

Combiner rénovations énergétiques et bas loyers, c'est possible

PARLOCA GENÈVE La fondation immobilière propose des logements à loyers modérés, tout en assainissant son parc du point de vue énergétique. Elle ne travaille qu'avec des entreprises genevoises.

PIERRE CORMON

Mettre en location un trois pièces genevois entièrement rénové pour mille cent francs par mois dans un immeuble bien entretenu et répondant à des normes énergétiques sévères, tout en dégagant un bon cash-flow? C'est ce que parvient à faire la Fondation Parloca Genève, grâce à une gestion financière serrée et des processus rigoureux. Constituée en 1993, elle avait initialement pour modèle de tirer profit des aides fédérales au logement. Elle poursuit maintenant son activité sans soutien des collectivités publiques. Entre 1975 et 2001, la Confédération accordait des prêts directs et

des cautionnements aux acteurs souhaitant construire ou acquérir des logements, pour autant qu'ils s'engagent à maintenir des loyers bas. «Le dispositif n'a pas connu un grand succès à Genève, car le canton comptait déjà des encouragements à la construction de logements à loyers modérés», raconte Robert Hensler, président de Parloca Genève.

Occasion à saisir

Quatre acteurs y ont cependant vu une occasion à saisir: l'assureur Swisslife, le groupe GECO (régie absorbée depuis par Foncia), la Banque hypothécaire du canton de Genève et la Caisse d'Épargne (ces deux dernières



Surélévation d'immeuble, rue de la Prulay, à Meyrin.

ayant depuis donné naissance à la Banque cantonale de Genève). Ils ont fondé Parloca ensemble. Leur vision: racheter des immeubles sortant du régime HLM au terme des vingt-cinq ans pendant lesquels ils y sont soumis pour les soustraire à la spéculation et maintenir leurs loyers en-dessous des prix du marché de manière pérenne.

Dix-sept immeubles comptant quelque quatre mille habitants sont ainsi entrés dans le portefeuille de la fondation. Pendant longtemps, elle n'a eu que peu de moyens pour les entretenir. «Les loyers fixés par la Confédération étaient très bas, et la fondation devait rembourser les prêts qu'elle avait obtenus», explique Christian Borner, directeur de la fondation.

Nouveaux loyers

Les immeubles de la fondation sont progressivement sortis du régime de l'aide fédérale à partir de 2018. Les loyers restent cependant bas. Au Grand-Lancy, ils se montent à deux cents francs par mètre carré et par an, contre une moyenne de trois cent soixante-cinq par mètre carré et par an dans la commune, selon la fondation, qui se base sur les données de la société RealAdvisor. En contrepartie, elle est inflexible face aux sous-locations non autorisées, pouvant aller jusqu'en justice pour récupérer les éventuels bénéfices encaissés indûment par le locataire.

Les prêts accordés sous le régime fédéral ont été entièrement remboursés en 2011. Parloca Genève s'est retrouvée dans une situation financière nettement plus confortable. Elle peut maintenant consacrer quatre millions de francs par an aux rénova-

tions, notamment énergétiques. Seuls quatre des dix-sept bâtiments sont encore chauffés à l'énergie fossile et il est prévu de les raccorder ultérieurement à un réseau de chaleur à distance.

Minergie

«Deux immeubles meyrinois des années 1960 (une époque connue pour avoir produit des passoires énergétiques - *ndlr*), situés rue de la Prulay, ont obtenu le label Minergie ainsi que la certification HPE (haute performance énergétique), à la suite d'un projet de surélévation de deux étages et d'assainissement énergétique complet», souligne Christian Borner. «Nous n'avons pas augmenté les loyers des appartements existants. Quant aux loyers des appartements construits dans les surélévations, ils ont été fixés légèrement en dessous de ce que permet la

loi sur la démolition, les transformations et les rénovations. La fondation avait déjà procédé à un projet similaire sur une barre d'immeubles de la rue des Vernes-Avenue de Vaudagne à Meyrin, en 2017. La réalisation a valu à Parloca la mention du prix cantonal du développement durable. Et l'avenir? La baisse des prix immobiliers réjouit Parloca. «Quand les prix sont en hausse, nous ne pouvons pas nous aligner sur ceux qu'acceptent de payer certains investisseurs», remarque Christian Borner. «La baisse des prix nous permet de procéder à des acquisitions à des prix plus raisonnables.»

La fondation vient d'acquérir un nouvel immeuble et est en phase d'étude pour une nouvelle surélévation. D'autres acquisitions pourraient suivre, si les prix se maintiennent à un niveau raisonnable. ■

Gestion serrée

Maintenir des loyers bas tout en entretenant et rénovant ses immeubles exige une gestion financière serrée. Parloca Genève n'emploie que deux personnes et fait la chasse aux coûts. Un processus de travail vise à minimiser la durée pendant laquelle des appartements restent vides, à limiter le coût des travaux et à simplifier les démarches administratives. Il a été mis en place avec des partenaires œuvrant en tant qu'entreprises générales et les régies gérant les appartements.

Un travail de planification, de chiffrage ainsi que l'élaboration du cahier des charges des travaux est réalisé en amont d'un changement de locataire. «Cette manière de faire nous permet de débiter les travaux de rénovation le lendemain de la sortie du locataire, ce qui évite des pertes de temps avant le début des travaux», explique Christian Borner. «La durée des travaux étant connue à l'avance, cela facilite et accélère le travail de relocation effectué par la régie et évite des pertes locatives importantes.» La sous-traitance est interdite, sauf exception et accord explicite de la fondation. «Une entreprise qui n'avait pas respecté ces conditions a dû nous verser 20% de la valeur du contrat à titre d'amende, comme celui-ci le prévoyait», raconte Christian Borner.