

---

**Rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration du 19 janvier 2022**

Rapporteuse : Marie-Rose MILANO

**DA 139 - 21.12 CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE EN FAVEUR DE LA FONDATION DES MAISONS COMMUNALES DE VERNIER (FMCV), EN VUE DU RENOUELEMENT D'UN EMPRUNT ARRIVANT À ÉCHÉANCE**

Le Conseil administratif propose d'autoriser le cautionnement solidaire à hauteur de CHF 6 mios. M. AGRAMUNT, Conseiller administratif, invite les commissaires à profiter de la présence des représentants de la FMCV pour leur poser toutes les questions utiles et nécessaires par rapport à ce cautionnement solidaire.

Une commissaire (PDC-VERT'LIBÉRAUX) demande si le cautionnement précédent était déjà un cautionnement solidaire. M. AGRAMUNT le confirme et rappelle que le 11 décembre 2012, le Conseil municipal acceptait de cautionner le prêt contracté par la FMCV pour une somme globale de CHF 7'000'000.00 auprès de la Banque cantonale de Genève (BCGE), au taux de 1.883% dont l'échéance était fixée au 5 novembre 2021.

Un commissaire (PLR) demande comment s'est passé la reprise des immeubles de la Fondation Vernier-Signal. Il demande comment s'est passée la fusion et si cette dernière change quelque chose par rapport à la politique de la FMCV.

M. AGRAMUNT répond, en tant que Président de la Fondation Vernier-Signal. La fusion est réalisée et effective au Registre du commerce depuis le 4 janvier 2022. Différents contrats et documents ont été soumis au Conseil municipal au préalable. Les derniers contrats dataient du 30 novembre et du 16 décembre 2021. Différentes décisions sont venues valider la fusion. Au niveau des chiffres, les actifs transférés se sont élevés à plus de CHF 8.8 mios et les passifs se sont élevés à CHF 383'000.00.

Un commissaire (ALTERNATIVE) a entendu parler d'immeubles vétustes. De quels immeubles s'agit-il ? Il demande s'il y a d'autres immeubles que ceux de l'avenue Louis-Pictet.

Mme BELMONTE répond qu'il s'agit bien des immeubles de l'avenue Louis-Pictet situés juste en face du Stade de Vernier. Le bilan énergétique de l'ensemble de ces immeubles est catastrophique et des travaux de rénovation devront être entamés. La FMCV ne sait pas exactement dans quel état se trouvent les appartements, car elle n'a pas encore effectué de visite officielle.

Un commissaire (UDC) constate que les taux d'intérêts oscillent autour de 1%. Il a acquis personnellement une barre de copropriété à un taux d'intérêt de 1% sans cautionnement. Il s'étonne donc que l'éventuel cautionnement solidaire de la Commune n'ait pas plus d'impact. Dans le contexte actuel des taux négatifs, beaucoup d'acteurs bancaires ou institutionnels se battent pour placer leur argent. Le taux obtenu est-il vraiment le meilleur ?

M. DUPERREX, Trésorier-comptable de la FMCV, confirme que c'est le meilleur taux. Il explique que la FMCV s'adresse à un courtier qui fait des recherches. Il se trouve que la BCGE était la meilleure, parmi les différents prêteurs, en termes de taux. Il ajoute que c'est une politique de la BCGE de demander des cautionnements solidaires. Cela ne change rien pour la personne qui cautionne mais, en cas de non-paiement par la FMCV, les démarches pour faire activer la caution sont plus simples avec un cautionnement solidaire. Il explique que les taux sont remontés récemment et vont continuer à le faire. Il y a un an, la BCGE proposait des taux de 0.533%.

M. AGRAMUNT souligne, comme l'a annoncé M. DUPERREX, qu'une augmentation des taux est prévue l'année prochaine. La Fed (banque centrale américaine) a annoncé qu'elle va augmenter ses taux progressivement pour réduire l'inflation qu'il y a dans les autres pays que la Suisse. M. AGRAMUNT dit que la Suisse est épargnée aujourd'hui par l'inflation ; le prix de l'énergie est plus élevé, mais cela est compensé par la cherté du franc suisse. M. AGRAMUNT pense que les taux vont augmenter sur le moyen terme, mais peut-être pas aussi rapidement que pour les pays limitrophes et les États-Unis.

Des commissaires (PLR et ALTERNATIVE) indiquent que la FMCV étant attachée assez étroitement à la Commune, il leur semble logique que la Commune la soutienne. Pour eux, la FMCV est le « bras armé » de la Commune en matière de politique immobilière. Ils estiment que la politique de soutien à la FMCV, par un

cautionnement solidaire, sera maintenue à l'avenir. Ils ne voient pas de raison politique qu'il en soit autrement, à moins que la FMCV se mette à faire de l'immobilier sur tout le canton et qu'il y ait moins d'impact sur la Commune de Vernier.

Un commissaire (ALTERNATIVE) mentionne un appel d'offres pour un crédit, effectué dans un autre cadre, et pour lequel la BCGE était l'entité qui proposait les plus mauvaises conditions. Il demande quelle est la politique d'appels d'offres de la FMCV. Il suggère de demander d'autres offres et il demande si le courtier prend un bénéfice au passage.

Mme BELMONTE répond que les appels d'offres ne sont pas lancés en interne. Le mandataire se charge de contacter tous les organismes susceptibles de prêter de l'argent à la FMCV. Dans cette situation, la BCGE a offert le meilleur dossier. Elle assure que s'il y avait eu une possibilité de souscrire un emprunt à un taux plus favorable, la FMCV n'aurait pas hésité. Elle répond que le mandataire perçoit une rémunération fixe en fonction du mandat qui lui est attribué.

M. DUPERREX cite différents taux obtenus par la FMCV, en précisant que les taux dépendent aussi de la durée. La durée choisie ici est une durée longue (16 ans) ; les taux sont un peu plus élevés que pour un emprunt sur 10 ans. Il souligne qu'il faut comparer ce qui est comparable.

Un commissaire (UDC) revient sur les travaux qui attendent la FMCV dans les années à venir (questions énergétiques, questions de rénovation, moisissures dans certains logements). Il a l'impression que les travaux n'ont pas été faits. M. NOBS demande si la FMCV possède un fonds de rénovation pour pouvoir rénover régulièrement les logements et éviter la dégradation du parc immobilier.

Mme BELMONTE confirme que les normes du plan comptable MCH2 auquel est soumise la FMCV ont passablement bouleversé la comptabilité, ne serait-ce que pour les questions de fonds de rénovation. La FMCV amortissait les immeubles sur le plan comptable pour tenir compte d'un état de vétusté et pouvoir réinvestir une certaine somme pour revenir à une valeur de maintien du patrimoine. Aujourd'hui, la valeur du patrimoine est fixée par un expert pendant 5 ans. La valeur va changer tous les 5 ans et ne seront pris en compte que les travaux qui seront réalisés en termes d'investissements. Mme BELMONTE précise que les locataires sont dans de bons appartements et les immeubles sont dans de bonnes conditions. Dans l'immeuble aujourd'hui en travaux (chemin de Poussy), seuls 5 appartements sur 90 avaient des problèmes de moisissures. L'ensemble du patrimoine bâti est plutôt sain. Le patrimoine est vieillissant, seuls 4 immeubles sont neufs. Pour maintenir ses actifs et leur valeur, la FMCV doit entamer un certain nombre de travaux.

Un commissaire (PLR) fait référence au PLQ voies CFF dont il a été question en commission du génie civil. Il dit avoir appris que, sur les 4 bâtiments prévus, 2 bâtiments ne sont pas encore pris en charge par les promoteurs. Il demande si la FMCV a connaissance de ce PLQ et pourrait être intéressée à un projet.

Mme BELMONTE répond que la FMCV a fait une prospection de l'ensemble des PLQ qui n'étaient pas réalisés sur la Commune, y compris celui dit « voies CFF ». La FMCV a déjà contacté LOSINGER MARAZZI SA pour déclarer son intérêt à se porter acquéreur d'un immeuble entier ou de quelques appartements. La FMCV, dont l'objectif est de faire développer son patrimoine, attend une offre ou une proposition. Des particuliers, qui ont des parcelles non construites, ont également été contactés. La FMCV a identifié des potentiels constructibles intéressants dans 4 PLQ. Tous les propriétaires ont été contactés (juste avant Noël) par la FMCV pour voir s'ils seraient intéressés à vendre leurs parcelles ou à souscrire, avec la FMCV, à un projet immobilier.

Une commissaire (PDC-VERT'LIBÉRAUX) indique que, étant membre de la FMCV, elle va s'abstenir lors du vote, car il serait déplacé de sa part de prendre position.

**La Présidente soumet la DA 139 - 21.12 au vote.**

**La DA 139 - 21.12, Cautionnement solidaire en faveur de la Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV), en vue du renouvellement d'un emprunt arrivant à échéance, est acceptée par :**

**10 OUI (3 SOC, 2 VERT.E.S, 2 MCG, 1 ALTERNATIVE, 1 PLR et 1 UDC)  
et 1 abstention (1 PDC-VERT'LIBÉRAUX).**