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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 84 (2012)

Heft: 1

Artikel: Bonnes notes attribuées au fonds de roulement

Autor: Walder, Felix

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-323286

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 01.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Bonnes notes attribuées au fonds de roulement

L'évaluation des prêts du fonds de roulement est achevée. Elle confirme la pertinence et l'importance, pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, de cet instrument de financement. L'Office fédéral du logement (OFL) a déjà appliqué au début de l'année plusieurs des recommandations formulées.

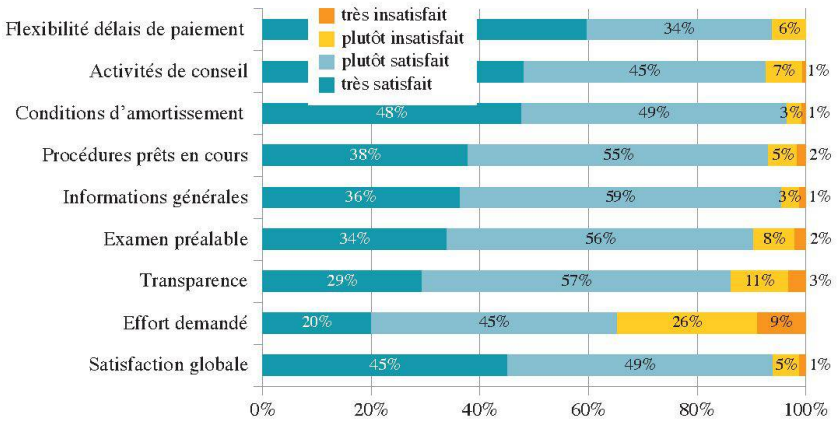
Avec le cautionnement des quotes-parts d'emprunt de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), les prêts du fonds de roulement sont, aujourd'hui, les principaux instruments d'aide au logement de la Confédération. Leur importance s'est considérablement accrue avec la décision du Conseil fédéral et du Parlement de renoncer aux prêts directs de la Confédération prévus dans la loi sur le logement (LOG) et d'attribuer au fonds de roulement les moyens qui avaient été prévus à cette fin. De ce fait, ces prêts, qui ne devaient jouer à l'origine qu'un rôle complémentaire en matière de financement, sont devenus un instrument essentiel d'encouragement. Le rôle des commissions des deux organisations faîtières responsables du fonds de roulement, qui décident de l'octroi des prêts, a suivi la même évolution: leurs responsabilités et leur signification en tant que trait d'union entre les organes prêteurs et les débiteurs ont gagné en importance parallèlement à l'augmentation des fonds.

L'art. 48 de la LOG stipule que les effets des mesures d'encouragement prises doivent faire l'objet d'une évaluation scientifique périodique. Après l'examen des activités de la CCL en 2010[1], il a été procédé, en 2011, à celui du fonds de roulement. Un questionnaire écrit a permis aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de faire part de leurs expériences. Des interviews d'experts ont également mis en lumière la manière dont le fonds est perçu à l'extérieur. Une attention particulière a été accordée aux prêts consentis en 2009 pour des rénovations énergétiques de bâtiments dans le cadre des mesures de stabilisation de l'économie.

Comme le montre le tableau ci-après, la grande majorité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont satisfaits de l'instrument. Ils apprécient tout particulièrement la flexibilité des délais de paiement et les conditions d'amortissement des prêts de rang postérieur. Un prêt est sollicité avant tout en raison des coûts moindres et du fait qu'il peut être utilisé pour compenser temporairement le manque de fonds propres.

Près d'un tiers des maîtres d'ouvrage ne sont pas satisfaits du travail nécessité par les démarches à entreprendre. On peut les comprendre, et pourtant, la demande de prêt ne doit normalement être accompagnée que des documents usuels à présenter pour toute requête de financement auprès d'une banque ou dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Il ressort de l'évaluation que, bien qu'un bon quart des maîtres d'ouvrage ayant pris part au programme n'auraient pas déposé de demande sans incitation, les effets d'aubaine sont importants, particulièrement en ce qui concerne les prêts octroyés dans le cadre du programme spécial 2009 puisque, d'une manière générale, de nombreux projets récents auraient vu le jour même sans prêt du fonds. Le constat ne s'applique toutefois pas aux projets de maîtres d'ouvrage de taille modeste et relativement récents, pour lesquels cette aide de financement a beaucoup d'importance. Les effets d'aubaine sont dus entre autres à des alternatives de financement avantageuses depuis quelque temps et il est probable qu'ils diminueront à nouveau si les taux d'intérêt évoluent. En outre, il convient de les relativiser dès lors que l'on considère la répercussion de l'avantage du taux d'intérêt sur le locataire.



Les différents indicateurs de satisfaction concernant le fonds de roulement.

Le fonds de roulement a fait ses preuves

Les résultats de l'évaluation montrent que les prêts du fonds de roulement ont fait leurs preuves et qu'il n'y a pas lieu d'apporter de grands changements. Cela n'a pas

empêché l'OFL de retoucher légèrement, le 1er janvier 2012, les conditions de prêt. Ainsi, le montant maximal pour un prêt a été relevé de 1,5 à 2 millions de francs et un maître d'ouvrage peut désormais participer au fond jusqu'à concurrence de 10 millions de francs. Les exigences énergétiques posées aux nouvelles constructions restent inchangées puisqu'elles devaient déjà être certifiées Minergie précédemment. Le Conseil fédéral a conditionné la libération du reste du crédit-cadre en faveur du fonds de roulement au respect de standards énergétiques élevés. Lors d'un assainissement énergétique, les différents éléments de l'enveloppe du bâtiment doivent satisfaire aux exigences du Programme Bâtiments. Le coût de revient admissible a lui aussi été relevé au début de l'année et la répartition des communes dans les six catégories de coûts a été revue.

Après le versement du reste du crédit cadre d'ici à 2016 environ, le fonds sera doté de 510 millions de francs. Avec les conditions d'encouragement actuelles (prêt par logement de 30 000 francs au maximum, à amortir en 20 ans), entre 800 et 1000 logements par an pourront être encouragés d'ici là en Suisse. Mais ce volume ne permettra pas à lui seul d'atteindre le but visé par les organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui est de maintenir leur part de logements par rapport à l'ensemble du marché. Pour y arriver, il faudra un engagement marqué de la part des grands maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui peuvent s'affirmer sur le marché même sans soutien des pouvoirs publics. Par contre, pour les maîtres d'ouvrage de plus petite taille et plus récents, le fonds de roulement continuera à jouer un rôle décisif en ce qui concerne le financement de nouvelles constructions, la rénovation de logements et l'achat d'immeubles.

– Le résumé du rapport et le rapport final détaillé de l'évaluation (ce dernier en allemand uniquement) seront bientôt disponibles sur le site de l'OFL.

Texte: **Felix Walder**

[1] Evaluation de l'activité de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL; OFL, 29 avril 2010.

Statistiques de la branche – jouez le jeu!

Fin février, tous les membres ASH ont reçu une lettre dans laquelle nous leur demandions de participer à l'élaboration d'une statistique de la branche. C'est devenu nécessaire, parce que le nouveau recensement de la population ne dit rien sur l'état du parc immobilier et de logements. Afin de pouvoir évaluer la situation des logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement (OFL) met sur pied un registre de la branche. Et pour cela, il lui faut l'adresse exacte de tous les immeubles appartenant aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Nous demandons donc à tous les membres de l'ASH de remplir le formulaire (joint à la lettre envoyée fin février) avec les données concernant leurs biens immobiliers et de le renvoyer à l'ASH. Important: inscrire chaque immeuble individuellement avec le nombre de ses appartements.

Envoyer à: astrid.fischer@svw.ch ou par poste à ASH, Astrid Fischer, Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich. Pour tout renseignement vous pouvez appeler Brigitte Dutli au 044 360 26 56.

Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH-Section romande, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Clémençon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Clémençon, J. Cuttat, P. Magnin • **Publicité:** Bernard Laplace, publicite@habitation.ch ou tél. 079 823 77 65 • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ASH: CHF 40.–/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56.–/an et CHF 40.–/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.– à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • Tirage: 4000 exemplaires • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: © *Plan de l'immeuble rénové de Curtat 22 à Lausanne.* © *aas cristobal delgado veluzat*