Des fonds propres... mais rares

Autor(en): **Favarger, Philippe**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **72 (2000)**

Heft 1

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129767

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

DES FONDS PROPRES ... MAIS RARES

La dernière crise de l'immobilier a coûté une cinquantaine de milliards de francs aux banques suisses, l'essentiel de l'ardoise ayant été laissé par les promoteurs-spéculateurs de la seconde moitié des années 1980. Dix ans plus tard, ces derniers ont été rejoints par certains constructeurs d'utilité publique sur les listes des services du contentieux. Les organismes qui financent ces constructeurs sont alors devenus beaucoup plus prudents, en particulier au niveau de leurs exigences en matière de fonds propres. Malheureusement, les nouvelles règles de prudence sont en général appliquées aveuglément, ce qui a pour effet pervers de bloquer un certain nombre de projets pourtant de qualité, notamment parmi ceux provenant de petites coopératives.

Pour financer l'acquisition d'un terrain à bâtir, les banques exigent au moins 30% de fonds propres, ce qui représente facilement une vingtaine de milliers de francs pour un logement de 4-5 pièces. En outre, ces fonds doivent être investis d'autant plus rapidement que le terrain convoité fait l'objet d'une offre intéressante, au risque de "rater l'affaire".
Ainsi, une coopérative souhaitant acquérir un terrain à bâtir se trouve contrainte de réunir des sommes importantes dans des délais relativement courts, souvent sans avoir pu élaborer un projet détaillé lui permettant de préciser à ses membres les caractéristiques et le prix des logements prévus.

Ceci explique la difficulté de l'exercice, et par conséquent l'insistance avec laquelle les coopératives demandent des terrains en droit de superficie aux collectivités publiques, dont les réserves foncières sont malheureusement très limitées.

Une fois l'obstacle foncier surmonté, il faut en principe disposer de la totalité des fonds propres pour l'ouverture du chantier. Et c'est là que l'affaire se corse, ou plus précisément que les exigences des organismes de financement ont fortement augmenté. Jusqu'à récemment, une coopérative pouvait réaliser un projet avec un apport de fonds propres équivalent à 5% du prix de revient, soit une somme correspondant approximativement à l'apport nécessaire pour acquérir le terrain. Le schéma idéal consistait à obtenir un prêt en premier rang auprès d'une banque et un prêt en deuxième rang auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), pour un montant total équivalent à 90% du prix de revient, plus un prêt en troisième rang auprès de l'Association suisse pour l'habitat (ASH), qui permettait d'atteindre 95%. Mais ce montage relativement agréable n'a malheureusement pas vécu très longtemps.

DES RESTRICTIONS CROISSANTES

Aujourd'hui, la CCL exige 10% de fonds propres et elle ne prête plus au-delà de 80% de la valeur de gage. Autrement dit, il faut trouver une banque qui finance au-delà de 80% sans détenir le rang antérieur. Autant dire "mission impossible". Les coopératives qui ont déjà suffisamment amorti leur dette pourront continuer à se refinancer à bon compte, mais la CCL ne financera probablement plus beaucoup de nouveaux projets. C'est plus que dommage.

Les nouvelles réalisations devront donc être financées essentiellement par les banques, comme cela était le cas avant la création de la CCL. Malheureusement, certaines banques sont également devenues plus restric-

UNE FOIS ... MAIS PAS DEUX !

Depuis l'éclatement de la bulle immobilière, plusieurs coopératives ont racheté des immeubles à des spéculateurs en faillite. Au 41 rue Plantamour à Genève, le rachat a eu lieu à l'instigation des habitants de l'immeuble.

Lorsque la vente aux enchères a été officiellement annoncée, les habitants ne disposaient que de 100'000.- frs de fonds propres, pour un prix d'achat dont ils avaient fixé le maximum à 1.75 million. La valeur de gage attribuée à l'immeuble par la banque étant plus élevée, celle-ci a accepté de prêter le montant nécessaire, à condition toutefois d'obtenir une caution de 100'000.- frs, qui fut laborieusement obtenue auprès de la Ville de Genève (avec interpellation urgente au conseil municipal et vote d'un crédit spécial). L'immeuble ayant finalement été payé 1.5 million, la banque a même renoncé à cette caution. Elle a donc financé l'opération en se contentant d'un apport de fonds propres correspondant à 7% du prix d'achat.

Le bâtiment a ensuite été rénové et l'opération a été consolidée avant que les organismes de financement ne durcissent leurs conditions. Les nouvelles exigences sont néanmoins remplies, grâce à deux éléments:

- l'obtention d'un bonus conjoncturel à la rénovation de la part du Canton (mais ce bonus n'existe plus aujourd'hui);

- le prêt du fonds de roulement de l'ASH, qui représente un pourcentage relativement élevé en raison d'un prix de revient nettement plus bas qu'une construction neuve.

tives. De façon générale, elles acceptent de prêter 90% à condition d'avoir la caution d'un tiers, mais il faut savoir qu'elles sont rarement des adeptes inconditionnels de la coopérative, surtout si les projets sont un peu alternatifs ou associatifs (on a vu par exemple feu la Banque Coopérative refuser de financer un projet sous prétexte qu'il était trop "communautaire").

Heureusement, certaines coopératives ont pu bénéficier du soutien de la Banque alternative suisse (BAS). Les moyens de cette banque sont relativement limités, mais plusieurs coopératives n'auraient pas pu réaliser leur projet sans elle. Or, la BAS est devenue plus restrictive que les autres banques et demande aujourd'hui 20% ou 30% de fonds propres. Autant dire qu'elle ne prête pratiquement plus aux coopératives. C'est également plus que dommage.

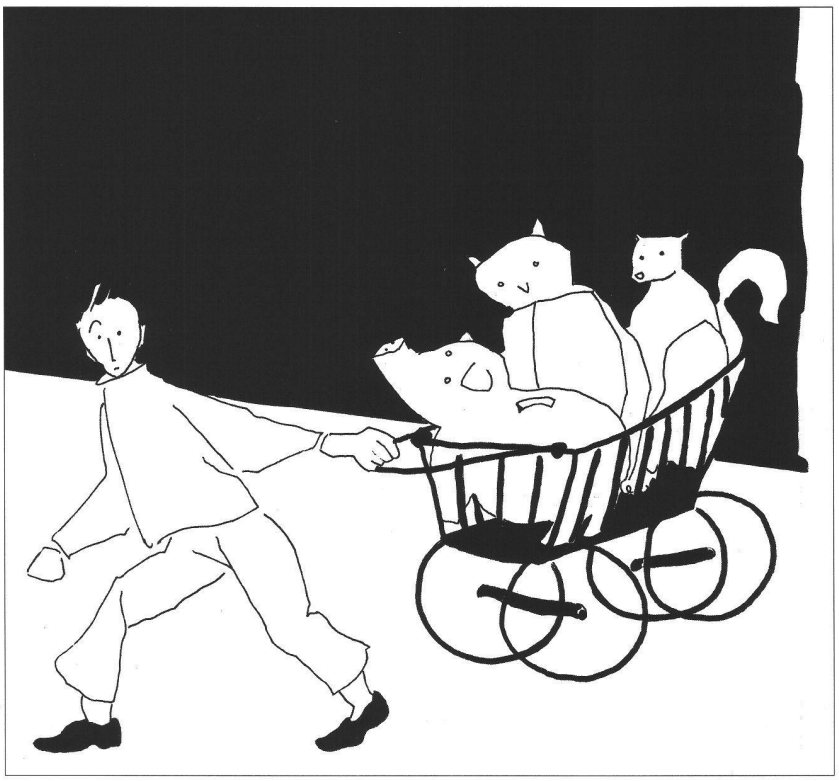
Enfin, même si une coopérative obtient 90% de financement auprès d'une banque, elle éprouvera de sérieuses difficultés à obtenir 5% supplémentaires de la part de l'ASH. Celle-ci s'est en effet alignée officiellement sur l'exigence des 10% de fonds propres. Heureusement, la position de l'ASH est en réalité plus nuancée puisqu'elle n'exige qu'un apport de 5% au départ si celui-ci est accompagné d'un plan de souscription de parts sociales permettant d'augmenter progressivement la part de fonds propres à 10%.
Il reste que 10% de fonds propres, cela fait pas loin de 50'000.- francs pour un logement de 4-5 pièces, ce qui ne manquera pas de réduire sensiblement le nombre de candidats potentiels à un logement en coopérative.

LES CAUSES DU PHENOMENE

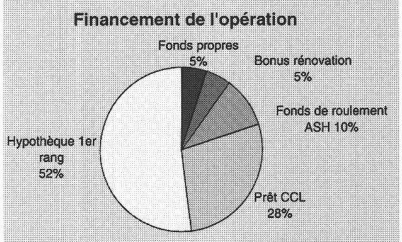
Mais pourquoi ce tour de vis soudain et généralisé ? Parce que quelques coopératives financées ou cautionnées par la CCL, la BAS, l'ASH ou l'Office fédéral du logement (OFL) sont en situation de faillite, virtuelle ou consommée, pour des raisons qu'il est malheureusement difficile de connaître précisément.

Il y a d'abord certaines coopératives qui ont construit trop cher, avant que les prix des terrains et de la construction baissent suite à la crise des années 1990. Le problème a été occulté par les abaissements de base de la Confédération, mais avec la réduction des avances il éclate au grand jour. Il y a aussi celles qui n'ont pas construit au bon endroit. Dans les zones périphériques, des excès d'offre sont apparus ces dernières années et les logements neufs trouvent difficilement preneur. Ces problèmes ne touchent

Toutes les tirelires y passent!



La quote-part d'emprunt hors ASH a ainsi pu être limitée à 80%, mais cette expérience n'est malheureusement pas renouvelable.



Trois ans plus tard, la même coopérative souhaite renouveler l'expérience avec l'immeuble voisin. La même banque accepte un plan financier prévoyant un apport de fonds propres correspondant à 9% du prix d'achat. Mais deux ou trois semaines avant la vente aux enchères, la banque annonce subitement qu'elle en exige le double pour financer l'acquisition !

Si la même exigence avait été formulée pour le premier immeuble, la coopérative n'aurait pas pu réaliser l'opération. Et il n'y aurait pas aujourd'hui douze ménages coopérateurs qui paient un loyer de 130.- frs le m2 pour de beaux logements du début du siècle, avec parquets anciens, cheminées et hauts-plafonds à moulure, dans un bâtiment rénové et en outre bien situé. Les exigences de fonds propres auraient fait capoter un bon projet. C'est ce que nous réserve ces nouvelles exigences pour l'avenir.

Pour l'anecdote, le deuxième projet ne s'est pas réalisé, non pas à cause des 200'000.- frs qu'il a fallu trouver en quelques jours - ce que la coopérative a finalement réussi grâce aux habitants du 41 Plantamour et à ses autres membres, mais parce que la banque créancière a fait racheter l'immeuble par une société de portage pour un prix supérieur de 60% au maximum admis par l'Office cantonal du logement ...

Comme quoi, si certains ont les pieds qui touchent vraisemblablement trop bien par terre, d'autres ont encore visiblement de la peine à redescendre de leurs nuages...

d'ailleurs pas seulement les coopératives.
Mais il y a également des coopératives qui ont réalisé des projets en depit de tout bon sens économique. La Wogeno Saint-Gall, par exemple, est virtuellement en faillite car elle a acheté des immeubles trop chers et occulté le problème en recourant aux abaissements de base sans se préoccuper de l'état des bâtiments et des éventuels besoins de rénovation. Résultat : avec la diminution des avances, les loyers sont devenus trop élevés par rapport au marché, et si les travaux nécessaires de rénovation étaient entrepris, ils deviendraient carrément prohibitifs.

La Wogeno Saint-Gall porte évidemment une lourde responsabilité dans cette histoire. Mais elle est loin d'être la seule. Comment en effet les organes de contrôle des banques, de l'OFL et de l'ASH ont-ils pu accepter de financer ces opérations, eux qui sont censés être des spécialistes ?

Le plus grave, c'est qu'aujourd'hui toutes les coopératives paient ces erreurs et que, de surcroît, les mesures de prudence adoptées par les différents organismes sont totalement rigides. Les risques ont été drastiquement réduits, mais au prix de tuer dans l'œuf de bons projets qui ont pour seul défaut un manque de fonds propres, et de continuer à financer de mauvais projets qui en ont suffisamment.

QUELLES SOLUTIONS ?

Pour éviter de tels effets pervers, les exigences en matière de fonds propres devraient dépendre du rapport qualité-prix des projets. Lorsque ce dernier est élevé, le risque de pertes locatives est relativement faible. Or, cet élément de risque est le plus important. Par conséquent, l'établissement d'une relation inverse entre la part exigée de fonds propres et le rapport qualité-prix permettrait simultanément de favoriser les bons projets et de réduire le risque des organismes qui les financent.

La qualité d'un projet peut être mesurée par exemple avec le Système d'évaluation du logement (SEL), déjà largement utilisé dans le cadre de l'aide fédérale. Quant au prix, la mesure pertinente est le loyer par m2 de surface habitable (dans les cas d'acquisition d'immeubles existants, ce sont les loyers après travaux qui doivent être estimés si l'immeuble a besoin d'être rénové).

Pour évaluer les risques, les loyers prévus devraient être comparés aux loyers du marché pour des logements de qualité semblable. Les coopératives qui projettent d'offrir des logements d'un bon rapport qualité-prix devraient pouvoir réaliser leurs opérations avec 5% de fonds propres (voire - pourquoi pas ? - avec 0% !).

UNE QUESTION VITALE POUR LE MOUVEMENT COOPERATIF

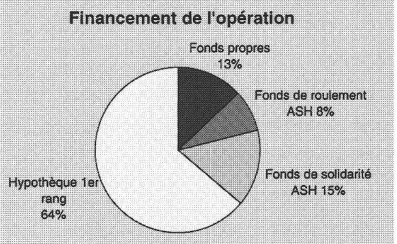
Les historiens ont constaté que l'espérance de vie des personnes morales n'est pas plus élevée que celle des êtres humains. L'histoire des coopératives d'habitation est trop récente pour savoir s'il en est de même pour elles, mais on en a déjà vu certaines disparaître avant les premiers logements qu'elles avaient construits. La création plus ou moins régulière de nouvelles sociétés pourrait donc s'avérer vitale pour le mouvement coopératif, d'autant plus que l'arrivée de nouvelles têtes favorise l'innovation sous toutes ses formes et donc une diversification de l'offre de logements.

Malheureusement, la mortalité infantile est relativement élevée parmi les coopératives. Beaucoup succombent avant d'avoir pu réaliser le moindre projet, en raison notamment d'un manque de fonds propres. La résolution de ce problème pourrait donc s'avérer cruciale pour l'avenir du mouvement coopératif.

Philippe Favarger
Ecole polytechnique fédérale
de Lausanne

L'AFFAIRE CO2PL71

Chose peu courante, les habitants du 71 rue Liotard à Genève ont racheté leur immeuble sous la forme d'un droit de superficie sur un fonds détenu par un propriétaire privé. Après avoir réalisé quelques travaux d'urgence, ils ont présenté un plan financier de rénovation à la banque qui avait financé l'acquisition. Malheureusement pour eux, celle-ci avait entretemps considérablement durci ses conditions d'octroi de prêts. Plus précisément, elle exigeait un cautionnement conjoint et solidaire des habitants pour la part excédant 70% du prix de revient . Chaque coopérateur devait donc se porter caution pour un montant supérieur à 150 000 fr.! Et ceci malgré le fait qu'une caution de la Confédération ou du canton était prévue.



Ces conditions draconiennes n'ont pas manqué de bloquer le dossier, et il a fallu toute la bonne volonté de l'ASH pour résoudre (provisoirement) le problème. Celle-ci a accordé un prêt-relais par le biais de son fonds de solidarité, l'objectif étant de le faire refinancer par la CCL une fois la rénovation terminée. Ceci ne sera toutefois possible qu'en augmentant la part de fonds propres au minimum à 12%.