

Aides financières pour les moup

Autor(en): **Schriber, Kathrin**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **92 (2020)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-906288>

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.

AIDES FINANCIÈRES POUR LES MOUP

Le but du secteur de la construction de logements d'utilité publique est unique: offrir de bons logements à ses membres à des prix abordables. Les chemins pour y arriver sont multiples: il existe des projets allant de trois appartements cluster à des projets de construction de plus de 100 appartements. Et leur financement est tout aussi varié et passionnant.

KATHRIN SCHRIBER, DIRECTION DU FONDS DE ROULEMENT ET DES FONDATIONS DU FONDS DE SOLIDARITÉ ET DE SOLINVEST

Vous dirigez une vénérable coopérative d'habitation dans une grande ville suisse, la plupart de vos immeubles se trouvent sur votre propre terrain et vous envisagez de construire un nouveau bâtiment? Alors, vous êtes à envier, car vous ne rencontrerez très probablement aucun problème pour financer votre projet. Les banques, les compagnies d'assurance, les fonds de pension et autres institutions financières vous accueilleront à bras ouverts. Vous dirigez une jeune coopérative et vous envisagez de réaliser votre rêve avec un projet de construction ou un achat de propriété avec rénovation ultérieure dans une zone rurale? Peut-être manquez-vous encore de fonds propres? Outre le manque de fonds propres, il vous faudra beaucoup d'énergie, d'endurance et d'imagination pour réaliser votre rêve, car les institutions financières ne feront probablement pas la queue pour vous proposer une offre de financement. Mais ne vous découragez pas, des solutions existent, notamment sous la forme du Fonds de roulement et des fondations Fonds de solidarité et Solinvest.

On pourrait penser qu'en raison de la crise des investissements des fonds de pension, des compagnies d'assurance et d'autres acteurs du marché, le financement des projets de construction devrait être un jeu d'enfant. Mais ce n'est pas le cas, car les institutions financières évaluent un projet principalement en fonction de l'emplacement et de la taille de la propriété résidentielle, de son caractère abordable et du loyer potentiel. D'autres critères d'évaluation importants sont le taux de vacance local, l'activité de construction et le marché du travail dans la région, ainsi que l'expérience et l'ancrage du MOUP.

Le niveau extraordinairement élevé de l'activité de construction ces dernières années a entraîné une augmentation marquée du taux de vacance dans les zones périphériques et rurales. Les jeunes coopératives doivent également faire face au nouveau resserrement des lignes directrices sur les exigences minimales en matière de financement hypothécaire pour les immeubles de rendement, car diverses institutions financières appliquent également ces lignes directrices aux coopératives de construction. La démarcation n'est donc pas claire. Toutefois, coopératives d'habitation Suisse considère clairement que les propriétés des promoteurs immobiliers sans but lucratif ne relèvent pas de la définition des immeubles de rendement, car les MOUP pratiquent statutairement des loyers à prix coûtants et la vente des propriétés n'est possible que dans certaines circonstances. L'Association suisse des banquiers a également confirmé à l'Office fédéral du logement OFL qu'elle est d'avis que la construction de logements à but non lucratif ne relève pas du champ d'application de l'autorégulation. Tous les aspects mentionnés ci-dessus rendent les institutions financières généralement plus prudentes dans leur examen des projets de logement, en particulier lorsque la part du capital emprunté dans le financement est de 80% ou plus, ce qui est plus conforme à la norme pour les promoteurs de logements à but non lucratif. Grâce à leurs prêts remboursables à taux d'intérêt avantageux, le Fonds de roulement et la Fondation du Fonds de solidarité servent à financer le solde restant et le financement relais, et peuvent être versés au plus tôt au début de la construction. Ces prêts doivent être garantis par un gage immobilier. La Fondation Solinvest aide les promoteurs à but non lucratif

avant même le début de la construction. Ce financement relais est une participation au fonds propre du maître d'ouvrage.

Le Fonds de roulement

Le Fonds de roulement est à peine plus jeune que l'organisation faitière et l'ARMOUP. Il s'agit du plus ancien instrument de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Il a été créé par la Confédération suisse en 1921 avec 200 000 francs suisses. Les ressources financières du Fonds de roulement proviennent du crédit-cadre de 510 millions de francs accordé par la Confédération. Le rejet de l'initiative de l'ASLOCA par les électeurs suisses a entraîné une augmentation supplémentaire de 250 millions de francs du crédit-cadre. Ces fonds supplémentaires peuvent être prélevés sur une période de 20 ans. Avec l'amortissement des prêts versés, la fédération dispose désormais de fonds suffisants pour continuer à prêter. Ce sont d'ailleurs les membres de l'ARMOUP qui profitent le plus des prêts de financement résiduels de la Confédération en Suisse: fin 2019, environ 43% des prêts, soit près de 143 millions de francs suisses, ont été attribués aux membres de l'ARMOUP (voir diagramme).

La Fondation du Fonds de solidarité

La Fondation du Fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse a maintenant plus d'un demi-siècle. Comme les fonds mis à disposition par la Confédération étaient insuffisants pour accorder des prêts dans les années 1960, la Fédération a créé son propre fonds, le Fonds de solidarité, en 1966. La coopérative d'habitation Les Ailes à Genève a reçu le premier prêt du fonds. En 1999, le Fonds a été transformé en Fondation. Les ressources financières pour l'octroi de prêts

proviennent principalement des dons annuels de nos membres et des intérêts sur les prêts accordés. En raison de la faiblesse des taux d'intérêt, les revenus provenant des dons représentent désormais 70% des revenus de la Fondation. Ce n'est que grâce au soutien solidaire de nos membres au cours des 54 dernières années que les capitaux propres du Fonds ont atteint aujourd'hui 45 millions de francs. Lors de l'octroi de prêts, la Fondation se base en général sur les critères de prêt du Fonds de roulement. Dans certains cas, elle peut toutefois s'en écarter. Le Fonds de solidarité peut également compléter un prêt du Fonds de roulement. Toutefois, un maximum de 50 000 francs par logement peut être demandé sur l'ensemble des deux fonds.

Sur le volume total des prêts gérés par le Fonds de solidarité, qui s'élève à plus de 35 millions de francs, 29%, soit environ 10 millions de francs, sont alloués aux membres de Suisse romande. Cependant, seuls 19% des dons reçus proviennent de Suisse romande. Il serait donc souhaitable que la proportion des dons des membres de Suisse romande augmente en conséquence.

La Fondation Solinvest

La Fondation Solinvest a été créée en 2009. C'est le plus jeune et le plus petit instrument de financement de coopératives d'habitation Suisse. Elle participe au capital des MOUP à court et à long terme. A l'origine, la Fondation a été créée pour garantir que les appartements de Logis Suisse SA, active en Suisse allemande, restent disponibles pour la construction de logements à but non lucratif. Solinvest possède maintenant environ 28% de cette société à but non lucratif. Outre ce capital dit de sécurité, la Fondation effectue également de

FINANCEMENT: MODE D'EMPLOI

Vous avez un propre terrain ou en droit de superficie (veinard!) et vous voulez construire un logement d'utilité publique. Comment procéder idéalement?

Premiers pas:

Fonder une coopérative d'habitation, devenir membre auprès de coopératives d'habitation Suisse, récolter les fonds nécessaires aux premiers frais de projet.

Projet et planification:

Eventuelle demande à Solinvest: participation-relais (jusqu'à Fr. 10 000.– pour projet autorisé/Fr. 5000.– sans autorisation de construire par logement);

- demande de prêt à la commune et au canton;
- négociations avec différentes banques (si le contrat de DDP est signé, le crédit de construction peut être ouvert par la banque ou le terrain propre peut servir comme garantie);
- éventuelle demande au Fonds de solidarité: montant à fonds perdu (p. ex. pour étude de faisabilité);
- éventuellement soumettre une enquête technique préliminaire à l'OFL pour déterminer les chances d'obtenir un prêt du Fonds de roulement.

Plans et coûts sont prêts, avant chantier:

- demande de prêt au Fonds de roulement ou / et au Fonds de solidarité.

Examens et financement restant:

- examen technique par l'OFL (respect de la limite des coûts d'investissement, système d'évaluation de logements SEL, loyers); éventuels certificats énergétiques provisoires;
- garantir financement par les banques (jusqu'à 80% de la valeur vénale ou de rendement);
- éventuellement demande à la coopérative de cautionnement hypothécaire (cch) pour un cautionnement de crédit.

Quand tout est confirmé/autorisé:

- paiement des prêts du Fonds de roulement et Fonds de solidarité pour début de chantier;
- lors de l'ouverture du crédit de construction.

Construction:

Entrée des locataires – apportent le reste des capitaux:

- remboursement participation-relais de Solinvest;
- consolidation du crédit de construction: répartition en hypothèques, éventuellement financement partiel avec un emprunt fixe de la Centrale d'émission CCL.

Une année après entrée des locataires:

- début des remboursements semestriels au Fonds de roulement et Fonds de solidarité.

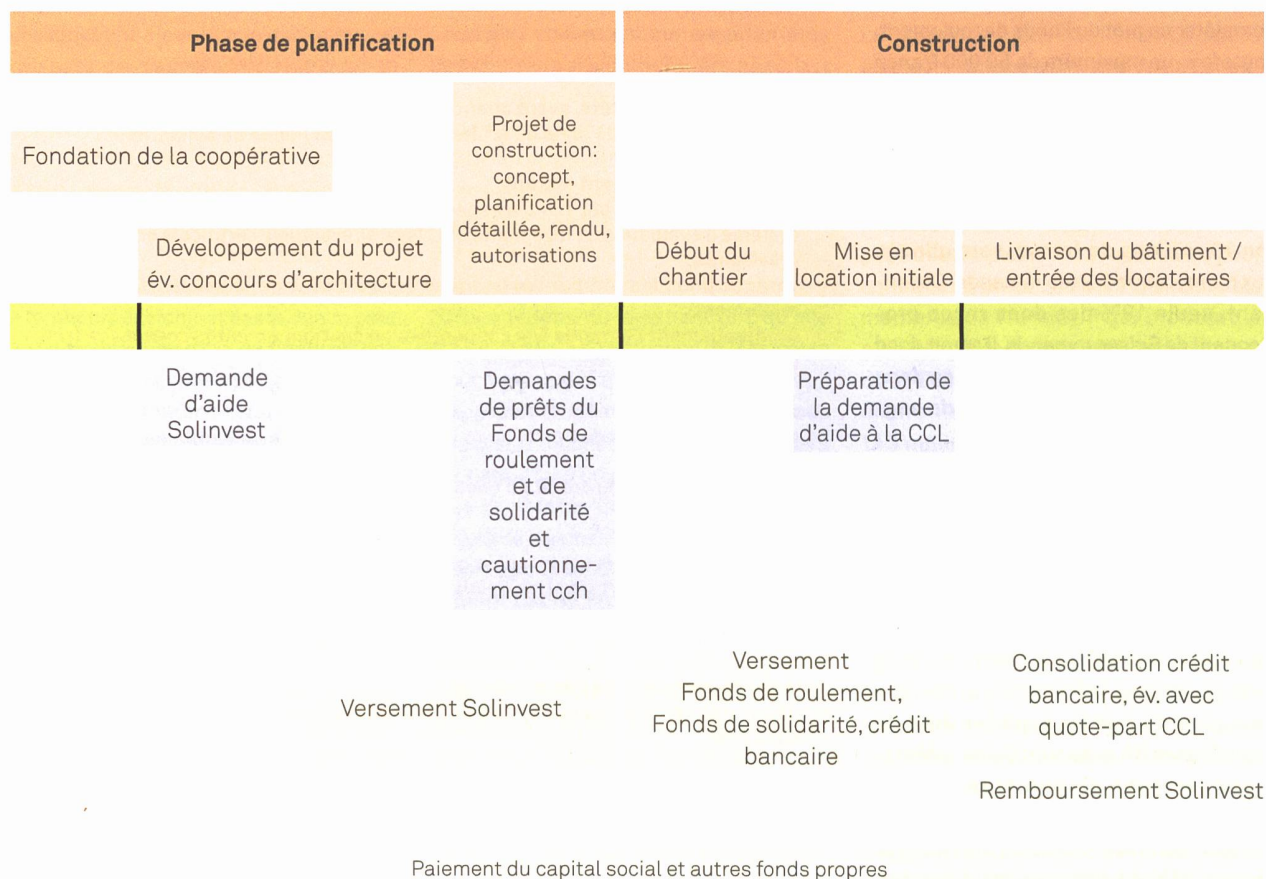
petites participations et des participations-relais aux fonds propres. Le but de ce dernier est de combler les goulets d'étranglement financiers pendant la phase de démarrage des jeunes et/ou des petits MOUP. La participation doit être remboursée à la fondation dans un délai d'un an après la fin de la construction avec les fonds propres que les membres-locataires versent lorsqu'ils emménagent dans l'appartement, et qui peuvent ensuite être affectés à de nouveaux projets de construction. Pour garantir ses fonds propres, Solinvest exige également que les coopératives apportent au moins le même montant de parts sociales pendant les phases de planification et de construction. Jusqu'à présent, Solinvest a accordé trois participa-

tions-relais pour des projets en Suisse romande, un à Genève, un à Château-d'Œx et un autre à Sainte-Croix.

Il est important pour une haute qualité de conseil et une coordination optimale des différents instruments de financement que les coopératives ou autres MOUP nous contactent à un stade précoce de leurs projets. Pour qu'une jeune coopérative puisse s'appuyer sur une base financière solide et durable, nous recommandons un minimum de 10% des fonds propres après la fin de la construction, et donc des coûts d'investissement.

Nous tenons à féliciter l'ARMOUP pour son 100^e anniversaire et nous nous réjouissons d'ores et déjà de recevoir des nouveaux projets venant de Suisse romande.

PHASES DE PLANIFICATION ET DE FINANCEMENT



En sa qualité
de sponsor
principal, Groupe E
félicite l'ARMOUP
pour son 100^e
anniversaire !

**PROCHES DE VOUS
AVEC NOS 25 SUCCURSALES
EN SUISSE ROMANDE, NOUS VOUS
OFFRONS NOS SERVICES POUR :**

- les installations électriques
- les panneaux photovoltaïques /
la gestion de l'autoconsommation (rçp)
- les pompes à chaleur /
les chaudières à pellets
- les éclairages intelligents led
- la domotique
- la mobilité électrique
- le contracting énergétique

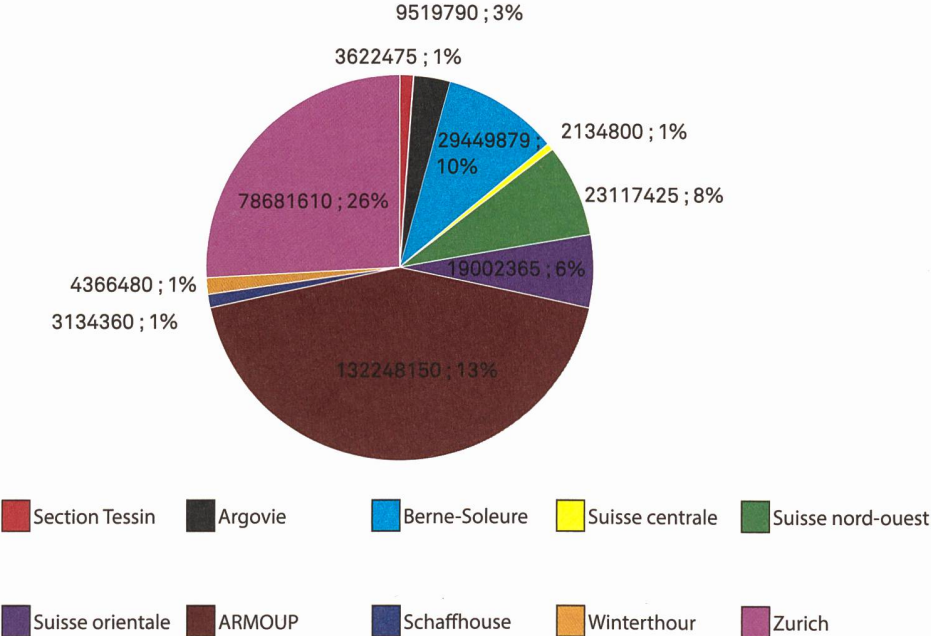
Contactez-nous
par email à vente@groupe-e.ch ou
par téléphone au **026 352 51 21**



LA FÉDÉRATION COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE SOUTIENT SES MEMBRES DANS LE FINANCEMENT DE PROJETS DE LOGEMENT AVEC TROIS INSTRUMENTS FINANCIERS:

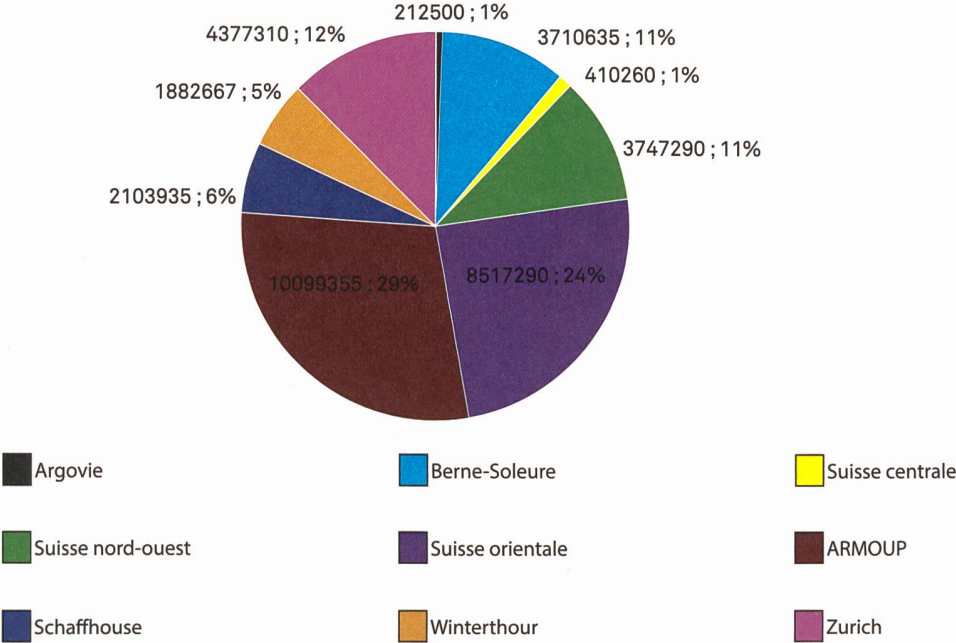
	FONDS DE ROULEMENT	FONDATION FONDS DE SOLIDARITÉ	FONDATION SOLINVEST
TYPE DE CAPITAL	Prêts portant intérêt et remboursables	Prêts portant intérêt et remboursables Contributions à fonds perdus, illimitées	Participation au capital
INTÉRÊT	Au max. 2 points de pourcentage au-dessous du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, mais au min. 1%	En principe 2 points de pourcentage au-dessous du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, mais au min. 1%	0,5 points de pourcentage au-dessous du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, dès la réception de l'immeuble
DURÉE	max. 20 ou 25 ans	20 ou max. 25 ans	Env. 5-6 ans, max. 10 ans
GROUPE CIBLE	Tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP)	Tous les MOUP, en premier lieu cependant les MOUP manquant de capitaux, mais susceptibles de connaître un développement	Tous les MOUP, mais avant tout: <ul style="list-style-type: none"> – les coopératives désireuses de croître – les coopératives voulant construire/ acheter
FORME JURIDIQUE	Aucune: gestion fiduciaire de prêts	Fondation	Fondation
ORIGINE DES FONDS	Prêts de la Confédération	<ul style="list-style-type: none"> – Capital de fondation – Contributions volontaires – Produits des intérêts et produits financiers 	<ul style="list-style-type: none"> – Capital de fondation – Prêts à long terme – Contributions volontaires – Produits financiers

FONDS DE ROULEMENT: MONTANT DE PRÊTS GÉRÉS EN CHF ET %



Source: coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, service des fonds au 31.12.2019

FONDS DE SOLIDARITÉ: MONTANT DE PRÊTS GÉRÉS EN CHF ET %



Source: coopératives d'habitations Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, service des fondss au 31.12.2019