

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 87 (2015)

**Heft:** 3

  

**Artikel:** La FIVO sur une bonne dynamique

**Autor:** Borcard, Vincent

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-587419>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## La FIVO sur une bonne dynamique

**La Fondation immobilière de la Ville d'Onex a découvert la joie de construire. Deux beaux immeubles, dont un très grand, sont sortis de terre depuis l'année dernière. Et la présidente rêve de continuer.**

La Fondation immobilière de la Ville d'Onex (FIVO) existe depuis 1992. La commune avait alors quelques immeubles qu'elle gérait directement. Pour l'actuelle présidente de la Fondation et maire d'Onex Carole-Anne Kast: «En pareille situation, la difficulté venait du fait qu'il fallait passer devant le Conseil municipal (législatif) chaque fois que des travaux ou des rénovations sont envisagés, afin d'obtenir les crédits. Et il y avait alors toujours quelqu'un pour évoquer la rentabilité, l'opportunité d'augmenter les loyers, ... L'idée d'une Fondation indépendante s'est imposée pour sortir de ce fonctionnement.» Cette solution avait été évoquée dès 1978, elle s'est concrétisée 14 ans plus tard. L'ensemble du patrimoine, soit une centaine de logements, a été intégralement transmis à la nouvelle structure. Sa première mission a consisté à rénover le plus grand (84 appartements) et

le plus ancien immeuble, 22-24 avenue des Grandes-Communes.

Onex est une commune qui s'est beaucoup densifiée, et ceci dès les années 60. Elle a longtemps été considérée comme une banlieue dortoir de Genève. La qualité des infrastructures, et l'arrivée du tram, en 2011, ont contribué à la désenclaver et atténuer cette image. Mais la forte urbanisation fait que les terrains disponibles ne sont pas légion. D'autant plus que, contrairement à d'autres communes du secteur, Onex n'a pas constitué de réserves stratégiques, se contentant d'acquiescer les espaces nécessaires à ses infrastructures, écoles, etc.

Pour Carole-Anne Kast, le marché immobilier a connu une relative détente – hors ville de Genève – à la fin des années 90 – «Il y avait pratiquement un marché!», affirme-t-elle avec humour. Raison pour laquelle, la construction n'avait pas été érigée en

priorité. Durant cette période, la FIVO a néanmoins racheté à une caisse de pension un immeuble, rue de Bandol 12-14. Et elle a réalisé un immeuble dans un quartier en développement, rue de Pampre 1-3-5-7 (32 logements). «Les travaux ont été confiés à une entreprise générale, qui a bâti tout le nouveau secteur. Je me rappelle qu'au Conseil municipal, les débats portaient bien davantage sur la question des infrastructures du quartier, que sur le bâtiment de la Fondation qui s'y créait.» La FIVO est alors encore essentiellement une structure de gestion. Mais elle fait preuve d'une efficacité certaine dans ce domaine, au bénéfice des habitants.

Le 12-14 rue de Bandol avait été construit sous le régime du HCM, une catégorie dans laquelle les loyers étaient surveillés par l'Etat pendant 10 ans – contre 20 pour les HLM. «Il est sorti du régime de contrôle en



Les Communailles. Un travail sur les façades confère élégance et légèreté à ce paquebot de 96 logements. © Michel Bonvin/DR



2004, le Conseil de fondation a alors baissé les loyers de 15%.» Plus fort encore, quelques années plus tard avec une baisse de 22% des loyers des logements de l'immeuble 1-3-5-7 Pampre. Carole-Anne Kast, juriste, collaboratrice de l'ASLOCA dès 2004, secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) n'y est pas étrangère. «J'ai été conseillère municipale d'Onex de 1999 à 2005. Je faisais alors des propositions de baisse des loyers en adaptation aux taux hypothécaires, mais sans trop de succès, il faut bien l'avouer. J'ai ensuite été élue au Grand Conseil (législatif cantonal), avant d'entrer au Conseil administratif (exécutif) de la ville en 2007. L'année suivante, je suis devenu présidente de la FIVO, un poste occupé, selon nos statuts par un conseiller administratif de la Ville. Lorsque le 1-3-5-7 Pampre est sorti du contrôle en 2013, j'ai refait les calculs en me basant sur le rendement locatif. Tous les loyers étaient abusifs, on les a baissés de 22%.» L'épisode et son expérience à la tête de la FIVO nourrissent aussi son engagement au sein du RPSL. «Lorsque les propriétaires et les milieux immobiliers se plaignent que le logement d'utilité publique n'est pas rentable, je peux sortir les bilans des immeubles de la FIVO. Ça calme!»

### De retour avec un géant

Construire? L'élan est pris au milieu des années 2000. Il s'est concrétisé avec un géant de 96 appartements, Les Communailles, inauguré l'année dernière, rue du Comte-Géraud 4-6. Le projet a posé un problème aux ingénieurs: le site était instable. Au début du siècle dernier, il y avait là un ruisseau et une petite vallée. L'eau a été captée, le creux a été comblé par des déchets ménagers, puis par des remblais. «Le nouvel immeuble est situé sur le bord de l'ex-décharge. Il s'appuie sur un parking souterrain, soutenu lui-même par des pilotis – 64 pieux qui s'appuient sur la moraine.» Ce chantier a connu son heure de gloire: le percement d'une voie d'écoulement, son comblement accidentel par quelques mètres cube de béton. Des soucis pour les assureurs des uns et des autres... Mieux

vaut focaliser sur la réussite de l'entreprise. Les Communailles a tout du paquebot. Mais le travail des façades lui confère une indéniable légèreté. Début juin, toutes les arcades n'ont pas encore trouvé preneur. Et la mairie réfléchit encore à la fonction d'espaces laissés libres, dans les couloirs des étages. Certains abritent déjà les chambres à lessive, d'autres pourraient faciliter les rencontres entre habitants, ou des activités communes.

L'immeuble comptabilise une quinzaine d'appartements en loyer libre, sur un total de 96. «Selon le règlement cantonal, nous aurions pu en faire davantage. Cependant, l'entreprise générale qui construisait l'immeuble voisin ne voulait faire que de la PPE et aucun logement d'utilité publique. Elle nous a proposé de reprendre ses obligations contre un financement. Financièrement, l'opération a été intéressante pour nous. Et nous avons donc proposé 85 % d'appartements subventionnés, une solution en accord avec la mission de la Fondation,» détaille Carole-Anne Kast.

Les prix vont de 730 francs par mois (sans les charges) pour un 2,5 pièces de 41 m<sup>2</sup>, jusqu'à 1982 francs (s. c.) pour un 5 pièces de 108 m<sup>2</sup> ou 2305 francs pour un 6 pièces de 124 m<sup>2</sup> (s. c.) Avant subvention individuelle pour les appartements concernés. A l'échelle de l'immeuble, le prix moyen par pièce et par an s'établit à la hauteur de 4200 francs.

Pratiquement en même temps que les Communailles – les emménagements étaient prévus dans le courant de l'été –, la FIVO a réalisé un plus petit bâtiment (29 logements), rue des Bossons 33-35. Cette réalisation a la particularité d'avoir été – un temps, indirectement – combattue par la commune! La mise à disposition du terrain, situé en zone de développement, nécessitait la démolition de quelques villas. Onex avait soutenu le premier combat des riverains devant la justice, avant de laisser ceux-ci user de leurs différents droits de recours, puis être finalement désavoués par le Tribunal fédéral. Et dans un troisième temps, une des parcelles a été proposée à la FIVO. «Deux immeubles ont été construits sur ce terrain, deux faux jumeaux. L'un revient à une fondation HBM canto-



La présidente de la FIVO Carole Anne Kast devant le bâtiment de 29 logements rue des Bossons 33-35. © Borcard

nale, le nôtre est un peu plus généreux.», commente la présidente.

Les prix vont de 626 francs (s. c.) pour un 2,5 pièces de 39 m<sup>2</sup>, à 2038 francs (s. c.) pour un 6 pièces de 111 m<sup>2</sup>. Les 5 pièces se situent entre 1 700 et 1 750 francs. Le prix moyen par pièce et par an est de 3924 francs.

La FIVO, qui n'en avait pas trop l'habitude, a donc construit deux fois en deux ans. Et plutôt beau! Est-ce bien raisonnable? La maire d'Onex sourit: «Disons qu'il aurait fallu engager une deuxième collaboratrice à 50% avant, plutôt qu'après les travaux comme nous l'avons fait.»

Chemin faisant, entre deux réunions avec les architectes, la FIVO a trouvé le temps de s'inscrire à l'Armoup. «Je dois reconnaître que j'ignorais tout de l'association. Elle est connue des coopératives, beaucoup moins des caisses de pension et des fondations municipales. J'ai découvert leur charte, et j'ai été frappée de voir à quel point nos points de vue concordent. Donc nous avons adhéré. Je ne vous cache pas que je trouve la cotisation assez chère, mais nous sommes intéressés par les cours de formation.»

Et pour l'avenir, le pli est pris: la FIVO n'a plus qu'une idée derrière la tête: recommencer à bâtir. «Rien n'est formellement arrêté. Mais disons que notre commission de construction est déterminée à envisager la planification à long terme. Nous savons que ce sont des projets à 5 ans minimum. Donc, nous devons nous mettre maintenant en quête de nouveaux terrains.»

Vincent Borcard