

«Même des petits prêts peuvent avoir de grands effets»

L'Association suisse pour l'habitat (aujourd'hui coopératives d'habitation Suisse) a fondé en 1966 un Fonds de solidarité alimenté jusqu'à aujourd'hui par les contributions volontaires de ses membres. Un outil de financement très utile, comme l'expliquent son président, Georges Baehler, et sa directrice, Kathrin Schriber.



Kathrin Schriber et Georges Baehler

Le Fonds de solidarité a été fondé il y a 50 ans parce que les moyens financiers mis à disposition par la Confédération pour l'octroi de prêts avantageux étaient insuffisants. Les aides fédérales restent minces aujourd'hui, mais la situation a bien changé, avec des taux hypothécaires très bas et un financement de la construction très avantageux. Avons-nous vraiment encore besoin du Fonds de solidarité?

Georges Baehler: les petites et les jeunes coopératives d'habitation, dont les projets sortent parfois des sentiers battus, ne profitent malheureusement pas de la situation. Le Fonds de solidarité vient précisément à l'aide des coopératives d'habitation qui ont de la peine à faire démarrer leurs projets et qui ne répondent pas forcément aux critères d'octroi un peu rigides des aides fédérales au logement distribuées par le Fonds de roulement.

Kathrin Schriber: il y a souvent une différence entre les fonds propres que les banques exigent et les moyens dont disposent les petites et jeunes coopératives. Nous entrons en lice pour apporter la somme manquante. C'est d'autant plus important que la situation s'est plutôt détériorée pour les petits maîtres d'ouvrage ces derniers temps. Depuis que l'Association suisse des banquiers a durci les directives concernant les exigences minimales pour les financements hypothécaires, les banques exigent plus de fonds propres et une période de remboursement plus rapide.

Quels sont les fonds propres qu'un demandeur doit apporter pour recevoir un prêt du Fonds de solidarité?

K. S.: nous demandons au moins 5% de fonds propres libérés, mais cela peut parfois grimper à 10 ou 15%. Selon les cas, notre prêt varie dès lors entre 5-10% afin de compléter les fonds propres exigés par les banques à hauteur de 20%.

Le Fonds de roulement, alimenté par la Confédération, poursuit des objectifs semblables à ceux du Fonds de solidarité. En quoi se différencient-ils?

G. B.: Le Fonds de solidarité s'en tient en général aux dispositions du Fonds de roulement. Mais contrairement à ce dernier, le Fonds de solidarité ne dépend pas des subides de l'Etat, il est alimenté uniquement avec les contributions volontaires de nos membres. Les critères d'octroi sont donc déterminés uniquement par la faïtière coopérative d'habitation Suisse, respectivement par le Conseil de fondation, sans l'intervention de tiers. Cela nous permet d'être un tantinet plus souples et, de temps à autre de faire une exception quand un projet ne répond pas tout à fait aux exigences de base.

Les deux fonds sont gérés par la même instance administrative de l'association faïtière. Est-ce bien raisonnable?

K. S.: oui, car le Fonds de solidarité est conçu comme un complément indispensable au Fonds de roulement. Lorsque nous recevons une requête, nous voyons tout de suite si le Fonds de roulement va suffire ou s'il faut encore une aide du Fonds de solidarité. Nous sommes des experts en la matière et nous sommes mieux à même de reconnaître la qualité d'un projet que ne pourraient le faire deux sociétés distinctes.

Ne vous êtes-vous jamais demandé à quel pot attribuer une requête?

K. S.: par le passé, c'est l'un ou l'autre des fonds qui allait octroyer le prêt. Mais cela a changé en 2014. Aujourd'hui, autant que possible, nous privilégions d'abord le Fonds de roulement, et le Fonds de solidarité n'intervient que s'il manque encore quelque chose ou s'il s'agit d'une demande que le Fonds de roulement ne peut pas soutenir.

Quelles sont les exigences à remplir pour pouvoir bénéficier d'un prêt?

G. B.: il y a deux critères fondamentaux: le maître d'ouvrage doit être membre d'une des associations régionales de coopératives d'habitation Suisse et ses statuts doivent préciser clairement sa nature d'utilité publique.

Et quels sont les critères requis pour le projet?

K. S.: ce sont fondamentalement les mêmes que pour le Fonds de roulement. L'utilité publique ne suffit pas à elle seule, car des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pourraient en principe très bien construire des logements de luxe. Le projet doit donc respecter les coûts d'investissement maximaux déterminés par la Confédération, qui

Coopératives solidaires depuis 1966



Depuis qu'il a été fondé en 1966, le Fonds de solidarité poursuit le même but: l'encouragement de logements d'utilité publique, appartenant à des coopératives. Ainsi la fondation apporte son soutien à des coopératives d'habitation aux faibles moyens, mais aptes à se développer. Elle aide en

assurant le financement résiduel de projets de construction et d'achats de terrains ou pour l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté. De plus, le Fonds de solidarité encourage des activités et projets dont le but est d'augmenter la part de marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou de poursuivre le développement qualitatif de l'habitat d'utilité publique.

Depuis 1966, la Fondation fonds de solidarité a été en mesure d'accorder des prêts dans toutes les régions de Suisse, pour un montant total de plus de 100 millions de francs. C'est un Conseil de fondation indépendant qui décide de l'octroi des prêts. Pour ce faire, il se fonde sur les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et sur les Lignes directrices de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Le soutien financier intervient sous forme de prêts remboursables à intérêt favorable. De plus, la fondation accorde dans un cadre limité des contributions à fonds perdu pour des projets favorisant l'habitat d'utilité publique.

Véritable entraide

L'idée du Fonds de solidarité vit de la grande solidarité des membres de la fédération qui, chaque année, paient des contributions volontaires. La fondation ne se finance que par ces contributions ainsi que par les produits des intérêts et les revenus financiers. Ainsi est-elle un véritable instrument d'entraide des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Coopératives d'habitation Suisse recommande à ses membres de verser dix francs par logement et par an. Plus de 800 000 francs sont chaque année récoltés de cette manière.

Source: Brochure du 50^e

Télécharger la brochure sur:

[www.habitation.ch/Actualités/50 ans de solidarité](http://www.habitation.ch/Actualités/50%20ans%20de%20solidarité)

doivent se répercuter en principe dans des loyers abordables – même si les loyers des nouvelles constructions peuvent être proches des loyers du marché en début de location.

Comment se composent ces coûts d'investissement maximaux?

K. S.: c'est la somme des coûts de construction et des coûts du terrain. Pour déterminer leur montant maximal, la Confédération a réparti les communes en six catégories: 1 est la plus avantageuse, 6 la plus chère, cette dernière valant par exemple pour les grandes villes, où les coûts d'investissement globaux ne peuvent pas dépasser les Fr. 545 000.– pour un appartement de 4 pièces. S'y ajoutent certains bonus, par exemple pour un standard énergétique élevé ou pour des logements protégés, dont la construction est indéniablement plus chère.

Quel est le montant maximal d'un prêt d'encouragement?

G. B.: Fr. 50 000.– par appartement, pour les deux fonds, si le projet répond à de hauts standards énergétiques.

Un bon projet pourrait donc toucher jusqu'à Fr. 100 000.– par appartement?

K. S.: Non. Même si les deux fonds octroient des prêts, nous veillons à ce que le montant total ne dépasse pas Fr. 50 000.– par appartement. L'expérience a montré que des amortissements élevés pouvaient conduire à des problèmes de liquidités car les coopératives doivent non seulement rembourser nos prêts, mais également leurs hypothèques bancaires.

Qui décide de l'octroi d'un prêt?

G. B.: pour les prêts effectués également par le Fonds de roulement, l'Office fédéral du logement effectue un examen technique du projet de construction qui est également examiné par Kathrin Schriber et son équipe, avant d'être soumis au Conseil de fondation. Chaque requête a passé bien des obstacles avant d'atterrir sur la table du Conseil de fondation, où les cinq membres discutent (parfois âprement) tous les projets. Il nous arrive de demander des modifications ou de décider que le prêt ne sera octroyé qu'à certaines conditions. Mais grâce à l'important travail effectué en amont, les projets douteux ou démesurés ne nous parviennent pas.

K. S.: nous veillons à ne pas aboutir à un refus injustifié. Lorsque nous voyons qu'un projet pourrait poser problème, nous contactons le maître d'ouvrage pour le lui signaler. Souvent le projet est ensuite retravaillé et une nouvelle requête est déposée.

La faitière dispose depuis quelques années d'un autre pot d'encouragement: la Fondation Solinvest. En quoi se différencie-t-elle du Fonds de solidarité?

K. S.: La Fondation Solinvest peut prendre des parts de fonds propres des coopératives, tandis que le Fonds de solidarité octroie des prêts pour des projets. Solinvest

Soutenir ou se faire soutenir

Avez-vous besoin d'aide pour financer un projet de construction dans l'habitat d'utilité publique? Prévoyez-vous un projet extraordinaire pour le développement de l'habitat d'utilité publique? Alors la Fondation fonds de solidarité peut éventuellement vous aider vous aussi.

Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse

Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Direction du Fonds de solidarité
Bucheggstrasse 109 – case postale – 8042 Zürich
Tél. 044 360 28 40 – solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch
Pour de plus amples informations:
www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

peut donc intervenir bien plus en amont et le Fonds de solidarité accepte la part injectée par Solinvest en tant que fonds propres.

Quels sont les risques qui pèsent sur le Fonds de solidarité? Devez-vous aussi faire des amortissements, parce que des coopératives ne peuvent pas rembourser leur emprunt?

K. S.: nos prêts sont en principe couverts par des cédules hypothécaires. Nous avons eu de petits problèmes lors de la crise immobilière des années 90, mais depuis, tous les remboursements ont été honorés – et de manière très régulière.

Depuis 2014, le Fonds de solidarité peut aussi soutenir l'achat de terrain. Est-ce déjà arrivé?

K. S.: nous pouvons financer jusqu'à 50% des coûts du terrain ou jusqu'à Fr. 50 000.– par appartement qui peut y être construit. Mais cette possibilité n'a pas encore été utilisée dans le Fonds de solidarité jusqu'à ce jour.

Depuis quelques années, la fondation n'octroie plus seulement des prêts remboursables, mais aussi des montants à fonds perdu.

K. S.: nous le faisons depuis 2004, afin de pouvoir soutenir une plus large palette de projets, comme par exemple des études, des campagnes électorales ou des manifestations importantes qui peuvent servir les intérêts du mouvement coopératif. Et nous pouvons aussi soutenir, dans une moindre mesure, des projets dans le tiers monde.

G. B.: il est important de préciser que, pour ces projets-là, nous ne touchons pas aux contributions volontaires de nos membres, qui sont entièrement dédiées aux prêts pour des projets des coopératives. Pour les projets à fonds perdu, nous n'utilisons que le produit des intérêts du fonds.

La statistique des prêts octroyés montre que ce sont les coopératives romandes qui profitent le plus du fonds, alors que les membres de l'association régio-**nale de Zurich sont de loin les plus grands contributeurs. Monsieur Baehler, en tant que Genevois, comment expliquez-vous cela?**

G. B.: nous connaissons actuellement une forte demande en Suisse romande parce que de nombreuses nouvelles coopératives sont créées et construisent beaucoup. Au Groupement des coopératives d'habitation genevoises, une association locale, le nombre de membres a quasi doublé en peu d'années. En ce qui concerne les contributions des Romands, nous avons encore du pain sur la planche. La conscience d'une solidarité entre coopératives est sans doute moindre chez nous, mais nous tentons d'y remédier.

K. S.: et il faut bien dire qu'il existe à Zurich plusieurs très grandes coopératives, qui contribuent régulièrement avec des sommes importantes au Fonds de solidarité et qui n'ont pas besoin de ces prêts.

Les records de contributions ont en effet été nombreux ces dernières années.

G. B.: c'est vrai et très réjouissant. Mais nous devons encore augmenter la notoriété du Fonds de solidarité. Trop de coopératives n'y contribuent jamais ou versent bien moins que les dix francs par logement recommandés. Nous avons donc encore une bonne marge de progression.

Comment informez-vous les contributeurs de ce que vous faites avec leur argent?

G. B.: dans notre rapport annuel, nous faisons part de nos activités courantes, et présentons en détail chaque projet soutenu. Pour le jubilé du cinquantenaire, nous avons édité une brochure qui retrace l'histoire du Fonds de solidarité et précise but et objectifs de la fondation.

Difficile de prévoir où en sera le Fonds de solidarité dans 50 ans. Mais dans quelle direction pourrait-il aller?

G. B.: Le mouvement coopératif progresse, en Suisse romande, le monde politique montre un regain d'intérêt pour les coopératives et semble vouloir les intégrer plus en amont dans le développement des grands projets urbains. On peut donc en déduire que les demandes de prêts ne vont pas tarir ces prochaines années.

K. S.: les enjeux sont aussi importants pour le Fonds de roulement, dont le crédit cadre échoit l'année prochaine. Si le Parlement ne renouvelle pas ce crédit cadre, l'encouragement de l'Etat à la construction de logements d'utilité publique ne reposerait plus que sur des amortissements pour l'octroi de prêts avantageux. Et du coup, les moyens financiers tels que le Fonds de solidarité gagneraient en importance, même si nous ne pouvons pas octroyer des prêts aussi importants que ceux du Fonds de roulement. Mais l'expérience montre que même de petits prêts peuvent avoir de grands effets – surtout quand il s'agit de couvrir une somme manquante qui peut déclencher un énorme volume de construction.

Rapport annuel et brochure pour les 50 ans sur:
www.habitation.ch/actualite et www.armoup.ch

Propos recueillis par Richard Liechti
Traduction PC