

# La FVGLS appuie sur le champignon

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **87 (2015)**

Heft 3

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-587420>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## La FVGLS appuie sur le champignon

**Redynamisée depuis 2006, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social multiplie projets et réalisations. Elle pourrait passer le cap des 1500 logements en 2020, contre quelque 400 il y a dix ans.**

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) acquiert et construit des immeubles depuis 1955. Mais c'est depuis dix ans que cette structure municipale se profile comme un acteur important dans la création de logements d'utilité publique à Genève. En 2006, après l'adoption de nouveaux statuts, le conseil municipal dotait la fondation d'un montant de 20 millions. Une deuxième dotation, de 35 millions, l'année dernière, confirme la volonté politique, et consacre le bilan de la FVGLS pour la décennie écoulée. Le secrétaire général de la fondation, Miltos Thomaidis, se félicite d'une très forte croissance: 17 immeubles en 2006, 25 en 2013, 31 en 2016, et – selon les projets en cours – 54 en 2020, pour un total de logements passant de 409 en 2006, à 1520 en 2020.

Depuis la dotation de 2006, la FVGLS a derrière elle trois réalisations, et elle en achève une quatrième. Les plus importantes réalisations sont deux bâtiments à l'avenue de France (91 logements), où sont désormais

basés les bureaux de la fondation. Et l'écoquartier de la Jonction, dit aussi Artamis (113 logements), qui est à bout touchant, les emménagements devant débiter en octobre.

Pour ces deux grands projets, le principal partenaire financier de la FVGLS a été la Banque Alternative Suisse. (Lire aussi ci-contre) «Comme toujours, nous avons sollicité plusieurs établissements bancaires. En 2010, les taux d'intérêt étaient plus élevés qu'ils le sont aujourd'hui. Par le biais de son rating éthique et écologique, la BAS proposait des taux intéressants,» rappelle Miltos Thomaidis. Dans la foulée, la BAS avait été choisie pour financer le projet Artamis, à hauteur de 34 millions, soit quelque 85 % du prix du projet.

Les deux parties travailleront sans doute encore ensemble. Mais pas tout de suite, les crédits accordables par une banque pour chacun de ses clients étant plafonnés par la FINMA, proportionnellement au développement de ses fonds propres. «Avec la FVGLS, le plafond avait été initiale-

ment fixé à 40 millions. Il a depuis été relevé à 50 millions et pourrait être doublé grâce à nos partenaires de consortium,» précise Sébastien Volery, responsable financement Romandie à la BAS. «Un consortium établi avec la caisse de pension éthique Nest Fondation collective avait permis d'élever le plafond prévu pour le projet de l'avenue de France. Nous collaborons régulièrement avec des caisses de pension qui partagent nos valeurs.»

### Cascades de réalisations

Cette situation particulière n'empêche pas la FVGLS de multiplier les projets avec d'autres partenaires financiers. Elle construit essentiellement sur des terrains que lui fournit la Ville de Genève; et cherche aussi à en acheter elle-même. Un immeuble de 35 logements est en construction à Malagnou. Un autre chantier, pour une soixantaine de logements, pourrait débiter l'année prochaine à la route de Chêne. Une autorisation de construire a été déposée sur un troisième terrain, rue Jean-Louis-Prévost – en juin, le dossier était encore bloqué par une opposition de voisinage. Dans la même rue, la fondation participe à la réalisation de 16 appartements dans une opération en collaboration avec des partenaires privés. Elle va également bâtir à Vernier – 60 logements –, la fondation pouvant s'engager en dehors de la ville de Genève.

Cet été, la FVGLS a aussi obtenu les résultats du concours d'investisseurs mobilisés pour la ré-urbanisation du site de la caserne des Vernets. Elle aura la charge de réaliser 300 logements. Autre attendu d'envergure: la participation à la reconstruction du secteur de la gare des Eaux-Vives. La réalisation de la ligne ferroviaire du Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA), qui devrait être achevée en 2019, a favorisé des projets d'urbanisation importants autour de plusieurs gares. Dans le cas de celle des Eaux-Vives, la logique vou-



Les emménagements de cet immeuble de 113 logements se dérouleront en octobre. Il s'agit de la première réalisation de l'écoquartier de la Jonction. © Borcard





Première collaboration de la FVGLS et de la BAS, deux immeubles avenue de France (91 logements). © Borcard

draît que le propriétaire des terrains, la Ville de Genève, accorde des droits de superficie à «sa» fondation. Miltos Thomaidis le concède. Mais, les arcanes de la politique étant ce qu'ils sont, il préfère attendre avant de réjouir.

### **Pour revenus modestes exclusivement**

La FVGLS a la particularité d'être vouée à la réalisation de logements HBM. Les bénéficiaires de ces appartements bénéficient d'une subvention de l'Etat, calculée chaque année en fonction des revenus. Ils sont destinés aux familles et aux personnes à revenus modestes. A l'origine, il s'agissait de construire pour des familles et des individus, jusqu'ici négligés par les promoteurs traditionnels. La donne n'a pas changé, mais la culture ambiante a évolué. Dans les milieux de l'architecture, de l'urbanisme et du logement, on met de plus en plus en avant le fait de «favoriser la mixité», afin d'éviter la construction de ghettos. «A titre personnel, je considère que nous devrions panacher avec du LUP HM, et faire rentrer un peu les classes moyennes dans nos bâtiments,» glisse Miltos Thomaidis. Dix ans après l'impulsion donnée aux moyens accordés à la Fondation, l'architecte est favorable à une évolution portant sur la qualité des logements créés, et de s'autoriser de répondre aux attentes d'une plus large palette de Genevois.

**Vincent Borcard**

### **L'allié pratique et éthique**

Partenaire de grands projets de la FVGLS, la Banque Alternative Suisse (BAS) partage les valeurs de nombreuses fondations et coopératives. La Banque Alternative Suisse apparaît d'autant plus comme le partenaire naturel des coopératives qu'elle en est issue. «Elle a été créée entre autres par le mouvement des coopératives d'habitation il y a 25 ans», rappelle Sébastien Volery, responsable financement Romandie. «En Suisse alémanique, les deux histoires se confondent. Nous sommes reconnus pour ça. Nous avons l'habitude des montages financiers pour la construction de logements d'utilité publique. Ces montages ne sont pas plus compliqués, mais c'est une autre culture. Il y a davantage de créanciers, il faut intégrer le fonds de roulement, Coopérative d'habitation Suisse, la CCL, les subventions des collectivités.»

La construction de logements d'utilité publique n'est cependant pas le seul secteur d'activité de la banque, qui travaille notamment avec des entreprises. Le logement, la construction, la gestion d'immeubles concernaient en 2014 environ un tiers du milliard de francs de crédits engagés.

La banque vit la montée en puissance des projets confiés aux coopératives de tout type, entre autre suite à des impulsions données dans les cantons de Genève, Vaud et Neuchâtel. «Les coopératives viennent naturellement vers nous. Nos objectifs coïncident: construire des habitations à loyers abordables, et privilégier les solutions écologiques – nous sommes familiers des différents labels Minergie.» Le succès est tel que la BAS a un temps craint de manquer de fonds propres, et de devoir freiner sur ses financements. «Nous avons lancé une opération dans le but d'augmenter nos fonds propres. Nous sommes très satisfaits, notre campagne a bénéficié d'un réel engouement qui se poursuit, tant auprès des particuliers que des organisations.»

### **Evolution copernicienne**

Le changement, ce sont aussi des partenaires de consortium comme des fonds de pensions éthiques, intéressés à co-investir dans des financements de la BAS. Depuis l'année dernière, cela peut permettre de doubler le plafond de crédit accordé à chaque coopérative, via un accord en consortium entre la banque et un investisseur institutionnel partageant des valeurs identiques – qui souhaite que son nom ne soit pas mentionné. Et, révolution copernicienne en marche, la BAS a développé une activité de placement, strictement réglementée, ciblée sur les projets éthiques et durables, par opposition, par exemple, à des investissements dans l'industrie de l'armement, de la pornographie, ou dans des activités purement spéculatives. Pour le président du conseil d'administration Eric Nussbaumer, «Mon rêve est que la BAS mette en place un impact «investment» cohérent et convaincant. La rentabilité économique passe au deuxième plan, la priorité allant à la maximisation de l'effet social.» Sur un marché des crédits très concurrentiel, où des emprunts spéculatifs à court terme flirtent avec le 0%, ces arguments portent. La BAS a traversé sans peine la crise financière de 2008. Et son modèle attire des acteurs économiques pour qui l'investissement responsable prime sur le rendement maximal. **V. B.**