

2014

SOLIDARITÉ: OUVRIR LES BONNES PORTES.



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fondation fonds de solidarité

Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (auparavant: Association Suisse pour l'Habitat ASH) a créé le Fonds de solidarité en 1966 parce qu'à l'époque, les moyens financiers mis à disposition par la Confédération pour l'octroi de prêts avantageux étaient insuffisants. En 1999, le Fonds de solidarité est devenu une fondation autonome.

Le Fonds de solidarité en chiffres

- ▶ Avoirs de la fondation au 31.12.2014: CHF 41 393 852.–
- ▶ État des prêts au 31.12.2014: CHF 27 484 935.–
- ▶ Nombre de prêts gérés: 96
- ▶ Nombre de nouveaux prêts accordés en 2014: 17 pour un montant total de CHF 4 790 000.–
- ▶ Contributions volontaires 2014: CHF 838 965.–
- ▶ Le Conseil de fondation s'est réuni à l'occasion de cinq séances
- ▶ Le Fonds de solidarité a alloué en 2014 dix contributions à fonds perdu pour un montant total de CHF 157 000.–



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fondation fonds de solidarité

Durant l'exercice 2014, le Conseil de fondation s'est réuni à cinq occasions. En sus des affaires statutaires usuelles, de l'approbation du budget et des comptes, de l'octroi de prêts et de contributions, une réflexion a été menée à l'occasion d'une retraite, à l'abri des affaires courantes, au sujet des objectifs et possibilités de la fondation; enfin, d'importantes nouveautés ont été introduites.

La collaboration avec la fédération et nos autres institutions financières, la Fondation Solinvest et le Fonds de roulement, a encore été approfondie dans le cadre de réunions régulières.

Les principales nouveautés

Partant de l'idée de relier plus étroitement encore l'engagement des moyens aux objectifs de la fédération, le Conseil de fondation a réexaminé les statuts ainsi que les divers règlements et les a partiellement modifiés.

Il est désormais exprimé explicitement dans les statuts que la fondation s'aligne dans ses activités sur les principes énoncés dans la «Charte des maîtres d'ouvrage

d'utilité publique» et dans les Lignes directrices de la fédération. Le but de la fondation, à savoir le soutien de maîtres d'ouvrage d'utilité publique disposant de peu de capitaux mais aptes à se développer, de projets pilotes et de modèles, demeure crucial. Par ailleurs, il est possible de soutenir aussi l'acquisition de terrains. L'orientation fixée sur le Fonds de roulement a été biffée dans le règlement sur les prêts, mais en pratique la coordination entre les deux fonds a été renforcée. C'est ainsi que jusqu'à présent s'appliquait la règle non écrite selon laquelle des prêts étaient accordés soit au débit du Fonds de roulement, soit à charge du Fonds de solidarité. Or, depuis 2014, des moyens supplémentaires sont alloués dans des cas fondés à partir du Fonds de solidarité, en complément des prêts tirés du Fonds de roulement. Comme désormais les prêts sont possibles jusqu'à 50 000 francs par logement, l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique pourra s'avérer plus efficace encore.

Dans le cadre du but de la fondation, la moitié du rendement net des intérêts (rendement des intérêts sur

prêts et investissements, sous déduction de toutes les dépenses liées à l'administration) était à disposition depuis 2005 pour des contributions à fonds perdu. Parce qu'à la suite de la baisse des intérêts, le montant disponible s'est réduit très considérablement, il a été décidé de mettre à disposition de ces contributions à fonds perdu l'intégralité du rendement net des intérêts. La règle selon laquelle 20% au maximum des contributions peuvent être alloués à des projets dans des pays en voie de développement et émergents est toujours applicable.

Même en doublant les moyens évoqués ci-dessus, il y a moins de fonds à disposition que, par exemple, dans les années exceptionnelles de 2009 ou 2011. Ainsi, le montant à disposition en 2015 est de 166 477 francs, alors qu'en 2009, avec la moitié du rendement net des intérêts, c'est un montant de 247 323 francs qui aurait pu être distribué.

Dans les années initiales, les moyens étaient peu utilisés, mais depuis 2013, la demande a fortement augmenté et, en 2014, il a fallu reporter des demandes

sur l'année suivante. Il a donc été décidé que les montants non épuisés depuis 2005, soit une somme de plus de 1,1 million de francs, seraient versés dans un fonds spécial pour être investis à l'avenir dans des projets dans notre pays.

Afin que ces moyens suffisent pour une plus longue période, il a été inscrit dans le règlement, s'agissant de l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu, que seule une partie limitée peut-être prélevée chaque année du fonds spécial. En outre, sur la base de la pratique d'une dizaine d'années en matière d'octroi, le cadre a été défini pour les diverses catégories de contributions.

Il est important de constater à cette occasion que les contributions volontaires payées par les membres ne seront toujours pas affectées à fonds perdu, mais versées aux avoirs de la fondation pour être intégralement utilisées conformément au but principal, soit l'octroi de prêts remboursables.

Les nouveaux statuts sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015. Le règlement pour l'octroi de prêts et de contri-

butions à fonds perdu a été adopté en séance du Conseil de fondation en mars 2015, et soumis pour approbation définitive à l'autorité de surveillance des fondations. On part de l'idée de bientôt mettre en ligne le règlement relatif aux prêts sur le site Internet de la fédération.

Prêts et contributions

En 2014, 17 nouveaux prêts ont été alloués pour un montant de 4 790 000 francs, dont neuf pour de nouvelles bâtisses, trois pour des rénovations et deux pour l'acquisition de bâtiments. Trois autres prêts accordés à titre transitoire, d'une durée réduite, sont allés en Romandie pour une aide initiale à des projets. Il est réjouissant que huit des 17 prêts aient été accordés en Suisse romande.

En 2013, 92% des moyens possibles ont été accordés à fonds perdu et, durant l'année sous rapport, le montant disponible de 157 117 francs a été intégralement épuisé. 20 000 francs sont allés à l'étranger, en tant que troisième et dernière tranche destinée au projet d'urbanisation en coopératives de Bura en Éthiopie.



**Le conseil de fondation (de gauche à droite):
Iris Vollenweider, Daniela Weber, Tilman Rösler (Vice-président),
Jean-Pierre Kuster (Président), Kathrin Schriber (Gestion de la fonda-
tion), Georges Baehler.**

Les contributions volontaires

En 2014, nos membres nous ont versé des contributions volontaires pour un montant de 838 965 francs, le résultat record de l'année précédente, soit 848 251 francs, ayant été manqué de peu.

Nous remercions vivement nos membres pour ces versements qui, pour bon nombre d'entre eux, sont devenus une contribution allant de soi, dans l'esprit de la solidarité coopérative. Grâce à ces fonds, nous avons la possibilité de renforcer durablement l'idée et le mouvement de la coopérative. Nous sommes bien conscients que nous devons utiliser cet argent en toute responsabilité. Nous nous réjouissons de tout feedback et sommes toujours ouverts à des entretiens dans toutes les régions de Suisse.

Une recette extraordinaire, d'un montant de près de 888 000 francs, a grandement amélioré nos comptes. Mais en réalité, cette aubaine nous laisse aussi des sentiments mitigés, puisque cette somme provient de l'excédent de liquidation d'une coopérative qui, complètement divisée, a abandonné son projet et ses

visions. Dans le cadre d'une enchère publique exécutée par l'Office des faillites, l'immeuble a été vendu à un investisseur poursuivant un but lucratif, pour la construction de logements en propriété.

Merci!

Un grand merci à notre administratrice des fonds, Kathrin Schriber et à son équipe, qui me facilitent mon travail de président. Je remercie aussi les membres du Conseil de fondation, qui maîtrisent les affaires quotidiennes de la fondation avec un bel engagement et qui, surtout, ont aidé à développer de nombreuses nouvelles idées.

Jean-Pierre Kuster
Président du Conseil de fondation

Comptes 2014: fort excédent des recettes grâce à une rentrée extraordinaire

Un large excédent des recettes augmente les avoirs de la fondation

Grâce à une rentrée d'argent extraordinaire et inattendue, provenant d'un don effectué dans le cadre d'une liquidation de coopérative, les comptes annuels 2014 se bouclent par un excédent de 1 744 922 francs (année précédente 1 023 486 francs). Avec ce résultat, la fondation peut augmenter ses avoirs à près de 41,4 millions de francs. Par conséquent, la fortune de la fondation s'élève pour la première fois à plus de 40 millions de francs.

Dans un contexte de taux d'intérêt à bas niveau qui persiste depuis longtemps, le Fonds de solidarité a également baissé son taux d'intérêt. Depuis le 1^{er} janvier 2014, les prêts ordinaires sont rémunérés au taux minimum de 1,00%, soit 0,5% de moins que l'année précédente. Ceci, couplé à un moindre portefeuille de prêts, a exercé une influence négative directe sur le rendement des intérêts perçus au titre des prêts. Le rendement des intérêts sur avoirs bancaires s'est également réduit du fait de la baisse des intérêts servis sur les placements,

et ce à raison de 15 600 francs au bas mot, pour s'établir à 116 875 francs. L'année antérieure, les contributions volontaires des membres avaient atteint un montant record de 848 251 francs. Pourtant, durant l'exercice sous rapport, les membres se sont encore montrés généreux en versant au Fonds de solidarité un montant total de 838 965 francs, soit seulement 9286 francs de moins. Au total, le résultat de l'année avant rentrée extraordinaire a baissé de 17%, à 848 442 francs.

Les dépenses ont augmenté d'environ 31 000 francs en tout, à 407 213 francs car, d'une part, davantage de fonds, à savoir 18 000 francs, ont été investis pour soutenir divers projets dans le cadre des dispositions élargies des statuts et, d'autre part, les frais administratifs ont crû par suite de l'examen d'un plus grand nombre de demandes de prêts. Dans les frais administratifs, est également pris en compte l'ensemble des coûts liés aux modifications des statuts et règlements. Parce que le Conseil de fondation s'est réuni, en sus des quatre séances ordinaires, pour une retraite durant

l'année sous rapport, les indemnités versées au conseil ont augmenté de 1900 francs au bas mot, à tout juste 16 300 francs. Les frais divers ont diminué de 9137 francs, ce qui est essentiellement imputable au fait que des dépenses de programmation n'ont pas eu lieu durant l'année sous examen. Fait réjouissant, en 2014 une fois encore, aucune perte sur intérêt n'a été enregistrée, et il n'a pas été nécessaire de faire la croix sur un quelconque prêt.

Comme déjà évoqué dans le cadre de l'avant-propos du président, la fondation a reçu, au cours de l'année sous revue, un versement extraordinaire. Malheureusement, suite à une décision du Tribunal fédéral, une coopérative d'utilité publique a fait l'objet d'une liquidation. En toile de fond de cette décision, il y a eu un litige insoluble entre les quatre derniers membres restants. Par conséquent, l'immeuble a été vendu au début 2014. Une vente de gré à gré à une autre coopérative d'habitation d'utilité publique n'a pas été possible en dépit des efforts de conseillers. L'Office des faillites a procédé à une enchère publique au cours de laquelle un

particulier a obtenu l'adjudication. Dans ce contexte, il a été réalisé un prix de vente nettement supérieur à celui estimé par l'Office et à la valeur comptable. Selon les statuts de la coopérative en question, le produit de la liquidation doit revenir à l'habitat d'utilité publique. Heureusement, les membres de la coopérative en litige ont approuvé le versement du produit de la liquidation à la Fondation Fonds de solidarité, et c'est ainsi qu'une première tranche de près de 888 000 francs a été versée. Mais au total, c'est un montant d'un peu plus de 900 000 francs qui sera payé. Le montant résiduel reviendra à la fondation au courant 2015. Ainsi, une affaire extrêmement regrettable a néanmoins connu une issue réjouissante pour le mouvement des coopératives d'utilité publique.

Durant l'année sous rapport, les liquidités ont augmenté de 3 millions de francs en tout, alors qu'elles avaient diminué de 1,3 million de francs l'année précédente. En 2014, le montant des prêts payés (2,3 millions de francs) fut inférieur à celui encaissé par la fondation sous forme d'amortissements ordinaires et extraordinaires

(3,6 millions de francs), ce qui a entraîné une augmentation de fonds de 1,36 million de francs au titre de l'activité des prêts. Au total, les liquidités de la fondation se sont élevées à 14,2 millions de francs, dont environ 5,5 millions de francs (soit 39% des liquidités au 31.12.2014) sont réservés pour les 19 prêts déjà approuvés qui ne seront payés qu'en 2015. Environ 1,1 million de francs sont réservés pour des projets futurs, qui seront prélevés sur le dénommé fonds spécial (voir l'avant-propos du président). Par ailleurs, en vue d'assurer une capacité d'action rapide, des liquidités doivent être disponibles à tout instant, à hauteur d'environ 3,0 millions de francs.

Portefeuille des prêts administrés inchangé

Sept prêts ont été versés pendant l'exercice 2014 et six ont été entièrement remboursés. Toutefois, le montant total des prêts administrés a diminué de 28,8 à 27,5 millions de francs. En conséquence, 66,4% des avoirs de la fondation ont été placés en tant que prêts auprès de nos membres. En tenant compte du versement qui

doit encore intervenir pour les 19 prêts déjà accordés, soit un montant de 5,5 millions de francs, le taux de versement des prêts s'établit à la hausse, à 79,8%, néanmoins 1,6 points de pourcentage inférieur par rapport à son niveau de l'année précédente.

Comme durant l'année antérieure, la Fondation Fonds de solidarité a géré durant l'exercice sous examen 96 prêts en faveur de 78 (année précédente: 77) membres emprunteurs. Il n'y a donc pas de risque d'endettement excessif. Quatre prêts ont été remboursés avec la dernière tranche d'amortissement alors que deux l'ont été par anticipation.

Nouvelle présentation des comptes 2014

Dès l'exercice 2015, les nouvelles dispositions régissant la comptabilité commerciale et la présentation des comptes s'appliquent. Les comptes annuels 2014 du Fonds de solidarité ont déjà été établis selon les nouvelles prescriptions, raison pour laquelle certains reports ont eu lieu dans la présentation, surtout dans le compte de résultat.

Comptes de résultat

	2014	2013	Modification année	Budget 2014	Modification
	CHF	CHF	précédente en %	CHF	Budget en %
Produits					
Contributions volontaires	838 965	848 251	- 1,09%	825 000	1,69%
Charges					
Contributions à divers projets en Suisse	137 000	109 000	25,69%	140 000	- 2,14%
Contributions à divers projets à l'étranger	20 000	30 000	- 33,33%	20 000	0,00%
Indemnisation Conseil de fondation	16 295	14 351	13,55%	14 000	16,39%
Frais administratifs	201 210	181 511	10,85%	170 000	18,36%
Frais de révision	3 393	3 360	0,98%	3 400	- 0,21%
Divers coûts	17 499	26 636	- 34,30%	19 000	- 7,90%
Fundraising	11 816	10 513	12,39%	12 000	- 1,53%
Dissolution provisions du croire	0	870	n/a	0	n/a
Amortissement de prêts	0	0	n/a	0	n/a
Pertes sur intérêts	0	0	n/a	0	n/a
Total charges	407 213	376 241	8,23%	378 400	7,61%
Produits des intérêts sur prêts	299 815	418 960	- 28,44%	290 000	3,38%
Produits des intérêts sur avoirs en banque	116 875	132 516	- 11,80%	135 000	- 13,43%
Total produits sur intérêts	416 690	551 476	- 24,44%	425 000	- 1,96%
Résultats avant recette extraordinaire	848 442	1 023 486	- 17,10%	871 600	- 2,66%
Recettes extraordinaires	896 480	0	n/a	0	n/a
Résultat de l'exercice	1 744 922	1 023 486	70,49%	871 600	100,20%

Sur la base des présents comptes 2014, il est possible au sens de l'art. 2.3.2 des statuts en vigueur dès le 1.1.2015 d'affecter le montant de CHF 166 477.- à fonds perdu à divers projets dans notre pays.

Dans la mesure où la fondation ne met pas totalement à contribution le montant prévu à l'article 2.3.2, c'est au maximum le montant de CHF 33 295.- qui peut être utilisé pour des projets à l'étranger.

Bilan

	31.12.2014	31.12.2013	Modification
	CHF	CHF	en %
Actifs			
Liquidités	14 233 751	11 229 302	26,76
Créances au titre de contrats de prêt	90 646	178 712	-49,28
Ducroire	-7 600	-7 600	0,00
Autres créances	3 050	3 050	0,00
Impôt fédéral anticipé	40 843	46 374	-11,93
Actifs transitoires	0	-950	n/a
Total actifs circulants	14 360 690	11 448 888	25,43
Parts sociales	1 000	1 000	0,00
Montant des prêts	27 484 935	28 844 485	-4,71
Provision ducroire	-272 000	-272 000	0,00
Total actifs immobilisés	27 213 935	28 573 485	-4,76
Total actifs	41 574 625	40 022 373	3,88
Passifs			
Créanciers	4 799	219 385	-97,81
Contributions à fonds perdu	94 744	72 827	30,09
Passifs transitoires	0	0	0,00
Total capitaux étrangers à court terme	99 543	292 212	-65,93
Provisions destinataires Wogeno SG	81 230	81 230	0,00
Total capitaux étrangers à long terme	81 230	81 230	0,00
Total capitaux étrangers	180 773	373 442	-51,59
Capital de la fondation	24 686 729	24 686 729	0,00
Capital de croissance	14 962 201	13 938 716	7,34
Résultat de l'exercice	1 744 922	1 023 486	70,49
Total capitaux propres	41 393 852	39 648 931	4,40
Total des passifs	41 574 625	40 022 373	3,88

En qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de résultat, et annexe) de la Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse Zurich, pour l'exercice annuel clôturé le 31.12.2014.

C'est le Conseil de fondation qui est responsable des comptes annuels, alors que notre tâche consiste à les contrôler et à en donner une appréciation. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée conformément au standard suisse du contrôle restreint. Selon celui-ci, cette révision doit être planifiée et exécutée de telle sorte que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être reconnues. Un contrôle restreint comprend essentiellement des auditions, des opérations de contrôle analytique ainsi que des vérifications détaillées – appropriées aux circonstances – des documents à disposition dans l'entreprise contrôlée. Par contre, les contrôles des procédures d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que les audits

et autres opérations de contrôle visant la découverte d'actes délictueux ou d'autres infractions à la loi ne font pas l'objet de cette révision.

Au cours de celle-ci, nous n'avons pas rencontré de situations dont nous aurions dû déduire que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi ou aux statuts.

Berne, le 6 février 2015

Dialog Treuhand SA



Beat Zürcher
Expert réviseur autorisé
(Réviseur en chef)

Flux de trésorerie

	2014	2013
	CHF	CHF
Activité commerciale		
Résultat de l'exercice	1 744 922	1 023 486
Modification débiteurs	88 066	278 505
Différences au titre des autres positions du bilan (actifs)	4 581	63
Modification créanciers	-214 586	218 573
Modification au titre des autres positions du bilan (passifs)	21 916	0
Flux financiers au titre de l'activité commerciale (cash-flow)	1 644 899	1 520 627
Activité de prêt		
Versement de nouveaux prêts	-2 290 000	-4 898 400
Remboursements de prêts (amortissements)	3 649 550	2 123 380
Flux financiers au titre de l'activité de prêt	1 359 550	-2 775 020
Modification liquidités	3 004 449	-1 254 393
Modification liquidités		
Liquidités au 01.01.	11 229 302	12 483 696
Liquidités au 31.12.	14 233 751	11 229 302
Modification liquidités	3 004 449	-1 254 394

Vu les rentrées de paiements plus importantes, la modification positive des débiteurs et la modification des versements effectués et des créanciers, les flux de fonds enregistrés au titre de l'activité commerciale ont augmenté de 8,2% à 1,6 million de francs.

Le montant nettement réduit des versements de nouveaux prêts imputables à la plus grande somme de remboursements, a augmenté les flux de fonds liés aux prêts à 1,4 million de francs. Ainsi les liquidités ont nettement augmenté par rapport à l'année antérieure (2013: -1,3 million de francs, 2014: 3 millions de francs).

19 prêts déjà accordés pour un montant total de 5,5 millions de francs ne seront versés qu'en 2015.

Le montant total des liquidités est élevé comme auparavant; mais sur celui-ci, une part de 39% est en réalité réservée aux prêts déjà accordés, l'impression d'une masse de liquidités (trop) élevée étant ainsi relativisée. Les liquidités résiduelles – après sauvegarde d'une réserve suffisante pour la marche des affaires, soit 10 à 20% des avoirs de la fondation – seront investies dans l'octroi de nouveaux prêts. De plus, un montant de près de 1,1 million de francs est réservé à l'alimentation du dénommé fonds spécial, au débit duquel de futurs projets de nos membres reçoivent un soutien. Ce montant se compose de la totalité des fonds qui, depuis 2005, n'ont pas été alloués au sens de l'article 2.3 et 2.4 des statuts de la fondation en vigueur jusqu'à fin 2014 et grèvera la fortune de la fondation durant l'exercice 2015.

1. Informations générales et commentaires relatifs à la Fondation Fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse

Organisation de la fondation

But de la fondation valable jusqu'au 31 décembre 2014
(Numérotation des chiffres selon statuts de la fondation)

- 2.1 La fondation sert à promouvoir l'habitat d'utilité publique, en particulier de coopératives, ainsi qu'à fournir un moyen d'aide à l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté.
- 2.2 Elle octroie des prêts à taux favorable, remboursables, en premier lieu à des coopératives d'habitation ou à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour le financement résiduel de projets (construction, rénovation et acquisition d'objets abordables en location ou en propriété), ainsi qu'à titre de soutien à l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté. Dans des cas exceptionnels, des prêts peuvent être accordés aussi sans intérêt pour une durée limitée.
- 2.3 En complément aux chiffres 2.1 et 2.2, la moitié au plus du revenu net des intérêts de l'année précédente (autrement dit des recettes d'intérêt sur prêts et investissements sous déduction des dépenses effectivement encourues pour l'administration de la fondation) peut être utilisée dans l'esprit des dispositions suivantes:
 - a) prise en charge des frais de conseil pour des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui ont besoin d'un assainissement.
 - b) dans des cas spécialement fondés, allocation d'une prestation de soutien combinée, consistant pour une part – la moitié au moins – en un prêt selon chiffre 2.2 et, d'autre part, en une contribution à fonds perdu.

- c) participation et contributions à des entreprises sans but lucratif, qui œuvrent dans l'intérêt de l'habitat d'utilité publique, en particulier de la construction de logements de coopératives.
- d) octroi de prêts garantis par hypothèque, exceptionnellement aussi d'autres prêts à des entreprises selon let. c.
- e) prise en charge de frais de consultation en faveur de coopératives de construction et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui en sont au stade de la constitution.
- f) prestation de soutien selon chiffre 2.4

2.4 ¹ Le champ d'activité de la fondation s'étend à toute la Suisse.

² Dans la mesure où les moyens de la fondation ne sont pas totalement mis à contribution au sens du chiffre 2.3, un dixième au plus du revenu net des intérêts de l'année précédente peut également être utilisé pour:

- a) des contributions versées à des organisations mettant sur pied le domaine des logements de coopératives dans un ou plusieurs pays en voie de développement,
 - b) des prêts pour des projets revêtant un caractère de modèle d'établissement de logements de coopératives dans un pays en voie de développement,
 - c) des prêts pour des projets modèles en faveur de personnes socialement défavorisées dans des pays émergents (Europe de l'Est incluse).
- 2.5 ¹ Les moyens disponibles au cours d'une année au sens du chiffre 2.3 et 2.4 ne peuvent pas être reportés sur l'année suivante. Font exception à cette règle les fonds déjà octroyés mais non mis à contribution durant la même année; ceux-ci peuvent être versés l'année suivante encore.
- ² Il y a lieu d'informer précisément sur l'utilisation des moyens selon chif. 2.3. et 2.4 dans un rapport d'activité et dans les comptes annuels.

³ La nouvelle teneur des chiffres 2.3 à 2.5 entre en vigueur au 1^{er} janvier 2005. Les moyens à disposition pour l'exercice 2005 pour des buts selon chiffre 2.3 et 2.4 sont fondés sur le revenu net des intérêts de l'année 2004.

2.6 La fondation coordonne ses activités avec Coopératives d'habitation Suisse et l'Office fédéral du logement.

Organes de la fondation

Président	Jean-Pierre Kuster, Uster
Vice-président	Tilman Rösler, Berne
Membres	Georges Baehler, Genève Iris Vollenweider, Zurich Daniela Weber Conrad, Wolfhalden

Le Conseil de fondation signe collectivement à deux.

Postes à plein temps

Le nombre de postes à plein temps ne dépasse pas 10 personnes en moyenne annuelle.

2. Modification des statuts et règlements

Durant l'exercice comptable 2014, le Conseil de fondation a décidé de procéder à des modifications des statuts et des règlements de la fondation. Ces modifications sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015. Les nouveaux statuts peuvent être commandés auprès du secrétariat central où sont prêts au téléchargement sous l'adresse <http://www.wbg-schweiz.ch/finanzierung/darlehen/solidaritaetsfonds.html>.

En particulier, la totalité du revenu net des intérêts peut maintenant être affectée à des soutiens à fonds perdu. Les moyens non octroyés et encore disponibles durant l'exercice comptable seront désormais reportés sur l'année suivante et alimenteront un fonds spécial au passif du bilan. D'autre part, le Conseil de

fondation a décidé de retirer, durant l'exercice comptable 2015, la somme de tous les moyens non octroyés à fonds perdu depuis 2005 et qui ont été versés à la fortune de la fondation durant l'exercice comptable respectif, pour l'attribuer au fonds spécial. Depuis 2005, le Conseil de fondation a eu au total 1 847 921,95 francs à disposition pour octroyer des contributions à fonds perdu tirées des revenus nets des intérêts. Sur ce montant, un total de 719 133,20 francs a été accordé au cours des dix dernières années. Par conséquent, les avoirs de la fondation seront réduits en 2015 d'un montant de 1 128 788,75 francs et le fonds spécial sera créé à titre de réserve, à hauteur de ce montant.

3. Principes régissant la comptabilité et la base des comptes

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et l'évaluation ont lieu conformément aux prescriptions du code des obligations (CO). Les comptes annuels se composent du bilan, du compte de résultat, des flux financiers et de l'annexe; ils donnent une image aussi sûre que possible de la situation économique de la fondation.

Au moment de l'établissement des comptes annuels, aucun engagement de droit ou de fait n'était connu, pour lequel un flux de fonds paraîtrait soit invraisemblable, soit non fiable quant à son montant.

Tous les événements essentiels intervenus après le jour déterminant pour le bilan sont pris en considération dans les comptes annuels; ils ne doivent donc pas figurer séparément dans l'annexe

4. Évaluation des risques

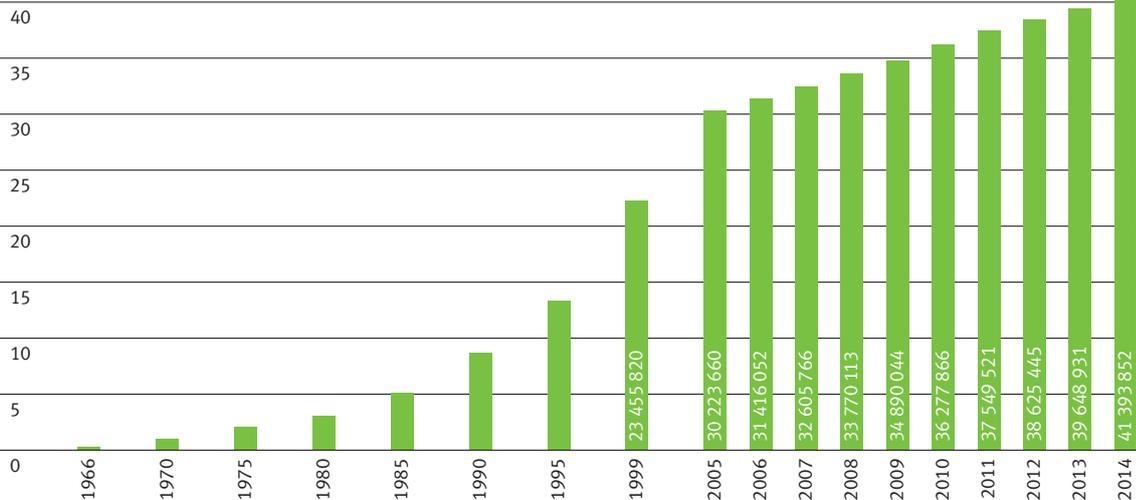
La société a introduit une gestion des risques. Une évaluation des risques est régulièrement faite lors des séances du Conseil de fondation.

Le développement du Fonds de solidarité

En l'an 1966, Coopérative d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (auparavant: ASH) a commencé par créer un Fonds de solidarité. Celui-ci fut transformé en

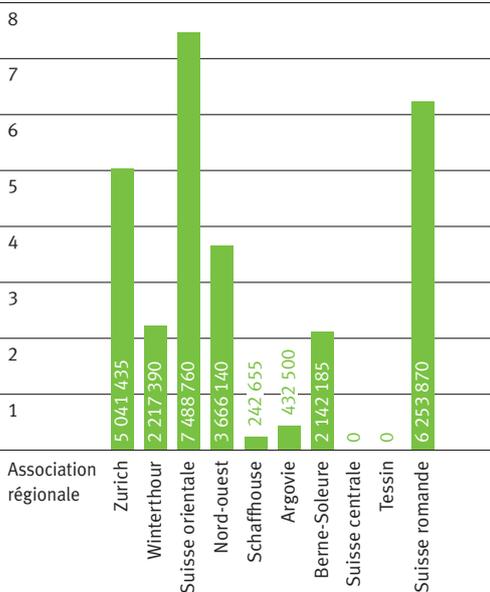
automne 1999 en une fondation qui est exonérée d'impôts. À la fin de l'exercice 2014, le capital de la fondation dépassait pour la première fois les 40 millions de francs.

Capital de fondation en millions de CHF

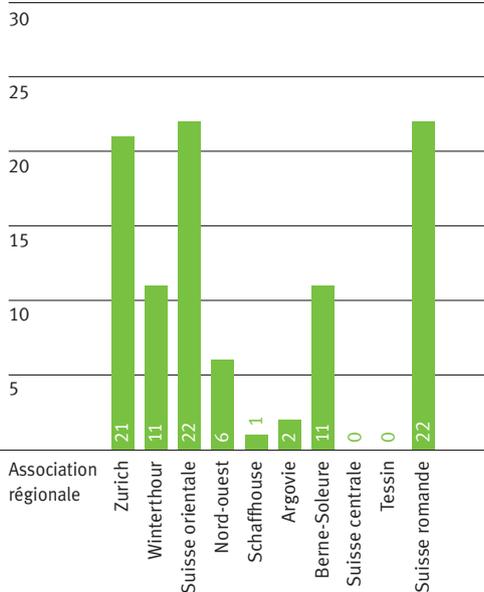


Prêts par associations régionales

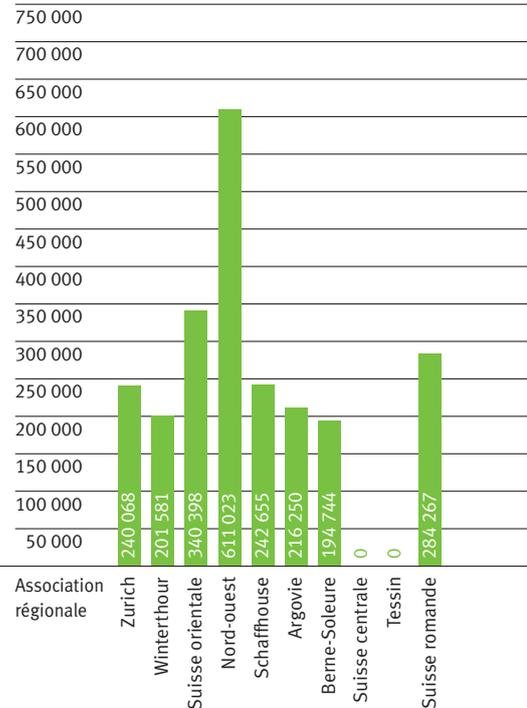
Prêts en CHF
(total: 27,5 millions)



Nombre de prêts
(total: 96 prêts)



Montant moyen des prêts en CHF

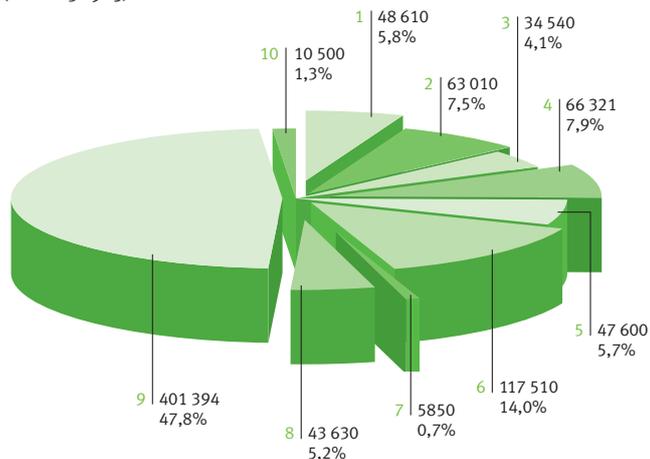


A fin 2014, il y avait 22 des 96 prêts du Fonds de solidarité placés auprès de membres des associations régionales de Suisse orientale et de Suisse romande, soit respectivement 27,2% et 22,8% du portefeuille de placements. Puis suit l'association régionale de Zurich (5 millions de francs) avec 21 prêts. Par conséquent, environ 70% des prêts accordés vont à ces trois associations régionales. Aucun prêt n'est actuellement octroyé dans les régions de Suisse centrale et du Tessin. Comparé à l'année antérieure, le nombre de prêts est resté inchangé à 96. Le portefeuille moyen de prêts a subi une

légère baisse en raison du montant total inférieur des prêts gérés, à 286 301 francs (année précédente: 300 463 francs), dans une fourchette allant, pour les divers prêts résiduels, de 4000 à 1 600 000 francs. Les durées résiduelles des prêts en cours sont très diverses aussi: elles vont du remboursement intégral en 2015, jusqu'à l'échéance finale à mi-2039. En conséquence, il est garanti que les paiements des amortissements semestriels ramènent en continu des liquidités, qui peuvent être constamment remises aux membres en tant que prêts.

Contributions volontaires par associations régionales

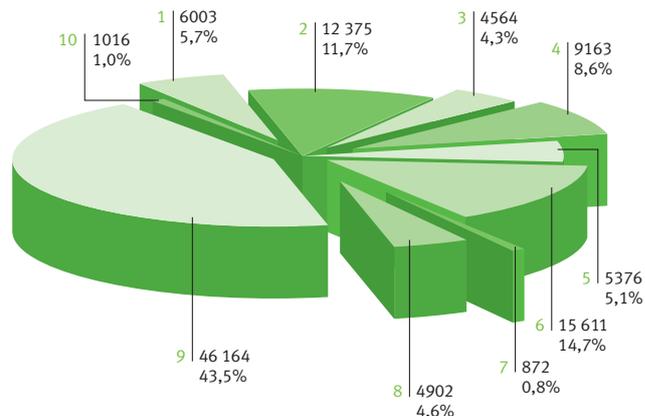
Contributions volontaires en CHF
(total: 838 965)



Association régionale

- | | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------------------|
| 1 Argovie | 3 Suisse centrale | 5 Suisse orientale | 7 Schaffhouse | 9 Zurich |
| 2 Berne-Soleure | 4 Nord-ouest | 6 Suisse romande | 8 Winterthour | 10 Pas d'association régionale |

Nombre de logements des membres donateurs
(total: 106 046)



La plupart des contributions volontaires proviennent à nouveau, et de loin à près de 48%, de l'association de Zurich, la plus grande association régionale de coopératives d'habitation Suisse. Cependant, les contributions volontaires de dite association ont baissé par rapport à l'exercice précédent de 4,6%, à 401 394 francs.

Six associations régionales ont fourni davantage de contributions que l'année antérieure, notamment celle de Winterthour, qui a versé environ 20%, soit 7150 francs de plus. Une baisse des contributions a été enregistrée dans trois associations.

L'an passé, des membres détenant au total 106 046 logements ont versé une contribution volontaire. Les membres de coopératives d'habitation Suisse disposent tous ensemble de 143 000 logements au bas mot. Le Comité central recommande une contribution volontaire de dix francs par logement, ce qui pourrait donner un montant théorique annuel de 1,43 million de francs pour le Fonds de solidarité. En 2014, ce but a été atteint à 58%. Il y a donc toujours une marge de progression considérable.

Contributions volontaires



En 2014, le Fonds de solidarité a reçu 606 paiements volontaires de la part des membres (année précédente: 557) pour un montant total de 838 965 francs. Si en 2013, 9286 francs de plus ont été versés, on ne saurait oublier que le montant total de 848 251 francs représente le plus élevé depuis l'existence du Fonds de solidarité. Heureusement, chaque année, les membres paient en grand nombre leur contribution volontaire. Mais il y a régulièrement aussi des coopératives qui – notamment pour des raisons financières – ne peuvent soutenir qu'irrégulièrement le Fonds de solidarité. Le nombre des membres contribuant irrégulièrement ou pour la première fois a quelque peu augmenté durant l'année sous rapport. Le montant payé par logement s'est réduit de près d'un franc, à 7,91 francs, alors que le montant du paiement moyen a passé à 1384 francs (année précédente: 1523 francs).

Les projets de l'année

Octroi de prêts ordinaires

Au courant de l'année 2014, le Conseil de fondation a accordé 17 prêts – soit presque le double de l'année antérieure – d'un montant global de 4,79 millions de francs pour divers projets de construction répartis dans presque toutes les régions de notre pays. Les projets en arrière-plan de ces prêts sont brièvement présentés ci-après; ils montrent la diversité des activités et des problèmes de nos membres.



La coopérative WAK Elgg en expansion

La coopérative Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung (WAK) a été fondée en 2001 dans le but de conserver et exploiter des immeubles dans la vieille ville d'Elgg, de sorte que des personnes dotées de revenus modestes puissent également y habiter. Elle possède

depuis lors six bâtiments dans la petite ville historique zurichoise, dans le haut Eulachtal. Pour la première nouvelle construction de la WAK, dans la vieille-ville protégée, la Fondation Fonds de solidarité a octroyé en 2009 un crédit d'étude de 40 000 francs, qui a été remboursé dans l'intervalle. Pourtant la coopérative ne chôme pas. En été 2014, il lui a été rapporté qu'un immeuble pour trois familles datant de 1928 allait être mis en vente à la Hintergasse. La WAK fut immédiatement intéressée. Le vendeur, un homme sur l'âge, bien disposé à l'égard de l'habitat d'utilité publique, reçut la garantie que les loyers resteraient à un bas niveau. Il fit donc stopper toutes les annonces de vente et fut même disposé à céder à un prix un peu inférieur le bâtiment et les deux garages. En sus du financement bancaire classique, la WAK recourt au soutien des instruments de financement d'utilité publique: le Fonds de roulement lui accorde notamment un prêt de 30 000 francs par logement, prêt que la Fondation Fonds de solidarité complète au moyen d'un prêt de 10 000 francs par logement.

La coopérative d'habitation Elm à Glaris Sud assainit le «Citrobloc»

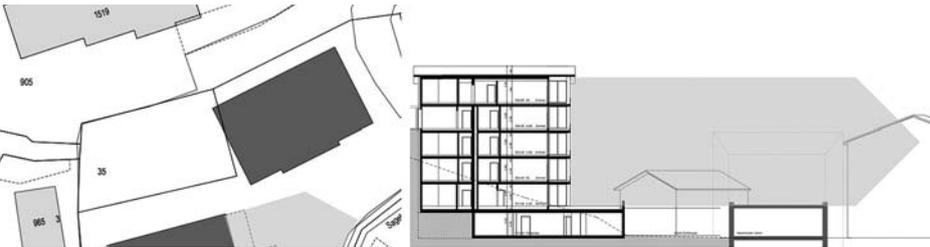
La coopérative d'habitation Elm dont le siège est à Glaris sud possède trois immeubles locatifs à Elm. En 1988, elle acheta des Sources d'eau minérale Elm SA le «Citrobloc» comportant douze logements en deux parties de bâtiment. Celui-ci doit maintenant faire l'objet d'un assainissement et être équipé d'ascenseurs. Ceci est devenu nécessaire, parce que la coopérative a certes effectué logiquement des travaux d'entretien lors de changements de locataire, mais a renoncé jusqu'à présent à un assainissement global. Maintenant, les logements ainsi que l'enveloppe du bâtiment doivent être rénovés et le chauffage remplacé. D'autre part, il faut que les appartements soient libres de tout obstacle architectural, ce qui nécessite des adaptations à l'entrée et l'installation d'un ascenseur pour chacune des deux parties du bâtiment. Les loyers doivent malgré tout demeurer abordables, et c'est pourquoi la coopérative Elm mise avant tout, pour le financement de l'assainissement, sur des dons et un nouveau capital social.



L'hypothèque bancaire existante doit être augmentée dans une mesure minimale. Comme des logements abordables pour personnes âgées et handicapées font défaut dans la commune rurale d'Elm, le Fonds de solidarité accueille favorablement le projet et le soutient par un prêt de 240 000 francs. Le Fonds de roulement a également accordé un prêt.

La coopérative de logements pour seniors Linth construit à Amden

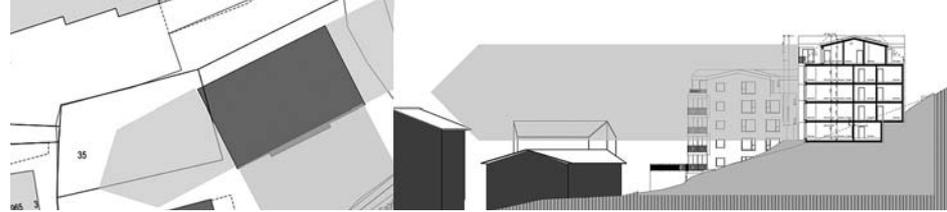
Toujours davantage de seniors aimeraient d'abord emménager dans un logement pour personnes âgées plutôt que de se rendre dans un home ou un EMS; ils peuvent ainsi conserver leur autonomie et vivre malgré tout en répondant aux besoins liés à leur âge. Cette forme de logement est également très demandée à la campagne. La demande est spécialement forte en hauteur au-dessus du Walensee: au centre du village d'Amden (SG), dans la zone dénommée «Rosengärtli», la coopérative de logements pour seniors Linth prévoit de construire 26 logements aux loyers abordables et



Coopérative de logements pour seniors Linth



Coopérative de logements pour seniors Linth



spécialement adaptés aux besoins de leurs résidents âgés. Le terrain a été mis à disposition de la coopérative par une fondation, sous forme de droit de superficie. Ce sont les premiers logements de ce type à Amden et la demande est forte: la coopérative précitée a reçu 30 demandes en peu de temps. Sa grande expérience est un avantage pour le projet: fondée en 1992, elle possède dans divers sites du canton de Glaris six immeubles locatifs dotés de logements pour seniors. Tant le Fonds de roulement que la Fondation Fonds de solidarité considère le projet de construction digne de soutien. Le Fonds de solidarité octroie à la coopérative Linth un prêt de 390 000 francs.

La coopérative d'habitation Glana passe à la densification à Buchs (SG)

La coopérative d'habitation Glana a été créée en 1949 à titre de coopérative du personnel de la Confédération à Buchs (SG). Elle dispose de 34 logements dans trois quartiers. Dans le cadre d'une planification stratégique, le service de consultation de coopératives d'habitation

Suisse a examiné en 2010 les trois sites en question sous l'angle de la qualité de la substance bâtie, des coûts de l'énergie et de l'adaptation aux besoins de personnes handicapées. Il en est ressorti un projet comportant deux constructions de remplacement de deux des immeubles locatifs sur deux parcelles voisines. Sur suggestion de la commune, qui entend encourager la densification des constructions dans des zones centrales, des plans ont été mis au point et déposés auprès du canton. Ces plans ont été approuvés, de sorte que la coopérative peut maintenant démolir les deux bâtiments datant de 1949 et abritant 12 logements en tout, avant de construire 18 nouveaux logements au standard Minergie. Avec le nouveau plan de construction, une contrainte a toutefois été imposée à la coopérative qui doit construire un garage souterrain. Ceci a considérablement renchéri le projet, surtout que des mesures de sécurité spéciales sont nécessaires en présence d'une nappe phréatique de niveau élevé. Après quatre ans d'études et de négociations menées avec une multitude d'institutions et surtout avec les membres de la coopérative, Glana a débuté les travaux de construction en automne. Le Fonds de roulement et la Fondation Fonds de solidarité jugent que le projet de construction mérite d'être soutenu. Le Fonds de solidarité accorde un prêt de 360 000 francs.



Coopérative d'habitation Herdern

La coopérative d'habitation Herdern construit des logements pour seniors

Le développement démographique de la commune de Herdern (TG) présente une structure d'âge moyenne en constante augmentation, ce qui a motivé dans la commune le lancement du projet «Wohnen im Alter». Des élucidations ont montré que le besoin de logements pour seniors est donné. Pour le développement, la réalisation et l'exploitation de logements destinés aux



seniors, la coopérative d'habitation Herdern (WBH) a été créée en 2008. Elle a obtenu du conseil communal un mandat de prestations. Un premier projet sur un terrain de la commune ne parvint malheureusement pas à décrocher un permis de bâtir. Le deuxième projet amélioré, comportant au total 14 logements pour seniors dans deux immeubles locatifs au standard Minergie, avec un garage souterrain, doit maintenant se réaliser sur un terrain à bâtir de la paroisse catholique FrauenfeldPlus, situé en zone centrale. La paroisse vend le terrain à la coopérative et lui accorde simultanément un prêt. Mais la commune soutient également la coopérative par un prêt à long terme, que l'assemblée communale extraordinaire a approuvé. Le Fonds de roulement ainsi que la Fondation Fonds de solidarité considèrent digne de soutien la nouvelle bâtisse, qui est en construction depuis l'automne. Le Fonds de solidarité accorde donc à la WBH un prêt de 140 000 francs.

Biwog à Bienne grandit

La coopérative d'habitation biennoise (Biwog) fondée en 1925 propose un habitat abordable, avant tout à des familles. Au début 2013, elle a fusionné avec la Société coopérative de construction Jura-Bienne et a repris ses 12 logements. Au total, elle dispose de 177 unités de logement et de neuf locaux commerciaux à Bienne et



Coopérative d'habitation Herdern

d'habitation sont bien protégées de la route par le bâtiment administratif. Biwog reçoit du Fonds de roulement un prêt de 810 000 francs. Afin que la coopérative ait le moins possible à augmenter les hypothèques sur ses autres immeubles, le Fonds de solidarité a alloué un prêt complémentaire de 270 000 francs.

environs. Afin de pouvoir mettre également à disposition de la vieille génération des logements abordables, Biwog aimerait construire trois bâtiments comprenant au total 27 logements pour seniors, soit des 2 1/2 pièces et 3 1/2 pièces pour des personnes âgées de 60 ans et plus. Le terrain nécessaire à cet effet lui est remis en droit de superficie par la commune municipale de Brügg; celle-ci a acquis d'une hoirie le terrain «Mutti-matte» en 2004 et le cède maintenant à Biwog. Les logements pour seniors ont suscité l'intérêt des habitants âgés de Brügg: la plupart des logements furent réservés après peu de temps déjà. Dans le bâtiment Sud, il y aura de surcroît des locaux commerciaux que la commune louera à ses services sociaux. Les maisons

La fondation Hadlaub à Zurich assainit et transforme ses immeubles

La fondation Hadlaub de la paroisse évangélique réformée Zurich Oberstrass a été créée en 1973 dans le but de proposer dans le quartier des logements pour personnes âgées, sur une base d'utilité publique et dans l'esprit de la Réforme. Elle possède deux immeubles totalisant 48 logements. Afin d'adapter aux besoins actuels le bâtiment construit en 1981 à la Hadlaubstrasse 83 et comportant 45 logements, elle prévoit une rénovation globale incluant un assainissement au plan de l'énergie et des installations techniques. A cette occasion, les petits logements seront combinés à des appartements plus spacieux, de sorte que le nombre



Fondation Hadlaub, Zurich



d'unités se réduira à 34. Les travaux de rénovation exécutés en deux étapes doivent être achevés à fin 2015. Pour une partie des coûts d'assainissement de 8,4 millions de francs, la fondation Hadlaub investit des fonds propres, mais le projet est aussi soutenu par la promotion du logement de la ville et du canton de Zurich. En complément du Fonds de roulement, la Fondation Fonds de solidarité soutient le projet par un prêt de 340 000 francs.

Wogeno Zürich saisit une opportunité d'achat

La coopérative Wogeno Zürich a été fondée en 1981 pour contrer le mouvement de spéculation immobilière des années quatre-vingt; elle se fonde sur l'autogestion. Elle loue à ses membres en ville et dans la région des logements et locaux commerciaux dont la construc-

tion est bien entretenue, et ce à des prix les plus favorables possibles. Afin 2013, l'opportunité s'est présentée à dite coopérative d'acquérir à la Grünenstrasse 16 à Winterthur un très bel immeuble locatif abritant quatre logements de dimensions généreuses. L'immeuble construit en 1900 est très bien entretenu et figure à l'inventaire des constructions dignes de protection, d'importance communale. Avec l'acquisition par la coopérative, la maison a été soustraite à la spéculation et affectée à l'habitat d'utilité publique. Les locataires ont pu continuer à vivre dans cet immeuble; ils sont devenus membres de Wogeno Zürich et constituent maintenant une communauté d'habitation. Un bon million de francs a été apporté par Wogeno Zürich à titre de fonds propres lors de l'achat. Maintenant, elle aimerait dégager une partie de ces moyens afin de pouvoir développer d'autres projets. Le Fonds de solidarité accorde un prêt de 120 000 francs.

Coopérative Wohnpark Riedtwilstrasse à Wynigen

Dans le canton de Berne, communes et coopératives travaillent également en étroite collaboration, comme le démontre l'exemple de Wynigen. Dans une enquête, le conseil communal a constaté qu'il y avait pénurie de logements proches du centre et sans obstacles architecturaux. L'activité de construction de logements dans ce village se limitait durant les années passées à l'édification de nouvelles maisons individuelles et de logements en propriété. Il n'y a donc pas suffisamment de logements loués répondant aux besoins de personnes âgées, mais l'offre est également restreinte pour les jeunes. Afin d'aider à régler ce problème, la coopérative Wohnpark Riedtwilstrasse Wynigen a été fondée en 2011. Elle a obtenu le terrain à bâtir de la commune, sous forme de droit de superficie, soit une surface totale de 2715 m². La coopérative réunit depuis lors 150 membres. Ce large soutien ainsi que les prêts accordés à titre d'appui par les communes de Wynigen et Rumendingen, ainsi que par coopératives d'habitation Suisse, permettent la réalisation de trois bâtiments affectés au logement. Depuis lors, la jeune coopérative a déjà réalisé en une première étape deux immeubles locatifs au standard Minergie comprenant dix logements ainsi que deux logements pour une exploitation Spitex, réalisations qu'elle a inaugurées en automne 2013.

Elle a également reçu un prêt du Fonds de roulement pour cette opération. Les travaux de construction de la deuxième étape sont en cours depuis octobre 2014. Huit logements supplémentaires destinés à des seniors seront construits. L'entrée en possession du bâtiment est prévue pour le 4^e trimestre 2015. Du côté des banques, il a été tablé sur une charge relativement élevée imputable au paiement d'intérêts et amortissements. Afin de contenir ces coûts de financement bancaire, la Fondation Fonds de solidarité accorde, en complément du Fonds de roulement, un prêt de 160 000 francs pour la deuxième étape.

Wogeno Zürich



Bâtir Groupé, Bourg-en-Lavaux

À l'Orée des Chênes à Dampheux

La fondation à l'Orée des Chênes a été créée en 2012 par les deux communes jurassiennes de Dampheux et Lugnez; elle est née à la suite de la visite des logements pour seniors dénommés «Les Marguerites» à Saignelégier. La région Bassin de la Vendline – Coeuvette – à la frontière française – compte 2700 habitants environ, répartis dans plusieurs petites communes. Près de 20% d'entre eux sont âgés de 65 ans et plus. Pour la plupart, ces personnes se sentent bien dans leurs villages et n'aimeraient pas devoir emménager dans un home loin de là, raison pour laquelle les communes ont créé une fondation qui doit construire et exploiter des logements pour personnes âgées. Les deux communes ont cédé du terrain à la fondation. Le projet «à l'Orée des Chênes» doit offrir de la place à des personnes âgées ou frappées

d'un handicap (entre huit et 16 personnes). La Fondation Fonds de solidarité avait déjà accordé en 2013 son soutien à la construction de l'immeuble par un prêt de 240 000 francs. Comme le financement bancaire n'a cependant pas abouti, elle a augmenté le prêt en 2014, à raison de 80 000 francs.

Bâtir Groupé a un projet de construction d'une grande communauté de logement à Bourg-en-Lavaux

Des locaux écologiquement et socialement durables pour habiter et travailler en communauté, voici ce que la coopérative Bâtir Groupé créée en 2007 veut mettre à disposition de ses membres. Grâce à un bon réseau



de relations dans la région de Lausanne, cette coopérative a reçu l'offre d'acquérir un terrain d'une excellente situation à Bourg-en-Lavaux, au-dessus du lac Léman. Elle aimerait démolir le bâtiment existant sur cette parcelle et le remplacer par une maison qui devrait offrir un espace de logement pour la vie communautaire de personnes de diverses générations ainsi que de personnes handicapées. Vingt et une pièces sont prévues, ainsi que trois zones communautaires avec cuisine, une cuisine séparée, neuf salles de bains, ateliers et bureaux au sous-sol. Le prix du terrain est – en fonction des coûts de construction – plutôt élevé mais défendable au vu de la situation; et les loyers resteront toutefois abordables. La Fondation Fonds de solidarité soutient le projet innovant par un prêt de 120 000 francs.

La coopérative d'habitation Cantaralda construit à Confignon

À un âge déjà bien avancé, une femme héritait de ses parents en 2006 à Confignon, à proximité de Genève, une parcelle de terrain sur lequel se trouvait une vieille

ferme. Afin de mettre à l'abri cet héritage et d'attribuer à ce terrain une utilisation pertinente à long terme, elle a recherché des personnes partageant ses idées, ce qui a conduit finalement en 2014 à la fondation de la «Coopérative de femmes solidaires» Cantaralda. Le terrain a été vendu à une fondation d'utilité publique qui le cède à la coopérative sous forme de droit de superficie. Seule une petite partie de la ferme nécessitant des rénovations et datant du 18^e siècle était habitée. Cantaralda entend transformer le bâtiment existant en sept logements et construire une annexe accueillant un appartement de trois pièces dont son toit sera utiliser pour l'installation thermosolaire pour la production d'eau chaude. Par ailleurs, des assainissements des installations électriques, sanitaires et de chauffage sont incontournables. Le Fonds de roulement et le Fonds de solidarité apportent leur soutien au projet, le dernier nommé par un prêt de 80 000 francs.

Codha, Chailly sur Lausanne

Codha Coopérative de l'habitat associatif: construction à Chailly sur Lausanne

La Codha a été fondée en 1994, avec siège à Genève, afin de soustraire durablement à la spéculation des espaces voués au logement. Comme cela se fait dans les «Wogenos», les locataires gèrent eux-mêmes leurs immeubles. La coopérative de taille moyenne dispose actuellement de 190 logements; mais elle connaît une forte croissance et a pris pour devise la promotion active de projets de



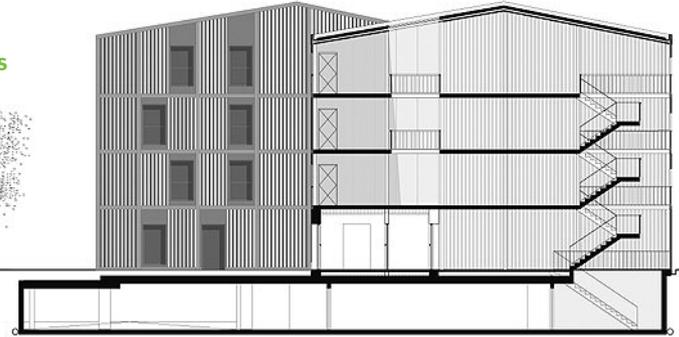
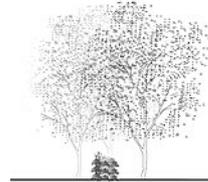
logements en coopérative. Dans les cinq à sept prochaines années, son parc doit atteindre environ 800 unités, neuf projets étant déjà en cours d'étude. C'est également le cas pour le premier projet hors canton, avec 13 logements à Chailly sur Lausanne, qui a été lancé en 2008 et pour lequel les futurs résidents ont été associés aux plans dès le départ. La ville de Lausanne a réservé à cet effet une parcelle de terrain que la Codha reçoit en droit de superficie. Le Fonds de roulement et la Fondation Fonds de solidarité appuient le projet de construction. Le Fonds de solidarité accorde un prêt de 130 000 francs.

Codha Coopérative de l'habitat associatif: nouveau bâtiment à Chêne-Bougeries à Genève

Codha s'attaque à un projet de 49 logements à Chêne-Bougeries. Elle a gagné en 2011 l'appel d'offres de la ville de Genève pour un droit de superficie avantageux, appel d'offres auquel 16 coopératives ont participé.



Codha, Chêne-Bougeries



Le droit de superficie est assorti d'une condition, à savoir que la moitié des logements seront subventionnés. D'autre part, un local communautaire ainsi qu'un garage souterrain devront être construits. Pour le financement de la garderie à installer également, d'une place publique et de l'assainissement de la zone contaminée, c'est la commune qui intervient. Le Fonds de solidarité complète par un prêt de 490 000 francs celui octroyé par le Fonds de roulement.

Octroi de prêts relais

Dans des cas exceptionnels, le Conseil de fondation peut accorder des prêts remboursables mais non garantis par gages, ceci en particulier pour de grands projets dont la banque ne prend pas en charge les coûts de la phase de planification jusqu'au début des travaux. Ces prêts relais seront remboursés à l'ouverture du crédit de construction accordé par la banque. Leur durée est de un à trois ans environ; les prêts doivent

être rémunérés à un taux supérieur à celui des prêts ordinaires. Si le projet ne peut pas être réalisé, le prêt doit être amorti en 20 ans.

Coopérative d'habitation Equilibre: éco-quartier «Les Vergers» à Meyrin

La coopérative d'habitation Equilibre a glané des expériences dans le domaine de la construction durable depuis sa première construction en 2009 déjà, soit un bâtiment à Cressy, abritant 13 logements. Le bâtiment Minergie-P-Eco est le premier bâtiment d'habitation en Suisse doté de toilettes sèches et présente une consommation d'eau nettement au-dessous de la moyenne par habitant. Maintenant, Equilibre se lance dans un projet sis à l'éco-quartier «Les Vergers» à Meyrin, où doivent être construits 30 bâtiments en tout, comprenant plus de 1200 logements. La commune qui remet le terrain en droit de superficie veut mettre prioritairement celui-ci à disposition de l'habitat d'utilité publique et elle invita



Equilibre à l'appel d'offres en 2012. La coopérative a convaincu par son projet innovant, qui prévoit sur trois parcelles trois bâtiments de cinq étages abritant au total 71 logements subventionnés. Tous les locataires ne sont pas en mesure de se payer eux-mêmes leurs parts sociales; par conséquent, le canton fait l'avance de ces contributions. Mais il y a lieu de tabler sur des retards jusqu'à ce que les moyens propres nécessaires soient disponibles. La Fondation Solinvest et le Fonds de solidarité apportent leur soutien à ce projet. Le Fonds de solidarité accorde un prêt relais de 300 000 francs.

Equilibre, Meyrin

Codha Coopérative de l'habitat associatif: éco-quartier du Stand à Nyon

L'administration communale de Nyon prévoit la construction d'une grande zone sur son terrain dans le quartier du Stand. Elle s'engage très activement pour les logements abordables; c'est pourquoi elle remet le terrain en droit de superficie et a invité diverses coopératives de construction à participer à un concours d'idées. En 2010, la Codha a obtenu l'adjudication avec son projet de 120 à 130 logements au standard Minerergie-P-Eco. 70% des logements sont réservés à des habitants de Nyon. Pour près d'un tiers des logements, les loyers ou les habitants seront subventionnés. Les logements restants doivent couvrir eux-mêmes les coûts tout en restant avantageux. Dans le canton de Vaud, il n'y a pas d'aides au financement pour la phase de planification de tels projets. Le Fonds de solidarité accorde un prêt relais de 650 000 francs pour les frais d'études. Entretemps, le prêt a été garanti par une cédula hypothécaire gevant un autre bien-fonds de la coopérative.

Codha Coopérative de l'habitat associatif: éco-quartier Pra Roman Nord à Lausanne

En 2012, la ville de Lausanne a lancé un appel d'offres pour les droits de superficie attachés à la zone Pra Roman Nord. La Codha a été en mesure de s'assurer deux parcelles. Elle aimerait réaliser sur la zone bien située en orée de forêt, avec vue sur les Préalpes vaudoises, un projet réunissant divers avantages. Le projet vainqueur du concours d'architecture prévoit 90 logements au standard Minergie-P-Eco, et est axé sur les objectifs de la société

à 2000 watts. Dans ce contexte, il s'agit de garantir une haute qualité de vie, un mode de construction écologique et économe, la prise en compte de la mobilité douce ainsi que la coopération des futurs habitants de ces logements. 20% des logements seront subventionnés. Le début des travaux est prévu pour 2015. Le Fonds de solidarité soutient le projet par un prêt relais de 650 000 francs devant couvrir les frais d'études.

Codha, Lausanne



Contributions à fonds perdu à divers projets



NESTown

Dans le cadre de l'extension du but de la fondation réalisée avec effet au 1^{er} janvier 2005, l'activité de la Fondation Fonds de solidarité ne se limite plus exclusivement à l'octroi de prêts en rapport avec le financement direct d'un projet de construction en Suisse. La fondation peut désormais, moyennant respect de conditions claires, soutenir des projets avec des contributions à fonds perdu où est favorisée et soutenue indirectement la construction de logements sociaux et coopératifs. Il est même possible, mais dans une mesure très modeste, d'apporter un appui à des projets dans des pays émergents et en développement. Les contributions sont financées dans les limites de l'extension du but de la fondation, exclusivement au moyen d'une partie du rendement net annuel sur intérêts; les contributions volontaires des membres de coopératives d'habitation



Suisse ne sont donc pas engagées à cette fin! Durant l'année sous examen, la fondation a encore fait usage de ces nouvelles possibilités et nous présentons brièvement ci-dessous les dix projets qu'elle a soutenus financièrement.

NESTown – coopérative à Bura, Ethiopie (cooperative rural town)

En 2014, la troisième tranche d'un montant de 20 000 francs a été accordée au projet de Bura. Avec ces moyens, ainsi que d'autres provenant de Suisse, le développement du projet de localité rurale en coopératives ainsi que toute son infrastructure sont garantis. En particulier ABZ, mais aussi d'autres coopératives, ont exprimé leur solidarité internationale par des contributions notables. Alors que l'année précédente, la maison des artisans (l'atelier du projet) a été construite, a suivi durant l'année sous rapport, grâce à la Fondation Arthur Waser à Lucerne, la construction de l'école d'agriculture, qui a été mise en service à fin 2014. En outre, les premiers jardins modèles et pédagogiques ont été mis en place. En 2014, la construction des bâtiments d'habitation a débuté. A l'occasion d'une visite au printemps, il a été possible de constater comment, en unissant les forces et sans recourir aux machines, les premiers murs de bois fabriqués à l'atelier ont été érigés. La Rainwater



Unit 1, un lot de bâtiments à deux étages comprenant huit unités de logement est en cours de travaux, trois autres unités devant être réalisées cette année encore. Les travaux ont avancé, certes moins rapidement que ce à quoi nous sommes habitués, mais des jalons importants pour le projet ont été posés avec beaucoup de patience et de travail. Le terrain nécessaire a été cédé à la coopérative pour les travaux actuels et cette année encore, le transfert de terrain aura lieu pour toute la première étape de 21 bâtiments comprenant 168 unités de logement.

Pour le reste du financement, des entretiens ont actuellement lieu avec des banques éthiopiennes. Les modalités ne sont pas encore tirées au clair en ce qui concerne un Fonds de roulement prévu. Nous voulons que les futurs moyens provenant de Suisse soient accordés sous forme de prêts qui seront amortis dans le fonds. Ainsi doit être garantie la durabilité du projet. Pour 2015, la direction locale du projet passera en

mains éthiopiennes, ce qui est tout à fait dans l'esprit de l'entraide. La collaboration avec la région Amhara, district et commune, ainsi qu'avec les universités d'Addis-Abeba et de Bahir Dar, est sur la bonne voie. Le projet est de plus en plus assumé dans le pays lui-même.

La fin de l'engagement de l'association d'aide Nestown est prévue pour la mi-2017. Avec l'appui de cette association, il s'agit cependant, au-delà de Bura, de soutenir d'autres localités rurales faites de coopératives en Ethiopie ou dans d'autres pays.

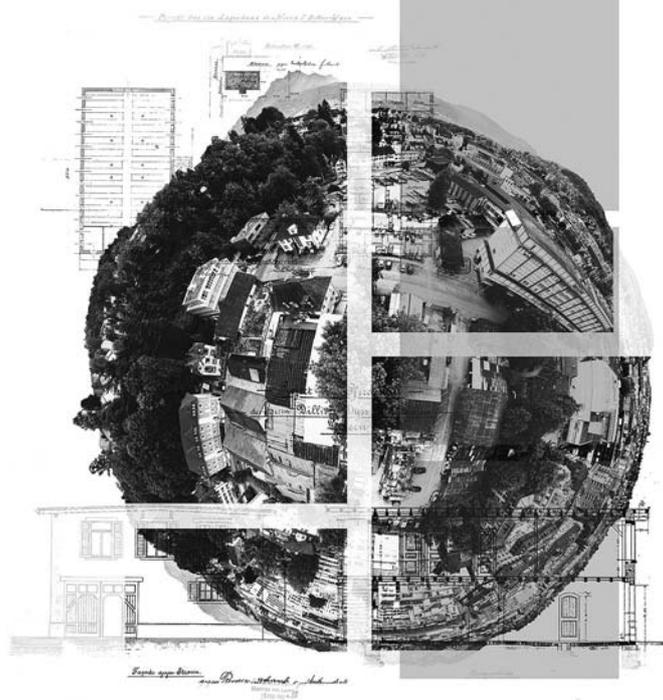
► À ce sujet encore: www.nestown.coop

Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: brochure de présentation et centre de compétence multimédia

Coopératives d'habitation Suisse et les représentants de l'habitat d'utilité publique sont de plus en plus sujets à la pression de la communication et de la légitimation dans le large public et dans les milieux politiques. La fédération doit se positionner face aux médias, au monde politique et aux autorités en tant qu'interlocutrice compétente, afin d'être entendue et de pouvoir s'engager dans l'intérêt des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En conséquence, des activités renforcées au plan des relations publiques et du lobbying sont un



NESTown



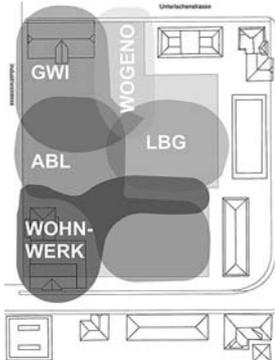
GWI, Lucerne

ne peut assumer à elle seule. La fédération prévoit deux projets en ce domaine: un centre de compétence multi-média ainsi qu'une brochure de présentation commune. Le Fonds de solidarité soutient les deux, par une contribution à fonds perdu d'un total de 36 000 francs.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI: étude de faisabilité et mise au concours de la ville de Lucerne pour cette zone

Depuis des décennies, la zone de l'Industriestrasse à Lucerne est un microcosme vivant, florissant. La coexistence colorée de l'habitat, de la culture et du travail est unique en ville de Lucerne, c'est une source d'inspiration pour les gens qui y résident, pour leurs œuvres et travaux créatifs qui sont reconnus au-delà de la région. La GWI veut mettre à profit cette chance unique et réaliser au cœur de la cité un projet innovant. Dans la zone de l'Industriestrasse sera construit un mix de logements, dont certains sont destinés aux familles. En outre, des logements, ateliers, ateliers-logements ainsi que des surfaces vouées aux services et à l'artisanat doivent être créés et mis à disposition à des conditions avantageuses. Le Fonds de solidarité soutient le projet par une contribution à fonds perdu de 20 000 francs, qui est destinée à couvrir les frais de l'étude de faisabilité et du concours.

objectif important du comité de la fédération. Désormais, il entend instaurer une collaboration plus étroite avec les associations régionales et ses organisations et fondations affiliées. Ceci nécessite également une nouvelle stratégie et forme de pensée en matière de communication: un positionnement commun en tant que centre de compétence et un interlocuteur professionnel dans tous les domaines de l'habitat d'utilité publique. A cet effet, certaines dépenses sont nécessaires pour les investissements de départ, que la fédération



**Coopératives d'habitation Suisse,
association régionale Berne-Soleure: campagne
politique «pour un logement abordable»**

Le Fonds de solidarité a contribué par 10 000 francs à la campagne de l'initiative «Logement pour tous» qui a été soutenu par l'association régionale Berne-Soleure. Ce montant a permis de mener une campagne bien visible, en distribuant un journal à tous les ménages et en posant des affiches explicites. L'initiative a été acceptée à une majorité de 72% des votants.

**Coopératives d'habitation Suisse – association
romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
(armoup): Forum régional 2014 à Fribourg**

Armoup a demandé une contribution à fonds perdu car un sponsor a fait défaut dans l'organisation du Forum à Fribourg, et ce montant manquait dans le budget de la manifestation. Il n'a pas été possible de trouver à bref délai un autre sponsor pouvant intervenir. Le Conseil de fondation du Fonds de solidarité a donc accepté cette demande et alloué une contribution à fonds perdu de 10 000 francs.

**Coopératives d'habitation Suisse –
association régionale Berne-Soleure**

**Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
zhaw: habitat vert pour la deuxième moitié de vie**

Les responsables de la construction de logements doivent de plus en plus, en raison des changements sociétaux et démographiques, mettre à disposition un habitat pour les seniors. Durant les dernières années, nombre de nouveaux concepts architecturaux ont été développés pour divers modèles de logements voués aux personnes âgées et multigénérationnels. Avec le projet prévu par la zhaw, sept projets exemplaires d'aménagements extérieurs de différentes formes d'habitat pour personnes âgées ont été analysés, évalués et documentés en détail. Il est ainsi établi que des espaces



**Mehr günstige
Wohnungen
für Bern**

www.wohnenfueralle.ch

Am 18. Mai:

„Dank dem Engagement unserer
Gründungsarbeit können wir die
Familie in dieser guten Lage und
Gemeinschaft leben.“
Anita und Marco, Silvia und Lukas

ja zur Initiative für
bezahlbare Wohnungen



extérieurs plantés en conséquence et utilisés en commun contribuent de manière essentielle à l'aménagement autonome, sain et satisfaisant de la deuxième partie de vie, jusqu'au plus grand âge. En même temps, l'utilisation commune des espaces verts offre la possibilité de vivre de façon inédite l'idée de la coopérative. La Fondation Fonds de solidarité soutient ce projet par une contribution à fonds perdu de 10 000 francs.

Coopérative d'habitation Via Felsenau: concours pour Via 3

La coopérative d'habitation Via Felsenau a été fondée en 1989. Une première étape de construction, soit la Via 1, misait dans les années quatre-vingt-dix sur des formes de logement alternatives et des modes de construction écologiques. La deuxième étape de construction, la Via 2, prenait en charge les besoins de logements familiaux éprouvés au fil du temps par les personnes qui avaient emménagé autrefois à la Via 1. La coopérative d'habitation Via Felsenau est actuellement confrontée, 25 ans après sa fondation, à de nouveaux défis. Ainsi, des logements pour grandes familles sont devenus nécessaires, mais aussi un habitat pour la phase post-familiale. Dans le cadre d'une troisième étape de construction, il s'agit de tenir compte de cette exigence. La Fondation Solinvest a octroyé à titre transitoire une

participation au capital social de 125 000 francs. La Fondation Fonds de solidarité accorde une contribution à fonds perdu de 10 000 francs en tant qu'aide à la couverture des coûts de la procédure garantissant la qualité.

Coopératives d'habitation Suisse, association régionale Berne-Soleure: maintien du «service de promotion de la construction de logements d'utilité publique»

La majorité bourgeoise du Grand conseil du canton de Berne a levé à fin juin 2014, avec effet à la fin de l'année, la promotion du logement ainsi que la loi sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré. De ce fait, le mandat de prestations confié à l'association régionale a pris fin malgré une collaboration couronnée de succès. Et la loi de durée limitée sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré a été biffée après une durée de quatre ans. Cette suppression fondée sur une politique d'économies et d'opposition entre partis ne devrait pas permettre de remettre sans autre en cause l'activité couronnée de succès du service de promotion précité. Le comité de l'association régionale Berne-Soleure a décidé à l'unanimité de tout entreprendre pour maintenir les activités de ce service et a fondé un centre de compétence. Celui-ci doit servir d'interface et de pivot pour toutes les affaires concernant l'habitat d'utilité

Via Felsenau

publique. Le Conseil de fondation du Fonds de solidarité soutient cette cause par une contribution à fonds perdu de 30 000 francs.

expert+: réunion de professionnels

Le Fonds de solidarité apporte son soutien à la journée nationale des professionnels sur le thème «Vivre chez soi en dépit de la démence» en versant une contribution à fonds perdu de 5000 francs. Lors de cette journée, sera abordée entre autres choses la façon dont des coopératives d'habitation peuvent proposer des modalités de logement permettant à des personnes atteintes de démence de continuer à vivre dans leur propre appartement.

Coopératives d'habitation Suisse, association régionale Zurich: nouveau lancement de la statistique des coûts

La statistique des coûts était – jusqu'à voici deux ans – établie et publiée chaque année par coopératives d'habitation Suisse. Comme ce sont exclusivement des coopératives zurichoises qui fournissent les données à cet effet, il a été convenu qu'à l'avenir l'association régionale de Zurich devait assumer la responsabilité de cette statistique. Celle-ci s'est décidée à établir la statistique des coûts et à la publier désormais tous les deux ans seulement. Sur la base d'un examen réalisé en



collaboration avec un travail de master, il a été constaté que la statistique des coûts nécessite un remaniement profond. En effet, les séries de données datant de longues années doivent être maintenues d'une part, et de l'autre, il faut de nouvelles données ainsi qu'un remodelage de l'ensemble du design et du concept.

La Fondation Fonds de solidarité apporte son soutien à l'association régionale de Zurich par une contribution à fonds perdu de 6000 francs aux coûts supplémentaires du remaniement de la statistique en question.

Les demandes de prêts et de contributions à fonds perdu doivent être adressées à coopératives d'habitation Suisse, fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich.

Organes et personnes qui ont collaboré

Conseil de fondation en 2014

Président

- Jean-Pierre Kuster, Uster

Membres

- Georges Baehler, Genève
- Tilman Rösler, Berne
- Iris Vollenweider, Zurich
- Daniela Weber Conrad, Wolfhalden

La période administrative en cours s'étend du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015.

Le Fonds de solidarité a été créé en 1966 par coopératives d'habitation Suisse (auparavant: ASH); il a reçu en 1999 le statut d'une fondation dotée de sa propre personnalité juridique et exonérée d'impôts.

Organe de révision

- Dialog Treuhand SA, Berne

Travaux administratifs

- Kathrin Schriber: Direction de la fondation, siège au Conseil de fondation
- Sandra Boillod-Badertscher: Gestion des prêts, comptabilité, procès-verbal
- Annemarie Dillena: Ratings, statistiques, administration

Rapport annuel

- Rédaction: Kathrin Schriber, Sandra Boillod-Badertscher, Liza Papazoglou, Zurich
- Conception: Oliver Salchli, Bienne
- Prises de vue immeubles: mises à disposition
- Version française: Pierre Prince, Le Locle
- Lectorat langue française: Georges Baehler, Genève
- Lectorat langue allemande: Richard Liechti, Zurich



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Fondation fonds de solidarité

Bucheggstrasse 109

Case postale

CH-8042 Zurich

Téléphone +41 (0)44 360 28 40

Fax +41 (0)44 360 28 41

info@wbg-schweiz.ch

www.wbg-schweiz.ch