



Fondation Parloca Genève

«Fournir de l'habitat de bonne qualité à des prix abordables dans un esprit social et durable»



Robert Hensler

Créée en 1993, la Fondation Parloca Genève est propriétaire de 15 immeubles à travers le canton de Genève représentant plus de 1310 logements. Fondation immobilière de droit privé, sans but lucratif, elle a pour but d'offrir des logements à des loyers abordables aux personnes domiciliées à Genève. Zoom sur cette structure à taille humaine en compagnie de son président, Robert Hensler et de son directeur Christian Borner.



Christian Borner





REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

PRIX CANTONAL
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MENTION 2017

Pouvez-vous revenir sur les origines de la Fondation et son évolution?

La Fondation est née en 1993 sous l'impulsion de l'Office Fédéral du Logement dans le cadre de la LCAP/WEG (Loi fédérale encourageant la Construction et l'Accession à la Propriété). C'est ainsi qu'est né le concept LOCACASA, devenu PARLOCA dès 1998. Dans un secteur immobilier qui était en pleine mutation au début des années nonante, notre politique visait à acquérir grâce à l'aide fédérale des immeubles à loyers modérés et proches de la sortie du régime HLM. C'est ainsi qu'à Genève, entre 1993 et 2001, Parloca est devenue propriétaire de 14 immeubles et a pu atteindre le but recherché, à savoir la protection des locataires contre la spéculation immobilière. Cela a permis également de maintenir les locataires en place et d'obtenir une nouvelle période de contrôle des loyers durant 25 ans. Les années 2010 et 2011 marquent un tournant dans la gestion de la Fondation. En effet, dès cette période, elle optimise son action et met en chantier de nombreux projets d'entretien et de rénovation de son parc et acquière en 2017, un 15^e immeuble.

Votre stratégie s'articule autour de trois axes principaux, la Rénovation, La Construction et l'Acquisition. Pouvez-vous nous en dire plus?

Notre Fondation s'est toujours fixée comme objectif l'optimisation de son parc immobilier. Outre les travaux

d'entretien courants, nous avons entrepris depuis 2011 des travaux de rénovation conséquents, à hauteur de 4 millions par an. Un rythme toujours maintenu à ce jour. Nos immeubles ont tous été construits entre la fin des années 1950 et le début des années 1970 et sont régulièrement entretenus. Ces rénovations concernent à la fois l'enveloppe des bâtiments et les locaux communs dans une optique de confort des locataires mais aussi d'efficacité énergétique. Nous avons d'ailleurs reçu, en octobre 2012, le prix Bilan «du meilleur gain énergétique» pour une rénovation et l'assainissement de l'immeuble avenue de Crozet 30-36 à Châtelaine.





Autre élément de la stratégie de notre Fondation, la construction avec la réalisation de surélévations. Dernière en date, la surélévation et rénovation de l'immeuble Vernes-Vaudagne à Meyrin qui a remporté la mention du prix cantonal du développement durable 2017 (voir détails en page 458).

Demier volet de notre stratégie, l'acquisition de nouveaux immeubles. Notre Fondation est intéressée par des acquisitions d'immeubles anciens ou neufs. En 2017, nous avons ainsi procédé à l'acquisition d'un immeuble de 41 logements à l'avenue de Châtelaine à Vernier.

Quelle est la philosophie qui caractérise la Fondation?

Notre démarche s'inscrit avant tout dans la continuité avec une approche pérenne. Nous n'achetons pas des immeubles pour les revendre afin de réaliser une plus-value mais, bien au contraire, dans le but de valoriser ce patrimoine afin de fournir de l'habitat de bonne qualité à des prix abordables dans un esprit social et durable. Durable à travers l'assainissement énergétique de nos bâtiments (réfection des toitures, traitement de la carbonatation des enveloppes, pose d'isolation), la rénovation et la mise aux normes des communs d'immeubles (remplacement des portes palières, solution de type Eco21 pour l'éclairage, remplacement des portes d'entrée des allées d'immeubles) mais également dans l'utilisation d'entreprises locales.



Nous accordons une attention toute particulière sur le choix des entreprises avec lesquelles nous travaillons (respect des conventions collectives, ouvriers déclarés et rémunérés selon les barèmes en vigueur, interdiction de la sous-traitance) et priorité aux entreprises genevoises.

Dans un marché locatif où la pénurie demeure malgré de beaux efforts de nos Autorités, nous plaçons le locataire au centre de nos préoccupations. Proposant du logement pour les classes modestes et moyennes, nous contribuons également à assurer une certaine mixité sociale dans les quartiers où se trouvent nos immeubles (Onex, Meyrin, Lancy, Vernier), un enjeu important pour les communes. Enfin, notre Fondation étant sans but lucratif, nous sommes donc à l'opposé de la location «rendement» qui sert à payer les charges financières et d'exploitation mais aussi à servir le rendement usuel attendu par le propriétaire, ce qui nous permet de proposer du logement à des prix avantageux.

Vous bénéficiez d'une grande souplesse et réactivité. Pouvez-vous nous parler de votre organisation?

Notre Fondation est dirigée par un Conseil de Fondation composé de cinq membres actifs dans les domaines de la construction, financiers et juridiques avec un directeur à l'opérationnel. Cette petite structure permet d'avoir un processus décisionnel extrêmement réactif et d'être le plus efficace possible.

Quels sont les critères d'attribution des logements de votre Fondation?

Notre Fondation n'étant pas soumise aux notions de barèmes d'entrée, de taux d'effort ou de taux d'occupation, nous avons donc le libre choix de nos locataires. En revanche, compte tenu des loyers particulièrement avantageux que nous proposons, les logements sont destinés en priorité à des personnes et familles aux revenus correspondants à nos loyers. Concernant le taux d'occupation du logement, nous privilégions la formule suivante: nombre de personnes + 2 pièces. C'est-à-dire qu'un couple avec un enfant peut prétendre à un cinq pièces.



Fondation reconnue d'utilité publique par la Confédération Suisse

Fondation Parloca Genève

Rue des Bossons 2 • CH-1213 Onex
Tél. +41 22 793 44 26 • Fax +41 22 793 44 27
info@parloca-geneve.ch • www.parloca-geneve.ch