



FMCV

FONDATION DES MAISONS
COMMUNALES DE VERNIER

RAPPORT D'ACTIVITE

2022

PRÉAMBULE

La Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV) est un maître d'ouvrage d'utilité publique reconnue par un arrêté du Conseil d'État le 2 février 1994.

Dans le cadre de la législature 2015-2020, le Conseil de fondation a adopté la modification de ses statuts, lesquels ont été adoptés par le Conseil municipal de Vernier par délibération du 10 novembre 2020. Finalement, par la Loi du 2 juillet 2021, les nouveaux statuts de la FMCV ont été approuvés par le Grand Conseil et sont donc entrés en vigueur le 25 septembre 2021.

Selon l'article 2 al. 1 des Statuts, elle a pour but de mettre à disposition, en priorité aux habitants de Vernier ou ayant un lien étroit avec Vernier, des logements de qualité à des loyers abordables, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux ou objets d'intérêt général, ainsi que des places de stationnement.

La composition du Conseil au 31 décembre 2022 est de 14 membres, dont 7 ont été nommés par le Conseil municipal (1 membre par parti représenté au Conseil municipal) et 7 par le Conseil administratif, conformément à l'art 10 al. 3 des Statuts. Au cours de l'année 2022, deux membres nommés par le Conseil administratif ont démissionné (Mmes Caroline Marti et Diane Barbier Muller), mais leurs sièges n'ont pas encore été repourvus par le Conseil administratif. Il convient également de préciser que M. Marcel Hart, décédé en 2021, n'a pas été remplacé.

Le Conseil de fondation a maintenu le bureau du Conseil de fondation qui est devenu un organe à part entière de la Fondation, ainsi que les Commissions des bâtiments, du logement et des finances, dont les présidences sont assurées comme suit :

- M. Denis Chiaradonna – Commission du logement
- M. Jean-François Bouvier – Commission des bâtiments
- M. Dominik Meyer – Commission des finances.

Les soussignés, Mme Montserrat Belmonte et M. Mirko Coladomenico, exercent respectivement les fonctions de présidente et vice-président, M. Jean-François Bouvier celle de secrétaire. Mme Régine Barel exerce la fonction de secrétaire de séance. La gestion de nos immeubles est confiée à la régie COGERIM.

Le Conseil de fondation a réparti les rôles et responsabilités aux commissions comme suit :

- la *Commission du logement*, qui siège dans le cadre de l'attribution des logements ;
- la *Commission des bâtiments* (ex-commission des travaux), qui se charge des grands travaux et de l'entretien courant à réaliser sur les immeubles existants ainsi que de l'étude, la réalisation et l'exécution des projets de construction et rénovation ;
- la *Commission des finances et administration*, qui a notamment la charge de surveiller l'état des finances de la Fondation et de planifier la gestion des nouveaux emprunts ainsi que le renouvellement des emprunts contractés.

La Fondation est dotée d'un bureau qui comprend le/la président-e, le/la vice-président-e, le secrétaire et les présidents de chacune des commissions instituées.

Par ailleurs, la Fondation s'est dotée d'un règlement adopté le 26 septembre 2022 qui permet de préciser certaines dispositions des statuts et surtout les compétences de chacune des commissions. Les critères d'attribution de la Fondation (adoptés en juin 2021) y ont été intégrés.

IMMEUBLES

Au 31 décembre 2022, la FMCV détient les immeubles suivants :

- Rue du Village 3 – 20 logements / 24 places de parking
- Rue du Village 28 – 6 logements / 2 arcades / 6 bureaux / 54 places de parking
- Chemin de Poussy 30-44 / Chemin Myosotys 10-12 – 90 logements / 141 places de stationnement
- Avenue Henri-Golay 22 à 28 bis – 81 logements / arcades / dépôts / parkings et places de parking
- Avenue du Lignon 26 (lots PPE) - 14 logements
- Chemin de l'Écu 11-11A – 30 logements / 30 places de parking
- Chemin du Croissant 1-7 – 83 logements / places de stationnement
- Chemin de Maisonneuve 2 – 12 logements / arcade / dépôt
- Rue Jean-Simonet 3-3A – 25 logements / 22 places de stationnement
- Avenue Louis-Pictet 12-24 – 24 logements / 25 places de stationnement
- Avenue Henri-Golay 20 – mis à disposition de la Ville de Vernier

La FMCV est encore propriétaire de la maison sis 20, avenue Henri-Golay, mais l'entier de ses droits à bâtir ont servi à la réalisation de l'immeuble sis chemin du Croissant 1-7. La parcelle doit être cédée à la Ville de Vernier dans le cadre d'échanges parcellaires dans le secteur. Dans l'attente de signer les actes, la parcelle et la villa ont été mises à disposition de la Ville de Vernier, qui en assume l'entière responsabilité. Dans le cadre de notre bilan, la valeur à CHF 0.- est intégrée dans la valeur de Croissant 1-7.

ADMINISTRATION

En 2022, le Conseil de fondation s'est réuni 12 fois et toutes les séances se sont tenues en présentiel à la Mairie de Vernier dans la salle du Conseil municipal, que le Conseil administratif tient à notre disposition.

L'ordre du jour des séances est centré sur les rapports des présidents de commissions. Les objets faisant partie de sa compétence sont traités, les décisions sont prises et les crédits nécessaires votés. Il y a lieu de préciser que seule la Commission du logement continue d'avoir la compétence en matière d'attribution des logements. La Commission des travaux a changé de nom et est devenue la Commission des bâtiments cette dénomination correspondant mieux au travail effectué par ladite Commission.

Afin de bénéficier de subventions fédérales dans le domaine de l'amélioration thermique des bâtiments, la FMCV a requis à l'Office fédéral du logement le statut de maître d'ouvrage d'utilité publique. Pour répondre à leurs exigences, la FMCV a voté la modification de l'article 39 al. 2 des statuts pour indiquer que l'Office fédéral du logement doit également approuver les statuts de la fondation et chacune des modifications effectuées ultérieurement. Cela permettra à l'Office fédéral du logement de s'assurer que la mission de la fondation ne change pas au fil du temps et qu'elle demeure toujours éligible s'agissant de l'obtention des financements. Les termes « organe de contrôle » ont été remplacés par « organe de révision » dans les dispositions y faisant référence. La décision de modification a été transmise au Conseil administratif. Le secrétariat général avait entamé des démarches auprès de l'office fédéral afin que cette lourde procédure ne soit finalement pas nécessaire, mais à ce jour l'agrément dudit Office n'a pas encore été donné.

Comme indiqué dans le rapport de gestion de l'année 2021, M. Jean-Claude Duperrex avait donné sa démission pour fin 2021. Il a rendu les comptes 2021 et passé le relai à ECHO SA qui a été sélectionné par le Conseil (après un appel d'offres sur invitation) pour devenir notre fiduciaire en charge de la

comptabilité. Cette année les comptes ont intégralement été établis par ECHO SA, qui en a donc profité pour mettre en place une comptabilité analytique par immeuble.

En parallèle, ECHO SA a également été mandatée pour rédiger notre système de contrôle interne. Les travaux y relatif ont été menés en 2022 et ont été finalisé en mars 2023.

FINANCES

En 2022, la Commission des finances s'est réunie 5 fois. Elle n'a pas uniquement pour vocation d'étudier les comptes, mais depuis le deuxième semestre 2021, elle a collaboré étroitement avec COGERIM dans le but d'introduire un outil de planification des dépenses. L'implémentation de budgets prévisionnels permet maintenant à la FMCV de lancer une stratégie de rénovation de son parc immobilier et de prévoir et prioriser les dépenses d'investissement ou de grands travaux d'entretien sur les immeubles. Lesdits budgets sont établis et alimentés par COGERIM en collaboration avec la Commission des travaux et celles des finances.

La Commission a également étudié la consolidation des emprunts pour les immeubles Croissant 1-7 (en suspens) et Jean-Simonet 3-3A, ces immeubles étant soumis à des plans financiers visés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. La négociation des conditions d'emprunt est en cours et sera utile dans le cadre de l'obtention des arrêtés départementaux des immeubles susmentionnés. La Commission des finances a suivi l'évolution de notre trésorerie, afin que la Fondation s'expose le moins possible aux intérêts négatifs, problématique qui s'est estompée courant 2022 avec le relèvement des taux d'intérêts.

A ce stade, il convient de préciser que la Fondation n'a pas encore pu consolider les emprunts pour Croissant 1-7, étant donné l'absence de droit de superficie signé, ce qui constitue un frein vis-à-vis des banques, qui ne peuvent garantir leur emprunt sur un feuillet du Registre foncier. En ce qui concerne Jean-Simonet, c'est le litige entre l'entreprise générale et les MO qui a ralenti la détermination du prix de revient définitif de l'immeuble. Nous espérons que 2023 permettra de finaliser ces différents aspects.

Il sied à souligner que la Fondation a maintenu le soutien financier accordé au *Forum démocratie participative* dans son activité, qui consiste à réfléchir à la manière d'aménager le secteur de La Concorde, au sein duquel se situent deux de nos récents immeubles. Nous devons donc veiller à la bonne coordination dans le cadre de la réalisation des projets futurs et des aménagements extérieurs (parc, routes, accès chantier, etc.).

La Commission a également étudié et proposé à l'adoption du Conseil un règlement de fonctionnement du Conseil de fondation. Le règlement (en annexe) est un pas supplémentaire vers l'élaboration du système de contrôle interne en 2022. Le dispositif sera adopté en 2023 en parallèle des comptes de la FMCV.

Depuis la mise en application du modèle comptable harmonisé 2 (MCH2), la comptabilité est établie selon ce référentiel. L'organe de contrôle choisi pour la révision des comptes 2022, à savoir COLBA SA, va constater la conformité de notre comptabilité avec ce modèle.

Les comptes 2022 laissent apparaître un résultat d'exploitation positif de CHF 2'676'972,68 en 2022, laissant ainsi apparaître un disponible permettant notamment de verser les amortissements hypothécaires contractuels annuels relatifs à nos emprunts, ou de payer d'éventuels travaux de rénovation dans le futur.

Pour rappel, la Fondation ne bénéficie d'aucune dotation annuelle de la Ville de Vernier pour son fonds de rénovation, contrairement à d'autres communes. Dans les cas nécessaires et pour bénéficier de taux attractifs, la Commune a cautionné certains de nos emprunts.

Les immeubles figurent au bilan selon les expertises immobilières de 2018/2019 (CHF 136'728'820,44) auxquels doivent s'ajouter les travaux d'investissement pour Poussy - Les Combes (selon MCH2). Seul l'immeuble sis 3-3A, rue Jean-Simonet, bien qu'en exploitation depuis 2019, figure encore sous la rubrique « Immeubles en construction » (CHF 9'411'778.95), l'entreprise générale n'ayant pas encore terminé certaines retouches et deux expertises étant en cours.

La valeur totale des biens immobiliers s'élève donc à CHF 147'841'441,34.

Les engagements financiers à long terme s'élèvent à CHF 81'537'290.- et sont en diminution depuis 2020, en raison des amortissements annuels liés à nos emprunts et la réduction des montants empruntés dans le cadre des renouvellements.

Le total des charges du Conseil de fondation révèle un montant de CHF 136'988,30, dans lequel est compris un montant de CHF 62'546.- pour les jetons de présence, destinés aux séances de commissions et du Conseil de fondation et à la gestion des immeubles. Il y a une augmentation par rapport à 2020 et 2021, mais il ne faut pas oublier qu'en 2020, en raison du confinement, le Conseil et les commissions de la FMCV n'ont pas pu se réunir. Par ailleurs, les immeubles de Poussy-Les Combes sont en rénovation ce qui demande un suivi par le Conseil et la Commission des bâtiments est très investie dans le programme de rénovation. En outre, le Conseil a adopté son règlement et poursuit les travaux pour adopter son système de contrôle interne.

Par ailleurs, en 2022, la FMCV a versé un montant total de CHF 618'027.-, soit CHF 180'669.- de plus qu'en 2021, au titre de rentes foncières. Cet accroissement est dû à la rente de superficie pour les immeubles Croissant 1-7, que nous avons provisionné en tant que charge future. La rente ne peut encore être versées l'acte de DDP n'a pas pu être signé, les mutations dans le secteur ne sont pas encore exécutées. La Ville de Vernier a en outre sollicité la renégociation des rentes pour les immeubles Rue du Village 3 et Avenue Henri-Golay 22 à 28bis. Les négociations sont en cours, l'augmentation des rentes foncières nécessiterait une augmentation des loyers. Couplée avec l'augmentation du coût de l'énergie et les travaux à engager dans les immeubles, nous examinons comment ne pas impacter outre mesure les loyers des locataires en place.

Aussi, la situation financière de la Fondation est bonne puisque que le bilan annonce une trésorerie CHF 5'607'374,82 contre CHF 4'165'166.70 en 2021.

LOGEMENTS

La Commission du logement s'est réunie à 8 reprises, notamment pour attribuer 13 logements laissés vacants dans le courant de l'année 2022. Un des logements a fait l'objet d'une attribution par l'Office du logement, celui-ci résultant du contingent de logements dont ledit Office se réserve l'attribution.

Les attributions sont faites sur la base des critères d'attribution votés par le Conseil en juin 2021 et intégrés ensuite dans le règlement de la Fondation du 26 septembre 2022.

Comme déjà indiqué dans le rapport de 2021, chacun des membres de la Commission du logement s'est vu attribuer des immeubles afin de pouvoir assurer un suivi. Un canevas de rapport de visite a été validé. Le but de la visite, qui a eu lieu une fois par année, est de se rendre compte sur place de l'état général et de la vie de l'immeuble. Il s'agit ici de privilégier les liens avec le ou la concierge et d'aborder la vie de l'immeuble et la relation avec les locataires. Au fil du temps, notre objectif est

d'avoir un monitoring de la vie de chacun des immeubles et de pouvoir développer du lien social entre les locataires, le concierge et la fondation.

A la fin du mois de juin 2021, les critères d'attribution et leurs pondérations ont été revus. La phase de transition montre que les critères votés par le Conseil semblent porter leurs fruits, notamment s'agissant de la priorité donnée aux habitants de Vernier.

Sensible à la problématique des conflits de voisinage, la Commission a également décidé d'afficher dans chaque allée une circulaire avec les pictogrammes et les coordonnées de la Police municipale et des Correspondants de nuit. La régie a été chargée d'organiser une rencontre entre les concierges et la Police municipale et les Correspondants de nuit en octobre 2022, avec l'accord de l'état-major de la Police municipale. Suite à cette séance, un courrier rédigé par la régie COGERIM a été adressé à l'ensemble des locataires pour leur communiquer les coordonnées des Correspondants de nuit et de la Police municipale et pour leur expliquer la procédure à suivre en cas de nuisances sonores. Le Règlement sur la santé et tranquillité publiques a été joint à ce courrier.

Puis les concierges de la Fondation ont reçu une sensibilisation sur les conflits de voisinage en lien notamment avec le bruit. Lors de cette sensibilisation en présence de la police municipale, ils ont pu mieux comprendre leur rôle important dans le relais d'information entre les différents partenaires et la détection précoce des conflits afin que les autorités et la fondation puissent agir à temps.

Finalement, compte tenu de la conjoncture, la Fondation a renoncé à appliquer les hausses de loyer pour les baux indexés.

BÂTIMENTS

La Commission des travaux est devenue la Commission des bâtiments depuis l'adoption du règlement de la Fondation du 22 septembre 2022. Elle s'est réunie à 12 reprises sans compter les séances de chantiers qui se sont tenues avec les architectes et les services techniques de la Régie.

Depuis le début de son mandat (octobre 2021), le Conseil a initié une réflexion et une étude relatives à l'entretien des bâtiments et à la diminution des consommations d'énergies du parc immobilier de la FMCV, réflexion poursuivie de façon approfondie au sein de la Commission des travaux. Il convient de rappeler que l'immeuble le plus ancien a été construit en 1987 (1948 pour les immeubles av. Louis-Pictet 12-22) et il n'y avait jamais eu auparavant de réflexion globale concernant ces sujets. Il y a lieu de souligner que les enjeux énergétiques sont désormais au cœur de l'actualité et des réglementations, la FMCV devant donc déployer des ressources humaines et financières importantes pour traiter ces problématiques.

Ainsi, au cours des différents constats, est apparue l'impérative nécessité, non seulement d'assurer un entretien permanent des immeubles, mais également d'aller plus loin encore afin de diminuer les consommations énergétiques pour le chauffage et l'éclairage des surfaces communes d'une part, et d'autre part de quitter les énergies fossiles lorsque cela est possible.

L'année 2022 a été principalement consacrée à la rénovation et l'entretien des immeubles des Myosotis - Poussy, Village 28, Village 3 et Louis-Pictet 12-22, et à la diminution des consommations d'énergies de l'ensemble du parc immobilier de la FMCV. L'ensemble de ces travaux ont été réalisés ou sont en cours de réalisation en utilisant des matériaux renouvelables et de qualité plutôt qu'issus du pétrole, ceci chaque fois que nous en avons la possibilité. Nous essayons aussi de redonner un peu de « lustre » à notre parc immobilier.

Il sied à relever que les travaux effectués par la Fondation n'ont pas provoqué de hausse de loyer. Nous visons à terme une diminution des charges, surtout pour les locataires en matière de consommation énergétique.

Voici ci-après un bref résumé des travaux et études des immeubles propriétés de la FMCV :

Immeuble Village 3

IDC - 327 MJ/m²/an

L'isolation du pignon *Est* s'est terminée en novembre. Nous avons choisi une isolation en laine de verre, donc non issue du pétrole. Les travaux de peintures consécutifs à l'apparition de moisissures dans un appartement ont été faits sitôt l'isolation extérieure terminée. Les peintures extérieures du rez-de-chaussée ont été refaites, de même que celle de l'entrée. Les boîtes aux lettres qui étaient sales et défraîchies ont été rafraîchies. Une paroi en bois a été posée afin de cacher les containers de poubelles qui sont posés en bordure du trottoir du Chemin De Sales.

Les mesures de l'IDC vont être réadaptées, depuis les travaux, la Fondation ne dispose pas encore de chiffres mis à jour.

Immeuble Village 28

IDC - 257 MJ/m²/an

Les travaux de décarbonatation des escaliers extérieurs donnant accès au garage sont terminés. De même, les potelets et chaînes autour de la place ont été changés car ils étaient tordus et rouillés. L'ensemble des éclairages extérieurs (parking) ont également été changés car ils étaient cassés et ont été remplacés par des éclairages de dernière génération avec un impact très limité en termes de pollution nocturne. La porte du garage a dû être remplacée après 35 ans de service. Le système de surveillance vidéo du garage fonctionne à satisfaction.

Les peintures extérieures de la façade *Nord* ont été refaites, de même celles que l'entrée du parking dont le crépis tombait par plaques. La réfection des terrasses *Ouest* a commencé. Une isolation efficace sera posée, puis des dalles seront reposées afin d'éviter des remontées d'eau contre les portes-fenêtres. Le raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) a été accepté par le Conseil, après 2 ½ ans d'étude, au terme des négociations entre les SIG et la Ville de Vernier. Il est apparu pour la FMCV que cette solution était la meilleure parmi les 10 variantes envisagées, ceci pour les locataires comme pour la FMCV. Nous pourrions continuer l'assainissement du bâtiment et mettre en place une production d'énergie solaire qui diminuera le recours au CAD.

Ici encore, les travaux étant en cours, l'IDC n'a pas pu être mis à jour.

Immeubles Poussy - Les Combes

IDC - 370 MJ/m²/an

Le projet de rénovation des immeubles Poussy-Myosotis initié en 2018 a franchi d'autres étapes importantes. Le chantier a commencé le 1er novembre 2021. Les travaux de rénovation et d'améliorations énergétiques des deux premiers immeubles sont terminés. Une partie de l'eau chaude sanitaire sera chauffée grâce aux panneaux solaire thermique. Le troisième et dernier immeuble sera terminé au printemps 2023. Ces travaux auront permis la remise aux normes de sécurité de plusieurs aspects techniques des bâtiments. La place de jeux a été entièrement refaite afin de répondre aux dernières exigences en termes de sécurité. Comme les immeubles, la place de jeux datait aussi de 1991. Deux arbres ont été plantés au milieu de la place de jeux afin de créer de l'ombre. Le choix des espèces a été, entre autres, dicté par la prise compte des conditions climatiques toujours plus chaudes.

Le budget de CHF 2'280'328.00 a été voté par le Conseil le 5 juillet 2021, avec un complément de CHF 1'200'000.00 a donc été voté le 28.02.2022, suite aux constatations faites en cours d'avancement des travaux (isolations extérieures fissurées) est à ce jour maintenu.

Les travaux sont en cours sur le troisième bâtiment et la fin du chantier est prévue courant 2023.

Comme pour les deux autres immeubles, l'IDC devrait être remis à jour pour 2023.

Immeubles Henri-Golay 22 à 28 bis

IDC - 330 MJ/m²/an

Plusieurs logements ont nécessité des travaux de rénovation importants car l'usure « normale » plus des taux d'occupation élevés augmentent mathématiquement cette usure. Un local extérieur pour entreposer les déchets encombrants a été créé à l'extérieur du bâtiment. Dès que la végétation se sera développée autour du dépôt, il ne sera plus visible depuis les trottoirs et sorties des immeubles. Une étude est en cours afin de rafraîchir les entrées qui datent de 1994.

Lots PPE Lignon 26

IDC - 510 MJ/m²/an

Un modèle de fenêtre « définitif » a été enfin retenu. Un essai sera réalisé chez l'un des copropriétaires. Les luminaires du garage ont été changés. Les colonnes de chutes seront remplacées par étapes. L'Assemblée générale de la copropriété s'est tenue le 8 juin 2022.

Immeubles Ecu 11-11 A

IDC - 278 MJ/m²/an

Le rétablissement du fonctionnement de la ventilation au moyen des sondes a été fait. Le chauffage pourra maintenant être réglé à satisfaction dans le but d'atteindre la cible de l'IDC. Une petite barrière a été posée afin de sécuriser les marches d'escaliers qui donne accès au portail situé au sud de la parcelle.

Immeubles Croissant 1-7

IDC - 130 MJ/m²/an (après réglage définitif)

Les 13 carrés potagers ont enfin été attribués par la Commune aux locataires, après 1,5 an. Le cheminement au pied de l'immeuble, côté *Ouest*, est en cours de réfection. Un revêtement en matériau perméable clair sera posé afin d'éviter qu'un îlot de chaleur soit créé au pied de l'immeuble. La pose de séparations entre ce cheminement « public » et les fenêtres des logements du rez-de-chaussée est à l'étude. Un constat d'huissier a été réalisé par un notaire afin de s'assurer que la construction des nouveaux immeubles au nord ne crée pas de glissement de terrain, fissures, etc.

L'IDC de l'immeuble est encore trop élevé par rapport à la cible que nous devons atteindre. Les réglages sont en cours.

Immeuble Maisonneuve 2

IDC - 101 MJ/m²/an

Les derniers relevés de chauffage nous ont confirmé que l'IDC prévu est maintenant atteint. Les logements et la Coop sont inclus dans les relevés. Suite au constat d'un manque de place dans le local pour les vélos il a été décidé de demander aux locataires de débarrasser tous les encombrants qui y avaient été stockés, avant d'envisager une extension du nombre de places pour les vélos.

Immeubles Jean-Simonet 3-3A

IDC – en cours de calcul

L'immeuble est occupé depuis fin 2019. Les principaux problèmes rencontrés sont liés à la levée des réserves après la fin du chantier. A la fin de l'année 2022, les retenues financières sur la facture finale de l'entreprise générale étaient de CHF 270'000.-.

La plupart des malfaçons ont été corrigées ou ont donné lieu à une moins-value. Il reste deux points (porte d'entrée et quelques refoulements) qui donnent lieu à une expertise complémentaire par un tiers. Ce dernier doit nous proposer les travaux à entreprendre et déterminer l'origine des défauts. Des travaux sont en cours afin d'identifier la provenance d'écoulement d'eau dans le garage. Les coûts seront pris en charge par EDIFEA. Les portes d'entrée des 3 allées vont être changées au frais d'EDIFEA car elles ne se ferment pas correctement. Le poids des verres triples est tel que les cadres en aluminium s'affaissent empêchant ainsi la bonne fermeture de portes. Le litige avec EDIFEA n'est ainsi pas terminé.

La location de la salle de réunion par la crèche pour des séances de travail n'a pas été possible, malgré le montant dérisoire de location proposé, faute de moyens financiers. D'ailleurs, la location de la salle n'est pas un succès et la Fondation s'interroge sur l'usage futur de cet espace.

Immeubles Av. Louis-Pictet 12-22 (Vernier-Signal)

IDC – 830 MJ/m2/an

Les 24 appartements (3 immeubles / 6 allées) sont passés en main de la FMCV à la fin de l'année 2021. Au vu de la vétusté des bâtiments (1948), nous avons lancé une grande étude sur l'avenir de ses immeubles. Cette dernière avait comme principal objectif de savoir ce qu'il aurait été possible de construire sur la parcelle de 8000 m2, soit agrandir /rehausser les bâtiments existants. Compte tenu de la zone de bruit liée à l'aéroport il n'y a aucune possibilité de modifier en quoi que ce soit les gabarits des immeubles existants, ni bien sûr de densifier la parcelle.

Pour diminuer la consommation de gaz, une isolation thermique en laine de roche de 200 mm a été posée sur la dalle des 3 galetas. Ainsi les premiers effets sur la diminution de la consommation d'énergie seront effectifs dès cet hiver 2022-2023. Une étude globale pour une isolation extérieure est en cours. Les parkings extérieurs ont été « repris en main » après avoir constaté que près d'un tiers des places avaient été louées à des personnes n'habitant pas dans les immeubles ou dans le quartier et qui plus est à des prix mensuels inférieurs à 9 cafés par mois.

En sus, suite au départ de locataires, deux appartements sont en cours de rénovation complète afin de correspondre aux « normes 2022 » et offrir des appartements confortables aux nouveaux locataires.

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES 2023

Cette année s'est donc révélée très dense. Les membres du Conseil sont toujours aussi mobilisés pour entamer l'adaptation de la FMCV à un mode de gouvernance plus actuel et adapté à la taille de son parc immobilier. La Commission des bâtiments, qui doit étudier diverses variantes de rénovation en vue de faire des économies d'énergies, doit également faire face à l'absence de réponse des entreprises et mandataires lorsque des offres sont demandées.

Les objectifs premiers de la FMCV demeurent le confort des locataires et le maintien de la valeur de ses actifs. Dans cette optique, le parc immobilier entre petit à petit dans une phase d'importante rénovation. Après les immeubles de Poussy-Les Combes, le groupe d'immeubles qui devra

probablement en bénéficiaire est celui de l'avenue Louis-Pictet, tant l'indice énergétique est élevé. Pour ce faire, les études se poursuivent et le budget d'investissement est alimenté par la Commission des travaux.

En parallèle, nous avons également l'ambition d'augmenter le parc locatif de la FMCV, mais pas à n'importe quel prix. En tant que fondation communale, nous souhaitons être présent dans chacun des quartiers de la Commune de Vernier. Or, en l'état, nous n'avons pas eu d'opportunité d'acquisition dans le quartier de l'Etang ou dans le quartier des Avanchets, où nous ne pouvons proposer aucun logement. Dans le PLQ *Voies CFF* (Route de Vernier), nous avons pris contact avec le Groupe Losinger-Marrazzi afin de leur manifester notre intérêt à l'acquisition/développement de logements locatifs en HM ou en loyers libres (afin d'assurer un équilibre dans un quartier qui comptera près de 2/3 de logement HBM). A ce jour, bien que le chantier des deux premières phases ait démarré, la situation reste figée pour le reste du projet du PLQ.

Ailleurs, sur Vernier, nous poursuivons notre recherche de biens à acquérir (HM, ZDloc, ou libre) en ne perdant pas de vue la qualité des logements à offrir, à des loyers modérés, mais également les considérations de nature énergétique.

Nous allons également procéder à la consolidation de nos derniers emprunts à court terme. Afin d'éviter le cautionnement de la Ville de Vernier, nous allons engager des discussions avec les différents prêteurs afin que les taux d'intérêts demeurent attractifs pour la fondation malgré l'envolée des taux enregistrée ces derniers mois. Nous souhaiterions en effet éviter d'être contraints d'augmenter de manière importante les loyers des immeubles soumis au contrôle de l'Etat, dont la modification des paramètres financiers se répercute sur les loyers des locataires, conformément au cadre légal en vigueur. Cela étant, il sera impératif de pouvoir signer les actes de mutation de le secteur Henri-Golay et Chemin du Croissant, préalable indispensable pour pouvoir obtenir les emprunts.

La réglementation qui régit la fondation a été étoffée par un règlement du Conseil de fondation, une charte éthique est en cours de rédaction, ainsi que par les règles relatives à un système de contrôle interne. Les travaux seront terminés pour mars 2023, période qui coïncidera avec la mise en place du logiciel *Quorum* par notre Régie.

La mission du Conseil sera également d'accentuer le lien social entre les locataires de nos immeubles, mais également de les intégrer davantage dans la vie de quartier. La Commission du logement a mis en place sa stratégie et nous attendons les premiers retours pour éventuellement adapter les missions des membres de ladite commission.

Pour le Conseil de la FMCV :

A blue ink signature, appearing to be 'Montserrat Belmonte', written in a cursive style.

Montserrat Belmonte
Présidente

Annexe : Règlement de la FMCV du 22 septembre 2022