



Règlement de participation de la Fondation Solinvest

1 Remarques préliminaires/terminologie

- 1.1 Le présent règlement s'applique à la prise de participations par la Fondation Solinvest de coopératives d'habitation Suisse, la fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- 1.2 Ce règlement se fonde sur l'art. 2.1. des statuts de la fondation et précise les critères de participation et d'octroi ainsi que la procédure de prise de participations.

2 Mode(s) de participation et leurs réglementations

Dans le cadre de ce règlement, une distinction est faite entre les modes de participation suivantes qui se distinguent en particulier par l'ampleur et la durée de la participation:

- 2.1 Participation chez des maîtres d'ouvrage existants pour assurer que le parc de logements soit affecté à l'habitat d'utilité publique, dans l'esprit d'un "**capital de garantie**".
- 2.2 Participation chez des maîtres d'ouvrage existants pour assurer que le parc de logements soit affecté à l'habitat d'utilité publique, sous la forme de "**petites participations**" au capital.
- 2.3 Participation chez des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui ont besoin d'un "**capital de transition**" au sens d'un financement initial de durée limitée pour se constituer des fonds propres.

2.1 Capital de garantie

Pour des participations sous forme d'actions ou de parts sociales chez des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans l'esprit d'un capital de garantie, les règles suivantes sont applicables:

- 2.1.1 Un examen complet (due diligence) doit être effectué pour établir les risques liés au parc immobilier. Le Conseil de fondation nomme à cet effet des personnes chargées de cet examen ou met sur pied un comité d'examen.
- 2.1.2 Dans le cas d'une SA, la participation doit permettre d'attribuer la majorité des actions à l'habitat d'utilité publique (év. avec les pouvoirs publics). La réalisation du but peut également être garantie par des contrats contraignant d'autres intéressés à garantir ce but. Dans des coopératives, il s'agit de veiller à ce que le but d'utilité publique ne pourra être supprimé sans l'accord de Solinvest. De même, une obligation de faire des versements supplémentaires doit être exclue par les statuts.
- 2.1.3 En règle générale, ces participations devraient générer un produit d'intérêts (dividendes).
- 2.1.4 La participation doit être liée à l'obligation de devenir membre de coopératives d'habitation Suisse. Si tel n'est pas déjà le cas, cet engagement doit faire l'objet d'une déclaration après obtention de la majorité des actions selon 2.1.2).
- 2.1.5 Si les statuts du maître d'ouvrage ne répondent pas aux exigences de l'utilité publique selon l'ordonnance sur le logement (OLOG), ils doivent être adaptés en conséquence dans le délai de deux ans.



- 2.1.6 Il doit y avoir la possibilité de déléguer une personne au comité ou au conseil d'administration. Celle-ci fait régulièrement rapport au Conseil de fondation.
- 2.1.7 Pour l'achat de participations, la fondation peut faire des emprunts auprès d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

2.2 Petites participations

Les petites participations sous forme de capital-actions ou de capital social chez des maîtres d'ouvrage d'utilité publique représentent une participation de la fondation de 10% au capital-actions ou au capital social, voire moins. Les règles suivantes sont applicables:

- 2.2.1 En règle générale, ces participations devraient générer un produit d'intérêts (dividendes), qui est destiné en particulier à aider au financement d'un capital de transition (voir 2.3)
- 2.2.2 Le Conseil de fondation décide si un examen "due diligence" doit être effectué pour évaluer les risques du parc immobilier et désigne à cet effet les personnes chargées de l'examen ou institue une commission d'examen.
- 2.2.3 La participation doit être liée à la qualité de membre de coopératives d'habitation Suisse.
- 2.2.4 Les statuts du maître d'ouvrage d'utilité publique doivent remplir les exigences de l'utilité publique selon art. 37 de l'ordonnance sur le logement (OLOG).
- 2.2.5 Le Conseil de fondation décide si, en cas de besoin, il doit y avoir la possibilité de déléguer une personne au sein du comité ou du conseil d'administration. Celle-ci fait régulièrement rapport au Conseil de fondation.
- 2.2.6 Pour l'achat de participations, la fondation peut faire des emprunts auprès d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

2.3 Capital de transition

Sur la base de la planification financière, le Conseil de fondation fixe chaque année quel montant est à disposition pour l'octroi d'un capital de transition.

Les participations à titre de transition sont de durée limitée et destinées à assurer le cofinancement des coûts pendant la phase d'étude du projet jusqu'à la fin des travaux ou la prise de possession de l'immeuble. Les règles suivantes sont applicables:

- 2.3.1 Seules bénéficieront d'un soutien des coopératives d'utilité publique dont les membres seront en majorité des locataires, qui remplissent les exigences de l'utilité publique selon art. 37 de l'ordonnance sur le logement (OLOG) et qui sont ou deviendront membres actifs de coopératives d'habitation Suisse et reconnaissent la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- 2.3.2 Le demandeur d'un soutien doit prouver que lui-même et, respectivement, les coopérateurs existants, disposent déjà au minimum du même montant sous forme d'actions ou de parts sociales.
- 2.3.3 Un capital de transition ne sera accordé que pour des projets spécifiques. Le projet (visé) doit correspondre dans ses objectifs ou dans sa conception aux exigences qualitatives posées par le Fonds de roulement. Il faut prouver que la faisabilité du projet est donnée selon toute vraisemblance.
- 2.3.4 Au maximum, ce sont 10'000.00 Fr. par logement qui seront souscrits sous forme de parts sociales ou d'actions. S'il n'y a pas encore de projet de construction au bénéfice d'un permis de bâtir, 50% au maximum seront souscrits. Pour toute demande, 30 logements au maximum par projet recevront un soutien, et au total pas plus de 50 logements par coopérative. La participation de la fondation chez un maître d'ouvrage d'utilité publique pour assurer un capital de transition à titre de fonds propres s'élève au maximum à 10% des avoirs de la fondation.



- 2.3.5 Les demandes de participation doivent être présentées sur le formulaire prévu à cet effet auprès du secrétariat central de coopératives d'habitation Suisse. Les documents et informations doivent être complets. Il y a lieu de joindre au dépôt de la demande les documents suivants:
- Etude de faisabilité
 - Plan de financement, dont la participation de la fondation en constitue une partie
 - En cas de remise du terrain, le contrat de droit de superficie ou le projet de ce contrat.
- 2.3.6 L'examen matériel de la demande est effectué par le secrétariat central de coopératives d'habitation Suisse, la décision incombant au Conseil de fondation.
- 2.3.7 Dans le cadre de la décision relative à la demande, il est examiné en particulier si le demandeur ne peut pas réaliser un achat ou une construction sans l'aide de la Fondation Solinvest.
- 2.3.8 Les modalités d'une participation sont fixées par écrit dans un contrat passé entre la Fondation Solinvest et le demandeur.
- 2.3.9 Le demandeur doit prendre acte du fait - et l'accepte - que le capital de participation consiste en un financement transitoire. Il s'agit donc de refinancer ce capital au moment de la prise de possession du nouvel immeuble (reprise par les habitants) et de le rembourser.
- 2.3.10 La Fondation Solinvest peut résilier la participation et en exiger le remboursement dès que l'existence du demandeur n'en dépend plus, mais au plus tard après dix ans.
- 2.3.11 Après entrée en jouissance de l'immeuble acheté ou nouvellement construit, la Fondation Solinvest exige une redevance pour sa participation, dont le montant équivaut au taux de référence - diminué d'un demi-point de pourcentage - appliqué au capital de participation.
- 2.3.12 Si les demandes de soutien dépassent les moyens de la fondation ou si un demandeur recherche une participation à plus long terme, le Conseil de fondation fixe les priorités ou aide à trouver d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui participent directement.

En cas de divergences entre la version allemande et la version française des présents statuts, seule la version allemande fait foi.

Le présent règlement a été approuvé par le Conseil de fondation lors de sa séance du 25 novembre 2010. Il a été adapté et accepté en séance du Conseil de fondation du 14 mai 2014, 7 mai 2015 et 7 décembre 2017. Sous réserve d'une position contraire de l'autorité de surveillance, le présent règlement remplace le précédent et entre en vigueur au 7 décembre 2017.