Aide-mémoire No 13f
de la série publications

Instruments de financement de Coopératives d'habitation Suisse

Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ci-après dénommée fédération) gère un fonds et deux fondations. Avec ces instruments de financement, des prêts à taux avantageux resp. des participations aux fonds propres via la souscription de parts sociales sont mis à la dispostion des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et servent à financer le montant restant ou à assurer un financement transitoire pour des projets de construction, l'acquisition de terrains à bâtir, respectivement. Cet aide-mémoire informe sur les principes et les démarches à suivre à l'occasion de demandes d'instruments financiers.

1. Prêts

1.1. But et origine des prêts

La fédération octroie aux sociétés coopératives de construction et d'habitation ainsi qu'à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique des **prêts remboursables à intérêt favorable**. Les prêts existent aux fins d'assurer **le financement résiduel ou transitoire et de réduire les coûts** des projets suivants: constructions nouvelles et rénovations de logements locatifs à prix modérés, acquisition et reprise d'immeubles existants ainsi qu'acquisition de terrains à bâtir, à condition qu'y soient érigés des logements à loyer modérés. Il est par ailleurs possible de recourir aux prêts en tant que moyen d'aide dans l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté.

Les prêts proviennent du fonds géré par la fédération, resp. par la fondation, soit le **Fonds de roulement** et le **Fonds de solidarité**. Le Fonds de roulement est principalement alimenté par des moyens mis à disposition par la Confédération, le Fonds de solidarité par des contributions bénévoles des membres de la fédération.

1.2. Montants et conditions

En règle générale, les **fonds propres** du requérant doivent au moins atteindre 10% du coût de revient total. Le futur capital social, notamment la part qui est à souscrire par les membres de la coopérative lors de la location d'un appartement, peut, en partie et au maximum jusqu'à concurrence de 95% du coût de revient de l'immeuble, être avancé par un prêt de ces fonds. Dans ce cas, le prêt du fonds est considéré comme substitut de fonds propres. En plus de ces 5% fonds propres, les réserves déclarées, les reports de bénéfices et les réserves occultes sont également reconnus comme fonds propre, contrairement aux ristournes et aux prêts de maîtres d'état.

Des informations détaillées sur les prêts sont fournies dans l'aide mémoire "Loi sur le logement LOG, Aide fédérale aux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions" de l'Office fédéral du logement OFL (voir la brochure BWO). Quelques conditions clés sont énumérées ci-dessous. La Fondation fonds de solidarité peut déroger aux conditions dde l'OFL lors de l'octroi de prêts dans des cas justifiés.

Le montant de prêt par logement s'élève à Fr. 15'000.00 au minimum et Fr. 50'000.00 au maximum. Le montant maximum du prêt s'élève en général à Fr. 5'000'000.00 par demande (Fonds de solidarité exclu)

Des projets de nouvelle construction ou de rénovations globales avec modifications des plans originaux doivent avoir une valeur d'utilisation élevée selon le système d'évaluation de logements (SEL), édition 2015. Dans le cas de projets de rénovation comportant des modifications importantes des plans peuvent s'écarter de certaines conditions-cadre et de l'équipement de base.

En ce qui concerne les **nouvelles constructions**, le montant des prêts par logement dépend de la norme énergétique adoptée respectivement du standard du label LEA pour la construction d'appartements sans obstacles e s'élève entre Fr. 15'000.00 au minimum et Fr. 50'000.00 au maximum par logement. Un bonus de Fr. 10'000.00 par logement est octroyé pour les objets répondant à la norme Minergie-ECO. Le respect de la norme doit être démontré par la présentation du certificat ou de l'attestation.

Les maîtres d'ouvrage qui peuvent attester qu'ils ont fixé des prescriptions formelles en matière d'occupation ou des conditions de location analogues valables dès la première location bénéficient d'un bonus de Fr. 10'000.00 par logement. À cette fin, ils doivent donner des indications quant à l'occupation minimiale du logement et à la procédure mise en place en cas de non-respect des conditions.

Les projets de nouvelles constructions comportant une majorité de logements pour personnes âgées ou handicapées doivent répondre aux exigences plus sévères requises pour la construction sans obstacles (voir l'aidemémoire «Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées» de l'OFL).

Des prêts ne sont octroyés à des **projets de rénovation** que si le bâtiment fait normalement l'objet d'une rénovation énergétique complète, que les coûts d'investissement s'élèvent à au moins Fr. 60'000.00 francs par logement et que la plus-value représente une part élevée. «Complète» signifie qu'il est procédé à un assainissement complet de l'enveloppe du bâtiment conformément aux exigences du Programme Bâtiments et que les différents éléments qui auraient été assainis précédemment ne l'ont pas été il y a plus de cinq ans. Le montant du prêt n'excédera pas la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value et est plafonné à Fr. 30'000.00 par logement. Si un immeuble obtient après son assainissement une certification CECB® C/B ou supérieure et que l'amélioration est de plus de deux niveaux, ou qu'il est rénové selon le modèle de rénovation de Minergie, le montant du prêt s'élève à Fr. 40'000.00 par logement. Les rénovations se limitant à la partie intérieure d'un bâtiment ne bénéficient de mesures de soutien que si des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment sont également prévus. Les nouveaux appareils ménagers doivent présenter une étiquette-énergie de la catégorie A au minimum. Le prêt est de Fr. 15'000.00 par logement.

Pour **l'acquisition d'un immeuble**, le prêt s'élève à Fr. 40'000.00 par logement. L'acquisition d'un immeuble ancien (> 30 ans) ne peut bénéficier d'une aide que si la demande est assortie d'un rapport CECB® Plus (ou d'une analyse comparable de l'état du bâtiment) proposant un concept d'assainissement. Les travaux d'assainissement doivent en général être réalisés dans les dix ans suivant l'acquisition de l'immeuble.

L'**acquisition de terrain** peut être encouragée en vue de la réalisation de logements à prix modérés. Le bien-fonds doit être classé en zone à bâtir et viabilisé. En général, le projet de construction devra être développé dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence (concours d'architecture, mandat d'études parallèles) et doit satisfaire à une norme énergétique élevée. Le début des travaux doit survenir rapidement (dans un délai de trois ans). Le prêt peut s'élever au maximum jusqu'à la moitié du prix du terrain ou à Fr. 50'000.00 par logement prévu. Lors des trois premières années, aucun intérêt n'est perçu et il n'y a pas d'obligation d'amortissement. Ensuite, le taux d'intérêt en vigueur à ce moment s'applique et le remboursement, dont la durée s'élève au total à 25 ans, débute après un nouveau délai de trois ans.

D'autre part, il est exigé des requérants, dans la mesure où cela s'avère nécessaire, qu'ils fassent appel aux autres aides de financement et de subvention des pouvoirs publics qui leur sont destinées (dispo-

sitions cantonales et communales encourageant la construction de logements, etc.). On attend notamment que les requérants demandent un cautionnement pour les hypothèques en postposition; le cas échéant, ce cautionnement peut être accordé par la Coopérative de cautionnement hypothécaire cch (coopératives d'habitation Suisse, Aide-mémoire No 10).

Les prêts de la fédération doivent porter intérêt à un taux qui est inférieur de 2.00% au taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers établi au 30 septembre et publié début décembre par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR). Ce taux vaut pour toute l'année civile suivante. Le **taux minimal** est de 1.00%. L'obligation de payer l'intérêt débute avec le versement du prêt.

La durée d'un prêt – calculée à partir du versement de prêt - est de 20 ans jusqu'à Fr. 30'000.00 par logement, et de 25 ans si le montant est plus élevé. L'**amortissement** débute au bout de six ans s'il s'agit d'un achat de terrain avec construction nouvelle successive, au bout de trois ans au plus tard dans le cas d'une nouvelle contruction et en règle générale au bout d'une année s'il s'agit d'une rénovation ou de l'acquisition d'un immeuble; l'amortissement **doit être réglé en tranches semestrielles linéaires**.

Pour chaque prêt, la fédération rend une **décision** et le Fonds de solidarité établit un **contrat**. Dans la décision ou le contrat, il est fixé en accord avec l'emprunteur la somme du prêt, sa durée, le taux des intérêts, les amortissements, la garantie ainsi que d'autres conditions éventuelles.

Avant le versement du prêt, une **garantie** valable (par exemple une cédule hypothécaire ou une hypothèque) est à remettre à la fédération.

2. Participations aux fonds propres

2.1. But et origine des fonds

La **Fondation Solinvest**, que la fédération a créée et gère également, a pour but de promouvoir l'acquisition et la construction de logements par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi que le maintien de tels maîtres d'ouvrage via la conservation et l'augmentation du parc de logements à loyer modérés. La fondation peut à cet effet prendre des participations chez des maîtres d'ouvrage d'utilité publique par le biais de **fonds propres** ou souscrire à des parts sociales ou au capital-actions. En d'autres termes, la fondation **fait le pont** pour une partie des fonds propres lors de l'entrée en possession de l'immeuble, jusqu'à ce que les futurs coopérateurs, resp. locataires se substituent à cette participation transitoire de la fondation (le plus généralement lors de l'entrée en possession de l'immeuble).

Les contributions d'aide au démarrage de la fondation proviennent de coopératives d'habitation Suisse et du Fonds de Solidarité. Mais les associations régionales et les coopératives – membres de coopératives d'habitation Suisse – ont aussi fourni de telles contributions. D'aures moyens constituant les avoirs de la fondation sont les prêts à long terme, les dons ainsi que les rendements d'intérêts et produits financiers.

Le groupe-cible est représenté par des coopératives de taille plutôt réduite, qui prennent de l'expansion, ainsi que par de nouvelles coopératives qui aimeraient construire ou acheter.

2.2 Montant et conditions

En principe, seules seront accordées des participations à des projets spécifiques. Par logement est souscrit au maximum un montant de Fr. 10'000.00 en parts sociales ou au capital-actions. S'il n'existe par encore de projet de construction autorisé, la souscription ne dépassera pas 50%.

30 logements au plus par demande, et au total pas plus de 50 par coopérative, bénéficieront d'un soutien. La participation prise par la fondation chez un maître d'ouvrage d'utilité publique pour assurer la transition au plan des fonds propres s'élève au maximum à 10% des avoirs de la fondation.

Lors d'une demande de participation, les documents suivants doivent être impérativement remis à la fondation:

- Etude de faisabilité du projet de construction
- Concept de financement, dont la Fondation Sollinvest est une partie intégrante
- Si le terrain est remis sous forme de droit de superficie: contrat de droit de superficie ou projet de ce contrat.

En règle générale, la période de participation est de trois à cinq ans. Il doit être remboursé dans l'année qui suit l'emménagement dans l'appartement. En principe, la Fondation Solinvest peut dénoncer des participations et en exiger le remboursement dès que l'existence du demandeur n'en dépend plus, mais au plus tard après dix ans.

Après prise de possession de l'immeuble acheté ou nouvellement construit, la Fondation Solinvest exige une redevance pour sa participation, dont le montant correspond au taux d'intérêt de référence, diminué d'un demi-point de pourcentage, sur le capital de participation.

3. Demandes et leur examen

Les demandes de prêts et de participations doivent être faites sur un **formulaire** qui peut être demandé auprès de l'administration des Fonds ou être téléchargé sur le site internet www.wbg-schweiz.ch. L'administration des Fonds renseigne volontiers les demandeurs de prêts et, au besoin, les aide à remplir le formulaire. Lors de la commande des formulaires, il faut indiquer s'il s'agit d'un prêt pour une construction nouvelle, une rénovation ou une autre affectation. L'examen d'une demande de prêt ou de participation est gratuite pour le requérant; mais en cas de frais extraordinaires, des émoluments peuvent être exigés. Toutes les demandes sont à adresser à l'administration des Fonds.

Les requérants doivent fournir tous les **renseignements** demandés par la fédération au sujet du projet en question. En cas de retards prolongés ou de modifications de projets, la fédération doit en être avertie sans délai. Les emprunteurs sont de surcroît tenus de remettre chaque année à la fédération, sans y être invités, le compte de pertes et profits, le bilan ainsi que le rapport annuel.

Les demandes de prêt sont vérifiées et traitées par l'administration des Fonds. A cet effet, mis à part les aspects financiers des projets, les points de vue architecturaux ainsi que la valeur d'habitabilité et la clause du besoin sont pris en considération. L'administration des Fonds établit ensuite un rapport assorti d'une proposition et l'achemine **pour décision** à la **commission des Fonds, resp. au Conseil de fondation** des fondations **Fonds de solidarité ou Solinvest**.

Pour les demandes de participation, l'administration des Fonds vérifie en particulier la qualité économique de la demande et juge en outre en fonction des critères suivants:

- le maître d'ouvrage d'utilité publique peut prouver que sans l'aide de la Fondation Solinvest, un achat ou une construction n'est pas réalisable;
- le capital de parts sociales payé est supérieur au montant de la contribution demandée.

Les coûts et les qualités du projet permettent également un soutien par le Fonds de Roulement ou le Fonds de Solidarité.

En règle générale, il s'écoule un délai de deux à trois mois entre le dépôt de la demande et la décision.

4. Dispositions complémentaires

Les **conditions générales** en rapport avec les prêts et les participations de la fédération font partie intégrante des décisions, resp. des contrats. Ces conditions peuvent être demandées auprès de la fédération.

En cas de doute, la fédération doit vérifier si le maître d'ouvrage répond effectivement à la définition d'utilité publique et si, pendant la durée du prêt, les directives de la Confédération relatives à l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique ont été respectées. De plus, la fédération peut exiger des emprunteurs de lui fournir, à des fins statistiques, des indications en rapport avec l'utilisation des prêts.

5. Service de consultation

Les personnes intéressées à un prêt peuvent se renseigner auprès du service de consultation de la fédération. Ce service est gratuit dans une mesure limitée. La documentation "Le service de consultation de Coopératives d'habitation Suisse" ainsi que d'autres informations peuvent être obtenus auprès du secrétariat de Coopératives d'habitation Suisse.

Pour tout **renseignements** complémentaire, prière de s'adresser à l'administration des Fonds de **Coopératives d'habitation Suisse**:

Kathrin Schriber, Responsable des Fonds, coopératives d'habitation Suisse, fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich,
tél. 044/360 28 40, fax 044/360 28 41, e-mail kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch

Juli 2020

© La reproduction n'est permise qu'avec l'autorisation de l'éditeur:

Coopératives d'habitation Suisse
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Téléphone 044 360 28 40
Site Internet www.wbg-schweiz.ch