L'ouverture du capital social à des tiers

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis / Virchaux, M. Bernard**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **90 (2018)**

Heft 3

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-816009

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

L'ouverture du capital social à des tiers

Certains spécialistes estiment que les coopératives d'habitation devraient ouvrir leur capital social à des tiers. De quoi s'agit-il exactement? Et est-ce vraiment une «bonne» solution? M. Bernard Virchaux, président de l'ARMOUP et ancien directeur de la SCHL, nous livre ici ses commentaires sur ce sujet financier qui intéresse toutes les coopératives d'habitation.

Pouvez-vous nous rappeler ce qu'est la part sociale d'une coopérative d'habitation?

C'est un apport financier à une coopérative d'une valeur déterminée. Les statuts d'une coopérative fixent le nombre de parts sociales qui doivent être acquises pour devenir membre de la coopérative, et généralement celles supplémentaires, lors de la location d'un appartement. Le montant total de toutes les parts sociales forme le capital social de la coopérative d'habitation. En termes comptables, il représente le capital propre de la coopérative. Il s'agit d'un capital variable, et non pas fixe, puisqu'il fluctue dans le temps au gré des départs et des arrivées des sociétaires et des locataires dans la coopérative. A la différence d'une action d'une SA, une part sociale ne peut pas être négociée et toutes les transactions doivent être faites par l'intermédiaire de la coopérative. Les parts sociales ne représentent pas un pouvoir économique comme les actions, car chaque coopérateur, quel que soit le nombre de parts qu'il possède, ne dispose que d'une voix lors des assemblées générales.

Quand le locataire-sociétaire quitte la coopérative d'habitation, il reçoit la valeur de ses parts sociales en remboursement?

Oui, c'est exact, mais le remboursement se fait selon les modalités définies par les statuts de la coopérative d'habitation. Il faut aussi souligner que s'agissant de la part sociale, il n'y a aucune garantie de remboursement en cas de «problème» (il y a eu dans le passé des faillites de coopératives) ou de manque de liquidités de la coopérative. Le remboursement se fait donc pour autant qu'il soit possible.

Une personne privée peut-elle acheter des parts sociales d'une coopérative d'habitation?

Chaque coopérative d'habitation est libre de le proposer ou non. Mais en principe, ce sont les locataires-coopérateurs qui détiennent les parts sociales. Si le règlement interne de la coopérative permet l'achat de parts sociales par des tiers, il n'y a aucun obstacle. Deux raisons principales se trouvent à l'origine d'une telle opération. D'une part, l'achat de parts sociales par un privé peut être motivé

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION, LAUSANNE

ANNULÉE
Remb. le 31.5.90 Fr. 300.
~~anticipé~~ – statutaire
Décision: 15.05.1990

Part Sociale

de Fr. 300.— (trois cents francs) N°

Délivrée à Monsieur Rodolphe Wölfli à Lausanne

Lausanne, le 3 février 1920

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président — Le Caissier — Le Secrétaire

Quid d'une éventuelle hausse du taux hypothécaire?
La question d'une future hausse des taux hypothécaires est une préoccupation récurrente pour les milieux immobiliers et les propriétaires privés. Et pour les coopératives d'habitation? M. Bernard Virchaux, président de l'ARMOUP, nous livre son appréciation: «Etant donné la très bonne situation économique, et en raison du niveau très bas des taux d'intérêt hypothécaires actuels, les possibilités d'emprunts sont aujourd'hui bonnes. D'une manière générale, la santé financière des coopératives d'habitation est bonne. Les loyers actuels sont calculés sur la base des conditions d'emprunt très favorables. Mais si les taux pour les prêts devaient monter, cette situation favorable évoluerait rapidement. Si les taux hypothécaires augmentent, certaines coopératives pourraient être contraintes de procéder à une augmentation des loyers. Tous les responsables des coopératives d'habitation scrutent donc l'avenir non sans une légère inquiétude. Les coopératives d'habitation sont à l'aise financièrement, mais cette situation positive pourrait changer à moyen terme.» **JLE**

par un geste philanthropique («je veux aider»). D'autre part, une seconde raison est l'intérêt financier d'un tel placement: l'achat de parts sociales de certaines coopératives permet de toucher un intérêt de 0,5 à 1% supérieur au taux hypothécaire de référence (donc environ 2,5%). Il peut donc s'agir d'un placement intéressant, surtout si la coopérative offre toutes les garanties, autrement dit si elle a assez de liquidités pour un éventuel remboursement. Ceci dit, acheter des parts sociales comme placement comporte un risque comme tout autre placement (obligations, actions, fonds de placement) car chacun sait qu'il n'y a aucun placement sûr à 100%!

Selon vous, les coopératives devraient-elles plus souvent proposer des parts sociales à des tiers?

Tout dépend de la taille de la coopérative! Car ces parts sociales font partie du capital fluctuant et un remboursement d'un certain montant peut faire surgir un problème de liquidités. On touche donc là le problème de la gestion des liquidités, autrement dit comment prévoir le montant qu'il faut avoir en réserve pour effectuer les remboursements, mais aussi pour les dépenses d'entretien urgente (dépannage de l'ascenseur ou des installations électriques). Donc si ma réponse est «oui», je la complèterais en disant qu'une coopérative ne doit pas devenir une banque: la coopérative doit donc mettre une limite au capital des parts sociales provenant de tiers. Bien sûr, il faut que cette limite soit raisonnable. Et il faut bien faire

Parts sociales à des tiers: la position de l'ARMOUP

«L'ARMOUP n'impose pas une gestion financière à ses membres, elle ne va donc pas analyser la problématique des parts sociales proposées à des tiers. Chaque coopérative peut faire ce qu'elle désire à ce sujet. Mais nous donnons bien sûr nos conseils à toute coopérative qui nous contacte à ce sujet! Notre approche est de dire «attention à ne pas faire courir des risques à des investisseurs privés modestes». Nous regardons chaque cas en fonction de ses caractéristiques propres», Bernard Virchaux dixit. **JLE**

ses calculs: si le taux du prêt obtenu est de 1,5% et que la coopérative verse un taux de 2,5% sur les parts sociales, il y a un différentiel d'intérêt de 1%, donc la coopérative paie cher ce type de capital de tiers, d'où la raison, justement, de le limiter de manière logique.

Et par rapport aux banques?

Un avantage est que la coopérative d'habitation peut, avec sa partie de parts sociales provenant de tiers, démontrer une sécurité financière aux banques créditrices. Les banques sont ainsi davantage «sécurisées» en regardant les composantes du capital social et les montants des loyers encaissés chaque mois, et elles sont de ce fait plus enclines à prêter un autre montant pour un nouveau projet (une construction ou une rénovation par exemple).

Les caisses d'épargne créées par des coopératives existent-t-elles encore?

Certaines coopératives ont en effet créé des caisses d'épargne qui proposent des taux d'intérêt intéressants pour les investisseurs privés. C'est un moyen de récolter des fonds. Mais elles oublient souvent que ces fonds représentent un crédit cher! Certaines coopératives ont confondu le capital social (interne à la coopérative, et constitué par les parts sociales, comme on l'a vu) et ce capital externe d'une caisse d'épargne sur lequel aucune garantie n'est donnée. En réalité, il ne s'agit pas de fonds propres mais d'un crédit qui doit être considéré comme un endettement.

Dans quel délai se fait le remboursement des parts sociales?

Il varie de cas en cas. Selon la loi, la coopérative peut attendre jusqu'à trois ans avant de rembourser les parts sociales. Le montant remboursé dépend de la situation financière de la coopérative qui le limite souvent à la valeur nette du bilan. Les grandes coopératives, comme la SCHL, remboursent le montant des parts sociales immédiatement. On peut dire que plus grande est la coopérative, plus la possibilité d'un remboursement rapide est bonne.

Maillefer 117, rue piétonne. © Jean-Nicolas Brändlin 2018

Le quartier de Maillefer. © Jean-Nicolas Brändlin 2013

Ainsi, pour prendre l'exemple de la SCHL dont j'ai été le directeur pendant 22 années, elle remboursait immédiatement les parts sociales aux locataires partants. Le délai de remboursement doit être fixé dans les statuts de la coopérative, afin d'éviter tout problème. Le remboursement peut être problématique si les parts sociales liées à un logement représentent un montant élevé.

Quels sont ces problèmes de remboursement?

Essentiellement financiers, par manque de liquidités notamment, même s'ils peuvent être passagers. Dans un tel cas, la première mesure que prendra la coopérative est de ne pas verser l'intérêt qui est dû, et elle a le droit de le faire s'il s'agit d'une décision de l'assemblée générale. Une autre mesure est de ne pas rembourser les parts sociales à leur valeur nominale mais pour une somme diminuée correspondant à la valeur de la coopérative.

S'agissant de la SCHL, comment cela fonctionnait-il?

Pour le capital social, des règles ont été fixées pour les différentes catégories d'investisseurs: les parts sociales des membres, celles des entreprises et celles des institutionnels (caisses de pension, cantons, communes). Pour chaque catégorie, des montants de limite de souscription ont été définis. Mon expérience concrète est celle des immeubles du quartier de Maillefer à Lausanne (projet à 85 millions de francs): la SCHL avait décidé d'étoffer le capital par un appel de fonds auprès de tiers. En trois mois, elle a récolté 9 millions de francs au total (aussi de la part d'institutionnels). Ce succès est dû à la sûreté que représente un tel placement.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger