

# Des prêts du Fond de Roulement en période de taux hypothécaires bas?

Autor(en): **Dutli, Brigitte**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **83 (2011)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-177779>

## **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.

## Des prêts du Fonds de Roulement en période de taux hypothécaires bas?

**Pour les jeunes et petites coopératives d'habitation, ne disposant pas encore d'assez de fonds propres, un prêt du Fonds de Roulement est souvent essentiel pour pouvoir réaliser un projet de construction ou de rénovation.**

En 2011, pour la huitième année consécutive, les intérêts pour les prêts du Fonds de Roulement resteront fixés au taux minimal de 2%. Beaucoup de coopératives d'habitation, notamment celles d'une certaine importance, obtiennent des financements bancaires au moins aussi avantageux en ce moment. Néanmoins, dans une politique de financement prévoyante à long terme, nos prêts resteront toujours très avantageux.

Comme on peut le constater sur la base de nos différentes statistiques portant sur les 20 années passées (1991 à 2010), l'importance et la nécessité de l'encouragement à la construction et à la rénovation de logements d'utilité publique au moyen de prêts du Fonds de Roulement se traduisent par les quelques chiffres-clés ci-après:

- Nombre de prêts accordés à nos membres	634
- Nombre de logements bénéficiant de ces prêts	25 752
- Moyenne de logements par année	1288
- Montant total des prêts accordés	CHF 490 286 900
dont part de prêts accordés à nos membres romands (24.62%)	CHF 120 668 400
- Montant total des coûts de construction déclenchés par ces projets	CHF 576 054 775

La mise à disposition du solde du crédit-cadre voté pour l'encouragement selon la Loi fédérale sur le logement (LOG) de 105 millions sera probablement étalée jusqu'en 2017. L'encouragement serait ainsi limité à environ 700 logements par année. Ce qui ne répond malheureusement pas au besoin en logements à prix avantageux et ne permet pas non plus de maintenir la part du marché de logements d'utilité publique. Comme il ressort des chiffres mentionnés ci-dessus, la mise à disposition de moyens supplémentaires est indispensable afin de pouvoir satisfaire aux besoins en logements à loyers avantageux.

Les conditions très avantageuses dont bénéficient les prêts mis à disposition dans le cadre du programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments ont provoqué un afflux extraordinaire de demandes et ont ainsi absorbé pratiquement tous les moyens disponibles.

Afin de pouvoir continuer à soutenir un nombre maximum de projets de construction ou de rénovation, les conditions d'octroi des prêts ont dû être adaptées et les montants des prêts limités. Ces conditions sont indiquées d'une manière détaillée dans l'aide-mémoire N° 2 publié sur le site de l'Office Fédéral du Logement OFL (voir encadré) dont les changements les plus importants se résument aux points suivants:

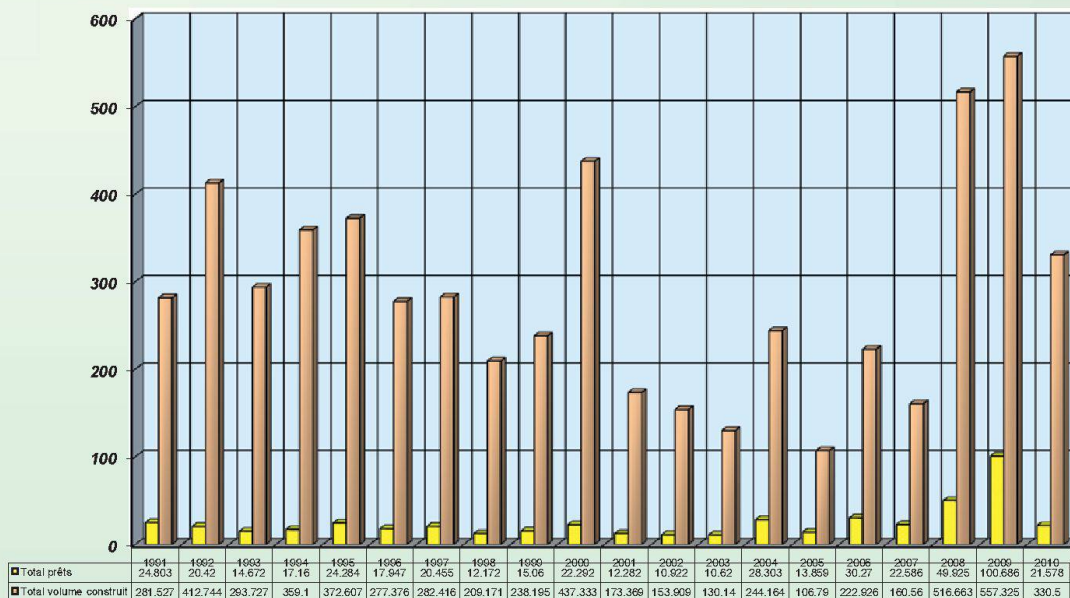
- Montant total maximal de prêts par maître d'ouvrage  
CHF 5 000 000
- Montant maximal de prêt par demande  
CHF 1 500 000
- Montant maximal de prêt par logement  
CHF 30 000
- Projets de rénovation:
- Coût d'investissement minimal par logement  
CHF 40 000
- Part minimale de la plus-value 50%
- Montant maximal de prêt: la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value, jusqu'à concurrence de CHF 30 000 par logement

Il est bien entendu que les prêts du Fonds de Roulement ne sont accordés que pour des immeubles d'habitation qui satisfont aux conditions de la LOG et qui répondent, en particulier, à des exigences élevées en matière d'écologie, d'efficacité énergétique et de construction adaptée aux personnes handicapées.

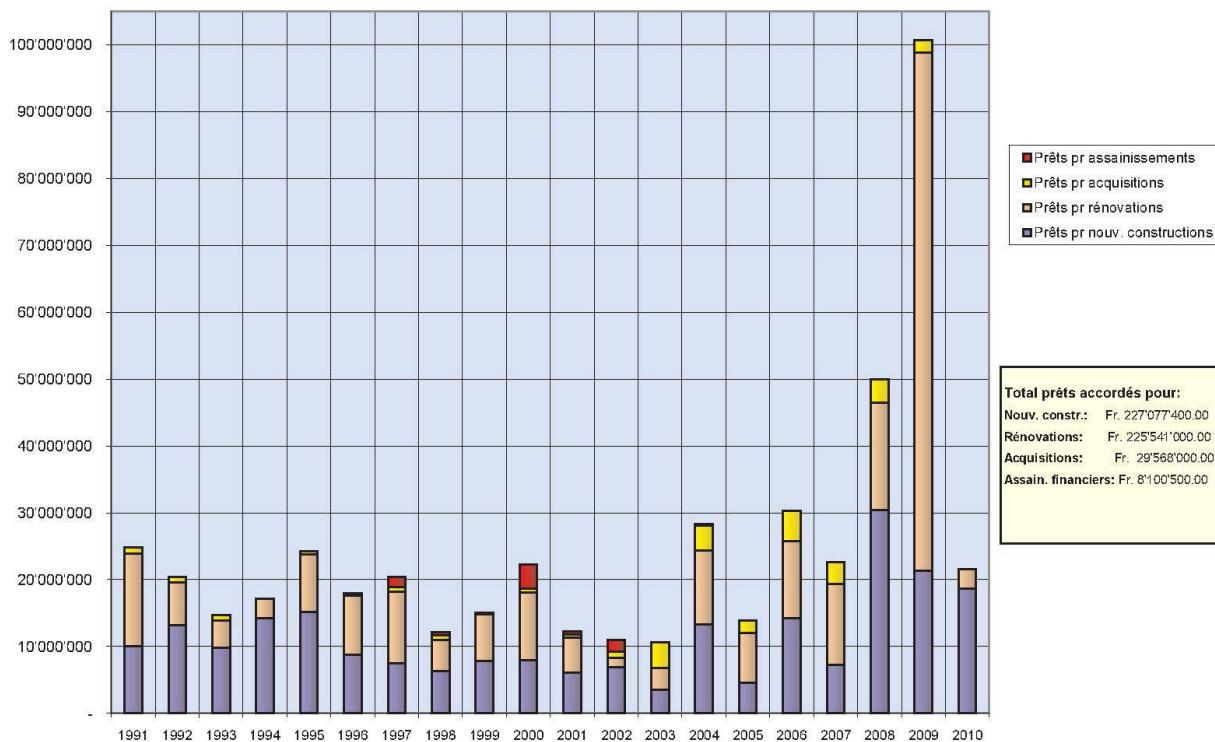
Il est important de savoir que nos prêts peuvent être cumulés avec des quote-parts d'emprunt accordées par la Centrale d'émission CCL à Olten (voir encadré). Ces financements à long terme et à taux fixe ont depuis le départ été nettement plus avantageux que les hypothèques fixes à une durée comparable. De ce fait, il est conseillé de faire largement appel à cette institution.

Texte et graphiques: **Brigitte Dutli**

Fonds de Roulement - Volume de construction déclenché par les prêts octroyés du 01.01.1991 au 31.12.2010 (en Mio.)



Fonds de Roulement - Prêts octroyés par catégories du 01.01.1991 au 31.12.2010



### Liens utiles

– Loi fédérale sur le logement (LOG), aides fédérales (aide-mémoire):

<http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00150/index.html?lang=fr>

– Formulaire demande de prêt du Fonds de Roulement et d'examen technique préalable:

<http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/00145/index.html?lang=fr>

<http://www.svw.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html?catid=8>

– Limites des coûts de revient:

<http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/index.html?lang=fr>

– Association Suisse pour l'Habitat ASH, Zurich: publications diverses, formulaires et aide-mémoire:

<http://www.svw.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html?catid=8>

– Centrale d'émission pour la construction de logements CCL, formulaires de demande de financement:

<http://www.egw-ccl.ch/index.cfm?rub=437>

– Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH:

<http://www.hbg-cch.ch/f/angebot/index.php>

### Fondation Solinvest

La fondation Solinvest, qui a pour but l'encouragement à l'acquisition et à la construction de logements par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi que le maintien de maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour la pérennisation et l'augmentation de la part de marché de logements d'utilité publique, a atteint son premier objectif d'importance. Elle est devenue actionnaire majoritaire de Logis Suisse SA. Ceci a été possible surtout grâce au soutien de la Confédération ainsi qu'à de grandes et petites coopératives d'habitation, essentiellement suisses allemandes. Leurs dons sous forme de montants d'aide au départ, d'actions de Logis Suisse SA ou l'octroi de prêts ont permis à notre fondation d'atteindre ce but dans le courant de l'année 2010 déjà. Nous saisissons l'occasion de les remercier de tout cœur de leur soutien.

Les deux premières années d'activités ont permis à la fondation de constituer assez de fonds propres pour pouvoir commencer à soutenir à son tour de nouvelles et petites coopératives qui souhaitent réaliser un projet. Une petite partie de ces fonds pourra ainsi être consacrée à des participations sous forme de parts sociales auprès de coopératives ayant un projet concret, prêt à être réalisé, mais qui ne disposent pas des fonds propres exigés. Solinvest pourra ainsi leur apporter l'aide au départ nécessaire. **BD**

*Pour tous renseignements veuillez vous adresser à:*

*Brigitte Dutil, Fondation Solinvest*

*Tél. 044 362 42 40 – E-mail: [brigitte.dutil@svw.ch](mailto:brigitte.dutil@svw.ch)*

### Crédit-cadre CCL au Conseil des Etats le 17 mars

Le 17 mars, le Conseil des Etats décidera au sujet du crédit-cadre de 1400 millions de francs pour le cautionnement d'emprunts de la CCL. Lors de la session d'hiver 2010, le Conseil national a déjà approuvé cet objet par 109 oui. Au Conseil des Etats également, la majorité de tous les conseillers (et non pas seulement des membres présents) est nécessaire pour surmonter l'obstacle du frein à l'endettement. Les chances d'y parvenir sont tout à fait bonnes, puisque la commission consultative a recommandé à l'unanimité le oui au plénum. Le comité de la CCL a décidé de libérer les fonds encore disponibles du crédit actuel pour permettre la continuation des activités d'emprunt. La direction prévoit la prochaine émission vers la fin du premier trimestre.

*Pour tout complément d'infos:*

*[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)*