



FMCV

FONDATION DES MAISONS
COMMUNALES DE VERNIER

RAPPORT D'ACTIVITE

2024

PRÉAMBULE

Depuis sa création en 1993, 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.

En 2020, le Conseil de fondation a adopté la modification de ses statuts, modifications adoptées 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, la Fondation 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 2024 est de 13 membres, dont 6 ont été nommés par le Conseil municipal (1 membre par parti représenté au Conseil municipal, sauf pour LES VERT.E.S) et 7 par le Conseil administratif, conformément à l'art 10 al. 3 des Statuts.

Le Conseil de fondation est constitué d'un Bureau et de trois Commissions :

- Commission du logement présidée par M. Denis Chiaradonna, qui siège dans le cadre de l'attribution des logements ;
- Commission des bâtiments présidée par M. Jean-François Bouvier 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 ;
- Commission des finances présidée par M. Dominik Meyer, 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 soussignée, Mme Montserrat Belmonte, exerce la fonction de présidente. Depuis la démission du vice-président, M. Coladomenico, le Conseil administratif n'a pas nommé d'autre membre et le Conseil n'a pas remplacé la fonction du vice-président. M. Jean-François Bouvier continue donc d'exercer en sus la fonction de secrétaire. Mme Régine Barel exerce avec brio la fonction de secrétaire de séance. La gestion de nos immeubles est confiée à la régie COGERIM.

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 – 13 logements / arcade / dépôt (sur 14 appartements)
- 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 0.00 est intégrée dans la valeur des immeubles chemin du Croissant 1-7.

En outre, il convient de souligner qu'en 2023, la Fondation s'est portée acquéreur d'un lot PPE dans l'immeuble chemin de Maisonneuve 2, portant ainsi le nombre de logements dans l'immeuble à 13.

ADMINISTRATION

En 2024, le Conseil de fondation s'est réuni 11 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.

Les comptes 2024 ont été établis par ECHO SA, notre fiduciaire en charge de la comptabilité.

ECHO SA avait été mandatée pour rédiger notre système de contrôle interne. Les travaux y relatifs ont été menés en 2022 et ont été finalisés en mars 2023. Le processus d'attribution des marchés publics est venu compléter notre SCI. La Fondation met en œuvre le Règlement cantonal sur la passation des marchés publics (RMP) du 17 décembre 2007 (RMP – L 6 05.01) et a fixé les règles dans le cadre des attributions gré à gré.

Le Bureau ne se réunit pas mais les membres communiquent via un groupe WhatsApp et par mail au sujet des courriers reçus à la fondation.

La Fondation a pu s'engager par signature des actes de servitudes dans le secteur de l'avenue Henri-Golay. Cette première étape permettra d'engager les mutations parcellaires, la constitution des DDP et des servitudes et cessions liés à la réalisation des immeubles sis Chemin du Croissant 1-7.

FINANCES

En 2024, la Commission des finances s'est réunie 5 fois. Elle n'a pas uniquement pour vocation d'étudier les comptes. Elle collabore étroitement avec COGERIM et la Commission des travaux dans le but d'introduire et d'alimenter l'outil de planification des dépenses d'investissement et d'entretien. L'implémentation de budgets prévisionnels permet 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 (OCLPF). La négociation des conditions d'emprunt est en cours et sera nécessaire 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.

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'était le litige entre l'entreprise générale et les maîtres d'ouvrage (MO) qui avait ralenti la détermination du prix de revient définitif de l'immeuble. Fin 2023, le litige a été clôturé par un arrêté de compte entre les MO et l'entreprise générale. Les dernières transactions effectuées dans le second semestre 2024 permettent maintenant de requérir l'arrêté définitif de l'OCLPF.

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 veillons à la bonne coordination dans le cadre de la réalisation des projets futurs et des aménagements extérieurs (parc, routes, accès chantier, etc.).

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 2024, à savoir COLBA SA, va constater la conformité de notre comptabilité avec ce modèle.

En outre, la Fondation a procédé à la réévaluation d'une partie de son patrimoine financier, à savoir tous les immeubles qui ne sont pas soumis à la surveillance de l'OCLPF. Pour ces immeubles, la valeur de l'actif est fixée par les arrêtés de l'OCLPF. Le résultat de l'expertise n'apporte pas d'élément particulier, sauf en ce qui concerne les immeubles situés av. Louis-Pictet 12 à 24, que la Fondation a repris suite à la fusion avec la Fondation Vernier-Signal. En effet, la valeur au bilan de la Fondation Vernier-Signal au moment de la fusion (2021) était de CHF 8'470'000.- (avec un état locatif de Frs 164'580.-). Or, malgré les travaux réalisés pour améliorer le bilan énergétique du bâtiment, en octobre 2024, l'expert a estimé les bâtiments à CHF 4'420'000.-, soit une diminution de 48%. Le Conseil de fondation a décidé de procéder à une autre expertise pour déterminer les raisons de cette différence notable sans modification dans l'état locatif ni dans le bâtiment.

En outre, l'acquisition du lot de PPE (LGZD) dans l'immeuble sis chemin de Maisonneuve 2 s'est faite avec les fonds propres de la Fondation, sans recourir à l'emprunt.

Les comptes 2024 laissent apparaître un résultat d'exploitation positif de CHF 2'830'560,93, laissant ainsi apparaître un disponible permettant de poursuivre, sans emprunt, nos travaux de rénovation des immeubles pour améliorer leurs performances énergétiques.

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 à une valeur de CHF 151'388'106, 79.

Les engagements financiers à long terme s'élèvent à CHF 78'263'440.- et sont en diminution depuis 2020, en raison des amortissements annuels liés à nos emprunts (dont un amortissement extraordinaire de 1 million dans le cadre de l'emprunt hypothécaire de l'immeuble 28, rue du Village en 2023) et la réduction des montants empruntés dans le cadre des renouvellements.

Le total des charges du Conseil de fondation révèle un montant de CHF 149'952,25 dans lequel sont compris les jetons de présence et les charges sociales (CHF 65'780,10) destinés aux séances de commissions et du Conseil de fondation et à la gestion des immeubles.

Par ailleurs, en 2024, la FMCV a versé un montant total de CHF 614'891,50 à titre de rente de superficie. Il convient de préciser que nous avons provisionné les rentes des immeubles chemin du Croissant dont l'acte de DDP n'a pas encore pu être établi en raison du retard pris dans les discussions en lien avec les actes de servitudes sur les immeubles sis chemin Henri-Golay.

Aussi, la situation financière de la Fondation est bonne puisque le bilan annonce une trésorerie de CHF 5'240'978.06 au 31 décembre 2024, contre CHF 4'044'356,50 à la clôture en 2023.

LOGEMENTS

La Commission du logement s'est réunie à 12 reprises. La Commission a notamment attribué les logements laissés vacants dans le courant de l'année 2024. Trois attributions concernent les logements propriété de la Ville de Vernier.

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 les rapports de 2021 et 2022, chacun des membres de la Commission du logement s'est vu attribuer des immeubles afin de pouvoir assurer un suivi. 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.

Les critères d'attribution et leur pondération ont été revus en 2021 et 2022. 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. Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre, les membres ont constaté que beaucoup d'attribution finissaient par être refusées par les candidats. Il a été décidé de tenir compte des refus de logement attribués dans le cadre des critères d'attribution. Les motifs des candidats sont pris en compte et pénalisés si ceux-ci s'avèrent futiles.

Souhaitant également privilégier le contact social, le Conseil de fondation souhaite renforcer le rôle des concierges. D'ailleurs, en début d'année 2024 et 2025, le Conseil leur a offert un apéritif pour les remercier de leur investissement. La Commission et le Conseil ont également comparé les différents cahiers des charges et décidé de proposer aux concierges en poste (à un taux de plus de 50%) et aux futurs concierges de se former en participant financièrement à cette formation.

Compte tenu de la conjoncture, la Fondation a renoncé à appliquer les hausses de loyer pour les baux indexés, sauf pour les locaux commerciaux. Par contre, elle a résilié des baux des places de stationnement extérieur des immeubles Louis-Pictet qui n'étaient pas au bénéfice de locataires des immeubles. Le coût des places de stationnement a également été adapté pour se rapprocher de la valeur du marché.

Finalement, la Commission a dû se prononcer sur les demandes de réduction de loyer sollicitées par certains locataires dans le cadre des travaux réalisés, en particulier aux immeubles Poussy – Les Combes.

BÂTIMENTS

En 2024, la Commission des bâtiments s'est réunie à 10 reprises pour l'attribution des travaux et examiner les études menées pour l'amélioration des performances énergétiques des immeubles.

Depuis le début de son mandat (octobre 2021), le Conseil a initié une réflexion et une étude relative à l'entretien des bâtiments et à la diminution des consommations d'énergies du parc immobilier de la FMCV, réflexion qui se poursuit de façon approfondie au sein de la Commission des bâtiments. 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.

Pour l'ensemble du parc immobilier, la diminution des consommations d'énergies et l'amélioration des ventilations nous ont principalement occupés, en plus des multiples travaux d'entretien. Une part importante de ces travaux sont encore en cours de réalisation et ont nécessité des études pointues qu'il faut ensuite analyser et comparer. Nous essayons aussi de redonner un peu de « lustre » à notre parc immobilier et améliorons aussi l'aspect général de nos immeubles.

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.

En annexe de ce rapport, est remis le monitoring des tous les bâtiments propriété de la Fondation qui permet de mettre en évidence l'IDC de chaque immeuble, mais également sa traduction en bilan carbone (émission de gaz à effet de serre).

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

Immeuble Village 3

Les balcons et façades ont été repeints. Une étude de sécurité incendie a été faite et les points d'améliorations ont été engagés, le but n'étant pas de mettre le bâtiment aux normes de sécurité actuelles mais de s'en approcher. Une étude pour une installation de production d'eau chaude solaire a été lancée, de même que pour produire de l'électricité photovoltaïque dans le but d'alimenter la PAC qu'il faudra installer vu la vétusté de la chaudière à gaz.

Immeuble Village 28

Le démontage de la citerne à mazout après dégazage n'a pas été nécessaire suite au raccordement au CAD (pellets) Ranches. Dans tous les cas de figure, le volume n'aurait pas pu être utilisé comme dépôt car il n'y a pas de sortie directe vers l'extérieur. Les dépôts de produits à vendre par la Coop ont été déplacés à l'extérieur de l'entrée pour des raisons de sécurité feu. Un nouvel ascenseur a été commandé afin de remplacer le monte-charge hydraulique. Le plafond entre les deux portes d'entrée va être refait car les luminaires défectueux sont irréparables et les éléments métalliques pliés ne

peuvent être changés. Une place de parking a été supprimée afin de dégager le passage vers la sortie de secours. Un panneau lumineux a été placé pour indiquer le cheminement vers la sortie de secours.

Immeubles Poussy - Les Combes

Les hottes d'aspiration des cuisines n'ont pas encore pu être changées et raccordées car l'autorisation demandée n'a pas encore aboutie malgré les réponses fournies. Des fermes-portes ont été placés sur les portes des sous-sols afin de s'assurer que les portes d'accès aux caves soient bien fermées.

Immeubles Henri-Golay 22 à 28 bis

Les locaux de la Police municipale ont été transformés en vue d'une nouvelle affectation voulue par la Commune, locataire. La crèche devait accueillir les enfants pour la fin août. Les exigences d'aménagement ont été suivies par la Commune et son architecte. La FMCV a assuré la coordination des travaux avec la Commune. La FMCV en a profité pour améliorer l'isolation thermique des fenêtres en les changeant toutes, à ses frais. Les travaux et aménagements propres à cette activité de crèche sont payés par la Commune, ceux liés au bâtiment, par la FMCV. Tous les extracteurs de ventilation (6 éléments) ont été changés sur le toit. Les boîtes aux lettres et les interphones ont été changés. Les soupapes de ventilation ont été changées dans la totalité des appartements. Certaines étaient obstruées par des chiffons, ce qui augmentait le taux d'humidité et l'apparition de moisissures.

Lots PPE Lignon 26

Suite à l'incendie tragique de 2023, nous avons rajouté des extincteurs dans les cages d'escaliers, amélioré la signalétique et nous avons organisé une séance d'information destinée aux habitants du 26 Lignon afin de préciser les comportements à avoir en cas d'incendie.

Immeubles Ecu 11-11 A

L'IDC à atteindre pour un bâtiment Minergie, soit 130 MJ/m²/an n'est pas encore atteint. Nous continuons à travailler pour l'atteindre mais ce bâtiment a connu des problèmes de gestion énergétique depuis le début de son exploitation car des « erreurs » conceptuelles ont été décelées par la suite. De plus, dans ce bâtiment, il y a une partie en location (FMCV) et une partie en copropriété. Les besoins et exigences des uns et des autres sont difficiles à gérer.

Immeubles Croissant 1-7

Une plantation de juniperus a été faite devant les appartements du rez afin de limiter les passages de personnes devant les terrasses occupées par les locataires ; ce passage « public » est dû au fait que le PLQ interdisait la pose de barrières ou autres clôtures. Suite à la venue de pigeons sur certains balcons, des filets ont été posés à la charge des locataires car la probabilité que ces pigeons soient nourris est tout sauf exclue. Il a été demandé à la Police municipale d'effectuer des contrôles afin d'empêcher certains locataires de venir en voiture devant les entrées en empruntant l'accès piétons et vélos, interdit aux voitures, entre la voie CFF et l'immeuble.

Immeuble Maisonneuve 2

Nous avons dû changer les deux compresseurs de la PAC pourtant installée en 2019. Pendant cette période de panne et remplacement des compresseurs, une augmentation normale de la consommation de gaz sera constatée. Nous avons demandé à la Police municipale d'effectuer des contrôles pour empêcher les stationnements sauvages devant le quai de chargement de la Coop car la Commune a refusé que nous posions provisoirement des barrières de chantier.

Immeubles Jean-Simonet 3-3A

Le parking extérieur vélos-scooter a été incendié en 2023 nous avons changé l'abri. L'arbre brûlé a été scié et a été remplacé. Les plans de révisions ont été regroupés par nos soins, EDIFEA ayant refusé de terminer son mandat, position qui ne nous a pas surpris. Les deux portes d'entrée ont été changées au frais de l'EG car elles présentaient des défauts de fermeture. Les arbres plantés lors de la construction de l'immeuble n'ont pas été acceptés par l'OCAN car l'entreprise Menu n'a pas effectué les contrôles prévus dans leur contrat et les colliers ont pénétré dans les troncs, ce qui a provoqué des amorces de rupture en cas de vent. La FMCV a posé des attelles afin de sécuriser ces jeunes arbres. Le litige n'est pas encore réglé. Les tags au 3B ont été enlevés.

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

Les places de parkings ont été débarrassées des épaves qui s'y trouvaient, les baux résiliés. Un compteur d'énergie a été posé et des fouilles ont permis de comprendre comment les trois immeubles étaient reliés entre eux. Les mesures prises pour diminuer les consommations énergétiques portent leurs fruits. Un dépôt pour les meubles de jardins va être construit sous un balcon du 16-18. Toutes les études liées à l'amélioration énergétique des bâtiments ont été faites. Nous allons pouvoir prendre des décisions en 2025. Lors de la visite de deux appartements, nous avons constaté un état d'insalubrité rarement vu. Une réflexion globale à ce sujet a débuté cette année.

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES 2025

Cette année s'est révélée aussi dense que les années précédentes. 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.

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 en bénéficier 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 bâtiments.

En parallèle, nous avons également l'ambition d'augmenter le parc locatif de la FMCV. La FMCV n'a pu que se porter acquéreur d'un appartement dans l'immeuble chemin de Maisonneuve 2. Toutefois les occasions permettant d'assurer de bas loyers se font plus que rares. En tant que fondation communale, nous souhaitons être présents 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.

Toujours sur le territoire de la commune, 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 espérons que 2025 permettra de procéder à la consolidation de nos derniers emprunts à court terme, y compris les inscriptions des droits de superficie des immeubles chemin du Croissant. 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 l'année dernière. 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 du secteur Henri-Golay et Chemin du Croissant, préalable indispensable pour pouvoir obtenir les emprunts.

La réglementation de la FMCV étoffée par un règlement du Conseil de fondation, de directives d'attribution et d'une SCI poursuit son évolution.

Pour le Conseil de la FMCV :

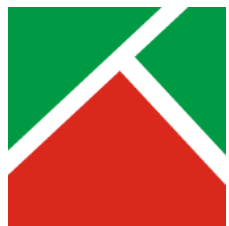


Montserrat Belmonte
Présidente



Jean-François Bouvier
Secrétaire

Annexe : Synthèse énergie et carbone 2023 du parc immobilier de la FMCV de février 2025 de Maneco



Synthèse énergie et carbone 2023 du parc immobilier de la FMCV

Février 2025

Bureau maneco : Valentino Stangherlin, Loïc Tronchin et Quentin Rezzonico

1. Introduction & méthode	3-5	3. Résultats détaillés par adresse	9-20
1.1 Contexte du mandat et méthodologie	4	3.1 Résultats - Avenue du Lignon 26	10
1.2 Le patrimoine bâti de la FMCV	5	3.2 Résultats - Henri-Golay 22-28bis	11
2. Résultats de la synthèse	6-8	3.3 Résultats - Avenue Louis-PICTET 12-22	12
2.1 Résultats par adresse – IDC	7	3.4 Résultats - Chemin de l'Ecu 11-11A	13
2.2 Résultats par adresse – CO2e/m2 SRE	8	3.5 Résultats - Chemin de Poussy 30-36	14
		3.6 Résultats – Chemin de Poussy 38-44	14
		3.7 Résultats - Chemin De-Maisonneuve 2	16
		3.8 Résultats - Chemin des Myosotis 10-12	17
		3.9 Résultats - Chemin du Croissant 1-7	18
		3.10 Résultats - Rue du Village 3	19
		3.11 Résultats - Rue du Village 28	20
		3.12 Résultats - Rue Jean-SIMONET 3-3A	21

Introduction et méthode

Contexte

La [Fondation des Maisons Communales de Vernier \(FMCV\)](#) est une fondation de droit public créée en 1983 par la Ville de Vernier. Elle a pour mission de gérer et mettre à disposition des logements, des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général, en donnant la priorité aux habitants de la commune de Vernier.

La Ville de Vernier s'est engagée activement en faveur de la stratégie énergétique 2050 de la Confédération pour viser l'efficacité énergétique et la promotion des énergies renouvelables. Elle dispose d'un [Plan Directeur des énergies](#) établi en 2019, visant l'objectif de la société à 2000 Watts.

Elle a ratifié en 2022 la Charte pour le climat et l'énergie des villes et communes de l'Union des villes suisses. Le Conseil administratif a inscrit la lutte contre le réchauffement climatique et ses effets dans son programme de législature 2020-2025.

Du point de vue opérationnel, la Ville de Vernier a obtenu en 2020 le [trophée SIG de la transition énergétique 2020](#). Ce prix est décerné par les SIG aux entreprises et collectivités qui se sont distinguées par leurs actions et leurs choix en faveur d'énergies locales et renouvelables.

Objectifs

Ce rapport présente le [bilan énergétique et climatique du parc immobilier de la FMCV](#) pour une période fixée.

Ce diagnostic permet de positionner les bâtiments de la FMCV selon certains critères (performance énergétique et CO₂), au moyen de graphiques (consommation, IDC, bilan CO₂) afin d'en réaliser un bilan et de fournir une aide à la décision.

Indice de dépense de chaleur (IDC) et CO₂

L'[indice de dépense de chaleur \(IDC\)](#) est l'indicateur principal d'efficacité énergétique dans le domaine de l'exploitation des bâtiments. L'évaluation de l'IDC est obligatoire sur le canton de Genève et doit être effectuée chaque année.

Cet indice représente l'[efficacité énergétique des bâtiments](#). Il se base sur la consommation d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire rapportée à la surface de référence énergétique (SRE) sur une année.

Dans cette analyse, l'[IDC est traduit en CO₂ équivalent \(CO₂e\)](#). Cet indicateur supplémentaire permet de connaître les bâtiments les plus émissifs en gaz à effet de serre (GES). Elle concourt à [renforcer la base de décision pour orienter les rénovations](#) des bâtiments.

Le périmètre de cette étude prend en compte la situation au 31.12.2023 pour les immeubles appartenant à la FMCV, représentés en bleu sur la carte (imagerie satellite et potentiel solaire, source SITG).

Le parc immobilier se compose de 34 immeubles, représentant un total de 394 logements, et de 11 surfaces commerciales (arcades, bureaux et dépôts). En est exclu de cette étude, l'immeuble situé Avenue Henri-Golay 20, mis à disposition par la Ville de Vernier.

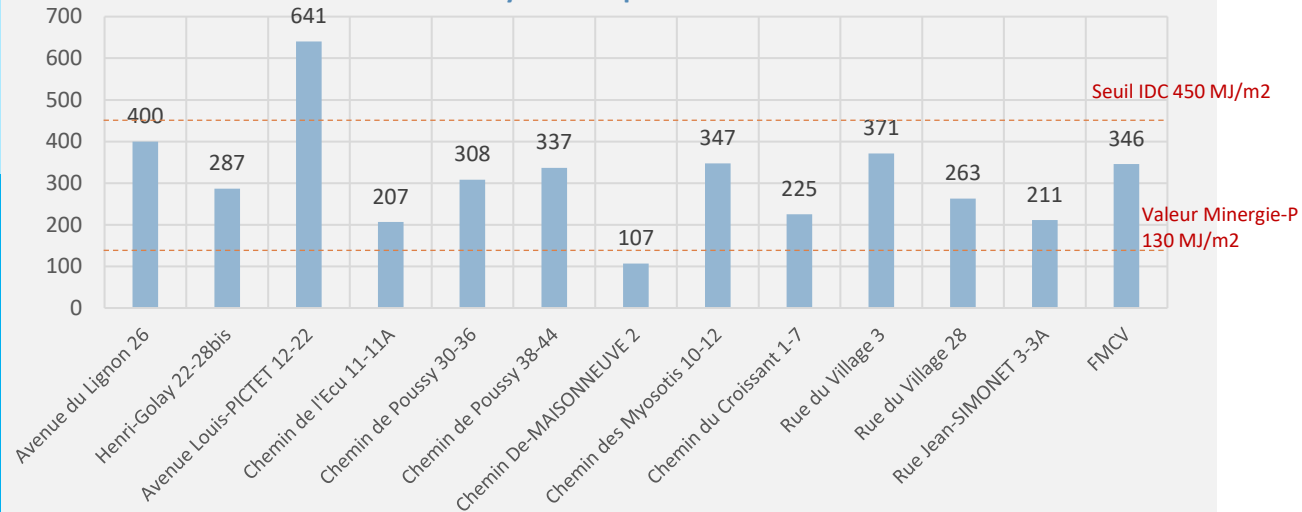
Les logements sont répartis à raison de 39% de logements subventionnés, 21% de logements en zone de développement et de 40% de logements en loyer libre.



2. Synthèse des résultats

2.1 Résultats par adresse - IDC

IDC moy. 3 dernières années [MJ/m²] par adresse et moyenne du parc FMCV



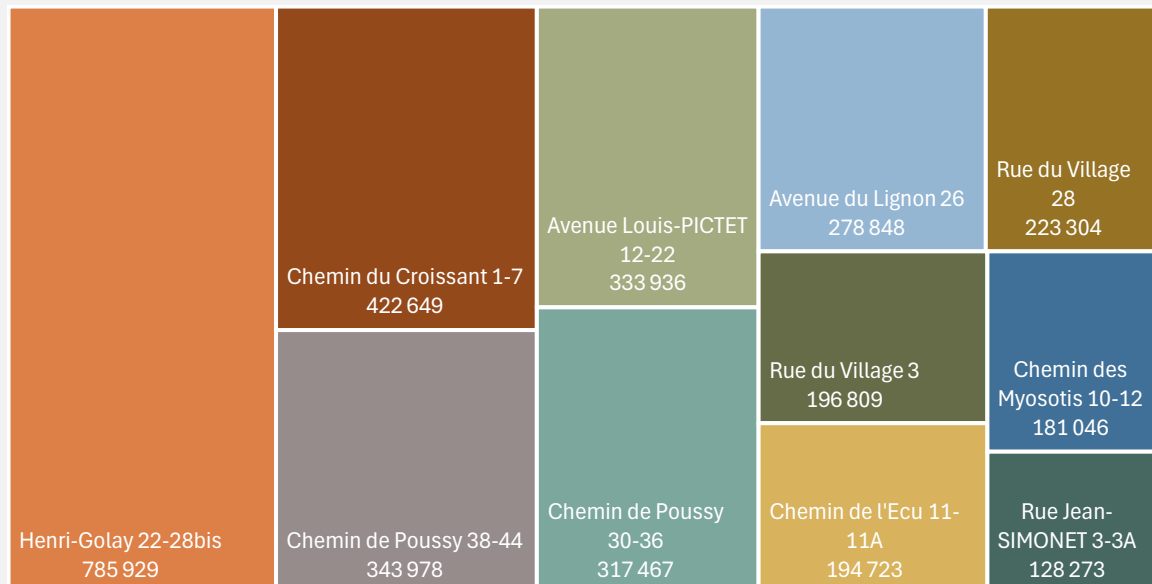
Le 1^{er} graphique ci-contre présente les résultats des IDC par « adresse » (nom pour un groupe de bâtiments), une moyenne de l'IDC du parc FMCV, ainsi que la valeur seuil IDC défini par l'OCEN et celle, plus ambitieuse, des bâtiments Minergie-P. Le seuil IDC correspond à la limite enclenchant des actions de performance énergétique. A partir de 2031, un autre seuil de 550 MJ/m² délimitera une limite au-delà de laquelle une rénovation énergétique devra être réalisée.

On peut voir que l'adresse Louis-Pictet, qui représente 21% des bâtiments du parc immobilier, a un IDC moyen supérieur au seuil-cible IDC (450 MJ/m²). Ce groupe d'immeuble nécessitera donc des travaux de rénovation énergétique. Les autres adresses sont toutes en-dessous du seuil IDC de 450 MJ/m².

Les adresses ayant un IDC de moins de 250 MJ/m² concernent 30% des bâtiments de construction récente (entre 2010 et 2020), dont la plupart possède un label Minergie ou THPE. L'adresse Maisonneuve (1 bâtiment) à l'IDC le plus bas car il a été construit en 2019 pour atteindre le standard Minergie-P et fait l'objet d'une surveillance depuis sa construction, afin de maintenir son IDC.

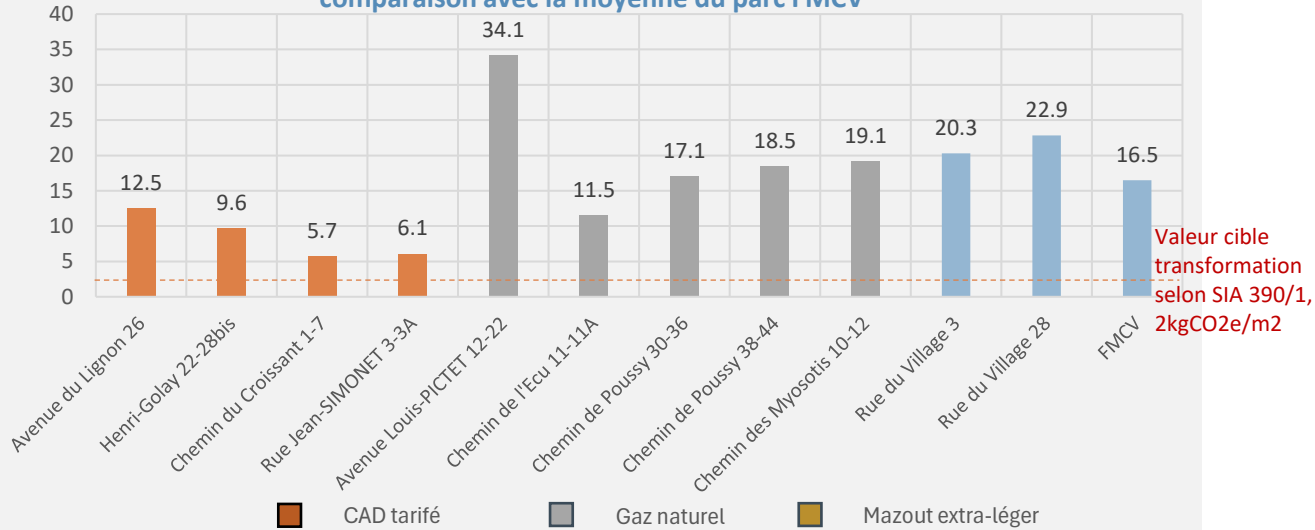
Le 2^{ème} graphique présente, de manière proportionnelle, les consommations annuelles moyennes, en kWh, pour la période 2021-2023. Il s'agit des consommations liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire (ECS).

Consommation énergie chauffage et ECS , moyenne 2021-2023 [kWh]



2.2 Résultats par adresse – CO₂e/m² SRE

Emissions de GES moyennes 2021-2023 [kgCO₂e/m²] par adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



En moyenne, les immeubles avec CAD tarifé ont des émissions de GES de 7.2 kgCO₂e/m² de SRE. Les adresses avec le gaz naturel comme agent énergétique ont des émissions moyennes de GES de 18 kgCO₂e/m² de SRE. Finalement, l'immeuble situé à la rue du Village 28 utilise du mazout extra léger; depuis septembre 20204 il est raccordé su CAD Ranches (pellets).

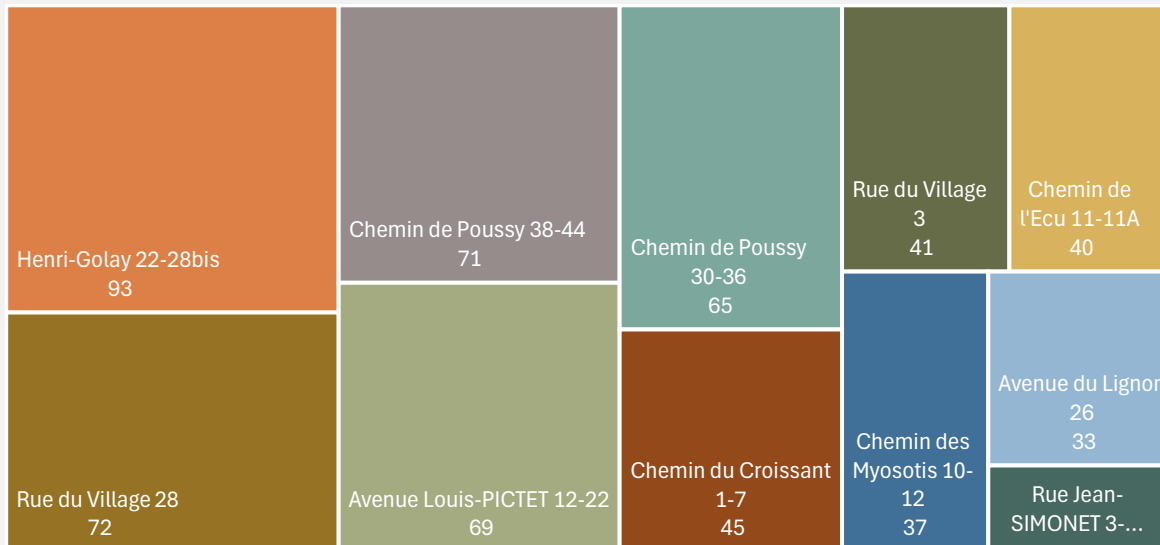
Certains groupes d'immeubles, à savoir ceux situés à la rue Jean-Simonet et au chemin du Croissant, sont raccordés au CAD Concorde. Au chemin-De-Maisonneuve, l'immeuble est équipé de pompes à chaleur. Cette consommation est prise en compte dans le graphique compartimenté. Néanmoins, le diagramme en barres ne montre que l'agent énergétique principal. En effet, selon SITG, une pompe à chaleur est plus souvent l'agent énergétique secondaire.

Selon la norme SIA 390/1, qui va bientôt remplacer la SIA 2040, les valeurs limites sont de 2 kgCO₂e/m² de SRE pour les nouvelles habitations et de 4 kgCO₂e/m² de SRE pour les transformations. Toujours selon cette norme, les valeurs cibles sont de 0 kgCO₂e/m² de SRE pour les nouvelles habitations et de 2 kgCO₂e/m² de SRE pour les transformations.

Ces deux normes s'appliquent à tous les bâtiments qui souhaitent être construits ou optimisés selon leurs directives. Elles se basent sur la société à 2000 Watts.

Le 2^{ème} graphique présente, de manière proportionnelle, les émissions de GES (en tCO₂e) annuelles moyennes du chauffage et de l'eau chaude sanitaire (ECS) pour la période 2021-2023.

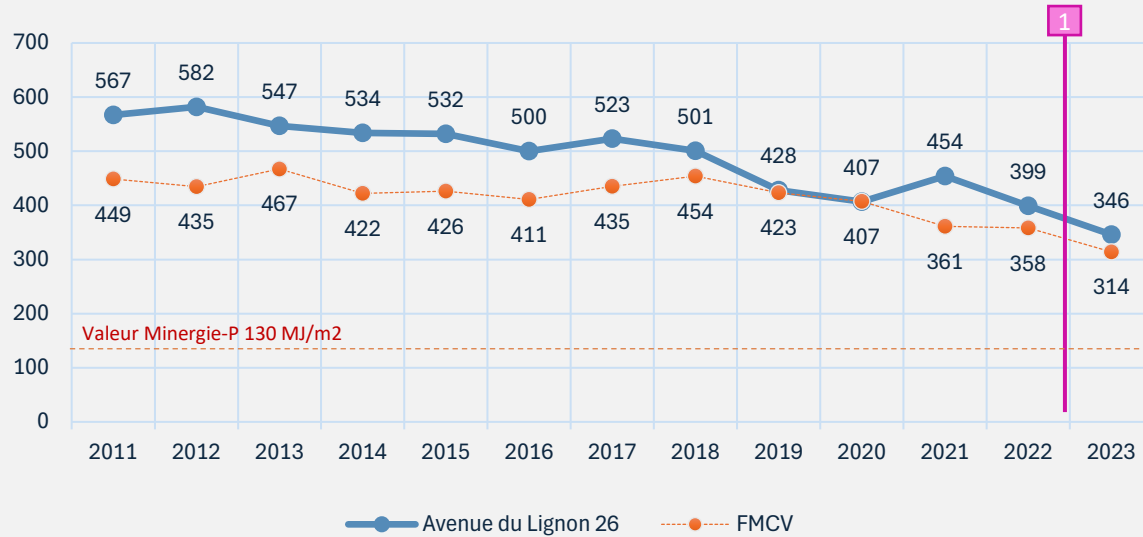
Evaluation de l'impact CO₂ du chauffage et ECS, moyenne 2021-2023



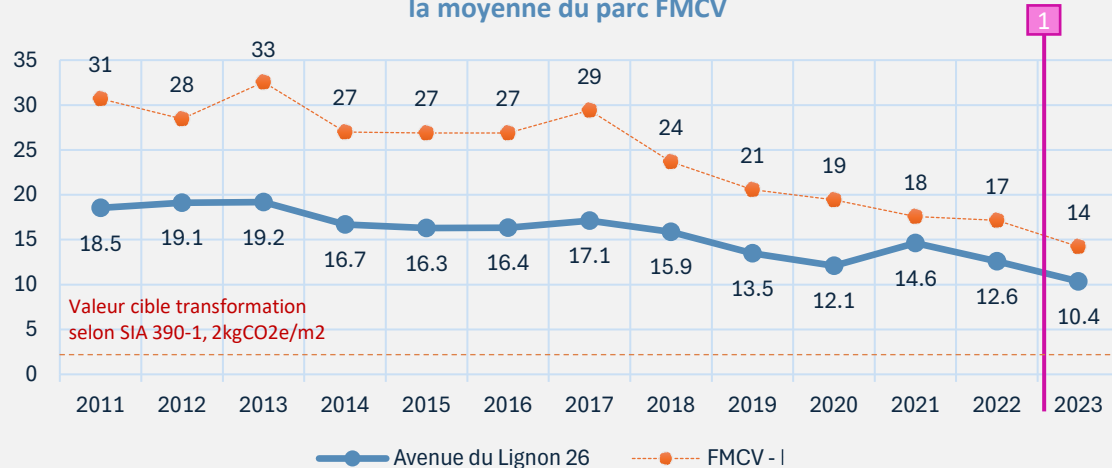
3. Résultats détaillés par adresse

3.1 Résultats - Avenue du Lignon 26

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Avenue du Lignon 26	
Année construction	1964
Agent énergétique chauffage	CAD tarifé
SRE [m ²]	2 627
Consommation énergie [kWh] en 2023	230 600
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	346
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	27.2
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	10.4

Travaux principaux effectués:

1. Changement des fenêtres de l'immeuble (selon modèle testé en 2022)

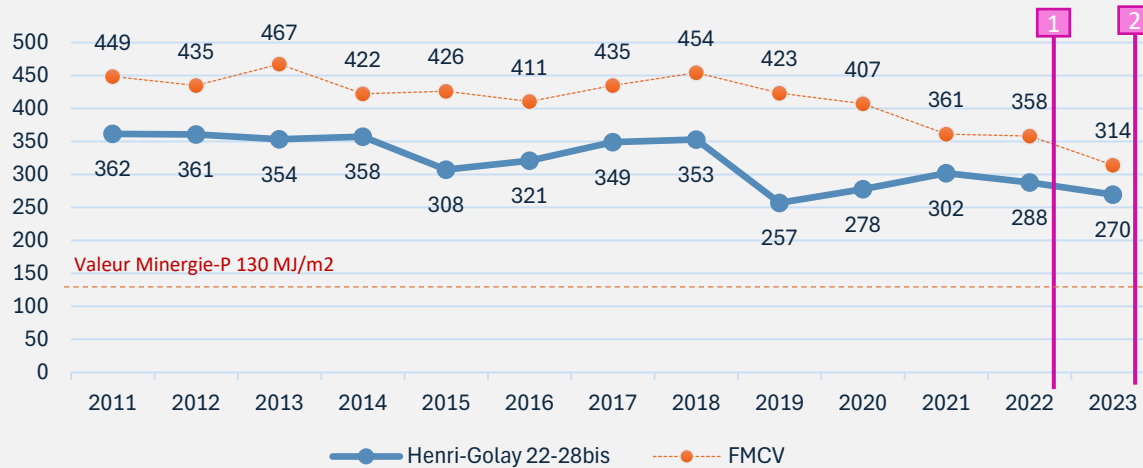
L'IDC a subi une baisse conséquente de 2021 à 2023, alors que des travaux d'envergure touchant les fenêtres de façade ont été réalisés courant 2023.

À noter que l'IDC indiqué dans les rapports d'activité 2022 et 2021 (510 MJ/m²) pour cette adresse est sensiblement différent des données de bases utilisées pour l'étude.

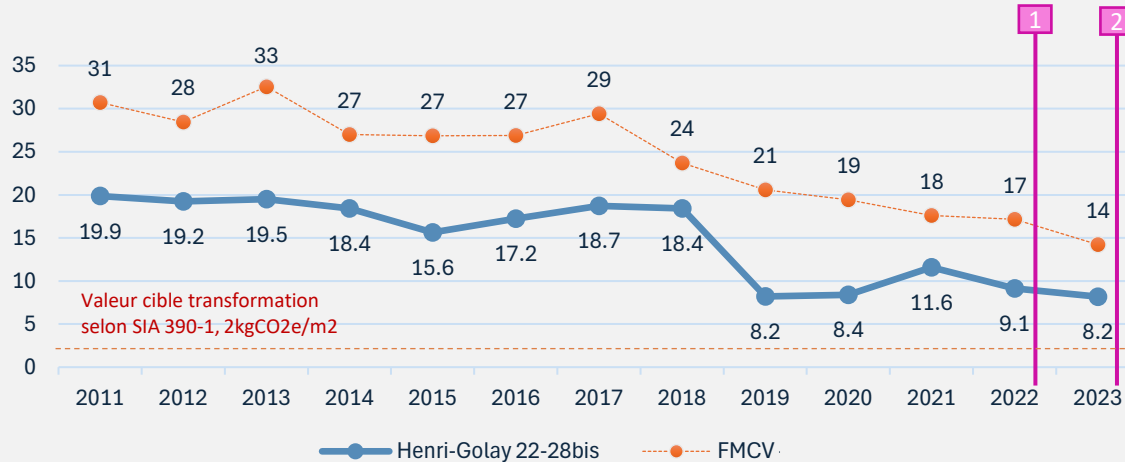
L'IDC 2024 est de 410 MJ/m²/an, selon les informations transmises par la FMCV. Il est donc en augmentation, malgré le remplacement des fenêtres.

3.2 Résultats - Henri-Golay 22-28bis

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Henri-Golay 22-28bis

Année construction	1994
Agent énergétique chauffage	CAD tarifé
SRE [m ²]	9 693
Consommation énergie [kWh] en 2023	672 220
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	270
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	79.3
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	8.2

Travaux principaux effectués :

1. Appartement rénové à Henri-Golay 24.

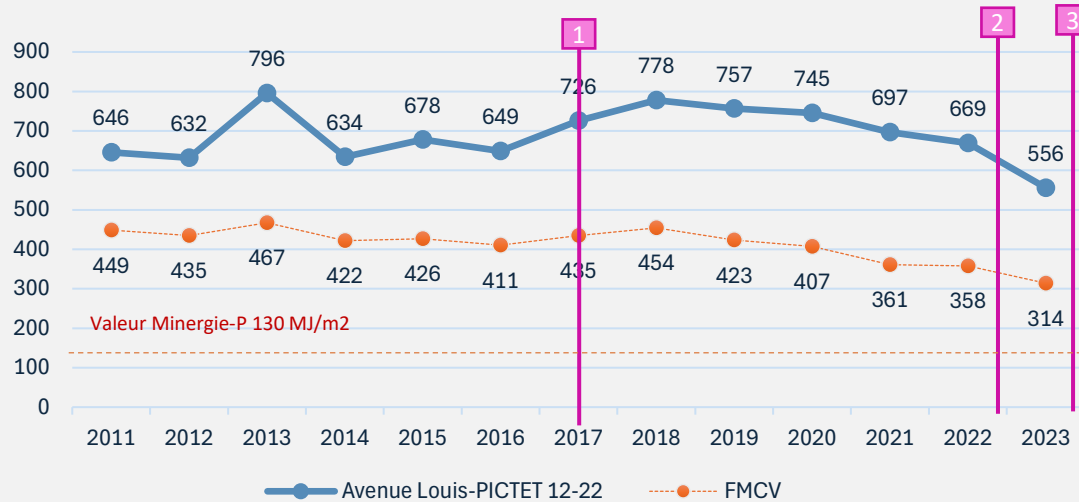
Travaux planifiés pour 2024:

- Rénovation de l'arcade n° 26 bis (ventilation, distribution du chauffage, modification des cloisons, remplacement des vitrines (ALFER), sanitaire, installations électriques)
 - Prestations SIG ECO 21 : remplacement des éclairages des cages d'escalier, des caves, des locaux communs et du sous-sol, travaux réalisés avant éco21.
 - Remplacement de la ventilation.
 - Rénovation des cages d'escalier.
 - Garages : remplacement des tubes fluorescents en 2019.

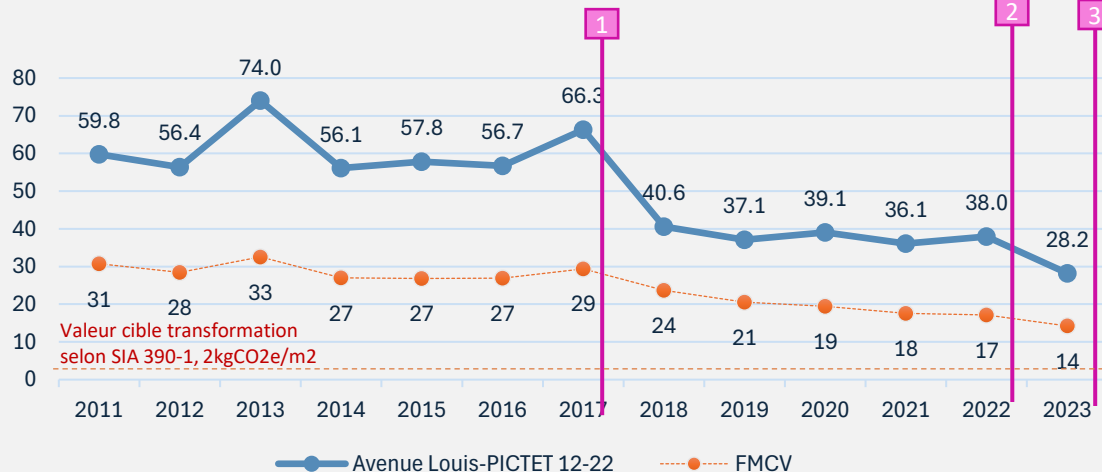
L'IDC est en baisse constante depuis 2021. A noter que les valeurs des rapports IDC ne concordent pas avec les valeurs étudiées ici.

3.3 Résultats - Avenue Louis-PICTET 12-22

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Avenue Louis-PICTET 12-22

Année construction	1948
Agent énergétique chauffage	Gaz naturel
SRE [m ²]	3 336
Consommation énergie [kWh] en 2023	276 320
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	556
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	56.9
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	28.2

Travaux principaux effectués :

1. Changement d'agent énergétique, de mazout extra-léger à gaz naturel, 2017.
2. Isolation de la toiture pour les trois immeubles n° 14, 18 et 22, 2022.
3. Remplacement des portes palières EI30 des immeubles.

Cette adresse a l'IDC le plus élevé du parc de la FMCV, même si la tendance est à la baisse.

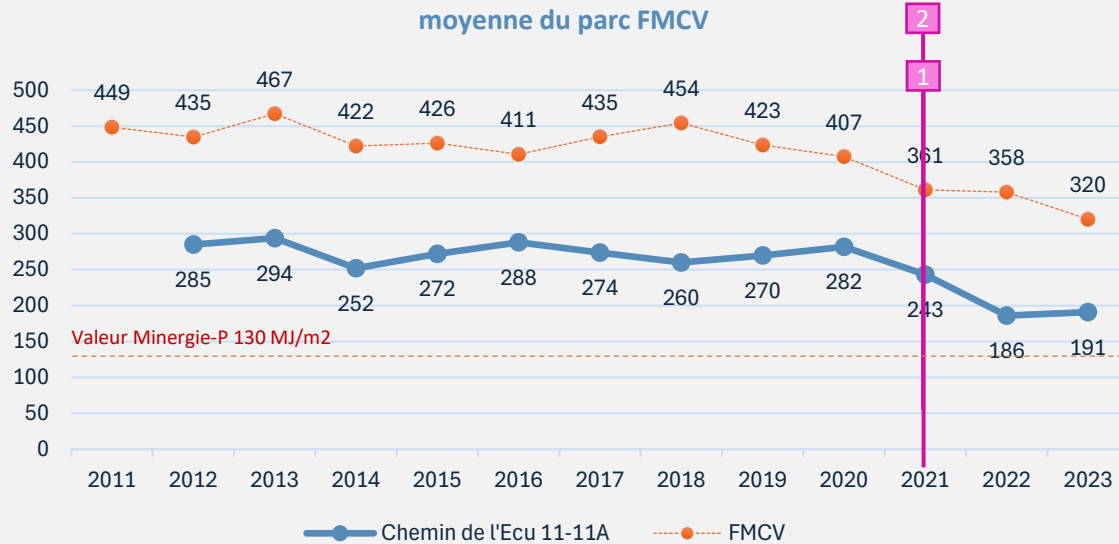
Le changement d'agent énergétique en 2017 n'a pas eu d'effet de baisse sur l'IDC en 2018. En revanche, on peut noter une nette diminution des GES lors de ce changement d'agent, dû à la différence de facteur d'émission entre le mazout et le gaz naturel (un tiers moins émissif).

On constate que les travaux d'isolation et le changement des portes palières ont permis une diminution importante et conjointe de l'IDC et des GES par m².

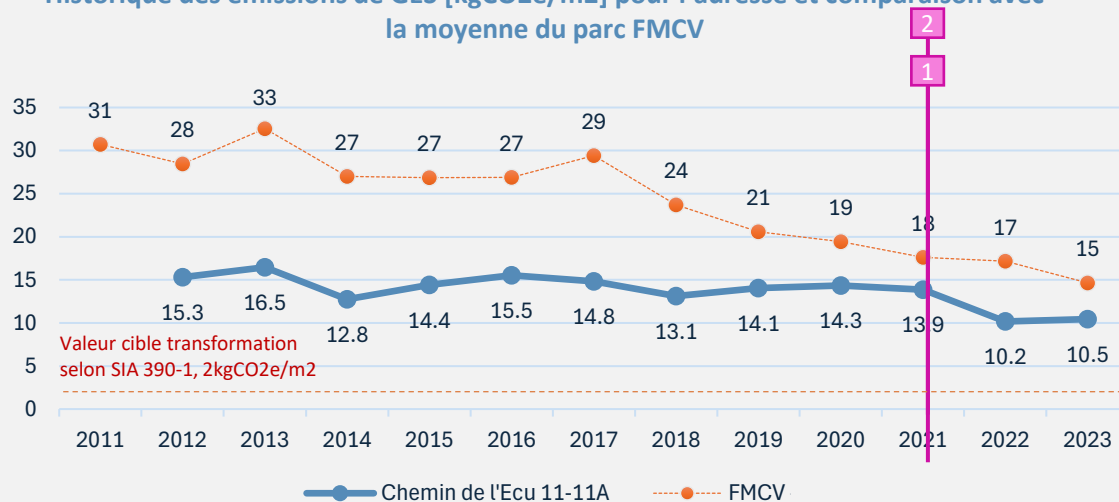
Un COE a été mis en place en 2018, ce qui a permis d'obtenir une baisse de l'IDC de 28%.

3.4 Résultats - Chemin de l'Ecu 11-11A

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Chemin de l'Ecu 11-11A	
Année construction	2010
Agent énergétique chauffage	Gaz naturel
SRE [m ²]	3 490
Consommation énergie [kWh] en 2023	177 139
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	191
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	36.5
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	10.5

Travaux principaux effectués :

1. Remise en état de l'installation de production solaire thermique.
2. Rétablissement du fonctionnement de la ventilation au moyen des sondes et monitoring du chauffage.

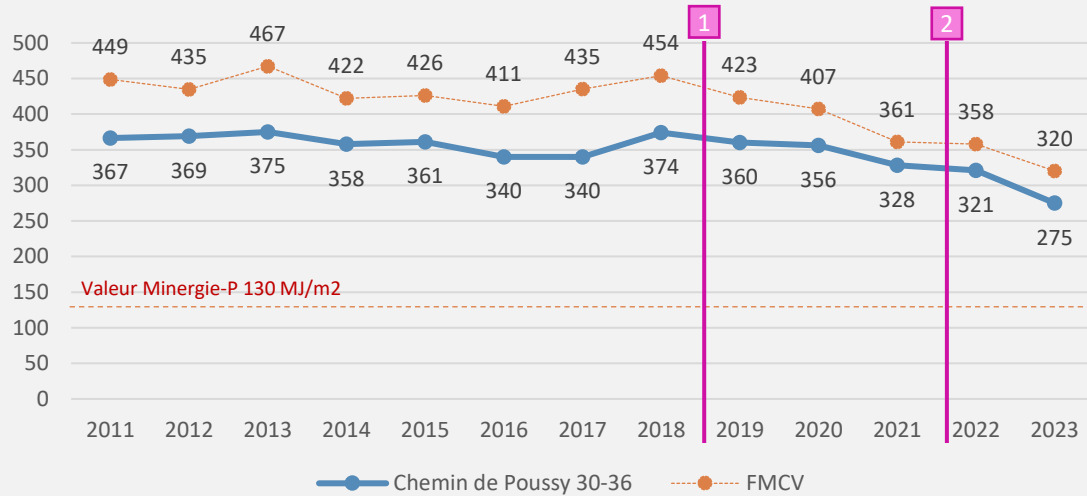
Le bâtiment a été construit en 2010 pour être certifié Minergie-P (123MJ/m²/an) mais n'a pas encore atteint cet objectif. Depuis 2021, année à partir de laquelle une reprise en main et un suivi du fonctionnement de la ventilation a été mis en place, une amélioration sensible de l'IDC a été réalisée. On observe aussi les effets de ces travaux sur les émissions de CO₂, qui diminuent de 2021 à 2022.

Le suivi mis en place pour le monitoring du chauffage a été pérennisé.

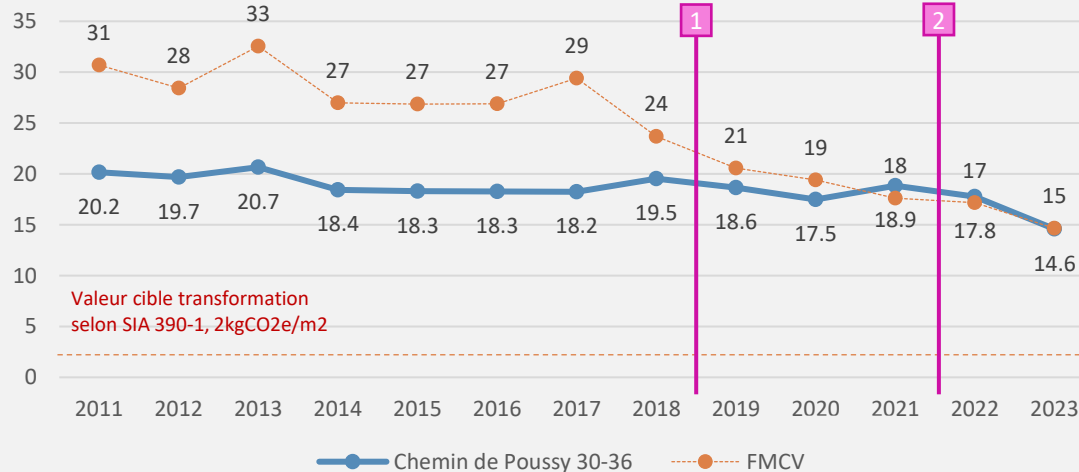
Le bâtiment souffre néanmoins de problèmes de conception, ce qui rend l'optimisation de la régulation thermique difficile.

3.5 Résultats - Chemin de Poussy 30-36

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Chemin de Poussy 30-36

Année construction	1993
Agent énergétique chauffage	Gaz naturel
SRE [m ²]	3 832
Consommation énergie [kWh] en 2023	271 239
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	275
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	55.9
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	14.6

Travaux principaux effectués :

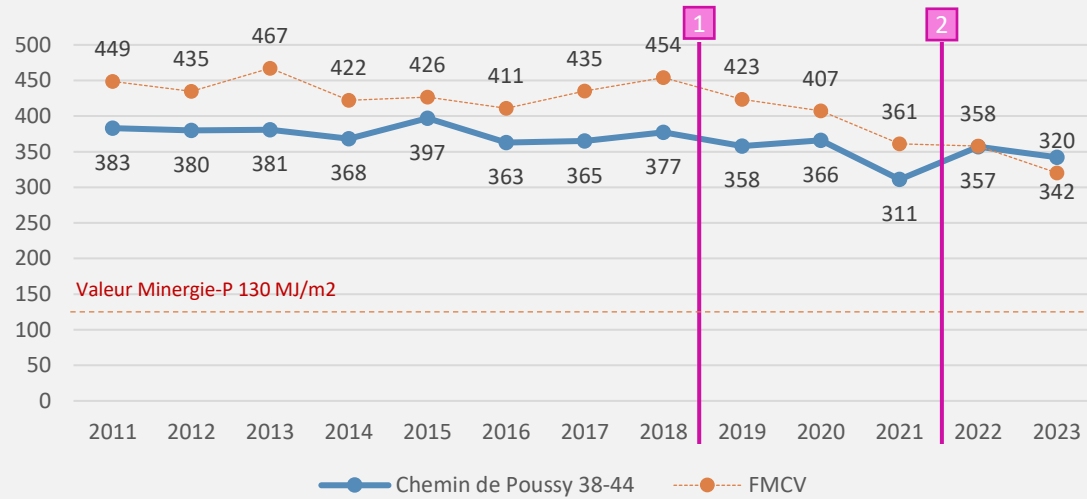
1. Initiation de l'étude de la rénovation du groupe d'immeuble, y compris l'isolation des pignons et des entrées.
2. Début du chantier de rénovation, y compris la pose de panneaux solaires thermiques pour le préchauffage des ballons ECS.

Les travaux de rénovation ont eu un impact significatif sur les performances énergétiques du groupe d'immeubles. À la suite de ces travaux ayant débuté fin 2021, l'IDC ainsi que les émissions de CO₂ par m² ont baissé d'environ 15%.

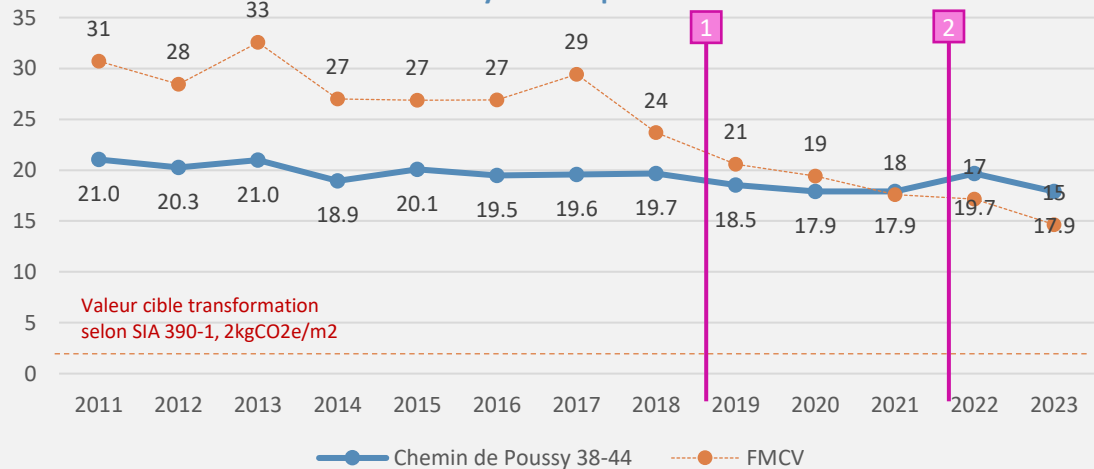
En 2024 seront lancés les travaux d'amélioration des ventilations dans les cuisines, le changement des extracteurs et la pose de réglettes de ventilation dans les appartements.

3.6 Résultats - Chemin de Poussy 38-44

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Chemin de Poussy 38-44

Année construction	1993
Agent énergétique chauffage	Gaz naturel
SRE [m ²]	3 832
Consommation énergie [kWh] en 2023	332 902
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	342
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	68.6
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	17.9

Travaux principaux effectués :

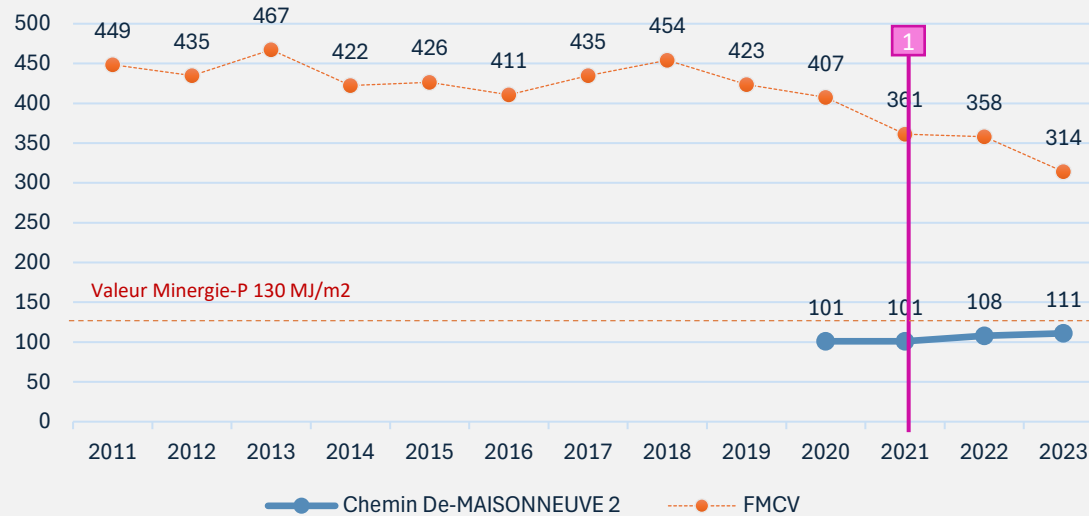
1. Initiation de l'étude de la rénovation du groupe d'immeuble, y compris l'isolation des pignons et des entrées.
2. Début du chantier de rénovation, y compris la pose de panneaux solaires thermiques pour le préchauffage des ballons ECS.

Les travaux de rénovation ont eu un impact significatif sur les performances énergétiques du groupe d'immeubles. Contrairement à l'autre groupe d'immeubles situé au chemin de Poussy (n°30 à n°36), l'impact des travaux de rénovation n'est quasiment pas visible. Il serait ainsi pertinent d'approfondir les raisons de cette relative stagnation.

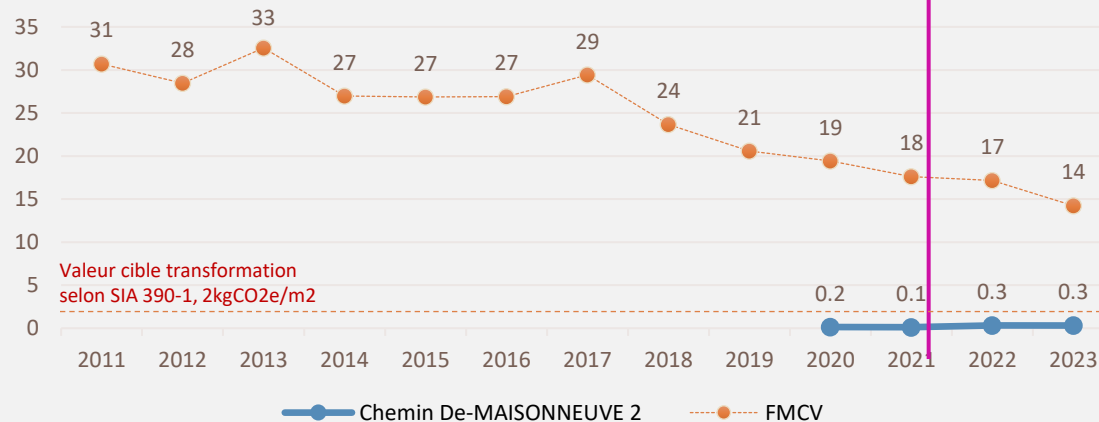
En 2024 seront lancés les travaux d'amélioration des ventilations dans les cuisines, le changement des extracteurs et la pose de réglettes de ventilation dans les appartements.

3.7 Résultats - Chemin De-Maisonneuve 2

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Chemin De-Maisonneuve 2

Année construction	2019
Agent énergétique chauffage	Gaz naturel et PAC
SRE [m ²]	2 390
Consommation énergie [kWh] en 2023	23 676
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	111
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	0.8
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	0.3

Travaux principaux effectués :

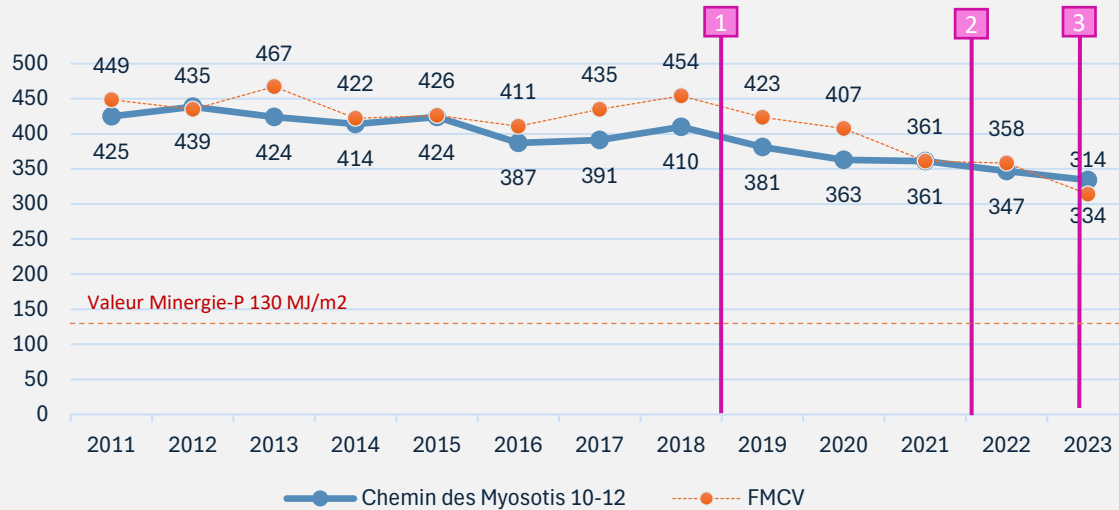
1. Nouvelles mesures réalisées avec des corrections de certaines installations.

Le bâtiment construit en 2019 est Minergie P. Il a atteint sa cible. Le monitoring mis en place a permis d'atteindre stabilité des émissions de CO₂. C'est l'adresse avec l'impact en CO₂ le plus faible du parc de la FMCV.

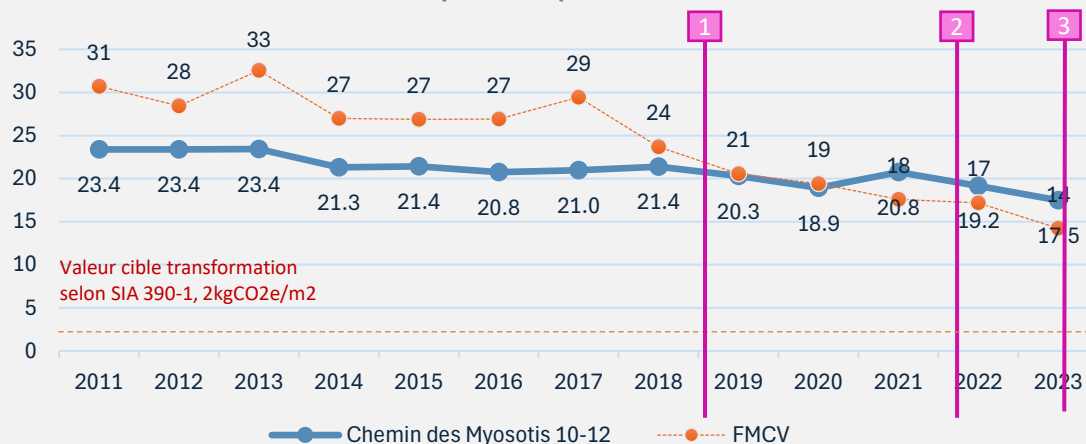
La pompe à chaleur a dû être remplacée à la suite de problèmes techniques, ce qui a induit une augmentation de la consommation de gaz afin de subvenir aux besoins de chauffage et ECS des habitants. Cela a engendré une légère augmentation de l'IDC entre 2021 et 2022, due à l'augmentation de la consommation de gaz naturel d'un facteur 13.

3.8 Résultats - Chemin des Myosotis 10-12

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Chemin des Myosotis 10-12

Année construction	1993
Agent énergétique chauffage	Gaz naturel
SRE [m ²]	1 949
Consommation énergie [kWh] en 2023	165 390
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	334
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	34.1
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	17.5

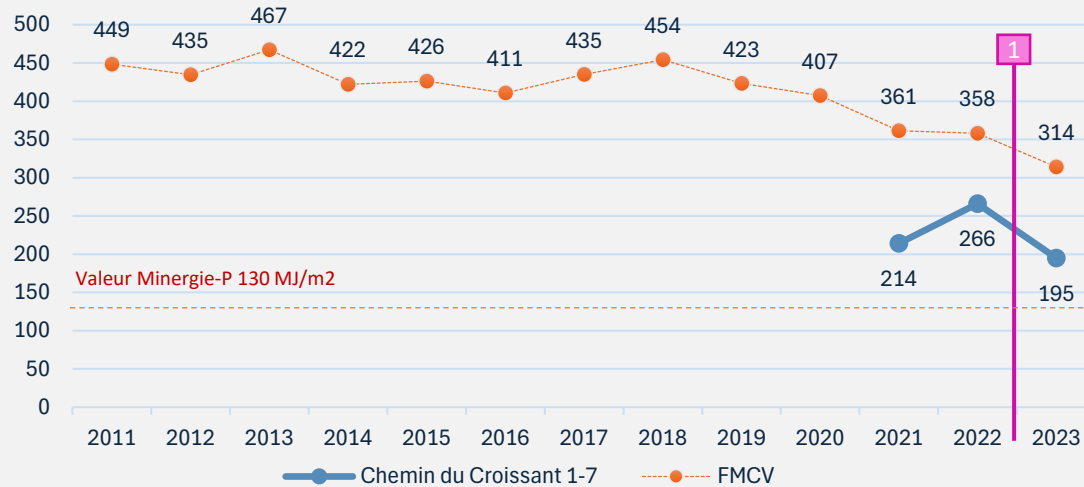
Travaux principaux effectués :

1. Initiation de l'étude de la rénovation du groupe d'immeuble, y compris l'isolation des pignons et des entrées.
2. Pose de panneaux solaires thermiques utilisé pour le préchauffage des ballons d'ECS.
3. Rénovation des façades (peinture) et remplacement des portes EI-30s au sous-sol.

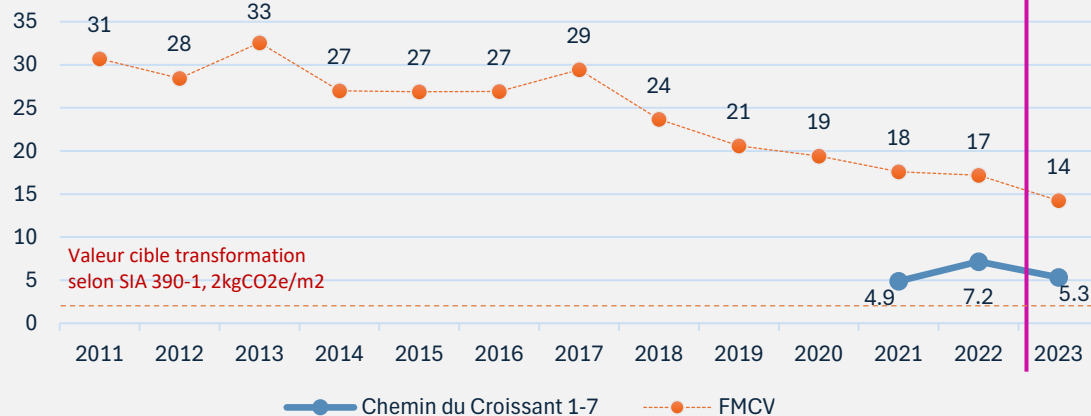
La pose des panneaux thermiques a permis de faire faire baisser d'environ 10% l'IDC ainsi que les émissions de CO₂.

3.9 Résultats - Chemin du Croissant 1-7

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Chemin du Croissant 1-7	
Année construction	2021
Agent énergétique chauffage	CAD tarifé et PAC
SRE [m ²]	7 711
Consommation énergie [kWh] en 2023	362 158
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	195
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	41.0
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	5.3

Travaux principaux effectués :

1. Réglages du chauffage en cours pour respecter le standard THPE (mise en place d'un COE).

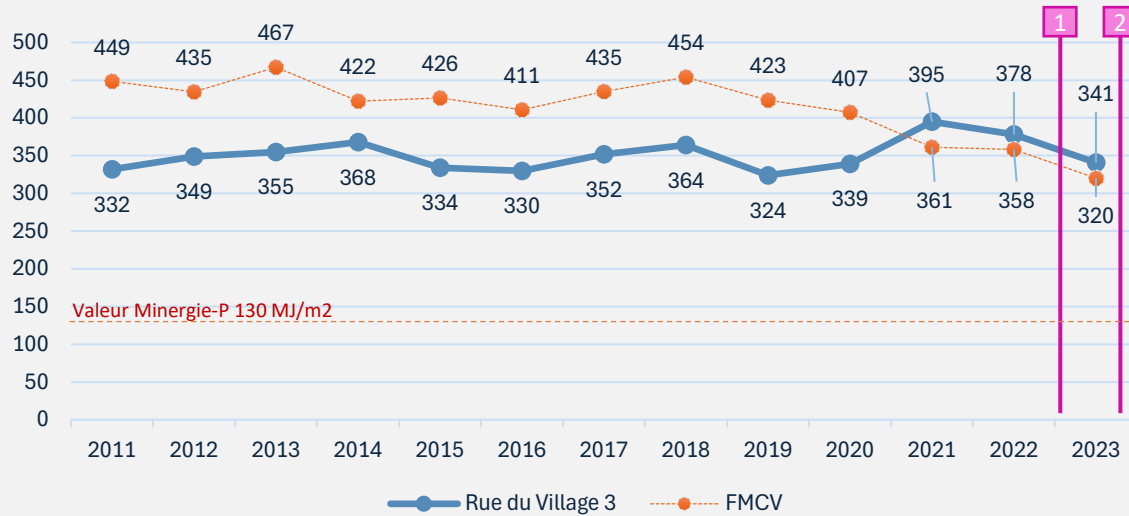
Travaux prévus:

- Revêtement en matériau perméable et clair posé afin d'éviter qu'un îlot de chaleur soit créé au pied de l'immeuble.

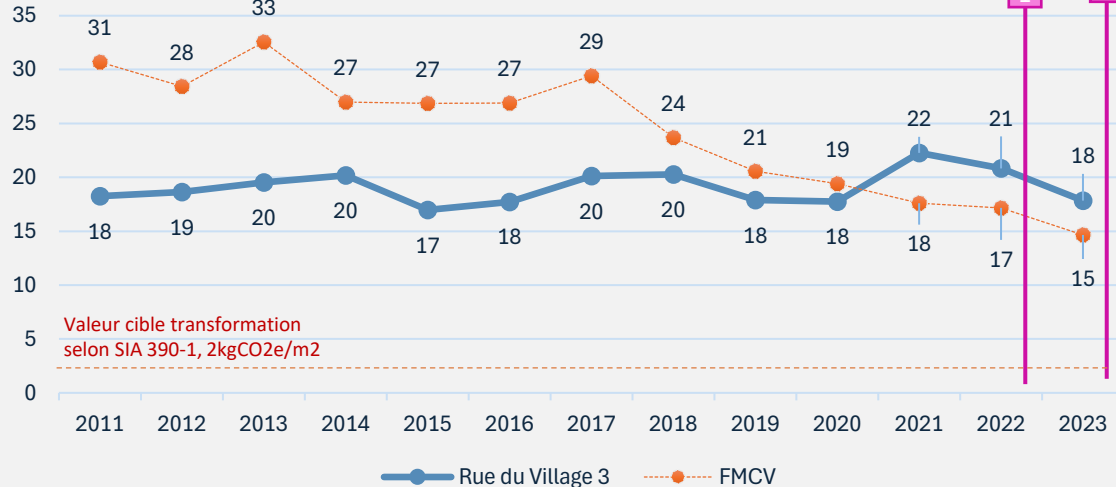
Cet immeuble a été construit pour atteindre la certification THPE (127 MJ/m²/an). Les IDC constatés depuis sa construction sont encore trop élevés et nécessitent des ajustements.

3.10 Résultats - Rue du Village 3

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Rue du Village 3	
Année construction	1995
Agent énergétique chauffage	Gaz naturel
SRE [m ²]	1 996
Consommation énergie [kWh] en 2023	172 861
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	371
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	35.6
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	17.8

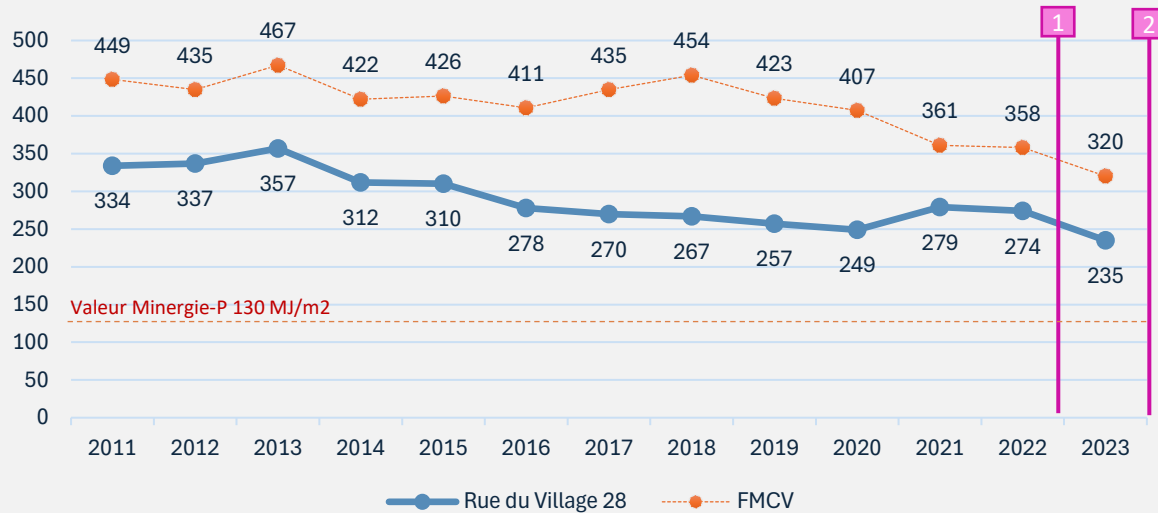
Travaux principaux effectués :

1. Isolation du pignon *Est*.
2. Modification des réglages du système de ventilation et sensibilisation des habitants.

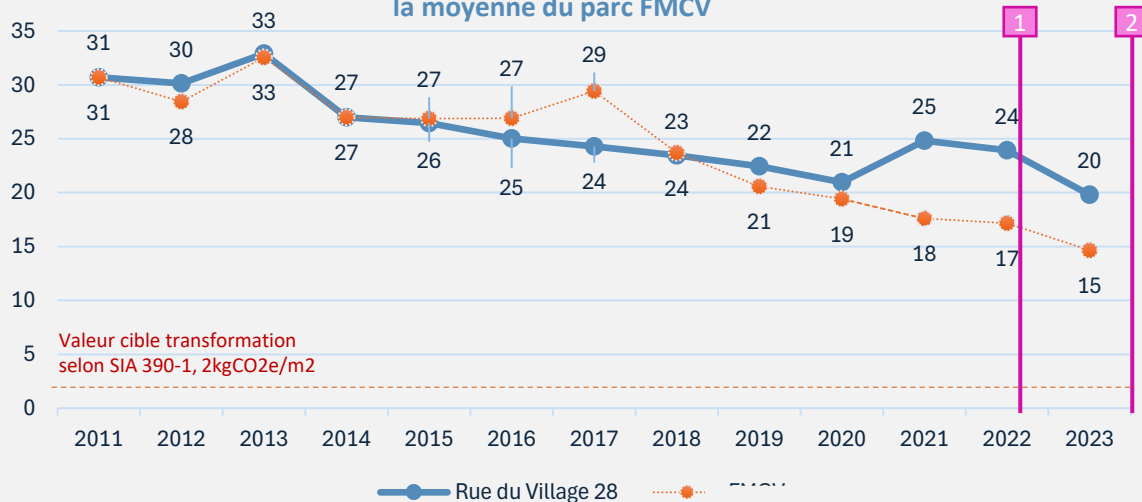
On constate que les travaux d'isolation du pignon Est ont permis une diminution significative et conjointe de l'IDC et des GES par m².

3.11 Résultats - Rue du Village 28

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Rue du Village 28	
Année construction	1988
Agent énergétique chauffage	Mazout extra-léger (jusqu'à l'automne 2023) puis CAD tarifé
SRE [m ²]	3 166
Consommation énergie [kWh] en 2023	193 461
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	263
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	62.7
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	19.8

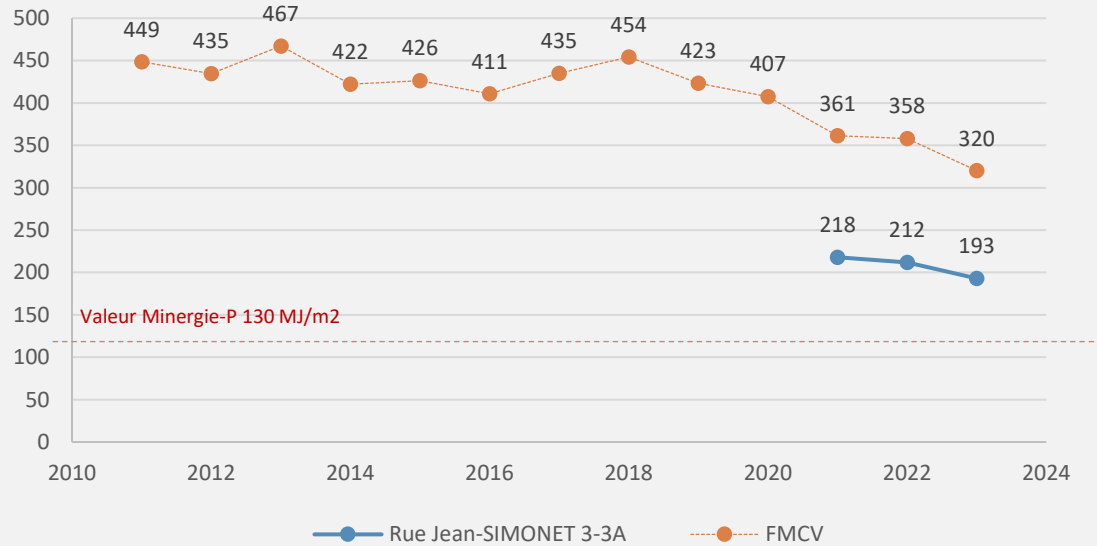
Travaux principaux effectués :

1. Réfection et isolation des terrasses *Ouest*.
2. Raccordement au CAD Ranches (pellets).

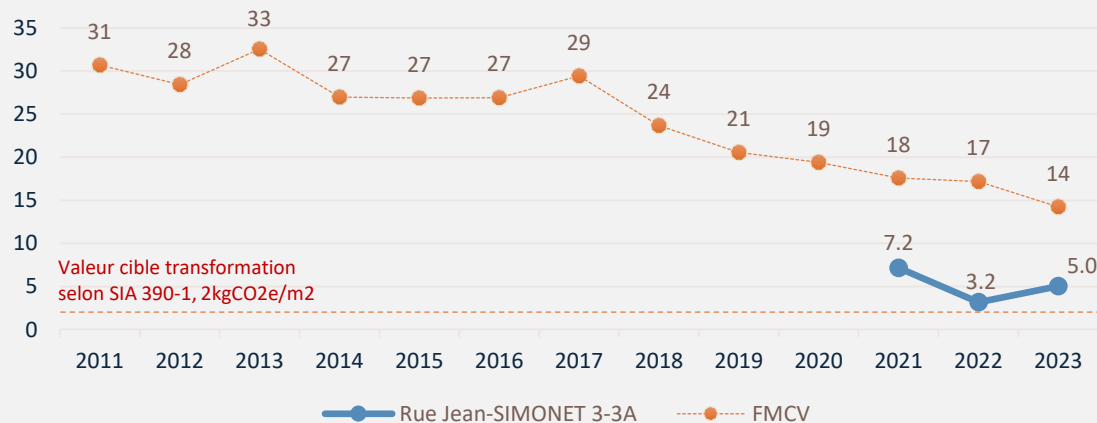
Les travaux d'isolation des terrasses *Ouest* ont fait baisser l'IDC et donc les émissions de CO₂ par m² de l'ordre de 15%.

3.12 Résultats - Rue Jean-SIMONET 3-3A

Historique des IDC [MJ/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Historique des émissions de GES [kgCO₂e/m²] pour l'adresse et comparaison avec la moyenne du parc FMCV



Rue Jean-SIMONET 3-3A	
Année construction	2019
Agent énergétique chauffage	CAD tarifé
SRE [m ²]	2966
Consommation énergie [kWh] en 2023	134 255
IDC moyen 2021, 2022, 2023 [MJ/m ²]	207
Emissions totales de CO ₂ e en 2023 [tCO ₂ e]	14.9
Ratio par m ² de CO ₂ e en 2023 [kgCO ₂ e/m ²]	5

L'IDC a été comptabilisé selon les informations transmises par la FMCV.