



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fondation fonds de solidarité

RAPPORT ANNUEL 2021



Le Fonds de solidarité en chiffres en 2021

Contributions volontaires des membres:

CHF 1 003 259.-

Nombre de nouveaux prêts accordés:

14 pour un montant total de **CHF 2 450 000.-**

Nombre de prêts gérés:

160

Montant des prêts au 31.12.2020:

CHF 35 588 019.-

Avoir de la Fondation au 31.12.2020:

CHF 47 491 523.-

Nombre de contributions à fonds perdu:

6 pour un montant total de **CHF 115 000.-**

Le Conseil de fondation s'est réuni à l'occasion de **4** séances.

Photo en couverture: Coopérative d'habitation de Saint-Gall, Demutstrasse, Saint-Gall

Photo à droite: membres du Conseil de fondation (de gauche à droite: Andreas Herbolster, Georges Baehler, Iris Vollenweider, Tilmann Rösler, Andreas Siegenthaler, photo de septembre 2021, Lokstadt Winterthur)

AVANT-PROPOS DU PRESIDENT



Cela fait déjà plus de deux ans que nous vivons avec le coronavirus et nous devons continuer à le faire. Pendant cette période, nous avons été confrontés au renoncement social ainsi qu'à la distanciation physique et nous nous sommes accoutumés à de nouveaux comportements dans la vie privée et professionnelle.

Les quatre séances du Conseil de fondation ont été organisées dans les délais au cours de l'année sous rapport. Les deux premières ont encore eu lieu par vidéoconférence. Pour celle de septembre, nous nous sommes réunis chez GWG – Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft à Winterthur et avons visité le projet Vogelsang, presque achevé, ainsi que celui – habité – de EinViertel de Gesewo, dans la partie de la ville dénommée Lokstadt. Nous profitons de l'occasion pour remercier chaleureusement nos hôtes du jour pour leur hospitalité.

Les recettes de dons ont franchi la barre du million pour la deuxième fois

1 003 259 francs ont été versés par les membres de coopératives d'habitation Suisse en 2021! Cela représente 2 784 francs de plus que l'année précédente. Nous sommes très heureux et quelque peu fiers de cette générosité. Les contributions retournent à nos membres, sous forme de prêts, pour la réalisation de projets de logements. Dans ce rapport annuel, nous vous présentons les projets que nous avons soutenus financièrement en 2021.

Une fois encore: faible volume des prêts accordés

La baisse du montant des prêts octroyés – observée l'année précédente – s'est poursuivie en 2021. Si au total, nous avons traité 3 demandes de plus que durant l'exercice antérieur, à savoir 16, 2 d'entre elles ont été rejetées parce qu'elles ne remplissaient pas les conditions requises. L'an dernier, le Fonds de solidarité a donc accordé 14 prêts aux membres de coopératives d'habitation Suisse, pour un montant

COMPTES 2021: LÉGÈRE AMÉLIORATION DU RÉSULTAT ANNUEL GRÂCE À UNE RECETTE EXTRAORDINAIRE

total de 2 450 000 francs. A titre de comparaison, au cours des 16 dernières années, le volume moyen des prêts alloués était de 4 millions de francs par an. Sur les 14 nouveaux prêts susmentionnés, 6 ont été consacrés à des acquisitions d'immeubles, 5 à des projets de construction et 2 ont permis le financement résiduel de projets de rénovation. Un prêt a été octroyé à titre de prêt transitoire au débit du Fonds pour les projets en Suisse romande, pour une nouvelle construction.

Dans le cadre de l'extension du but de la fondation, nous avons soutenu également 6 projets par des montants à fonds perdu compris entre 10 000 et 30 000 francs. Une demande a été refusée. Nous avons alloué un total de 115 000 francs aux 6 projets soutenus.

Rétrospective et perspectives

Alors qu'en première année de pandémie, le COVID-19 a laissé derrière lui un creux conjoncturel aussi ressenti chez nous dans le traitement des demandes de prêt, le produit intérieur brut a déjà retrouvé une croissance supérieure à la moyenne en 2021. Pour la première fois depuis douze ans, la vacance de logements locatifs a diminué du fait de l'immigration nette et d'une baisse de l'activité de construction. En raison de la pénurie persistante de placements imputable aux taux, l'intérêt des investisseurs pour les logements locatifs demeure fort, ce qui fait grimper les prix. La pénurie croissante de terrains à bâtir et les prix élevés de l'immobilier empêchent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de trouver la croissance.

Les analyses, mais aussi les expériences personnelles, montrent que l'importance du logement et la

qualité de l'espace habitable ont augmenté pendant la pandémie. Sur ce dernier point, le télétravail et la scolarisation à domicile ont par ailleurs fortement modifié les exigences de nombreuses personnes. S'est notamment accentué le désir de disposer de plus de surface habitable. Si cette tendance devait persister, nous serions confrontés à une évolution contrevenant à notre conception de la réduction de la consommation de surfaces et d'énergie par habitant. Nous considérons que les concepts d'habitat conférant moins d'espace privé mais plus d'espaces communs sont porteurs d'avenir.

Un grand merci à nos membres

En ces temps de faibles taux d'intérêt, nous devons en grande partie la croissance de notre fondation aux dons de nos membres. Cela nous permet de soutenir toujours plus de projets de logements et de contribuer au développement de l'habitat d'utilité publique. La confiance que vous nous témoignez nous réjouit beaucoup et nous pousse à donner le meilleur de nous-mêmes. Soyez-en chaleureusement remerciés!



Georges Baehler
Président du Conseil de fondation

Le résultat avant prestations annexes diminue légèrement de 0,6 point de pourcentage par rapport à l'exercice antérieur, ce en raison d'une légère augmentation des charges d'exploitation et d'une quasi-stabilité des produits. Grâce à la recette exceptionnelle d'une liquidation, le résultat annuel est supérieur de 6 points de pourcentage à celui de l'exercice précédent. Cet excédent de produits de 1 075 068 francs est versé au capital de croissance et renforce encore la fondation. Ainsi, ses avoirs augmentent de 2 points de pourcentage, à environ 47,5 millions de francs.

De par leur nature même, les comptes annuels de la Fondation accusent toujours un certain différé. En effet, un prêt accordé n'est généralement versé que dans le délai d'un à deux ans; il figure donc dans les comptes annuels en tant que prêt géré. Ce différé fait que les produits des intérêts et la charge de gestion des prêts accordés l'an précédent n'apparaissent que dans les comptes de résultat des exercices subséquents. Cependant, les frais d'examen des demandes grèvent les comptes de résultat des années précédentes.

Dans l'ensemble, le total des produits ordinaires n'a que légèrement évolué, diminuant de 0,1 point de pourcentage, soit 1 680 francs, pour s'établir à 1 423 499 francs à fin 2021. Le produit des intérêts sur prêts n'a que peu augmenté par rapport à l'année antérieure. En raison de taux d'intérêt toujours moindres sur les dépôts auprès des caisses de prêts des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, le produit des intérêts sur les avoirs placés a continué à baisser, cette fois-ci de 11 points de pourcentage. Les avoirs en banque ne portent plus intérêt depuis 2017 déjà. Pour la deuxième fois dans l'histoire du

fonds, les membres ont versé volontairement des contributions de plus d'un million de francs durant l'exercice comptable, soit 1 003 259 francs, ou 2 784 francs de plus que l'exercice antérieur. C'est un record de collecte de fonds dans l'histoire de la fondation. D'une part, l'augmentation est imputable au fait que la fédération peut accueillir de plus en plus de membres qui contribuent également au fonds et, d'autre part, la volonté de contribuer s'est quelque peu accrue auprès de certains membres existants. Les deux phénomènes sont fortement réjouissants.

Le total des charges a augmenté légèrement en 2021, de 2 points de pourcentage, pour atteindre 289 488 francs. Le surcroît de frais administratifs est lié à l'augmentation du nombre de demandes de prêt traitées par l'administration du fonds au cours de l'exercice comptable. Les indemnités servies aux membres du Conseil de fondation ont diminué car deux des quatre séances de ce conseil se sont tenues par vidéoconférence et, par conséquent, les frais de déplacements sont tombés. Il est également réjouissant de relever une fois encore qu'aucune perte sur intérêts n'a été enregistrée en 2021, et il n'a pas fallu non plus faire l'impasse sur un quelconque prêt.

Dans les limites fixées par les statuts, le Conseil de fondation avait à sa disposition, pour le soutien de divers projets sous forme de contributions à fonds perdu, un montant de 140 173 francs provenant du produit net des intérêts de l'année précédente. De plus, il a été possible d'affecter aux projets réalisés en Suisse un montant maximum de 106 131 francs au débit du fonds spécial constitué en 2015. Durant l'exercice comptable, le montant du soutien versé

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LE CONTRÔLE RESTREINT

au titre du produit net des intérêts n'a pas été entièrement utilisé. Six projets ont été soutenus pour un montant total de 115 000 francs. La différence de 25 173 francs a été ajoutée au fonds spécial, conformément aux statuts.

A la fin de l'année 2021, la provision Destinataires Wogeno SG de 81 230 francs a été dissoute. Elle avait été constituée fin 2012, car la fondation a reçu alors l'excédent de liquidation de Wogeno St-Gall, qui n'a pas pu être versé à l'époque aux derniers destinataires inconnus. La fondation s'est engagée à garder cette somme à disposition pendant dix ans après l'appel aux créanciers, au cas où un bénéficiaire prétendrait détenir un droit sur ces fonds. A l'échéance des dix ans, la provision a maintenant été dissoute, ce qui représente une recette exceptionnelle pour la fondation. Grâce à celle-ci, le résultat annuel a augmenté de 6 points de pourcentage en tout, pour atteindre 1 075 068 francs.

Légère diminution du nombre de prêts gérés, assortie d'une réduction du portefeuille

Naturellement, le nombre de prêts sous gestion et le portefeuille changent d'une année à l'autre. Les emprunteurs sont tenus d'amortir leurs prêts semestriellement, certains y mettent fin prématurément et remboursent le solde; les nouveaux prêts accordés l'an précédent ou en cours d'année sont versés. Depuis le 1er janvier 2021, 152 prêts ont été gérés. Pendant l'année sous revue, 8 ont été versés pour un montant de près de 1,8 million de francs. L'administration du fonds a donc géré 160 prêts au cours de l'année examinée. Trois prêts ont été entièrement remboursés durant l'exercice, mais ceux-ci seront pris en compte en fin de l'année, dans les prêts gérés. Il s'agissait d'un prêt transitoire à court terme

de 30 000 francs et de deux prêts qui ont été résiliés et remboursés par anticipation. Le montant total des prêts sous gestion a baissé d'environ 980 000 francs et s'élevait à 35 588 019 francs à fin 2021. De ce fait, 75 % (exercice antérieur: 79 %) des avoirs de la Fondation ont été placés en tant que prêts auprès de nos membres. Compte tenu du paiement – encore à venir – des 14 prêts déjà alloués mais non encore versés, pour un montant de près de 2,7 millions de francs, le taux d'octroi passe à 81 %.

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, tableau des flux de trésorerie et annexe) de la **FONDATION FONDS DE SOLIDARITÉ DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE, ZÜRICH** pour l'exercice arrêté au 31.12.2021.

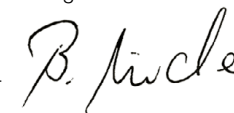
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Berne, le 26 janvier 2022

Dialog Treuhand SA



Beat Zürcher

Certifié expert-réviseur
(Cadre réviseur)

COMPTES DE RÉSULTAT

en CHF

	Annexe	2021	2020	Modification année précédente	Budget 2021
Produits					
Produits des intérêts sur prêts		367 664	365 443	1%	362 000
Produits des intérêts sur autres avoirs		52 576	59 261	-11%	50 000
Contributions volontaires		1 003 259	1 000 475	0%	950 000
Total produits		1 423 499	1 425 179	0%	1 362 000
Charges					
Indemnisation Conseil de fondation		12 772	13 024	-2%	15 000
Frais administratifs		245 815	239 406	3%	233 000
Fundraising		10 456	11 079	-6%	10 000
Frais de révision		4 229	4 010	5%	4 000
Divers coûts		16 216	17 012	-5%	22 000
Dissolution provision ducroire		0	0	-	0
Amortissement de prêts		0	0	-	0
Total charges		289 488	284 531	2%	284 000
Produits avant prestations annexes		1 134 011	1 140 648	-1%	1 078 000
Contributions à div. projets en Suisse	5	115 000	153 000	-25%	110 560
Contributions à div. projets à l'étranger	5	0	25 000	n/a	27 640
Dissolution / attribution fonds spécial	4	25 173	-49 888	-150%	0
Produits prestations annexes		140 173	128 112	9%	138 200
Résultats avant recettes extraordinaires		993 838	1 012 536	-2%	939 800
Recettes extraordinaires	6	81 230	0	n/a	0
Résultat de l'exercice		1 075 068	1 012 536	6%	939 800

BILAN

en CHF

	Annexe	31.12.21	31.12.20	Modification
Actifs				
Liquidités		12 062 198	11 215 779	8%
Créances au titre de contrats de prêt		41 483	76 339	-46%
Ducroire		-7 600	-7 600	0%
Autres créances		0	214	n/a
Impôt fédéral anticipé		18 402	20 741	-11%
Total actifs circulants		12 114 483	11 305 473	7%
Parts sociales		2 500	2 500	-
Caisse de dépôt à long terme		1 165 000	36 566 458	n/a
Montant des prêts		35 588 019	36 566 458	-3%
Provision ducroire		-272 000	-272 000	-
Total actifs immobilisés		36 483 519	36 296 958	1%
Total actifs immobilisés		48 598 002	47 602 431	2%
Passifs				
Créanciers		0	3 440	n/a
Passifs transitoires		20 000	40 000	-50%
Total capitaux étrangers à court terme		20 000	43 440	-54%
Provisions destinataires Wogeno SG		0	81 230	n/a
Fonds spécial	4	1 086 479	1 061 306	2%
Total capitaux étrangers à long terme		1 086 479	1 142 536	-5%
Total capitaux étrangers		1 106 479	1 185 976	-7%
Capital de la Fondation		24 686 729	24 686 729	-
Capital de croissance	7	21 729 726	20 717 190	5%
Résultat de l'exercice		1 075 068	1 012 536	6%
Total capitaux propres		47 491 523	46 416 455	2%
Total passifs		48 598 002	47 602 431	2%

FLUX DE TRÉSORERIE

en CHF

	2021	2020
Activité commerciale		
Résultat de l'exercice	1075 068	1012 536
Modification débiteurs	34 856	8 453
Différences au titre des autres positions du bilan (actifs)	2 553	186 447
Modification créanciers	-3 440	3 440
Modification fonds spécial	25 173	-29 887
Dissolution provisions destinataires Wogeno SG	-81 230	0
Différences au titre des autres positions du bilan (passifs)	-20 000	20 000
Flux financiers au titre de l'activité commerciale (cash-flow)	1 032 980	1 200 989
Activité de prêts		
Versement de nouveaux prêts	-1 780 000	-4 955 000
Remboursements de prêts (amortissements)	2 758 439	3 449 699
Flux financiers au titre de l'activité de prêt	978 439	-1 505 301
Placements financiers		
Dépôts et retraits caisse de dépôt à long terme	-1 165 000	0
Modification liquidités	846 419	-304 312
Modification liquidités		
Liquidités au 01.01.	11 215 779	11 520 091
Liquidités au 31.12.	12 062 198	11 215 779
Modification liquidités	846 419	-304 312

Contrairement à l'année précédente, où une sortie nette de trésorerie avait été enregistrée, l'année 2021 s'est soldée par un afflux de trésorerie d'environ 846 000 francs. Dans l'ensemble, le montant des prêts versés au cours de l'exercice comptable a été inférieur à celui reversé à la fondation sous forme d'amortissements. Ainsi, l'activité de prêt a rapporté 978 439 francs nets à la fondation. Un dépôt de 1 165 000 francs auprès d'une caisse de prêt, résiliable à 3 mois, a été transformé en un dépôt de 2 ans, de sorte que le montant a été pris en compte dans les placements financiers. Au total, les liquidités de la fondation s'élevaient à 12 millions de francs à la fin de l'année.

14 des prêts déjà octroyés ne seront versés qu'en 2022 ou ultérieurement.

Le montant des liquidités a augmenté de 7 points de pourcentage par rapport à l'exercice antérieur. Sur les 12 millions de francs, 2,7 millions soit 22 % sont réservés au versement des 14 prêts déjà accordés mais non encore versés. De plus, un montant d'environ 1,1 million de francs a été réservé pour le fonds spécial et 130 000 francs au moins pour des soutiens à fonds perdu, montants permettant d'aider nos membres pour de futurs projets. En outre, la Fondation Solinvest c/o coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique – a obtenu un crédit-cadre de 2,0 millions de francs pour des participations relais auprès de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cependant, ce crédit-cadre n'a pas été utilisé jusqu'à présent. Moyennant sauvegarde des liquidités nécessaires à l'exploitation ainsi que d'une réserve pour imprévus suffisamment dotée, représentant ensemble 5,0 % des avoirs de la fondation, et compte tenu du retour de 2,8 millions de francs représentant l'amortissement annuel fixé par contrat pour l'ensemble des prêts, les liquidités restantes de 6,6 millions de francs peuvent être affectées à l'octroi de prêts en 2022.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS 2021

1. Informations générales et commentaires

1.1 Organisation, but de la Fondation

La Fondation sert à promouvoir l'habitat d'utilité publique, en particulier la construction de logements de coopératives, et à aider à l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté. Elle soutient en premier lieu de tels maîtres d'ouvrage sous-capitalisés mais susceptibles de se développer, des projets pilotes et projets modèles méritant un appui ainsi que des activités et projets visant à augmenter – ou tout au moins à maintenir – la part de marché de l'habitat d'utilité publique, en particulier de coopératives. Par ce soutien, il s'agit également d'améliorer cet habitat au plan qualitatif.

Dans ses activités, la Fondation fonds de solidarité s'aligne sur les principes énoncés dans la «Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique» et dans les Lignes directrices de la fédération.

1.2 Organes de la Fondation

Président	Georges Baehler, Genève
Vice-président	Tilman Rösler, Berne
Membres	Iris Vollenweider, Zurich Andreas Herbster, Oberwil Andreas Siegenthaler, Winterthour

Le Conseil de fondation signe collectivement à deux.

1.3 Postes à plein temps

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

2. Principes régissant la comptabilité et la base des comptes

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et l'appréciation des comptes 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'an-

nexe; 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 (engagements éventuels).

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

3. Evaluation des risques

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

4. Fonds spécial

Suite à la modification des statuts intervenue en 2004, il a été possible d'allouer des contributions à fonds perdu pour des projets spéciaux. Les moyens utilisés à cette fin proviennent du produit net des intérêts de l'année précédente. S'il n'a pas été possible de distribuer complètement le montant à disposition, le solde a été versé au bénéfice de la Fondation et, par conséquent, au capital de croissance de celle-ci. Jusqu'à fin 2014, c'est une somme de 1 128 789 francs qui a été réunie, qui n'a pas été attribuée à fonds perdu.

Depuis le 1er janvier 2015, les nouveaux statuts de la Fondation sont applicables. Depuis lors, les moyens non octroyés et encore disponibles doivent être reportés sur l'année suivante et alimenter un fonds spécial figurant au bilan. Au début 2015, le montant susmentionné a été prélevé du capital de croissance et attribué au fonds spécial. En 2016, 53 000 francs supplémentaires ont été attribués au fonds spécial; ce montant, qui lui a été alloué pour le soutien de projets dans la région de Zurich, provient d'un don de l'Allge-

meine Baugenossenschaft Zürich abz. De ce montant, un total de 42 500 francs a été utilisé pour quatre projets en 2018 et 2019. En 2021, le fonds ABZ a été entièrement dissous par un prélèvement de 10 500 francs. Au cours de l'exercice comptable, un montant de 25 173 francs a été versé au fonds spécial, conformément à l'art. 2.4, al. 2 des statuts. A fin 2021, le fonds spécial dispose d'un montant de 1 086 479 francs. Sur la base du bilan 2021, il est possible – au sens de l'art. 2.4, al. 2 des statuts et du chif. 10 du Règlement pour l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu – d'affecter en sus le montant maximum de 1 086 48 francs à fonds perdu pour divers projets dans notre pays en 2022.

5. Calcul du montant maximum à attribuer à fonds perdu en 2022

Sur la base du présent compte de résultat 2021, il est possible – au sens de l'art. 2.3.2, al. 1 des statuts en vigueur dès le 1er janvier 2015 – d'affecter le montant de 130 752 francs à divers projets dans notre pays durant l'année civile 2022.

Dans la mesure où ces fonds ne seront pas entièrement mis à contribution, il y a moyen selon art. 2.3.2, al. 2 des statuts d'utiliser au maximum le montant de 26 150 francs pour des projets dans des pays émergents et en développement.

Avec le montant de 130 752 francs issu du compte de résultat et de celui de 108 648 francs provenant du fonds spécial, c'est une somme de 239 400 francs au maximum que le Conseil de fondation peut allouer sous forme de contributions à fonds perdu à divers projets durant l'année civile 2022.

6. Recettes extraordinaires 2021

En 2012, la Fondation fonds de solidarité a reçu un montant de 81 230 francs de la Wogeno de Saint-Gall, alors en liquidation. Le montant provenait de dépôts qui ne pouvaient pas être remboursés aux

déposants autorisés. Ceci parce qu'il n'a pas été possible d'identifier les destinataires. Conformément à la convention passée le 29 novembre 2012 entre Wogeno St. Gallen et la Fondation fonds de solidarité, cette dernière s'est engagée à verser à première réquisition pendant dix ans (délai de prescription) la part revenant aux dépositaires. Le délai de prescription a expiré le 8 juillet 2021. C'est pourquoi le montant est désormais à disposition de la fondation sans restriction et la provision correspondante de 81 230 francs a été dissoute.

7. Fonds spécial pour projets en Suisse romande (issu de la liquidation de la CRCI)

Conformément à une convention passée avec l'Association régionale de Suisse romande (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ARMOUP), cet argent est spécifiquement réservé à l'octroi de prêts pour des projets de logement en Romandie. Au cours de l'année antérieure, un premier prêt de 400 000 francs a été versé à la Coopérative d'habitation Arc-en-Ciel. Pendant l'année de référence, la C-Arts-Ouches, Coopérative des Arts et des Ouches a reçu un prêt de 100 000 francs. Sur le produit de la liquidation, qui a été comptabilisé comme recette extraordinaire en 2019 et donc transféré au capital de croissance, 22 420 francs sont désormais encore disponibles pour des prêts à des projets en Suisse romande.

Fonds spécial pour projets en Suisse romande (issu de la liquidation de la CRCI)	522 420 CHF
--	-------------

Prêt accordé à la Coop. d'habitation Arc-en-Ciel	-400 000 CHF
--	--------------

Prêt accordé à la C-Arts-Ouches	-100 000 CHF
---------------------------------	--------------

Fonds à disposition au 31.12.2021 per 31.12.2021	22 420 CHF
--	------------

LE DÉVELOPPEMENT DU FONDS DE SOLIDARITÉ

Avoirs de la fondation

En l'an 1966, coopératives d'habitation Suisse a commencé par créer un Fonds de solidarité doté d'avoirs de la Fondation à hauteur de 211 161 francs. Celui-ci fut transformé en automne 1999 en une fondation autonome qui est exonérée d'impôts. Depuis lors, les avoirs de la Fondation ont été multipliés par plus de cent! A la fin de l'exercice 2014, ils dépassaient pour la première fois 40,0 millions de francs. A la fin de l'exercice 2021, les capitaux propres de la Fondation atteignent un montant impressionnant de 47,5 millions de francs, soit une augmentation de 2 points de pourcentage par rapport à l'an précédent.

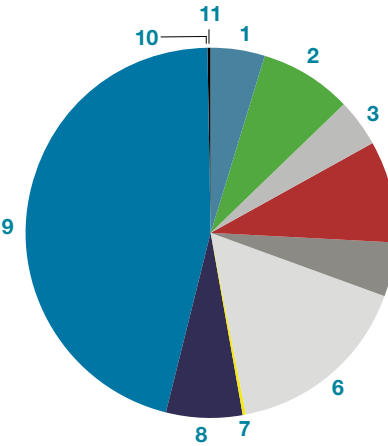
Contributions volontaires des membres

Heureusement, les membres paient chaque année et en grand nombre leur contribution volontaire. Même si certaines coopératives ne peuvent soutenir qu'irrégulièrement le Fonds de solidarité, ce partiellement pour des raisons financières, la Fondation est également heureuse de ce soutien. Au cours de l'année 2021, les dons de nos membres ont franchi la barre du million pour la deuxième fois dans l'histoire du fonds! 1 003 259 francs ont été versés. Ce sont là 2 784 francs de plus que l'année précédente. Au total, 696 paiements ont été effectués, soit 15 de plus que durant l'exercice antérieur.

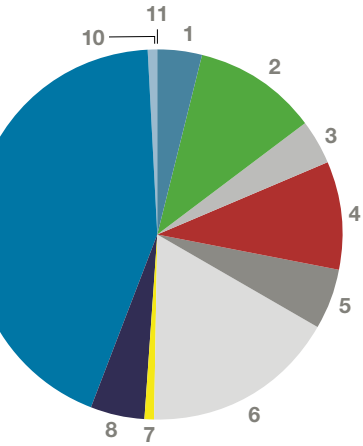
Le montant moyen par contribution reçue s'est réduit à 1442 francs (année précédente: 1469 francs). Le montant versé par logement des membres donateurs a également baissé de 5 centimes pour atteindre une moyenne de 9,10 francs. Si l'on divise le total des dons par la totalité des logements de tous les membres, cela correspond à 6,33 francs par logement, soit près de 3 francs de moins par logement. Il est intéressant de noter que cette différence n'a pas varié depuis plusieurs années.

C'est justement en période de faibles taux d'intérêt, qui persiste depuis des années, que les recettes de dons sont extrêmement importantes pour la fondation. Alors qu'en 2003, ces recettes s'élevaient à 54 % et que le produit des intérêts sur prêts et les avoirs représentaient 46 % des recettes totales, le rapport entre les contributions volontaires et les recettes totales est aujourd'hui de 70 % à 30 %. En 2003, cependant, le taux d'intérêt des prêts était également de 2,75 % et des intérêts étaient encore versés sur les dépôts bancaires, alors qu'aujourd'hui ce taux est de 1,0 % et aucun intérêt n'est plus versé depuis plusieurs années sur les avoirs en banque. Conclusion: c'est en particulier grâce à l'apport des dons que le Fonds de solidarité peut continuer à se développer.

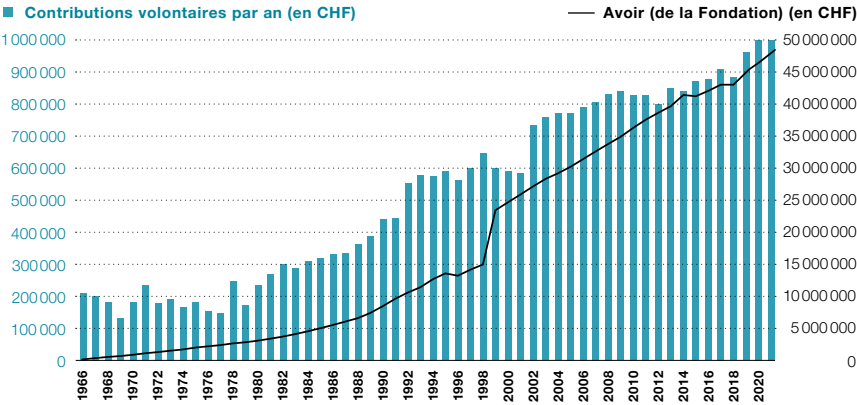
Contributions volontaires 2021 par région en CHF



Nombre de logements des membres 2021



Association régionale				
1	48 300	4.8 %	Argovie	4.0 % 6 395
2	80 970	8.1 %	Berne-Soleure	10.9 % 17 232
3	40 780	4.1 %	Suisse centrale	3.7 % 5 942
4	90 443	9.0 %	Suisse nord-ouest	9.4 % 14 907
5	48 663	4.9 %	Suisse orientale	5.4 % 8 630
6	162 365	16.2 %	Suisse romande	17.0 % 26 930
7	4 300	0.4 %	Schaffhouse	0.7 % 1 139
8	65 270	6.5 %	Winterthour	4.9 % 7 727
9	461 448	46.0 %	Zurich	43.2 % 68 477
10	320	0.0 %	Tessin	0.7 % 1 082
11	400	0.0 %	Membres de soutien et non-membres	0.0 % 0
1 003 259		100 %	Total	100 % 158 461



Contributions volontaires par associations régionales

Près de 56 %, soit un peu plus d'un membre sur 2 de coopératives d'habitation Suisse, versent chaque année de telles contributions au Fonds de solidarité. 5 des 10 associations régionales (section du Tessin incluse) ont à nouveau donné davantage que l'année précédente. Malheureusement, la volonté de faire des dons a encore diminué parmi les membres de l'Association régionale de Suisse romande. En revanche, les dons de l'Association régionale du Nord-Ouest de la Suisse ont augmenté de 15 points de pourcentage et

ceux de Berne-Soleure de 11 points de pourcentage. L'Association régionale de Zurich, la plus grande que compte Coopératives d'habitation Suisse et qui détient la plus grande part de marché de logements de coopératives, est à nouveau à l'origine de la plupart des dons, à hauteur de 46 %.

Plus réjouissant encore, près de 70 % des logements de nos membres, soit autant que l'année antérieure, encouragent la solidarité entre les coopératives d'habitation. L'an passé, des membres possédant 110 210 logements en tout (dernier exercice: 109 323)

ont versé une contribution volontaire. A eux tous, les membres de coopératives d'habitation Suisse détiennent 158 461 logements. Le comité central recommande une contribution volontaire de 10 francs par an et par logement, ce qui pourrait théoriquement générer un montant total de 1,58 million de francs pour le Fonds de solidarité. Cet objectif ambitieux a été atteint à 63 % au moins, comme l'année précédente. Par conséquent, il existe encore un potentiel d'amélioration notable pour ces contributions, jusqu'à ce que tout membre fournisse le montant annuel recommandé pour chacun de ses logements.

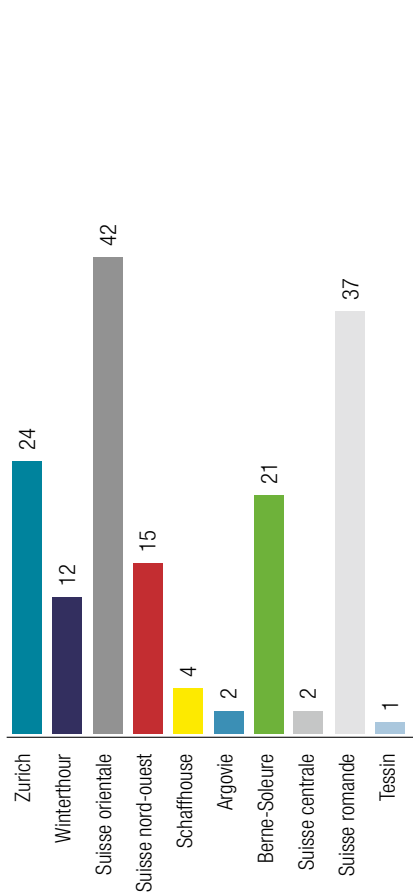
Prêts par associations régionales

Pendant l'exercice 2021, l'administration des fonds a géré 160 prêts en tout, pour un montant de près de 35,6 millions de francs. En termes de montant, la plupart des prêts, soit 28 % du portefeuille, sont alloués à des membres de Suisse romande, soit 37 prêts au total (38 durant l'exercice antérieur) pour un montant de près de 10,0 millions de francs. Un peu plus de 24 % sont sollicités sous la forme de 42 prêts par des membres de l'Association régionale de Suisse orientale. Suivent les membres des associations régionales de Zurich (4,4 millions de francs) avec 24 prêts, Berne-Soleure avec 21 prêts d'un montant de 4,2 millions de francs et Suisse nord-ouest avec 15 prêts (3,5 millions de francs). Ainsi, 86 % des prêts octroyés vont à ces cinq associations régionales.

Diversification du portefeuille de prêts

Les 160 prêts administrés sont répartis entre 107 membres de la Fédération. Le portefeuille moyen des prêts a enregistré une baisse à 222 425 francs (année antérieure 225 719 francs). A fin 2021, le solde du plus grand prêt était de 1,3 million de francs et celui du plus petit s'élevait à 1 535 francs. La plus grande somme prêtée par membre de la Fédération – divisée en 4 prêts – se monte à 2 774 320 francs, ce qui équivaut à 7,8 % de l'ensemble du portefeuille, respectivement à 5,8 % des avoirs de la Fondation. Les

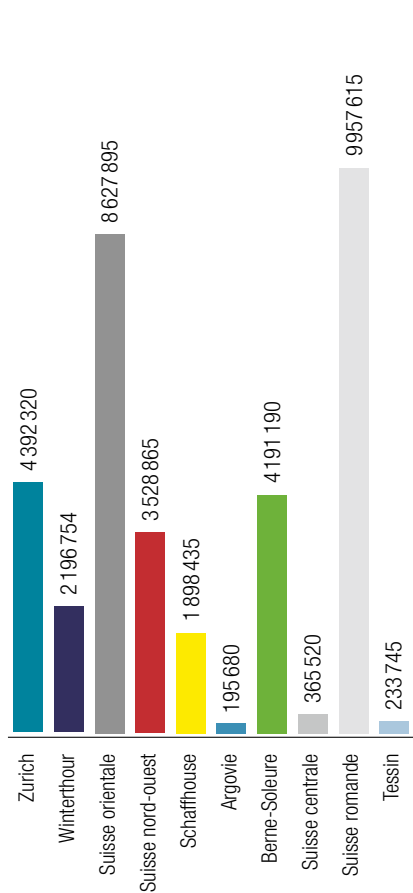
Nombre de prêts (total 160 prêts)



durées résiduelles des prêts recouvrent également une large fourchette, soit entre 1 semestre et demi et 24 ans et demi. Ainsi est-il garanti que les amortissements semestriels ramènent en continu des liquidités au fonds, qui peuvent être constamment remises aux membres sous forme de prêts.

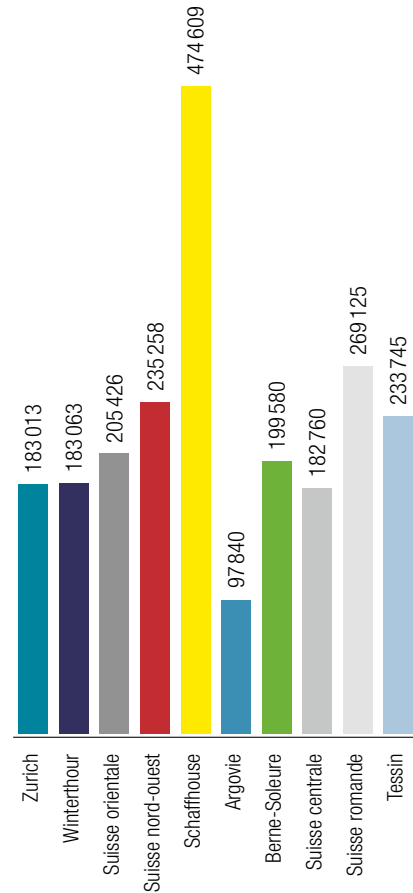
A des fins de gestion interne des risques, tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique bénéficiant d'un

Prêts en CHF (total 35,6 millions)



prêt du Fonds de solidarité sont soumis à un rating annuel. Une société d'audit externe et indépendante contrôle et évalue les emprunteurs à l'appui de leurs comptes annuels, du rapport d'activité et du rapport de révision, et leur attribue une note individuelle. Sur les 104 maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 89 ont obtenu la note 1 (très bon) ou 2 (bon). 14 ont reçu la note 3 (sous surveillance). Il s'agit en grande partie de jeunes coopératives dont les projets sont en

Montant moyen des prêts en CHF



cours de construction et dont les comptes annuels ne sont donc pas suffisamment significatifs. Une coopérative a obtenu la note 4. Cette coopérative a dû être assainie financièrement il y a plusieurs années et a remboursé l'intégralité de son prêt au début 2022. Tous les emprunteurs règlent leurs factures d'amortissement et d'intérêts en temps voulu, peu importe leurs notations.

LES PROJETS DE CONSTRUCTION DE L'ANNÉE

Octroi de nouveaux prêts ordinaires

Les dons annuels de nos membres leur reviennent sous forme de prêts portant intérêts et remboursables, pour la réalisation de leurs projets de construction de logements ou l'achat d'immeubles. Ces prêts avantageux, qui sont pris en compte comme fonds propres des maîtres d'ouvrage, sont garantis par un titre hypothécaire. Quant à son rang, cette hypothèque prend place après le crédit de construction d'un institut de financement et un éventuel prêt du Fonds de roulement ou de l'aide au logement, mais avant les autres fonds propres du maître d'ouvrage d'utilité publique.

Au cours de l'année 2021, le Conseil de la fondation a traité 16 demandes de prêt. L'une d'entre elles a été refusée par ledit conseil parce que le maître d'ouvrage n'appliquait pas le loyer basé sur les coûts. Le Conseil de fondation en a approuvé une autre, mais l'a assortie de conditions. Le maître d'ouvrage a donc préféré refuser le prêt. Il reste ainsi 14 prêts accordés – une demande de plus que pour le dernier exercice – pour un montant total d'environ 2,5 millions de francs. 14 prêts approuvés, voilà qui corres-

pond exactement à la moyenne annuelle des prêts octroyés depuis 2013, mais leur montant moyen a été de 4 millions de francs, soit au moins 1,5 million de francs de plus qu'en 2020 et 2021.

Les divers projets de construction et les acquisitions d'immeubles financés par les nouveaux prêts se situent dans diverses régions de notre pays: Un peu plus de 38 % du montant total des prêts accordés soutiennent des projets de construction neuve. Tout juste 30 % ont été affectés à des rénovations d'immeubles et près de 28 % à l'acquisition d'immeubles. Les 4 % restants concernent un prêt-relais. Les prêts alloués permettent de générer un volume de construction d'environ 86,6 millions de francs. 6 des 14 prêts octroyés, d'un montant total de 1,27 million de francs, ont été destinés à des membres de l'Association régionale de Suisse orientale pour deux nouvelles constructions, une rénovation et trois acquisitions d'immeubles. Trois prêts d'un montant total de 310 000 francs ont été accordés à 3 membres de l'Association régionale de Suisse romande (ARMOUP) pour une nouvelle construction, pour l'acquisition d'un immeuble et pour un prêt-re-

lais. Deux prêts (l'un pour une nouvelle construction, l'autre pour l'acquisition d'un immeuble) ont été alloués à des membres de l'Association régionale de Zurich. Un prêt a été accordé respectivement à des membres des associations régionales de la Suisse du Nord-Ouest, de Berne-Soleure et de Schaffhouse.

Au total, presque 200 logements ont bénéficié d'un soutien grâce aux prêts nouvellement accordés. Les projets à l'arrière-plan de ces nombreux prêts sont brièvement présentés ci-après; ils attestent de la diversité des activités et des problèmes de nos membres.

Une nouvelle fondation construit des logements pour personnes âgées à Farvagny-le-Grand dans le canton de Fribourg

La fondation Pra Bastian n'a été créée qu'en 2020, dans le but de mettre à disposition des logements sans obstacles et à prix modéré pour personnes âgées ou souffrant de handicaps physiques. Les fondateurs étaient la commune de Gibloux et l'entreprise d'un particulier, toutes deux propriétaires des terrains mis à la disposition de la fondation pour la construction des logements.

En raison du vieillissement progressif de la population de la grande commune du Gibloux et du besoin des seniors de vivre le plus longtemps possible dans leurs propres logements, la construction d'un immeuble locatif de 14 appartements adaptés aux besoins de personnes âgées s'est imposée sur le terrain Pra Bastian à Farvagny-le-Grand. Ce bâtiment sera construit à proximité du home, ce qui permettra de bénéficier des services de base de cet établissement. Le bâtiment répondra à la norme énergétique Minergie. La fondation partage l'environnement – aménagé de façon attrayante – et le parking souterrain avec deux autres immeubles, dont les appartements sont pour la plupart vendus en propriété par étage.

Les loyers sont calculés de sorte que les bénéficiaires de prestations complémentaires puissent également se permettre d'emménager dans ces logements.

En complément de la banque, le Fonds de roulement prend en charge une partie du financement. Cela n'a toutefois pas suffi à mettre sur pied le financement de ce projet situé en campagne, raison pour laquelle le Fonds de solidarité a également été sollicité. Le Conseil de fondation a accordé un prêt complémentaire de 140 000 francs.



Fondation Pra Bastian, Le Farvagny-le-Grand

Aperçu des nouveaux prêts accordés en 2021

But du prêt	Nombre de prêts	Montant du prêt	Nombre de logements	Volume de construction déclenché
Bâtiment neuf	5	940 000	86	41 353 400
Rénovation	2	730 000	28	11 325 000
Acquisition d'immeubles	6	680 000	47	16 636 000
Prêt-relais	1	100 000	36	17 320 000
Total	14	2 450 000	197	86 634 400

L'auberge Rebstock à Rüdlingen va renaître, avec un espace d'habitation et de culture

La coopérative zum Rebstock a été fondée en 2016 à Rüdlingen, dans le canton de Schaffhouse, afin d'acquérir l'immeuble zum Rebstock et de lui donner une nouvelle vie. La coopérative compte aujourd'hui plus de 100 membres.

Le bâtiment a été construit en 1657 et a servi d'auberge de 1835 à 2002. Depuis lors, il est vide. En 2010, un couple résidant dans la commune a acheté la propriété dans le but de faire revivre l'ancienne maison et les locaux à affectation économique historiques. Un concours d'architecture a été organisé en 2016. Comme il apparaissait clairement que la rénovation de l'espace culturel et de l'ancien espace à affectation économique devait être financée par des dons, un comité de patronage a été rapidement institué. En août 2019, la coopérative a acquis l'immeuble, y compris les coûts du projet investis jusqu'alors.

L'ancien immeuble sera vidé de sa substance et 9 logements pour seniors y trouveront place. Les espaces communs du rez-de-chaussée seront rénovés. L'ancienne «tour» au fond du jardin sera consolidée de l'intérieur; deux appartements y seront aménagés. Les 2 bâtiments sont reliés par le nouveau parking en sous-sol. Tous les logements doivent être certifiés au moins par le label LEA Argent. Le rez-de-chaussée accueillera un espace culturel, une salle commune avec cuisine et un bureau à louer ainsi que des locaux, qui serviront aux habitants de la maison et à d'autres cercles de la commune de Rüdlingen.

La rénovation d'un bâtiment aussi ancien représente toujours un défi pour le rendre habitable. En complément du Fonds de roulement, la Fondation Fonds de solidarité soutient le projet par un prêt de 220 000 francs.

C-Arts-Ouches Coopérative des Arts et des Ouches – Partie du nouvel écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne

Cette coopérative basée à Lausanne a été créée en 2011 et réunit des membres qui partagent les mêmes valeurs de solidarité et de respect de l'environnement. En 2016, la coopérative a participé à l'appel d'offres public de la ville de Lausanne pour le nouvel écoquartier des Plaines-de-Loup à construire au nord de la ville. La ville cède en droit de superficie la zone d'environ 30 hectares. D'ici 2030, le nouveau quartier doit devenir un nouveau foyer pour environ 8 000 personnes et 3 000 emplois doivent y être créés. A partir de 2026, le centre-ville sera rapidement accessible grâce à la nouvelle ligne de métro M3. La ville a défini la répartition des logements sur le site de la manière suivante: 30 % de logements subventionnés, 40 % sont soumis à un plafond de loyer, alors que les 30 % restants ne sont grevés d'aucune condition. En 2016, la ville a sélectionné 15 investisseurs, dont C-Arts-Ouches, pour réaliser ses projets.

Le nouveau bâtiment prévu par la coopérative comprend 35 logements, y compris un cluster, à loyers régulés par le canton de Vaud (logements à loyer abordable dit LLA) et divers espaces communs. Elle réalise le nouveau bâtiment en collaboration avec l'école dénommée L'école des Jordils. Ce nouvel immeuble sera construit conformément à la norme Minergie-P-ECO et le quartier doit atteindre les objectifs de la société à 2000 watts.

Des coûts de construction plus élevés sont apparus ultérieurement en raison des travaux de terrassement, de l'installation du chantier et d'honoraires supplémentaires. Il a été possible de couvrir une partie des coûts par une augmentation du crédit de construction et des fonds propres. Pour le montant manquant, la Fondation fonds de solidarité a accordé un prêt-relais de 100 000 francs, qui sera



Coopérative zum Rebstock, Rüdlingen (SH)

remboursé par le capital social des futurs résidents lors de leur emménagement.

Aubaine dans le Kreis 4: des logements du centre de Zurich seront soustraits à la spéculation

La coopérative d'habitation Delan a été fondée en octobre 2021 par les locataires de l'immeuble de la Dienerstrasse, dans le Kreis 4 de Zurich, avec l'intention d'acquérir le bâtiment dans lequel ils vivent. Les relations de longue date entre les locataires et le propriétaire de la maison, un homme âgé, sont très amicales. Le bâtiment appartient à sa famille depuis le début des années soixante, il a notamment été habité par des membres de la famille et est bien conservé. Les locataires envisageaient depuis longtemps d'acquérir la maison sous la forme d'une coopérative; ils avaient aussi pris contact avec coopératives d'habitation Suisse il y a plusieurs années, au sujet de la création d'une coopérative et des instruments de financement de l'association faitière. Le propriétaire était maintenant prêt à céder l'immeuble

aux habitants à un prix attrayant pour l'endroit en question. Ainsi s'offrait une chance unique de soustraire cet objet à la spéculation.

Il s'agit d'un immeuble locatif de 3 étages datant de 1937 et comprenant 8 appartements au total. En 2010, toutes les canalisations ont été remplacées et en 2016, le chauffage au mazout a été remplacé par un chauffage au gaz. Les travaux d'entretien et d'administration à venir doivent être réalisés en grande partie en interne.

La coopérative prévoit de procéder à une modernisation énergétique du bâtiment au bout de 6 ans. Celle-ci comprend l'isolation du sol des combles, du plafond de la cave et de la façade. En outre, une installation photovoltaïque sera mise en place sur le toit sud.

Le Conseil de fondation tenait à ce que l'immeuble soit soustrait à la spéculation et a donc accordé un prêt de 80 000 francs à la coopérative, en complément au Fonds de roulement.

Daheim Arbon s'assure une croissance à long terme grâce à l'acquisition d'immeubles

La coopérative d'habitation «Daheim» Arbon (Daheim) a été fondée en 1957 à Arbon. Elle possède au total 36 logements répartis dans 6 immeubles locatifs de 2 étages. Par ailleurs, elle est propriétaire d'une autre parcelle où se trouvent 8 boxes de garage et 3 places de parking extérieures, située en face de ses immeubles, et séparée par une route.

Cette parcelle de parking est quant à elle directement attenante à 2 autres terrains comprenant respectivement un immeuble résidentiel de 3 étages et un autre, qui est double avec 3 étages et jardin, pour un total de 18 logements. La propriétaire de ces

deux parcelles était une caisse de pensions qui souhaitait vendre les immeubles pour des raisons stratégiques. La société de conseil mandatée pour la vente a contacté la coopérative pour savoir si elle était prête à vendre la parcelle des garages. Ainsi, dans le cas d'une construction de remplacement, l'utilisation du terrain serait évidemment beaucoup plus importante pour un acheteur potentiel. Le comité de Daheim a refusé, mais a fait savoir à ladite société que la coopérative était elle-même intéressée par l'achat des immeubles. Le processus de vente s'est déroulé dans le cadre d'un appel d'offres, où celle de la coopérative l'a emporté.

Les immeubles, vieux de 70 ans, ont été totalement rénovés en 1989. En 1998, le chauffage au mazout a été remplacé et en 2007, les toits à deux pans de

tous les immeubles ont été rénovés. Les immeubles ont toujours été bien entretenus. Selon les estimations de la coopérative, ils peuvent être loués en l'état pendant 5 à 10 ans encore. Ce temps doit être mis à profit pour planifier une nouvelle rénovation globale pour les 30 à 40 prochaines années. A l'échéance de cette période, une construction de remplacement est à planifier sur les 3 parcelles.

L'achat de ce bien immobilier représente une opportunité unique pour Daheim. Grâce à l'acquisition de ces 2 immeubles, la coopérative a augmenté son portefeuille de 18 logements à court terme. A long terme, elle s'assure de sa croissance en construisant un bâtiment de remplacement sur les 3 parcelles. Et ce, non seulement en raison de sa parcelle des garages, mais aussi parce qu'il existe encore une réserve d'utilisation sur l'un des immeubles.

Le Conseil de fondation se félicite vivement de ce que le comité de Daheim soit passé à l'action et ait saisi cette opportunité. Il a accordé à la coopérative un prêt de 180 000 francs en complément du Fonds de roulement.

GFW Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaues construit des logements adaptés aux personnes âgées à Gossau

La GFW Gossau au Canton Saint Gall existe depuis 1974. Elle possède 3 immeubles locatifs comptant au total 50 appartements dans la ville de Gossau, qui ont été rénovés en 2009 avec l'aide d'un prêt du Fonds de solidarité. Depuis 2021, elle est également propriétaire d'un immeuble de 11 logements situé à proximité du nouveau projet de construction.

La GFW prévoit maintenant de construire à la Bedastrasse à Gossau un grand nouveau complexe de 2 immeubles locatifs de 4 étages comprenant 35 appartements dédiés aux personnes âgées, un

appartement pour les invités et un parking souterrain. Le nouveau bâtiment sera réalisé selon le standard LEA Gold, qui impose des exigences élevées au projet. Le terrain à bâtir se trouve à la périphérie de Gossau. Il faut 10 minutes à pied pour se rendre à la gare ou au centre du village, où se trouvent également des magasins, des pharmacies et des bureaux de poste. La planification des 2 maisons est en cours depuis 9 ans déjà et se fait en collaboration avec l'association Wohnen im Alter Gossau.

Le Conseil de fondation a accordé un prêt de 360 000 francs à la GFW en complément du Fonds de roulement.

La coopérative d'habitation pour seniors Hintermatt Ziefen construit 16 logements adaptés aux personnes âgées à Ziefen

La coopérative d'habitation pour seniors Hintermatt Ziefen a été fondée en 2014 et a pour but de permettre à ses membres de vivre dans un environnement calme et familial, à des conditions financièrement supportables, dans un esprit de bon voisinage et, si besoin est, avec un encadrement, grâce à une construction adaptée aux personnes âgées, moderne et respectueuse de l'environnement. Actuellement, elle ne possède pas encore d'immeubles.

Le projet de Ziefen a été sélectionné dès 2015 à l'issue d'un concours d'architecture. Mais il a ensuite été reporté en raison d'une révision du règlement des zones et a été remanié ultérieurement. Durant cette période, le comité a échangé avec d'autres projets similaires et a intégré dans la planification les enseignements tirés de ces échanges.

La coopérative reçoit le terrain en droit de superficie de la commune de Ziefen pour le nouveau bâtiment.

Coopérative d'habitation «Daheim», Arbon (TG)





Coopérative d'habitation pour seniors, Hintermatt Ziefen (BL)

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 2 étages comprenant 16 appartements pour seniors, de 2 pièces et demi à 4 pièces et demi. Hormis le parking souterrain de 14 places, les compartiments de caves et les buanderies, une salle polyvalente avec cuisine et espace extérieur sera construite en sous-sol. Un espace multifonctionnel pour les traitements médicaux, thérapeutiques et cosmétiques est également prévu. Les 16 appartements doivent obtenir au moins le label LEA Or.

Pour le financement du projet de nouvelle construction, la Fondation fonds de solidarité a accordé à la coopérative un prêt de 160 000 francs en complément du Fonds de roulement.

Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur – Ehemaliges Chemielabor wird in neuen Wohnraum mit Platz für Kultur umgebaut

Les activités de l'association bainviver-chur, qui a ensuite passé à la création de la coopérative, remontent à 2010 déjà. Depuis lors, un groupe de personnes s'engage à mettre en œuvre à Coire un projet de logements pour un public cible mixte, en mettant l'accent sur les personnes âgées. La recherche d'un lieu approprié a conduit le groupe à l'ancien bâtiment de chimie du canton dans la vieille ville de Coire, en passant par le site de l'ancienne patinoire artificielle, le Sennhof et l'ancienne prison.

A Planaterra 11, la coopérative réalise un projet d'habitat, de travail et de vie coloré et intergénérationnel, doté d'un large mix de logements. Au total, 17 unités d'habitation seront créées, composées de 11 logements classiques, d'un grand appartement et de logements en grappe (clusters). L'habitat pour personnes âgées, l'habitat communautaire et un échange étroit avec le quartier en sont les éléments clés. Le rez-de-chaussée et l'espace extérieur (parking et jardin) avec la remise offrent des possibilités d'activités culturelles. Les projets sociaux doivent contribuer à un développement urbain dynamique et durable.

Classé monument historique, l'immeuble a été construit en 1911 et se compose de 2 immeubles: le bâtiment administratif proprement dit, ancienne école d'échantillons et laboratoire de chimie, et un bâtiment annexe situé de l'autre côté de la place. Il y a 27 places de parking sur le site. Côté est, le bâtiment principal jouxte un terrier verdoyant. La remise est adossée à l'ancien mur d'enceinte de la ville de Coire.

En 2000, une rénovation des bureaux et du toit a eu lieu avec un aménagement simultané des combles. Une nouvelle isolation extérieure n'est pas indiquée en raison de la protection du monument historique et des coûts d'investissement élevés. Les installations techniques ainsi que les sols et les plafonds

seront entièrement rénovés. Le rez-de-chaussée est utilisé pour des surfaces commerciales (bistrot, cuisine industrielle), des entrepôts, des vélos, des toilettes et des locaux techniques. Le premier et le deuxième étage, avec des mansardes supplémentaires, seront transformés en espace habitable. Le rez-de-chaussée et le premier étage seront accessibles aux personnes handicapées et desservis par un ascenseur.

Le projet de bain-viver est un programme phare pour la construction de logements d'utilité publique à Coire avec un habitat intergénérationnel, comme lieu de rencontre, pour l'engagement social, l'art, la créativité, et il y a place pour de nouvelles idées.

[Le Conseil de fondation tenait à ce que l'immeuble soit soustrait à la spéculation et à ce que le bâtiment puisse être utilisé de diverses manières. Il a donc accordé un prêt de 510 000 francs à la coopérative.](#)

Des logements à Zollikofen, Berne, restent dans le secteur du logement d'utilité publique

La coopérative d'habitation de Zollikofen est un groupe hétéroclite de personnes ayant des liens et des racines à Zollikofen et dans les environs. Elle entend mettre à profit son expertise combinée dans les domaines de l'écologie, de l'architecture, de la construction, des finances et de la communication, ainsi que son énergie, pour créer un espace de vie attrayant, écologique et doté d'une précieuse valeur sociale. Lorsque le groupe a appris qu'un immeuble locatif avec terrain environnant était à vendre à Zollikofen, il s'est immédiatement mis en action et a déposé sa candidature auprès de la vendeuse. Après avoir obtenu le marché, il a fondé la coopérative d'habitation d'utilité publique de Zollikofen en été 2021 et a organisé le financement. Tout ceci a requis un effort extrêmement important de la part

des personnes impliquées, l'achat ayant été prévu pour le 1er novembre 2021.

Le bâtiment est un immeuble locatif de 3 étages datant de 1946 et comprenant à l'origine 6 appartements. La propriété est nichée dans un grand jardin, avec de vieux arbres. La dernière rénovation importante a eu lieu il y a 13 ans et a consisté à assainir et isoler les façades, remplacer les fenêtres par du triple vitrage.

Après l'achat de l'immeuble par la coopérative d'habitation de Zollikofen, deux grands appartements familiaux seront créés en réunissant chacun deux 3 pièces superposées. En outre, de petites améliorations seront apportées à l'immeuble. A plus long terme, il est prévu de rénover le bâtiment sur le plan énergétique et d'aménager les combles. La coopérative tient beaucoup à ce que la valeur écologique du jardin soit maintenue et même améliorée.

[Le Conseil de fondation voulait vraiment que l'immeuble reste affecté à la construction de logements d'utilité publique et a soutenu la coopérative par un prêt de 250 000 francs.](#)

La coopérative d'habitation nouvellement créée dans la région de Kreuzlingen réalise son premier projet de construction

La coopérative d'habitation de la région de Kreuzlingen a été fondée en 2019 et s'efforce de proposer des logements abordables, également aux personnes à revenu modeste, en particulier aux familles, mais aussi aux seniors et aux personnes en situation de handicap. Elle réalise un nouvel immeuble d'habitation de 12 logements et 15 places de parking selon le standard énergétique Minergie-P. La ville de Kreuzlingen cède le terrain en droit de superficie contre une rente très avantageuse. La parcelle est située près du centre et à distance de marche



Ccoopérative d'habitation de la région de Kreuzlingen, Kreuzlingen (TG)

du lac de Constance. La gare et divers commerces sont également aisément accessibles. L'aire de jeux pour enfants de la ville de Kreuzlingen, déjà existante et attenante, sera intégrée au projet global. Elle sera valorisée par un nouveau hall de jardin et restera accessible à l'ensemble du quartier. Cela doit permettre de consolider et d'élargir l'esprit communautaire du quartier.

Le financement du nouveau bâtiment est assuré en grande partie par un crédit de construction. Le financement est complété par un prêt à long terme de la ville de Kreuzlingen, les parts sociales des coopérateurs et des prêts de particuliers. En ce qui concerne le capital social nécessaire, la fondation Solinvest a apporté une participation transitoire.

Le Conseil de fondation a décidé, en complément du Fonds de roulement et de la Fondation Solinvest, de soutenir le projet par un prêt de 120 000 francs.

Transformation d'une ferme en logements d'utilité publique à Courtételle, Jura

La Société coopérative d'habitation Les Voisins est une jeune et petite coopérative. Elle n'a été fondée qu'en 2019 à Delémont. Depuis plusieurs années, un groupe s'efforce de créer de l'habitat d'utilité publique dans le Jura et a étudié divers projets autour de la capitale. Finalement, il a trouvé son bien à Courtételle, sous la forme d'une ancienne ferme avec une étable attenante, qui sera achetée, transformée et rénovée.

La jeune coopérative prévoit un projet ambitieux: le bâtiment sera presque entièrement vidé de sa substance et transformé en sept logements, une salle commune, un bureau à louer (mot-clé: télétravail) et un local à vélos avec atelier. Il s'agit d'adapter le bâtiment de telle sorte qu'il réponde aux normes de la certification LEA Argent et qu'il soit ainsi habitable pour les personnes de tout âge et de tout degré de

mobilité. De même, le bâtiment répondra au standard énergétique élevé Minergie-ECO.

Dans le canton du Jura, il n'existe aucun soutien financier des pouvoirs publics aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le financement bancaire s'avère également très difficile dans ce canton. Ce sont surtout les jeunes coopératives préparant de petits projets que les banques boudent.

Avec l'aide du Fonds de roulement et des fondations Fonds de solidarité et Solinvest, le projet peut désormais se réaliser. Les fondations ont accordé un prêt, respectivement une participation transitoire de 70 000 francs chacune.

Nouvelle construction de remplacement à Rüti par Gewo Züri Ost

A Rüti, dans le canton de Zurich, la coopérative d'habitation Gewo Züri Ost a acquis de la commune en 2001 un immeuble locatif situé au centre, mais au calme, à la Lindenbergstrasse. Celui-ci fut construit en 1950 et comprend quatre logements de 3 à 5 pièces. Le jardin d'enfants et les écoles sont à proximité; les commerces et la gare sont à 500 à 800 mètres.

Le bâtiment et les logements sont vétustes. Divers éléments, par exemple la largeur des escaliers, la hauteur des balustrades, les parapets des balcons,



Gewo Züri Ost, Rüti (ZH)

ne correspondent plus aux prescriptions actuelles. En raison des coûts élevés, une rénovation totale n'est pas envisageable. C'est pourquoi la coopérative prévoit de construire un bâtiment de remplacement doté de 8 appartements de 2,5 à 4,5 pièces ainsi que d'un garage souterrain, en exploitant jusqu'au bout le règlement de la zone à bâtir. Tous les appartements disposent d'endroits où s'asseoir, de terrasses ou de balcons et sont desservis par une cage d'escalier et un ascenseur. La production de chaleur est assurée par une sonde géothermique et une pompe à chaleur.

En sus du financement bancaire et des fonds propres, les prêts du Fonds de roulement et du Fonds de solidarité sont aussi importants pour la réalisation du projet. Le Conseil de fondation a octroyé un prêt complémentaire de 160 000 francs.

La coopérative d'habitation de Saint-Gall poursuit sa croissance grâce à l'acquisition d'immeubles

Aujourd'hui, la coopérative d'habitation de Saint-Gall (WBG SG) possède près de 400 logements et autres objets dans et autour de Saint-Gall. La coopérative a décidé de focaliser son activité sur l'achat d'immeubles existants. Les immeubles doivent être durablement soustraits à la spéculation, puis rénovés à moyen terme, sans que les loyers n'augmentent fortement. La coopérative répond ainsi au souhait de l'association régionale qui, du fait de la situation du marché en Suisse orientale et plus particulièrement dans la ville de Saint-Gall, donne même la priorité à cet engagement par rapport à la réalisation de nouveaux projets de construction.

Au 1er juillet 2021, la coopérative a acquis 2 immeubles existants. L'immeuble d'habitation de la Dorfstrasse 40/42 à Wittenbach SG compte 6 logements, dont un 3 pièces au rez-de-chaussée utilisé comme atelier et bureau. Le bâtiment date de 1920. En 1997, l'immeuble a été entièrement rénové et agrandi pour la dernière fois. En 2013, la façade ouest a encore été isolée et recouverte de bardeaux d'Eternit. L'immeuble jouxte l'immeuble Hirschen, qui appartient déjà à la WBG SG. La coopérative prévoit de redévelopper le site du Hirschen jusqu'au château, en le densifiant. Mais pour cela, il faut encore attendre la nouvelle loi sur les constructions.

Le deuxième immeuble se trouve à la Demutstrasse, dans le quartier de St. Georgen à Saint-Gall. Il se compose de 4 logements de 4 pièces. L'immeuble est situé juste à côté d'un immeuble locatif dont la coopérative est déjà propriétaire. Le bâtiment acquis a été construit en 1906. En 2013, l'immeuble a été rénové à l'intérieur et des balcons ont été ajoutés. A court terme, le plafond de la cave et le sol des combles doivent être isolés. A moyen terme, le chauffage au gaz sera remplacé et la façade isolée.

Pour les acquisitions, la coopérative a besoin du Fonds de roulement et du Fonds de solidarité, car cela lui permet de mobiliser moins de fonds propres, qu'elle peut en revanche consacrer à d'autres projets (achats réglés rapidement, frais de planification, rénovations, etc.). Ainsi, en complément du Fonds de roulement, le Conseil de fondation a accordé un prêt de 60 000 francs pour l'immeuble de Wittenbach et un prêt de 40 000 francs pour celui de Saint-Gall.



Coopérative d'habitation de Saint-Gall, Wittenbach



Coopérative d'habitation de Saint-Gall, Saint-Gall

CONTRIBUTIONS A FONDS PERDU A DIVERS PROJETS

Dans le cadre de l'extension du but de la fondation réalisée avec effet au 1er janvier 2005, son activité 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 – moyennant respect de conditions claires – soutenir aussi des projets où est favorisée à fonds perdu la construction de logements sociaux et de coopératives. Il est même possible, mais dans une mesure très modeste, d'apporter un appui à des projets de construction dans des pays émergents et en développement. Ces soutiens sont uniquement financés par le produit net des intérêts annuels et, si nécessaire, au moyen du fonds spécial alimenté depuis

2015. Les dons versés par les membres de coopératives d'habitation Suisse n'en sont donc pas affectés. Depuis 2005, près de 1,77 million de francs ont été alloués à fonds perdu. Sur ce montant, 29% ont été consacrés au développement de projets de construction et de rénovation, tels que des études de faisabilité et des coûts de développement de projets. 28% des fonds ont été engagés dans le développement de concepts et d'organisations tels que la promotion de l'intégration ou les programmes de mobilité. Evénements et jubilé ont été soutenus à hauteur de 18% des fonds alors que publications et projets de recherche ont bénéficié de 9% de ces moyens. Près de 11% des mon-

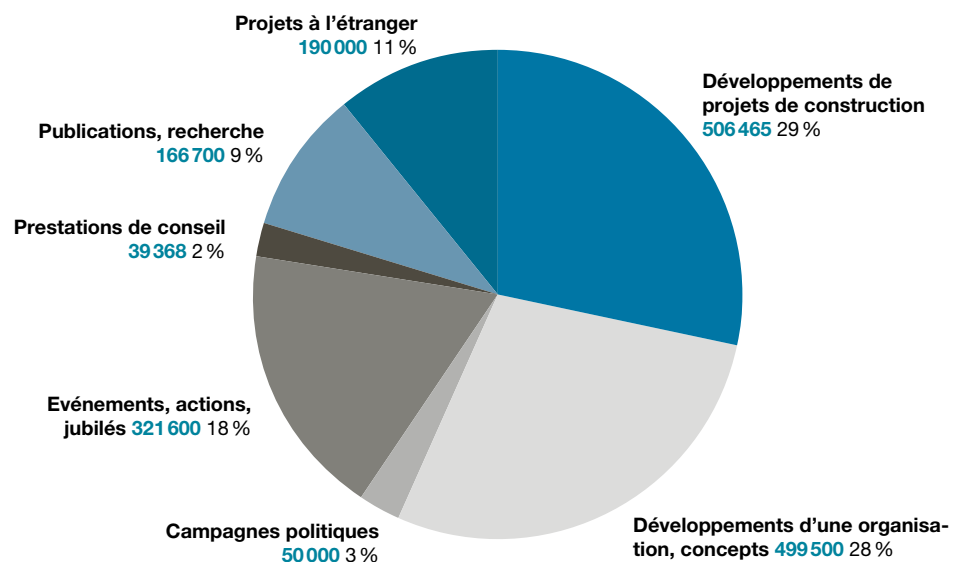
tants à fonds perdu ont été alloués à des projets à l'étranger.

Au cours de l'année sous rapport, 7 demandes de contributions à fonds perdu ont été déposées pour

un montant total de quelque 120 000 francs, dont 6 ont été approuvées par le Conseil de fondation, pour un montant de 115 000 francs. Les projets ayant bénéficié d'une aide sont brièvement présentés ci-après.

Contributions distribuées à fonds perdu depuis 2005

Total: 1 773 633 CHF



GAW Linth rénove deux bâtiments classés monuments historiques à Näfels (GL)

La GAW Linth restaure 2 maisons mitoyennes au centre de Näfels et les transforme en 11 appartements pour personnes âgées et en situation de handicap. Les bâtiments datent du 16e siècle, la substance principale remontant même à 1415, et sont donc protégés en tant que monuments historiques. L'assainissement et la transformation engendrent des coûts élevés de 9,5 millions de francs, qui ne peuvent pas être couverts les seuls revenus locatifs. En conséquence, plus de la moitié des coûts de construction doivent être financés par des dons.

Le Conseil de fondation est convaincu par ce projet d'habitat pour seniors situé au centre de la ville et a donc décidé de soutenir la GAW Linth par un montant à fonds perdu de 30 000 francs.

Wohnwerk Luzern à Kriens, où ils accompagnent les résidents. Le projet de logement Teiggi est unique loin à la ronde et fait figure de modèle en matière d'habitat d'utilité publique, solidaire et écologique. Le film est centré sur les personnes, leur état d'esprit, la communauté dans laquelle elles résident, le vivre ensemble, avec les possibilités que leur offre le lotissement de Teiggi. La thématique est d'actualité, car il s'agit de tester des formes d'habitat urbain qui ont de l'avenir. Le film doit fournir des pistes de réflexion à ce sujet.

Le Conseil de fondation tient à sensibiliser encore plus le public à l'habitat d'utilité publique. Le film contribue à montrer, à l'aide d'un exemple concret, le logement d'utilité publique et solidaire. Un montant à fonds perdu de 10 000 francs a été accordé pour ce projet.

Chez soi dans le quartier – Un documentaire TV sur la Teiggi à Kriens (LU)

Josef et Lotti Stöcklin sont un couple de cinéastes qui réalisent des films documentaires traitant des aspects écologiques et sociaux. Ils réalisent un travail d'éducation et de sensibilisation dans les écoles et les institutions culturelles grâce à leurs films qui sont régulièrement diffusés à la télévision aussi.

Leur dernier projet a conduit le couple à Teiggi, lotissement de la coopérative de construction

L'Institut pour le travail social et les espaces de la Haute école spécialisée de Suisse orientale explore de nouveaux concepts d'habitat entre communauté et auto-construction

Dans l'axe de travail interdisciplinaire «Habitat et voisinage», l'institut s'intéresse depuis de nombreuses années à différents aspects de l'habitat et aux dimensions sociales du développement territorial. Cet axe de travail a donné lieu à un projet de recherche parallèle, qui porte sur les concepts les plus récents des coopératives d'habitation suisses: «Wohnen im Rohbau» de la coopérative d'habita-

tion Kraftwerk1, «Hallenwohnen» de la coopérative Kalkbreite et «Selbstausbau loft» de la coopérative d'habitation Warmbächli. Ces 3 concepts de logement, dont certains encore en cours de réalisation, sont actuellement les plus innovants, voire les plus radicaux de Suisse – et représentent un grand potentiel d'apprentissage pour l'avenir d'un marché du logement que l'on espère encore plus diversifié et orienté vers les besoins. C'est pourquoi l'Institut souhaite étudier de manière comparative les 3 concepts mentionnés.

Le but est de tirer des enseignements pratiques sur les défis et les conditions de réussite liée au développement et à la planification des projets, à leur mise en œuvre ainsi qu'à leur appropriation par les habitants dans leur logement et leur cohabitation, et de les rendre utilisables pour de futurs projets similaires. Par ailleurs, dans ces concepts, l'auto-construction et/ou la communauté sont des déterminants importants et entretiennent également une relation spécifique qu'il convient d'explorer; les effets éventuels de la pandémie de coronavirus doivent également jouer un certain rôle.

Les formes d'habitat innovantes doivent être étudiées et promues afin de faire progresser la construction de logements sur le plan qualitatif également. La recherche et la publication des résultats en font aussi partie. C'est pourquoi le Conseil de fondation soutient le projet de recherche avec un montant à fonds perdu de 15 000 francs. Les résultats de la recherche seront également publiés en français.

Coopératives d'habitation Suisse: Dix principes

Dans le cadre du processus stratégique, la fédération a défini – comme l'un des principaux objectifs stratégiques pour la branche – de rendre plus visibles les avantages et l'utilité sociale de la construction de logements d'utilité publique. La campagne de communication sur les «10 principes directeurs pour l'habitat d'utilité publique» apporte une contribution importante à la réalisation de cet objectif et est donc d'une grande utilité pour l'ensemble de notre branche. Avec 10 principes directeurs simplement formulés et illustrés, coopératives d'habitation Suisse souhaite faire connaître avec clarté et émotion aux membres des maîtres d'ouvrage d'utilité publique les valeurs définies dans leur Charte, tout comme à un plus large public d'ailleurs.

Le Conseil de fondation soutient cette campagne et alloue une contribution à fonds perdu de 10 000 francs.

Coopératives d'habitation Suisse prévoit un nouveau service sous la forme d'une place du marché du financement

Sous le nom de «Fimage.ch», l'association faitière souhaite proposer à ses membres le nouveau service «Place du marché du financement pour l'habitat d'utilité publique». Ce service sert au refinancement des crédits immobiliers arrivant à échéance ainsi qu'au financement d'achats d'immeubles et de projets de construction.

La place du marché du financement doit offrir un large éventail de services tant aux personnes qui cherchent de l'argent qu'à celles qui en placent.

Dans ce cadre, les demandes de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont traitées avec professionnalisme, des solutions sont recherchées et négociées. Les objectifs sont les suivants:

- Les coûts de financement pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent être réduits.
- Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent bénéficier d'un soutien professionnel sur ces questions et être eux-mêmes professionnalisés.
- Ce service doit être mis à la disposition de tous les membres de coopératives d'habitation Suisse, à un prix avantageux.
- L'offre doit être conviviale pour les membres et l'accès doit être à bas seuil.
- L'indépendance et la protection des données sont à préserver.

Trouver la meilleure offre pour répondre aux besoins de financement du maître d'ouvrage est une priorité. C'est pourquoi la place du marché collabore avec des experts du secteur financier et des instruments de financement existants pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Fonds de roulement, Centrale d'émission CCL et Société coopérative de cautionnement hypothécaire cch). Les services de la place du marché sont développés et fournis par une entreprise externe, sur mandat de l'association.

Faire progresser l'habitat d'utilité publique est une priorité dans l'attribution des montants à fonds perdu. Le développement et le test de nouveaux services en font également partie, raison pour laquelle le Conseil de fondation soutient le projet avec un montant de 20 000 francs.



Homepage et Charta «10 principes directeurs pour l'habitat d'utilité publique»

L'Association régionale de Zurich investit dans le lancement d'un nouveau centre de services «Netz Genossenschaften» (réseau de coopératives)

Les coopératives d'habitation zurichoises sont très différentes les unes des autres quant au nombre de logements et à la gestion. Alors que les grands maîtres d'ouvrage d'utilité publique disposent de leurs propres secrétariats performants, se pose à moyen terme pour bon nombre des 225 coopératives d'habitation de petite à moyenne taille la question de savoir comment gérer judicieusement leurs locataires, comment concilier les tâches dans les domaines de la comptabilité, des rappels, des réclamations et des ordres de réparation, des arbitrages de conflits et de la préparation des AG, tout en trouvant encore le temps de développer des stratégies financières et de portefeuille à long terme.

L'association régionale a mené une cinquantaine d'entretiens avec des membres sur ces points, et il en est ressorti que nombre de coopératives étaient très intéressées par l'externalisation de ces tâches à l'avenir, à condition de trouver le bon partenaire. L'Association régionale de Zurich a pris en compte ce besoin et a lancé le projet Netz Genossenschaften. Le concept: un nouveau centre de services pour les coopératives d'habitation – en partenariat – compétent – d'utilité publique.

L'Association régionale de Zurich a financé la plus grande partie des coûts initiaux elle-même. Mais il y avait besoin d'un soutien supplémentaire considérable. C'est pourquoi le Conseil de fondation a décidé de soutenir l'association régionale par le versement d'un montant à fonds perdu de 30 000 francs.



«Netz Genossenschaften»

ORGANES ET COLLABORATEURS

Conseil de Fondation en 2021

Président

Georges Baehler,
Association régionale Suisse romande

Membres

Tilman Rösler, (Vice-président),
Association régionale Berne-Soleure

Iris Vollenweider, Association régionale Zurich

Andreas Herbst,
Association régionale nord-ouest

Andreas Siegenthaler,
Association régionale Winterthour

La période administrative en cours s'étend du 29 juin 2020 jusqu'à la 1ère assemblée des délégués en juin 2023.

Travaux administratifs

Kathrin Schriber:

Direction de la Fondation,
siège au Conseil de fondation

Gian-Marco Huber:

Gestion des prêts, comptabilité

Organe de révision

Dialog Treuhand SA, Berne

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.

Contact

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 Zurich
Téléphone 044 360 28 40 | solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Pour de plus amples informations: www.solidaritaetsfonds.ch

Rapport annuel

Rédaction: Kathrin Schriber,
coopératives d'habitation Suisse

Traduction: Pierre Prince, Tradulex

Lectorat langue allemande:

Liza Papazoglou, coopératives d'habitation Suisse

Lectorat langue française: Georges Baehler,
Fondation fonds de solidarité

Conception: Partner & Partner AG, Winterthour

Photos: sont mises à disposition

Impression: Käser Druck SA, Stallikon-Zurich

Marco Moser:

Gestion des prêts, procès-verbal

Annemarie Dillena:

Gestion des prêts, statistiques, administration

