

Plus d'argent pour les projets innovants et d'envergure

Des aides financières spéciales permettent aux coopératives d'habitation de construire du logement à loyer abordable. Ces aides ont été harmonisées entre elles en 2014 moyennant quelques retouches. Il est désormais possible d'utiliser des prêts pour acheter du terrain et les limitations des montants par projet et par maître d'ouvrage tombent.



Le Fonds de solidarité a accordé un prêt relais à la Coopérative d'habitation Equilibre qui prévoit, sur trois parcelles, trois bâtiments de cinq étages abritant au total 71 logements subventionnés, dans l'écoquartier Les Vergers à Meyrin.

Les aides financières destinées à la construction de logements d'utilité publique facilitent depuis belle lurette bon nombre de projets de construction des coopératives d'habitation. Et la demande est plus forte que jamais: en 2014, le Fonds de roulement (Fdr), alimenté par la Confédération, a octroyé à lui seul 41 prêts à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour un montant total de près de 65 millions de francs. Des prêts qui ont généré un volume de construction de quasi 690 millions de francs. En tout, le Fdr gère actuellement 283 prêts pour un montant de 229 millions de francs. De son côté, le Fonds de solidarité (Fds), alimenté par des contributions volontaires des membres de l'association coopératives d'habi-

tation Suisse, a octroyé 17 prêts en 2014, soit le deuxième plus important volume accordé au cours de ces 16 dernières années. Et avec la Fondation Solinvest, l'association faitière gère encore un troisième pot commun, qui vient avant tout en aide aux petites et jeunes coopératives d'habitation en mal de croissance et qui sont soutenues par des aides à court terme de consolidation des fonds propres. Deux aides de ce type ont été octroyées en 2014.

Fdr et fondations sont gérés par l'association faitière coopératives d'habitation Suisse. Les prêts remboursables à taux hypothécaires avantageux servent avant tout à combler le manque de fonds propres par des financements résiduels et relais.

Ce qui permet de réduire en premier lieu les coûts des nouvelles constructions et des projets de rénovation, ainsi que de l'achat de biens fonciers. La Fondation du Fds peut en outre venir au secours de maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui traversent une mauvaise passe financière ou encore octroyer des montants à fonds perdus à des projets qui soutiennent le logement d'utilité publique.

Viser la complémentarité entre Fdr, Fds et Solinvest

Afin de mieux coordonner entre elles les aides financières nées au fil du temps, l'association a entrepris en 2014 de les harmoniser un tantinet. L'Office fédéral du logement (OFL) a également modifié l'année dernière les

Liens utiles

www.armoup.ch > aides financières
www.bwo.admin.ch
www.egw-ccl.ch
www.hbg-cch.ch

dispositions d'octroi du Fdr. Il en résulte une plus grande marge de manœuvre pour financer des projets d'envergure ou des projets en manque de fonds propres, en ayant recours aux trois aides financières combinées. Selon Kathrin Schriber, responsable des Fonds auprès de coopératives d'habitation Suisse, les prêts des trois pots communs peuvent désormais être utilisés de manière à mieux se compléter mutuellement. Jusqu'alors, le Fds alignait quasi ses décisions sur celles du Fdr, qui devait obligatoirement être sollicité en premier par les demandeurs. Le Fds peut désormais décider de soutenir certains projets en toute indépendance, en privilégiant des critères qualitatifs, comme par exemple des aspects sociaux ou écologiques des logements, en plus des critères purement économiques.

Plus d'échanges

Les aides du Fds peuvent donc désormais soutenir de manière plus ciblée des projets qui ne remplissent pas complètement les conditions du Fdr, mais répondent à celles du Fds. Une manière de revaloriser en quelque sorte la question de la solidarité, qui donne son nom à la fondation. Les deux fonds octroient leurs prêts selon des critères semblables, mais comme le nuance Kathrin Schriber, «tandis que la commission des Fonds doit s'en tenir strictement aux prescriptions de l'OFL pour l'octroi des prêts du Fdr, le conseil de fondation du Fds bénéficie d'une marge d'appréciation. Nous pouvons ainsi dans certains cas particuliers octroyer par exemple un taux d'intérêt plus avantageux ou un prêt relais non garanti.» Autre nouveauté: les présidents/es des trois outils de financement se rencontrent régulièrement pour échanger avec les directions de l'association faîtière et du Fonds. «Les discussions et les échanges de connaissances entre les différents organes sont très importants. Cela nous permet de soutenir au mieux

nos membres dans leurs projets de construction avec nos connaissances et nos moyens financiers.»

Des prêts plus élevés par logement

Les montants maximums des prêts par appartement ont été augmentés dans le Fdr. Pour les nouvelles constructions, ils oscillent entre 15 000 et 50 000 francs au maximum par logement, la somme allouée dépendant du standard énergétique. Des logements certifiés Minergie Eco, P ou A touchent ainsi par exemple 40 000 francs. Et ceux qui construisent de nouveaux logements avec des prescriptions d'occupation profitent d'un bonus de 10 000 francs par unité. Une aide nettement accrue sera désormais également attribuée à des projets d'envergure: les limitations à 1,5 million de francs par projet et de 10 millions de francs par maître d'ouvrage ont été supprimées. Et depuis 2014, les coopératives d'habitation peuvent également demander un cofinancement pour l'achat d'un terrain... une possibilité qui n'a toutefois pas encore été utilisée à ce jour.

FIXIT
 Schweiz. Suisse. Svizzera.

Fixit 222 Aerogel Enduit thermo-isolant à haute performance

- > Conductivité thermique λ_D 0,028 W/mK
- > Pour des assainissements énergétiques
- > Minéral, ouvert à la diffusion, ultra-léger

Vidéo

Un pour tout.

Une entreprise du groupe FIXIT GRUPPE

FIXIT.CH

Quant au Fds, il peut engager nettement plus de moyens à fonds perdu, qui ne sont pas seulement destinés à des projets de construction, mais également à des développements de concepts, de campagnes d'information ou de politique, de recherche ou encore à des activités et des événe-

ments liés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces contributions proviennent depuis 2005 exclusivement du produit net des intérêts des prêts et des placements. On ne pouvait jusqu'ici en utiliser que la moitié; depuis le 1^{er} janvier 2015, on peut utiliser l'entier du produit net des inté-

rêts, selon des critères clairement établis dans un règlement de fraîche date. Avec l'objectif déclaré d'engager ces moyens de manière ciblée dans des projets et des mesures susceptibles d'augmenter la part de marché immobilier en mains des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en général et des coopératives d'habitation en particulier.

Avec leurs moyens financiers, les fondations de coopératives d'habitation Suisse peuvent soutenir des projets de construction des maîtres d'ouvrage d'utilité publique lors de la phase financièrement délicate de lancement du projet. Toutefois, pour sécuriser leurs propres moyens, elles demandent aussi à ce que les coopératives apportent au moins une somme équivalente en fonds propres durant les phases de projet et de construction. «Afin qu'une jeune coopérative repose sur une base financière solide et puisse se développer, la part de fonds propres devrait s'élever au moins à 10% des investissements à la fin du chantier», conseille Kathrin Schriber.

Financement: mode d'emploi

Vous avez un terrain en droit de superficie (veinard!) et vous voulez construire un logement d'utilité publique. Comment procéder idéalement?

1. Premiers pas:

- fonder une coopérative d'habitation, devenir membre auprès de coopératives d'habitation Suisse, récolter les fonds nécessaires aux premiers frais de projet;
- demande à Solinvest: capital-actions transitoire (jusqu'à 10 000.- pour projet autorisé / 5000.- sans autorisation de construire par logement);
- demande de prêt à la commune et au canton.

2. Projet et planification:

- demande au Fonds de solidarité: montant à fonds perdu (p. ex. étude de faisabilité) ou prêt relais jusqu'à l'ouverture du crédit de construction, qui entre normalement en vigueur à signature du droit de superficie;
- éventuellement soumettre une enquête technique préliminaire à l'OFL pour déterminer les chances d'obtenir un prêt du Fdr.

3. Plans et coûts sont prêts, avant chantier:

- demande de prêt au Fdr.

4. Examens et financement restant:

- examen technique par OFL (respect de la limite des coûts d'investissement, système d'évaluation de logements SEL, loyers); éventuels certificats énergétiques provisoires;
- garantir financement par les banques (jusqu'à 80% de la valeur vénale ou de rendement);
- éventuellement demande à la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) pour un cautionnement de crédit;
- éventuellement (deuxième) demande au Fonds de solidarité.

5. Quand tout est confirmé/autorisé:

- paiement des prêts du Fdr et Fds pour début de chantier;
- lors de l'ouverture du crédit de construction, éventuel remboursement du prêt relais du Fds.

6. Construction

7. Entrée des locataires – apportent le reste des capitaux:

- remboursement capital-actions transitoire de Solinvest;
- consolidation du crédit de construction: répartition en hypothèques, éventuellement financement partiel avec un emprunt fixe de la CCL.

8. Une année après entrée des locataires:

- début de l'amortissement – début des remboursements semestriels au Fdr et Fds.

Autres aides financières

En plus des aides gérées par l'association faîtière, il existe encore d'autres outils financiers qui épaulent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour construire meilleur marché. La Confédération offre non seulement une caution pour les prêts de la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL), qui propose à ses membres des prêts à taux avantageux, mais encore des contrecautionnements à la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). Ces cautionnements de la Confédération servent de garantie et permettent aux maîtres d'ouvrage de bénéficier de taux plus avantageux. Qui plus est, bien des communes et des cantons soutiennent le logement d'utilité publique, soit sous forme de prêts, soit sous forme de vente de terrains constructibles (à bon prix) ou encore par une participation au capital. Quoiqu'il en soit, il vaut la peine de se renseigner sur les différentes aides au financement et de demander conseil à l'association faîtière.