

«La FINMA doit prévoir un statut spécial pour les coopératives d'habitation!»

En Suisse romande, les petites et nouvelles coopératives ont des difficultés pour obtenir le financement d'une banque pour la construction d'un nouvel immeuble. En cause selon Philippe Diesbach: les règles actuelles de la FINMA.



Philippe Diesbach

En parcourant les anciens numéros de la revue *Habitation* parus au cours de ces trente dernières années (1988-2018), on voit qu'une question revient de manière très récurrente: avec quels moyens peut-on financer les nouvelles constructions? En plus des moyens qui ont été mis en place par le mouvement coopératif lui-même (par l'ASH, puis par coopératives d'habitation Suisse, avec la CCL, le fonds de roulement et le fonds de solidarité), d'autres sont bien sûr évoqués: les prêts par les banques, les compagnies d'assurances et les caisses de pensions.

Aujourd'hui, en cette fin d'année 2018, même si le nombre de nouveaux immeubles construits par les coopératives d'habitation a atteint un niveau qui est proche de celui de l'an passé, des questions sont tout de même soulevées par certains observateurs attentifs du secteur de la construction immobilière coopérative. L'un d'entre eux est M. Philippe Diesbach, président de la coopérative d'habitation Cité Derrière à Lausanne, que l'un de nos rédacteurs a rencontré récemment.

Comment jugez-vous la situation actuelle?

Je la résumerai en disant que *tout le monde veut construire, mais personne ne se préoccupe vraiment des possibilités existantes de financement des nouveaux projets et, surtout, avec quels fonds ils seront financés*. Pour les grandes coopératives, donc celles qui disposent d'un parc immobilier important de plusieurs immeubles, on peut dire que le problème n'existe pas. Mais le problème est très réel pour les moyennes et petites coopératives d'habitation.

En quoi plus spécifiquement?

Je pense que sur le plan politique, les coopératives d'habitation et leurs associations faïtières n'ont pas (encore) réussi à faire comprendre à la FINMA (l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers) que les coopératives d'habitation sont des entités qui ne devraient pas être mises sur le même pied d'égalité que les sociétés immobilières, les promoteurs et les caisses de pensions. Les coopératives d'habitation ont des moyens financiers différents, plus modestes bien sûr, et leurs plans de financement et leurs fonds propres ne peuvent pas être les mêmes que ceux des entités mentionnées juste avant. J'estime que la FINMA devrait vraiment rapidement attribuer un statut spécial aux coopératives d'habitation et faire en sorte que les banques puissent octroyer des prêts hypothécaires sur la base d'autres critères.

Pour quelles raisons?

Je vais prendre un exemple chiffré. Prenons un projet dont le coût de construction est de Fr. 6 000 000.-. Imaginons un état locatif annuel (total des loyers sur l'année) de Fr. 253 800.- pour des logements à loyers modérés d'une coopérative d'habitation. Pour un investisseur privé, son état locatif annuel sera de Fr. 300 000.-, car celui-ci fixe ses loyers en fonction du marché.

Les banques sont tenues de suivre les exigences de la FINMA et de capitaliser l'état locatif annuel à un certain taux qui est le même peu importe l'investisseur. Ainsi, avec l'état locatif de Fr. 253 800.-, la valeur de l'immeuble sera estimée à 5 millions de francs par la banque, mais à 6 millions de francs pour l'investisseur de logements en marché libre. Le coût de construction reste à Fr. 6 000 000.- peu importe l'investisseur. Sur cette base, la banque va prêter 80% des 5 millions de francs à la Coopérative, soit 4 millions de francs, alors qu'elle va prêter 80% des 6 millions de francs du promoteur, soit 4,8 millions de francs. Donc la banque va prêter un montant plus élevé à l'investisseur privé qu'à la coopérative, car il a des loyers plus élevés.

La coopérative devra donc obtenir 33,3% de fonds propres, étant donné que la banque ne lui fera un prêt que de Fr. 4 000 000.–. La coopérative va regarder comment et auprès de qui elle peut trouver ces Fr. 2 000 000.– de fonds propres, car il y a de fortes chances qu'elle n'en dispose pas. Même en faisant activer tous les moyens de financement existants, la coopérative risque bien d'être «recalée» par les banques, qui ne lui octroieront pas le prêt en arguant qu'elle n'a pas assez de fonds propres. L'investisseur privé, au contraire, recevra son crédit hypothécaire de la banque, parce qu'il paiera ses fonds propres avec les liquidités dont il dispose.

Quelle est votre conclusion?

Alors que la coopérative d'habitation construit à prix coûtant et peut ainsi proposer des logements à loyers abordables, l'investisseur privé va construire de manière pas forcément beaucoup plus luxueuse et ensuite louer ses appartements cher, voire très cher, car ce qu'il veut avant tout, c'est du rendement! La FINMA, en demandant aux banques d'appliquer les mêmes exigences aux coopératives d'habitation qu'aux sociétés immobilières privées, favorise les logements chers des investisseurs privés au détriment des logements à loyers abordables des coopératives d'habitation. Ma conclusion est double: avec le système actuel, d'une part, ceux qui s'efforcent de construire moins cher sont pénalisés, et d'autre part, je suis très inquiet pour les petites coopératives d'habitation. Comment vont-elles faire? A moins d'une modification rapide de la réglementation que la FINMA fait appliquer aux banques, les petites et moyennes coopératives, ou les coopératives qui veulent se créer et débiter une construction, ne pourront bientôt plus construire de nouveaux immeubles! Pour moi, c'est évident!

Mais que faire alors?

Il faut répéter haut et fort que les coopératives construisent des immeubles d'excellente qualité et des logements à loyers abordables, dans une optique à long terme. Elles représentent la confiance des locataires en l'avenir. Personnellement, je me demande pourquoi les coopératives d'habitation avec leurs logements d'utilité publique (LUP) ne bénéficient pas d'un traitement spécial de la part de la FINMA! Nous devons le demander clairement à la FINMA. Nous devons donc maintenant agir sur le plan politique de manière urgente.

Par quel biais?

Quand on parle du niveau politique fédéral, on pense au Conseil national. Or, il faut bien constater que la majorité est à droite et défend plutôt le libéralisme économique en répétant que «c'est le marché qui régule la demande de logements» et qu'il y a actuellement un taux de vacance assez fort» (sans, bien sûr, préciser pour quels types de logements!). Personnellement, je crois que le Parlement, aujourd'hui, n'a pas du tout une idée claire du marché immobilier et il ne veut surtout pas voir la réalité: les logements à loyers abordables que la classe moyenne cherche pour se loger, ce sont les coopératives d'habitation qui les

construisent et non pas les promoteurs privés et les sociétés immobilières! A mon avis, il faut que la FINMA édicte un règlement à l'intention des banques pour qu'elles puissent déroger aux règles actuelles lorsqu'il s'agit d'octroyer un prêt à une coopérative d'habitation. Les coopératives doivent pouvoir bénéficier de règles spécifiques pour l'octroi des prêts bancaires en ce qui concerne les fonds propres. Pour y arriver, nous devons faire du lobbying au parlement à Berne, de manière beaucoup plus intense que jusqu'ici. Surtout aussi pour que les 250 millions de francs qu'octroie normalement la Confédération au fonds de roulement de la CCL soient vraiment bientôt votés par le Parlement!

Votre demande «politico-financière» vaut-elle pour les 6 cantons romands?

C'est principalement le canton de Vaud qui est concerné (car c'est le canton romand qui construit le plus de LUP par année, avec Genève), mais les autres le sont aussi. Sauf peut-être le canton de Genève, car la structure de financement est différente: seul 5% des fonds propres sont exigés, et les coopératives d'habitation bénéficient d'un cautionnement de l'Etat de Genève.

Revenons aux banques: appliquent-elles toutes strictement les directives de la FINMA?

Je suppose qu'elles appliquent la réglementation de la FINMA, qui est l'organisme de la Confédération qui contrôle leurs activités et leurs bilans. Mais chaque banque dispose tout de même d'une petite marge de manœuvre pour son calcul des taux et des fonds propres. Ainsi, quelques banques sont aujourd'hui bien présentes dans le marché des LUP des coopératives d'habitation et je m'en réjouis.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger