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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 90 (2018)

Heft: 3

Rubrik: Aides financières

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: 16.07.2025

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

Fonds de roulement

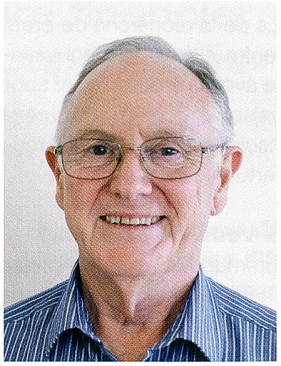
Des prêts remboursables à faible taux d'intérêt sont accordés par le Fonds de roulement à des promoteurs immobiliers sans but lucratif. Les prêts servent de financement résiduel ou de financement relais pour la construction ou le renouvellement de propriétés existantes, ainsi que pour l'acquisition de propriétés ou de terrains convenant à la construction résidentielle à bas prix. Les prêts prennent effet après le financement bancaire et avant les fonds propres et couvrent environ 5-10% du financement.

Les logements subventionnés doivent répondre à des normes élevées en matière d'écologie, d'efficacité énergétique et d'accessibilité. Plus la norme énergétique prévue et les exigences en matière d'absence d'obstacles est élevée, plus les montants de prêt possibles par appartement sont élevés. Une attention particulière est accordée aux règlements d'occupation ou à des conditions de location similaires.

Les ressources financières pour l'octroi de ces prêts proviennent du Gouvernement fédéral sous la forme d'un crédit-cadre. La dernière ligne de crédit de 300 millions de francs suisses a été utilisée fin 2017. Cela signifie qu'il n'y aura plus de nouveaux fonds fédéraux dans le Fonds de roulement. Les remboursements des prêts existants continueront toutefois d'être affectés à de nouveaux projets de construction résidentielle. Cependant, ces fonds ne sont pas suffisants pour répondre à la demande de prêts. Par conséquent, les conditions de prêt ont été resserrées à compter du 1er janvier 2017, et des limites par projet et par promoteur immobilier ont été réintroduites. L'objectif est de faire en sorte qu'à l'avenir, non seulement les grands projets individuels puissent être soutenus, mais aussi que les jeunes et les petites coopératives puissent continuer à bénéficier davantage du fonds.

Lors de la session d'automne 2018, le Conseil national et le Conseil des Etats décideront d'un nouveau prêt-cadre de 250 millions de francs pour le Fonds de roulement. Le Conseil fédéral propose le crédit-cadre pour le Fonds de roulement en lien avec l'initiative populaire «Plus de logements à loyers abordables». Il a demandé au Conseil d'approuver le crédit-cadre pour le Fonds de roulement. Le Conseil fédéral recommande en revanche de rejeter l'initiative populaire, créant ainsi en définitive des conditions difficiles pour le Fonds de roulement.

Kathrin Schriber, directrice du Fonds
Tél. 044 360 28 40, fondsderoulement@wbg-schweiz.ch



Le Fonds de solidarité

Le Fonds de Solidarité a été créé en 1966 par Coopératives d'habitation suisse (CHS ou wbg, qui s'appelait alors l'Association suisse pour l'habitat ASH). Cette année-là, CHS a sollicité de ses membres un don de Fr. 5.– par logement pour aider les coopératives qui en avaient besoin, et c'est plus de Fr. 211 000.– qui ont été récoltés et qui ont immédiatement permis l'octroi de 2 prêts, l'un à une coopérative de Schaffhouse, l'autre à une coopérative genevoise.

Dès le début donc, une répartition des prêts équitable entre les régions s'est mise en place naturellement, et c'est un bon tiers des prêts sont aujourd'hui en Romandie. Le Fonds de solidarité soutient donc efficacement et depuis 52 ans maintenant les coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Cette généreuse solidarité des membres de CHS se maintien et à aujourd'hui bien progressé: en 2017, les dons annuels ont, pour la première fois, dépassé Fr. 900 000.–, MERCI aux généreux donateurs! En matière de contributions volontaires, on constate aussi une assez bonne proportionnalité entre les régions.

Avec ses moyens, le Fonds de solidarité permet de soutenir de belles réalisations. De plus une petite partie des moyens du Fonds, provenant du revenu net des intérêts des prêts (pas directement des contributions volontaires), est utilisée pour des contributions à fonds perdu pour soutenir diverses bonnes causes, par exemple la revue *Habitation* que vous tenez dans les mains.

Je profite de la parole qui m'est donnée ici pour relever que la contribution volontaire des membres souhaitée de Fr. 10.– par logement et par année est quand même plutôt modeste et encourager tous les membres à poursuivre et concrétiser leur solidarité puisqu'avec plus de 150 000 logement recensés chez les membres de CHS c'est Fr. 1 500 000 qui pourraient entrer chaque année. Les ressources du Fonds de solidarité offrent donc un joli potentiel de croissance possible, ce pourrait être un objectif pour ces toutes prochaines années: soyons rêveurs, quand passerons-nous le cap du million de contributions volontaires?

Georges Baehler, président du Fonds de solidarité
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Le Fonds de roulement en terres fribourgeoises

L'utilisation des outils de la loi sur le logement (LOG) n'est pas très développée dans le canton de Fribourg, en comparaison avec d'autres cantons. Pour les uns, les expériences vécues au travers de certaines coopératives ont terni l'image de ce mode d'habitation, pour d'autres les aides au travers des logements subventionnés étaient trop massives et, *in fine,* le marché devrait solutionner tout déséquilibre.

Mais le Fonds de roulement contribue au développement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) dans le canton. Son utilisation est répartie entre quelques acteurs et il est réjouissant de voir que de nouvelles entités s'y intéressent. Le Fonds de roulement est d'autant plus important que le canton ne dispose pas d'une loi permettant de prendre le relais des aides actuelles et dont la plupart prendront fin d'ici 2024.

Le canton dénombre un certain nombre de MOUP, dont certains pourraient développer leur parc immobilier, en conformité avec leurs statuts. Alors pourquoi ne pas offrir davantage de logements? Est-ce par frilosité ou alors est-ce que le spectre du taux de logement vacants a déjà, avec un taux de 1,34%, tétanisé les troupes? La réponse n'est pas forcément dans l'affirmation ci-dessus, mais le contexte peut aussi être expliqué par le taux de propriétaires dans le canton qui est de l'ordre de 45%, et qui, conjugué à des terrains moins onéreux, fait que ce mode de propriété n'a pas rencontré le même succès que dans des cantons urbains.

Ceci étant, les communes prennent acte du vieillissement de la population, d'une certaine paupérisation de la classe moyenne, de la nécessité d'intégrer les diverses composantes de leur population et des enjeux de la loi sur l'aménagement du territoire. Si toutes ne disposent pas de terrains permettant la construction de logement dont les loyers sont basés sur les coûts, elles conjuguent désormais également leurs réflexions avec des propriétaires privés.

Construire moins cher? Pour qui? Où? Les questions méritent réponses, et le Fonds de roulement contribue à améliorer l'offre de logements, notamment abordables.

Pascal Krattinger,
Service du logement (DEE) du canton de Fribourg
www.slog@fr.ch

La CCL soutient les MOUP avec des crédits avantageux

La CCL a pour mandat de soutenir dans toute la Suisse des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, pour le financement de la construction de logements. A cet effet, elle se procure les fonds nécessaires en lançant périodiquement des emprunts obligataires sur les marchés financiers. Ces émissions sont cautionnées par la Confédération et bénéficient par conséquent du meilleur rating, soit AAA. Les conditions d'un financement CCL tout comme les priorités observées pour accorder celui-ci ressortent des critères d'octroi de la CCL et figurent sur le site internet de la CCL www.egw-ccl.ch. Il convient de mentionner ici un point créant souvent des malentendus en pratique:

La direction reçoit régulièrement des demandes de financement de projets de construction qui en sont encore au stade de la planification ou dont la réalisation prendra encore un certain temps. Mais en principe, la CCL ne peut pas octroyer de crédits de construction, ni donc émettre des engagements de consolidation. L'octroi de «financements de démarrage» est l'affaire du Fonds de roulement des organisations faîtières. En pareil cas, il reste à examiner la possibilité de souscrire des parts CCL sur d'autres immeubles, et de se procurer ainsi des fonds à conditions avantageuses pour une nouvelle construction ou un projet de rénovation.

A l'heure actuelle, nombreux sont encore les immeubles financés par des hypothèques à court terme. Depuis quelque temps déjà, il y a de plus en plus de signes indiquant que les taux d'intérêt augmenteront également chez nous. Précisément dans l'optique d'une telle évolution, il est important pour de petits et moyens maîtres d'ouvrage de s'assurer maintenant, sur le long terme, de bas niveaux des taux d'intérêt. On s'attend à ce que le taux d'intérêt de référence de la Confédération reste bas longtemps encore – en conséquence, les hausses d'intérêt ne se répercuteront pas forcément sur les locataires. A cela s'ajoute que le parc de logements vacants a sensiblement augmenté récemment, ce qui grève aussi les loyers. En l'occurrence, la CCL veille – grâce à ses financements – à garantir à longue échéance une stabilisation des loyers à bas niveau et donc une sécurité de planification.

Guido Gervasoni, lic. en droit, directeur CCL
www.egw-ccl.ch