Interview avec Peter Schmid, président de la fondation Solinvest

Autor(en): **Liechti, Richard / Schmid, Peter / Clémençon, Patrick**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **81 (2009)**

Heft 2

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-144892

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

Peter Schmid

La fondation Solinvest doit permettre aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique au sens large de participer à divers projets. Son premier objectif d'importance est de devenir actionnaire majoritaire de Logis Suisse SA, un gros morceau qui nécessite la solidarité des coopératives d'habitation existantes.

L'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) et le Fonds de Solidarité de l'ASH ont créé la fondation Solinvest en décembre dernier. Quel en a été le déclencheur?

Deux circonstances ont conduit à cette fondation. Tout d'abord, nous recevons sans cesse des demandes de prise de participation de la part des sociétés coopératives d'habitation. Les nouvelles ou les petites coopératives qui souhaitent réaliser un projet rencontrent souvent le problème de la constitution d'un capital qu'elles sont contraintes de quémander auprès des locataires, resp. des sociétaires. En réduisant cette part, on leur donne une importante aide de départ. Ensuite, il y a eu le fait que la Confédération, actionnaire principal de Logis Suisse SA, a dû quitter le bateau. Une chance s'offrait ainsi aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de récupérer un parc immobilier de 2800 logements qui aurait sinon été vendu ailleurs. Du coup, nous avons décidé de créer une fondation qui permette de participer aux projets de maîtres d'ouvrage d'utilité publique au sens large.

Quels ont été les critères pour la composition du conseil de fondation?

Les donateurs et les prêteurs y sont représentés, et nous avons également tenté de tenir compte de toutes les régions du pays. On y trouve en particulier des directeurs et des présidents de sociétés coopératives d'habitation, donc des personnes bénéficiant des compétences requises et qui s'engagent pour la cause, à savoir: Heinz Berger (Graphis), Bruno Koch (ABL), Walter König (SCH Glattal), Theo Meyer (Fonds de Solidarité), Francis-Michel Meyrat (ASH romande), Ludwig Schmid (ASH), et moi-même en tant que président.

Qui d'autre peut rejoindre Solinvest?

La fondation Solinvest est ouverte à toutes les institutions qui souhaitent soutenir le but de la fondation. Nous pensons notamment à des organisations qui sont également actives dans le domaine de la construction de logements d'utilité publique, ou encore aux sections de l'ASH. La condition de participation sine qua non est toutefois un montant d'au moins CHF 50 000.–.

Parlons finance. Comment Solinvest se procure-t-elle les fonds nécessaires?

Les deux fondateurs ont investi chacun CHF 100 000.–. Pour le reste, nous souhaitons que le plus grand nombre possible de sociétés coopératives d'habitation investissent des montants d'aide au départ de la fondation afin qu'elle bénéficie dès ses débuts de moyens propres suffisants. Solinvest a été conçue comme l'œuvre commune d'un grand nombre de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Nous acceptons volontiers aussi des dons sous forme d'actions de Logis Suisse, dont bon nombre sont encore en possession de pas mal de coopératives. Les premiers maîtres d'ouvrage importants que nous avons contactés nous ont déjà promis environ CHF 300 000.– en tout.

L'acquisition d'une majorité des actions de Logis Suisse SA constitue le premier grand défi de Solinvest. Mais quelles sont les raisons qui ont poussé la Confédération à se défaire de sa participation?

La fusion des différentes sociétés régionales de Logis Suisse a fait de la Confédération l'actionnaire majoritaire. Or, certaines dispositions légales empêchent des participations étatiques majoritaires. Qui plus est, l'exploitation de sociétés immobilières n'est pas une tâche centrale de la Confédération.

Mais est-ce que les coopératives existantes n'auraient pas mieux fait de prendre directement le relais?

On aurait effectivement pu suivre cette voie. Mais nous ne l'avons pas fait pour deux raisons: d'une part, les sociétés coopératives d'habitation n'aiment pas trop prendre des parts dans d'autres entreprises, ce n'est tout simplement pas leur principal souci. D'autre part, la reprise des actions de Logis Suisse constitue une véritable chance pour la fondation. Grâce à elle, nous pouvons constituer des réserves qui nous permettent de garantir les intérêts des prêts dont nous avons besoin pour l'achat des actions. Si ce capital propre augmente à long terme, nous pourrons financer d'autres activités de la fondation. Leur rendement nous aidera de nouveau à augmenter notre capital propre. Il est important à nos yeux que nous disposions de la majorité des actions, car ce n'est qu'ainsi que nous disposerons de la liberté nécessaire au bon développement du portefeuille et des dividendes. Si tout va bien, Logis Suisse SA deviendra un véritable moteur de croissance pour la fondation Solinvest.

Comment l'ASH et la fondation Solinvest ont-elles évalué la situation financière de Logis Suisse SA?

Nous avons mis sur pied un comité d'évaluation que nous avons mandaté pour évaluer les risques. Ces derniers ont été jugé acceptables, et le comité a donc recommandé l'achat des actions pour des raisons de politique sociale et coopérative.

Quel est le risque principal?

Si les taux d'intérêt devaient augmenter rapidement et de façon substantielle, la situation deviendrait délicate, car le financement de l'opération serait alors nettement plus cher que la valeur locative. Un autre risque est que les banques revoient leur participation à la baisse, un risque auquel aucune régie immobilière disposant d'une part

importante en capital d'emprunt n'échappe. Heureusement, Logis Suisse détient une part de réserves latentes et la fondation dispose de provisions en cas d'absence de dividendes.

La Confédération vend ses actions au prix nominal d'origine – n'y avait-il pas d'abattement possible?

La Confédération exige la valeur nominale d'origine, parce qu'elle a déjà placé beaucoup d'argent dans Logis Suisse SA. Et elle continue à le faire: il reste encore plus de vingt millions de francs de prêts fédéraux sans intérêts. Qui plus est, le Fonds de Roulement va également mettre de l'argent à disposition de la fondation, sans intérêts au début.

Est-ce que la fondation envisage d'acheter d'autres actions?

Nous sommes ouverts au rachat d'actions d'autres actionnaires à condition qu'ils consentent à un abattement conséquent. Cela aiderait la fondation à constituer plus rapidement son capital propre et créer des provisions. Nous avons déjà entamé des pourparlers avec d'autres actionnaires.

Logis Suisse SA a acheté et construit ses appartements en grande partie dans le cadre de l'ancienne loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP). Cela signifie que des avances accordées à titre d'abaissement de fonds doivent encore être remboursées.

Nous avons d'une part conclu un marché avec la Confédération afin de limiter le montant maximal des remboursements annuels, et d'autre part, il faut savoir que bon nombre de ces transactions arrivent à échéance, les dernières en 2022.

Bon nombre d'appartements de Logis Suisse SA sont des constructions simples bâties, en période de haute conjoncture, qui ne sont pas toutes idéalement situées. Le risque d'appartements vacants est-il élevé?

On peut évidemment se demander si l'on ne veut construire des logements d'utilité publique que dans des sites idéaux… Le fait est qu'en dehors des centres urbains, il y a partout un certain nombre de logements vacants. Grâce au principe de location au prix coûtant, le même mécanisme que pour les coopératives vaut pour Logis Suisse SA. Les valeurs d'investissement baissent par rapport au marché, les appartements deviennent moins chers à long terme et les risques diminuent. Mais comme les immeubles de Logis Suisse SA avaient en son temps été achetés ou construits au prix fort, il faut tout placer dans une perspective à long terme.

Quelles sont les conséquences de cette reprise pour les locataires?

Ils ne peuvent que se réjouir, car du coup les logements échappent encore et toujours au marché libre et les loyers restent donc abordables à long terme. Ce qui n'aurait pas forcément été le cas avec un autre repreneur qui se serait peut-être rapidement débarassé des obligations liées à la LCAP. C'est sans doute le point principal. Mais le but à long terme est sans conteste de faire bénéficier les locataires de Logis Suisse de la valeur ajoutée du logement coopératif. Une fois que les obligations liées à la LCAP seront arrivées à terme, nous voulons transformer le statut des logements de Logis Suisse en logements coopératifs – soit les grands ensembles sont vendus à des coopératives d'habitation existantes, soit on crée de nouvelles sociétés coopératives d'habitation locales.

Comment la fondation finance-t-elle l'achat des actions?

Il nous faut des prêts pour environ 18 millions de francs. Certaines coopératives ont déjà annoncé leur contribution volontaire. Nous allons maintenant contacter de manière ciblée les grandes coopératives.

A partir de quand Solinvest pourra-t-elle participer à des projets des coopératives d'habitation?

Tout d'abord, nous devons régler la question de l'acquisition de Logis Suisse SA. Suivant les montants récoltés sous forme de prêts et de dons d'aide au départ, nous pourrons commencer à traiter d'autres demandes.

En quoi Solinvest se distingue-t-elle du Fonds de Solidarité?

Le Fonds de Solidarité se concentre sur les prêts remboursables liés à des projets concrets. Par contre, Solinvest prend des parts chez divers maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en les aidant à avoir un capital propre plus élevé afin de faciliter le financement de leurs projets. Les deux fondations se complètent donc et constituent les piliers de la solidarité de l'ASH.

Les grandes sociétés coopératives d'habitation portent déjà de nombreuses charges. Sont-elles vraiment prêtes à s'engager dans Solinvest?

On trouve toujours des disponibilités pour un bon projet! Il me semble même que la disposition à soutenir ce genre de projets collectifs a augmenté. Car ils font date et rendent service à l'entier de la branche en ce qui conerne la conservation de la part de marché immobilier détenue par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Interview: **Richard Liechti**
Adaptation: **Patrick Clémençon**
PHOTO: NICHOLAS RATZENBOECK