



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fondation fonds de solidarité

RAPPORT ANNUEL 2022



Le Fonds de solidarité en chiffres en 2022

Contributions volontaires des membres:

CHF 981 100.-

Nombre de nouveaux prêts accordés:

16 pour un montant total de **CHF 5 390 000.-**

Nombre de prêts gérés:

167

Montant de prêts au 31.12.2022:

CHF 34 665 055.-

Avoir de la Fondation au 31.12.2022:

CHF 48 426 823.-

Nombre de contributions à fonds perdu:

6 pour un montant de **CHF 61 500.-**

Le Conseil de fondation s'est réuni à l'occasion de **4** séances.

Photo en couverture: Genossenschaft BEGGO, Breitenstrasse, Benken

Photo à droite: membres du Conseil de fondation (de gauche à droite: Georges Baehler, Iris Volleinweider, Tilman Rösler, Andreas Herbster, Andreas Siegenthaler, photo du mois de septembre 2022, Lysbüchel Süd, Bâle

AVANT-PROPOS DU PRESIDENT



Il s'agit du dernier rapport annuel de la Fondation fonds de solidarité, dont je suis responsable, en tant que président de son Conseil. En juin 2023, les élections ordinaires de tous les organes de l'organisation faitière auront lieu, au cours desquelles les membres seront élus par l'Assemblée des délégués pour une nouvelle période de trois ans. Je suis membre du Conseil de fondation depuis 2013 et préside la Fondation depuis six ans. Il est temps maintenant de passer le relais et de prendre du recul.

Le Conseil de fondation se réunit tous les trimestres. Toutes les séances se sont tenues comme prévu au cours de l'année considérée. Deux des quatre réunions se sont déroulées par vidéoconférence et pour les deux autres, les membres se sont réunis à Zurich et à Bâle. La séance de septembre a eu lieu à la Wohnstadt à Bâle, où nous avons visité le quartier nouvellement créé à Lysbüchel Süd. Nous tenons ici à vous remercier chaleureusement pour l'hospitalité et les visites organisées.

L'année dernière a été très satisfaisante en termes de volume des prêts octroyés: le Conseil de fondation a traité et accordé 16 prêts pour un montant total de 5 390 000 francs! A l'exception du pic de

2018, il s'agit du volume le plus élevé des dix dernières années. Pour mettre cela en contexte, il est important de savoir qu'au cours de la même période, la Fondation a accordé à nos membres 142 prêts pour un montant de 41.7 millions de francs, soit une moyenne de quatre millions de francs par an. Les deux avant-dernières années, avec un volume moyen de prêts de seulement 2.5 millions de francs, nous ont inquiétés. Nous espérons avoir surmonté la dépression et être en mesure d'attribuer à nouveau des volumes de plus de quatre millions dans les années à venir. Bien sûr, le volume dépend toujours de la taille des projets de construction, car le montant du prêt par projet est fonction du nombre de logements et du montant accordé par logement. Au cours de l'exercice sous revue, davantage de grands projets de construction de plus de 20 logements ont été soutenus.

Sur les 16 nouveaux prêts accordés au cours de l'exercice sous rapport, huit ont été consacrés à des nouveaux projets de construction et quatre à des acquisitions d'immeubles, tandis que trois ont servi au financement résiduel de projets de rénovation. Un prêt a été accordé à titre de refinancement au moment de l'échéance.

LES PROJETS DE CONSTRUCTION DE L'ANNÉE

Au cours des trois dernières années, j'ai pu annoncer une nouvelle année record de contributions volontaires, ce qui est bien sûr très encourageant! Cependant, comme pour tout, cela ne va pas seulement dans une direction. Au cours de l'exercice 2022, les membres de coopératives d'habitation Suisse ont faits des dons d'un montant global de 981 100 francs, soit 22 159 francs de moins que l'année précédente. Après tout, il s'agit du troisième montant le plus élevé jamais versé depuis la création du Fonds de solidarité. Nous sommes très heureux du maintien de la volonté de donner et de soutenir nos membres, et nous en sommes fiers. Ces dons reviennent à nos membres sous forme de prêts pour la réalisation de projets de logement. Immédiatement après cet avant-propos, nous vous présenterons ceux que nous avons soutenus financièrement en 2022. En période de faibles taux d'intérêt, nous devons largement la croissance de notre fondation aux dons de nos membres. Ainsi, nous pouvons soutenir de plus en plus de projets de logements et contribuer à la croissance de l'habitat d'utilité publique. Nous sommes très heureux de la confiance que vous nous accordez et qui nous pousse à faire de notre mieux. Grand merci!

Les rapports économiques et immobiliers de ces derniers mois confirment la poursuite de la baisse de la production de nouvelles constructions, qui s'est également reflétée dans la baisse du taux de logements vacants au cours des deux dernières années. La croissance accélérée des ménages due au solde migratoire positif, à l'excédent des naissances, au vieillissement de la population et, partant, à l'augmentation du nombre de ménages d'une ou deux personnes entraîne une pénurie notable de logements. En outre, l'inflation, en particulier les prix de la construction, et la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers constituent un défi pour le secteur immobilier. Par ailleurs, de plus en plus de ménages privés sont maintenant à la recherche d'un

logement à louer parce qu'ils ne peuvent plus se permettre la propriété d'un bien immobilier en raison de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction plus élevés. Dans ce contexte, les loyers augmenteront sur le marché libre et, par conséquent, les logements d'utilité publique, avec leur offre de logements abordables, deviendront de plus en plus importants. Les instruments de financement à faible taux d'intérêt qui peuvent aider dans leurs projets les maîtres d'ouvrage de tels logements reprendront de l'importance en raison de la hausse des taux sur les marchés financiers. Nous voyons des opportunités dans l'acquisition de biens immobiliers dans notre secteur. Le fait que les taux d'intérêt sur les marchés des capitaux augmentent, les fonds de pension ont à nouveau des occasions d'investissement alternatives à l'immobilier et pourraient être disposés à vendre des immeubles qui ne correspondent pas de manière optimale à leurs portefeuilles.

Enfin, je tiens à remercier tous ceux avec qui j'ai pu travailler au Conseil de fondation du Fonds de solidarité. Un grand merci à mes collègues, qui ont discuté des affaires de la fondation avec grand engagement, ont pris des décisions et, surtout, aidé à développer de nouvelles idées. Un grand merci également à notre gestionnaire de fonds Kathrin Schriber et à son équipe, qui ont grandement facilité mon travail de président.

Je souhaite aux membres réélus et aux nouveaux membres du Conseil de fondation beaucoup de succès dans la poursuite du Fonds de solidarité, afin que notre secteur puisse croître et gagner en importance.



Georges Baehler
Président des Conseil de fondation

Prêts: Octroi et Gérance

La tâche principale du Conseil de fondation réside dans l'évaluation des demandes de prêt que l'administration du fonds lui prépare en collaboration avec les maîtres d'ouvrage pour ses quatre séances annuelles. Les fonds affectés aux prêts proviennent des avoirs de la fondation, qui augmentent d'année en année du fait des dons reçus. Autrement dit, ces dons sont reversés à nos membres sous forme de prêts remboursables et portant intérêts, pour la réalisation de leurs projets de construction de logements ou l'acquisition d'immeubles. Ces prêts à conditions avantageuses, qui sont pris en compte dans les fonds propres des maîtres d'ouvrage, sont garantis par des titres hypothécaires. Ceux-ci se situent – quant à leur rang – après le crédit de construction d'un institut financier et un éventuel prêt du Fonds de roulement ou de l'aide à la construction de logements, mais avant le solde des fonds propres du maître d'ouvrage d'utilité publique.

Octroi de nouveaux prêts

Au cours de l'année 2022, le Conseil de fondation a traité et accordé 16 demandes de prêt pour un montant total de près de 5.4 millions de francs. A titre de comparaison, l'année précédente, 14 prêts avaient été accordés pour la somme totale de 2.5 millions

de francs. La moyenne du volume de prêts alloués chaque année depuis 2006 est de 4.4 millions de francs.

Les projets de construction et les acquisitions de biens immobiliers réalisés grâce aux nouveaux prêts se situent dans différentes régions de notre pays: 70 pour cent de la somme totale de ces prêts ont été affectés à des projets de construction neuve. 15 pour cent ont été utilisés pour des rénovations d'immeubles et près de 13 pour cent ont été consacrés à l'acquisition de biens immobiliers. Les 2 pour cent restants concernent un prêt de refinancement. Au total, ce sont ainsi 336 logements qui ont bénéficié d'un soutien. Les prêts alloués déclenchent un volume de construction d'environ 155 millions de francs. Quatre des 16 prêts octroyés, d'un montant de 1,33 million de francs, sont allés à des membres de l'association régionale de Suisse orientale pour une construction neuve, une rénovation et deux acquisitions de biens immobiliers. De même, quatre prêts d'une somme totale de 880 000 francs ont été accordés à quatre membres de l'association régionale Berne-Soleure pour une nouvelle construction, l'acquisition d'un bien immobilier, une rénovation ainsi qu'un prêt de refinancement. Trois prêts (deux pour une nouvelle construction, l'autre pour l'acqui-

Aperçu des nouveaux prêts accordés en 2022

But du prêt	Nombre de prêts	Montant du prêt en CHF	Nombre de logements	Volume de construction déclenché en TCHF
Nouvelle construction	8	3 770 000	272	127 400
Rénovation	3	830 000	41	18 667
Acquisition d'immeubles	4	690 000	18	7 589
Prêt de refinancement	1	100 000	5	1 405
Total	16	5 390 000	336	155 061

sition d'un bien immobilier) d'un montant de près de 1,6 million de francs ont été alloués à des membres de l'association régionale de Zurich. Deux prêts d'un montant total de 720 000 francs, tous deux pour de nouvelles constructions, ont été accordés à des membres de Lucerne. Deux autres prêts ont été octroyés à des membres de l'association régionale de Suisse romande pour une nouvelle construction

et une rénovation. Un prêt pour un projet de construction a été alloué à un membre de l'association régionale de Schaffhouse.

Les projets qui sont soutenus par ces nouveaux prêts sont brièvement présentés ci-dessous; ils témoignent de la diversité des activités de nos membres.

mehr als wohnen: réalisation de la deuxième étape pour la raboterie à Winterthour

La coopérative de construction mehr als wohnen a été créée fin 2007 par plus de 50 coopératives en tant que plateforme d'innovation et de formation de l'habitat d'utilité publique. Elle a mis en œuvre un premier projet phare de 2012 à 2015 sur le site Hunziker à Zurich. Sur l'aire Kälin près de la gare d'Oberwinterthour, une ancienne usine de bois et de rabotage, la coopérative poursuit désormais le développement du modèle.

En décembre 2018, elle a acquis le terrain d'environ 15 000 mètres carrés, sur lequel seront réalisés en deux étapes 158 logements pour plus de 400 personnes. La première étape avait déjà bénéficié d'un soutien du Fonds de solidarité, sous forme d'un prêt. Deux immeubles de 76 logements ont été érigés sur le côté sud-ouest du site, qui ont été occupés en décembre 2021. La coopérative innovante se lance maintenant dans la deuxième étape comportant 82 logements supplémentaires. Le large mix de logements est complété par de nouvelles formes d'habitat telles que le micro-coliving, les appartements en grappe et les appartements-ateliers. Des locaux à usage communautaire, des logements pour les

hôtes, une station de mobilité ainsi que diverses autres utilisations du rez-de-chaussée, comme une crèche et des espaces de co-working, animeront cette nouvelle partie du quartier. La halle de la raboterie, datant de plus de 100 ans, sera remise en état et utilisée à l'avenir en tant que lieu de rencontre du quartier et pour des événements. Le site répond à de hautes exigences en matière d'écologie grâce à la construction impliquant des éléments réutilisés (Re-Use), une construction entièrement en bois, des économies d'émissions de gaz à effet de serre sur la voie du zéro net, des approches de ville éponge ainsi qu'une architecture de protection climatique.

[Le Conseil de fondation a accordé un prêt de 880 000 francs pour la deuxième étape de construction.](#)

Doubs Terriennes prévoit de construire un immeuble d'habitation dans le parc naturel régional du Doubs, au Jura, selon un mode de construction innovant et durable

La Société coopérative d'habitation des Doubs Terriennes est une coopérative récemment créée. Son but est de remettre l'agriculture au centre des pré-occupations et d'attirer les jeunes et les familles vers le travail agricole. Elle encourage la production



Coopérative mehr als wohnen, raboterie, Winterthour. Image: © Nightnurse Images AG

et la transformation de produits agricoles par le biais de la permaculture auprès de micro-fermes. Elle souhaite développer de surcroît des activités agricoles secondaires telles que l'agrotourisme, la formation, la pédagogie et l'intégration socioprofessionnelle.

Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment bioclimatique de sept logements, au centre du hameau d'Essertfallon situé sur le territoire de la commune de Clos-du-Doubs. Le bâtiment est conçu pour capter et stocker l'énergie solaire de manière passive. Il est équipé de capteurs solaires thermiques et de cellules photovoltaïques de couleur brique afin de mieux s'intégrer dans le paysage. L'immeuble locatif est essentiellement construit avec des matériaux achetés au plan local, comme le bois, la terre et la paille. L'isolation en terre et en paille vise une inertie thermique optimale. Les eaux grises proviennent de la collecte des eaux de pluie et sont traitées par un système d'épuration par les plantes. Le bâtiment est doté de toilettes sèches. L'espace de vie comprend des pièces à usage communautaire et des chambres d'amis également partagées. Les résidents ont accès à du terrain pour mener des projets de micro-ferme moyennant partenariat avec le domaine agricole voisin. Le ter-

rain à bâtir est cédé à la coopérative en droit de superficie par une fondation locale.

[La Fondation fonds de solidarité soutient la coopérative avec un prêt de 280 000 francs.](#)

BEGGO acquiert un immeuble d'habitation à Benken (ZH)

La propriétaire souhaitait vendre son immeuble à Benken (ZH) pour des raisons d'âge et cherchait une solution communautaire et durable. Deux familles se sont rapidement déclarées prêtes à reprendre la maison. Avec deux autres parties, elles ont fondé la coopérative BEGGO en mars 2022. Le nom correspond au nom historique du lieu et signifie «Benken Engagiert Gemeinschaftlich Genossenschaftlich Oekologisch» (Benken s'engage pour la communauté, la coopérative et l'écologie).

Le bâtiment en deux parties a été construit en 1951 et 1987 et se situe en plein centre du village de 800 âmes, à côté de l'école. Il dispose de cinq logements de deux à six pièces, de deux mansardes, d'une salle commune et d'un sauna. Il est équipé d'un chauffage à pellets, de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude et de

citernes pour la récupération d'eau de pluie. Les habitants souhaitent entretenir et utiliser ensemble le grand jardin. Avec cet achat, un autre immeuble encore est soustrait au marché spéculatif et affecté à l'habitat d'utilité publique. Cela répond également à un besoin à Benken.

[La Fondation fonds de solidarité soutient l'achat par un prêt de 200 000 francs.](#)

Partenariat stratégique à Saint-Gall: Logiscasa construit 44 logements pour seniors

La coopérative d'habitation pour personnes âgées Logiscasa, d'utilité publique, a été fondée en 1996, lorsque s'est offerte la possibilité de construire des logements pour seniors sur un terrain jouxtant un EMS. Les organisations responsables étaient à l'époque la Bourgeoisie de Saint-Gall, propriétaire du terrain, Logis Suisse SA, la Fondation Locacasa,

la Ville de Saint-Gall et Diagnostic Cancer – Fondation pour les personnes atteintes de cancer. Depuis lors, la coopérative possède 89 logements répartis sur trois sites.

Suite à la fusion de la coopérative d'habitation de Saint-Gall (WBG St. Gallen) avec la coopérative d'habitation chrétienne-sociale de Saint-Gall (CWG), la WBG St. Gallen a repris en mai 2021 le projet de construction initial – et au bénéfice d'un permis de construire – de la CWG, à la Demutstrasse. Ensuite, la WBG SG a cédé le projet à Logiscasa dans le contexte d'un partenariat stratégique, étant donné que cette fondation dispose de larges expériences et compétences dans le domaine des logements pour personnes âgées.

Le projet de construction de logements à la Demutstrasse à Saint-Gall consiste en la construction d'un immeuble de six étages comprenant 44



[Coopérative BEGGO, Benken](#)

logements de deux et trois pièces adaptés aux besoins de seniors, une salle commune ainsi que des locaux de thérapie où sont proposés des entraînements cognitivo-moteurs et de l'équipement nécessaire à cet effet. Si ces locaux ne devaient pas trouver preneur, ils pourraient être aisément transformés en trois autres logements de deux pièces.

[Le Fonds de solidarité soutient Logiscasa en lui allouant un prêt de 880 000 francs.](#)

Nouveaux logements créés par les coopératives Wohnwerk et GWI à l'Industriestrasse à Lucerne

La Coopérative Wohnwerk Luzern et la Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI) ont toutes deux été fondées en 2013 à Lucerne. La GWI est issue de la communauté d'intérêts Industriestrasse IGI, qui s'était fortement mobilisée en 2012 par le biais d'une initiative pour davantage de logements et d'espaces commerciaux abordables et contre l'expulsion des milieux culturels du centre-ville. La GWI a déjà plus de 350 membres. En 2017, elle a réussi à acquérir deux immeubles comptant onze logements à proximité immédiate du projet Industriestrasse. Wohnwerk a d'une part pour but de mettre à disposition des logements à louer ou à prix modérés et, d'autre part, d'obtenir une meilleure mixité des lotissements grâce à des espaces commerciaux et culturels. Plus de 200 personnes vivent et travaillent dans Wohnwerk Teiggi. Wohnwerk elle-même possède deux bâtiments abritant six logements et 15 ateliers.

Wohnwerk et GWI se sont associées à trois autres coopératives pour former la coopération Industriestrasse Luzern (KIL). Sur ce site à faible circulation, 13 000 mètres carrés de logements et 3 000 mètres carrés d'espaces de travail ou dédiés à la

culture doivent être construits selon les critères de la société à 2000 watts.

GWI va procéder à une rénovation douce de deux bâtiments qui comprendront à l'avenir deux grandes communautés d'habitation ainsi que des ateliers et des locaux commerciaux. Elle construira par ailleurs deux nouveaux bâtiments. La «maison tour» de quatre étages accueillera trois logements sous forme de halle, qui seront loués à l'état brut, et une surface commerciale, par exemple pour un café. Le «Moulin à vent» de sept étages abrite des logements normaux ainsi que des logements sous forme de halle, des logements en grappe (clusters) et des ateliers, des chambres à louer, des locaux communs et commerciaux ainsi qu'une terrasse sur le toit. Les quatre bâtiments réunis réunissent 30 logements, soit 38 unités d'habitation.

Wohnwerk construira un nouveau bâtiment de sept étages et rénovera, transformera et agrandira deux bâtiments existants. Les trois immeubles abriteront 26 logements aux plans majoritairement flexibles



[Coopérative Wohnwerk, Industriestrasse Lucerne.](#)
Image: Stefano Schröter



Coopérative «Das Andere Wohnen», Lindenweg, Zollikofen

(dont sept ateliers-habitations), divers ateliers ainsi que des locaux commerciaux et communautaires.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 340 000 francs à Wohnwerk et de 380 000 francs à GWI.](#)

La Coopérative Andere Wohnen réalise un nouveau bâtiment pour les 50 ans et plus à Zollikofen

La coopérative d'habitation «Das Andere Wohnen» (DAW) a été fondée en 2020 afin de permettre aux personnes de plus de cinquante ans une vie autonome, épanouie et écologique au sein d'une communauté. Les habitants s'organisent en une communauté d'habitation autogérée.

Pour la réalisation de deux immeubles de trois étages comprenant 21 logements en tout, la coopérative a obtenu un terrain en droit de superficie de la commune de Zollikofen. Il est prévu de construire des logements d'une à quatre pièces, dont la taille peut être modifiée grâce à la flexibilité de leur répartition, ainsi qu'une pièce commune avec cuisine et salle de bain, une grande cave à vélos et une chambre d'amis. Le concept étant

écologique, seules trois places de parking sont prévues pour les hôtes. Un emplacement Mobility se trouve juste à côté du terrain. La demande pour les logements est forte. Ainsi, presque tous étaient déjà réservés lors de l'examen de la demande de prêt.

[Le Fonds de solidarité soutient le projet de nouvelle construction par un prêt de 210 000 francs.](#)



Coopérative d'habitation du quartier de l'Auge, rue de la Samaritaine, Fribourg

Le quartier de l'Auge, dans la Vieille-Ville de Fribourg, fait l'objet d'une rénovation énergétique

La «Coopérative d'habitation du quartier de l'Auge» a été fondée en 1981 à Fribourg. Depuis lors, elle a acquis six immeubles d'habitation en Basse-Ville, tous construits entre le 14^e et le 19^e siècle. Son but est de lutter contre la spéculation foncière, afin de proposer des loyers abordables, en particulier pour des ménages modestes avec enfants, et de permettre aux gens de rester dans leur quartier. Elle applique un système de réduction des loyers en fonction du niveau de revenus des ménages. Cette réduction peut aller jusqu'à 20 % des loyers.

La coopérative a acquis le bâtiment de la Rue de la Samaritaine en 1995. Il s'agit d'un immeuble dont les premiers vestiges datent du 13^e siècle. Au fil du temps, il a fait l'objet de plusieurs interventions d'ordre architectural. La dernière, au début du 20^e siècle, a conduit à la construction de nouveaux logements, d'un local pour artisan et d'une nouvelle façade. En 2015, la coopérative a entrepris d'importants travaux de rénovation de la structure pour consolider la face donnant sur la Sarine, au bord de la falaise. Le bâtiment comprend aujourd'hui six logements, une librairie et une salle commune. Il recèle des témoignages protégés du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle. Au registre foncier est inscrite une servitude qui oblige la coopérative à conserver la statue de Saint-Jacques dans la niche de la façade. La statue est propriété du Musée cantonal d'art et d'histoire.

Les travaux de rénovation comprennent le remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur à air/eau, l'isolation du sol de la cave et le remplacement partiel des fenêtres.

[La Fondation fonds de solidarité soutient la coopérative sous la forme d'un prêt de 300 000 francs.](#)

La Coopérative de construction Pfäffikon ZH agrandit son lotissement avec de nouvelles constructions

La Coopérative de construction Pfäffikon ZH (BGP), fondée en 1972, poursuit le but de construire, d'entretenir et de gérer des logements sains et bon marché pour ses membres. Elle possède un lotissement de 42 logements à la périphérie sud-est de Pfäffikon. La situation au plan résidentiel peut être qualifiée de calme et centrale. Des infrastructures importantes telles que les magasins, la gare, etc. se trouvent à environ un kilomètre. La zone de détente est également située à proximité immédiate.

La coopérative a maintenant la possibilité d'ériger deux bâtiments supplémentaires jouxtant le lotissement existant. Le terrain, qui appartient à la commune, a pu être intégré dans le contrat de droit de superficie existant. Les deux nouveaux bâtiments abriteront 20 logements (2,5 à 4,5 pièces) et deux salles de loisirs. Le parking souterrain actuel sera agrandi et 22 places de stationnement supplémentaires ainsi que 14 places pour vélos seront disponibles. Des places pour d'autres vélos sont aussi prévues à l'extérieur.

[Le Conseil de fondation a accordé un prêt de 500 000 francs à la coopérative.](#)

La Coopérative d'habitation Saint-Gall acquiert des immeubles à Arbon et Wil

La WBG SG est née et s'est développée suite à plusieurs fusions et à l'acquisition d'immeubles. Elle possède aujourd'hui environ 464 logements à Saint-Gall et environs et son activité prioritaire



Coopérative Saint-Gall, Freiheitsgasse, Arbon

consiste en l'achat d'immeubles existants. Ceux-ci doivent être durablement soustraits à la spéculation, puis rénovés à moyen terme, sans que les loyers n'augmentent fortement.

A Arbon, au bord du Lac de Constance, la coopérative a eu la possibilité d'acheter un immeuble de trois logements. Vu leur âge, les trois anciennes propriétaires par étage ont décidé de vendre ensemble le bâtiment à une coopérative. Les logements n'étant pas loués, la coopérative a procédé à une rénovation complète.

Elle a été en mesure d'acquérir un autre bien à Wil (SG). L'immeuble d'habitation de quatre logements a près de 200 ans et se trouve à la périphérie nord de la Vieille-Ville. L'état de la construction est intact, voire bon; quelques investissements ont déjà été consentis au fil des ans. Mais comme l'analyse de l'état du bâtiment révèle que l'isolation thermique et l'insonorisation sont inférieures à la moyenne, il est prévu à moyen terme de procéder à un assainissement énergétique du toit plat et de remplacer les fenêtres de l'aile réservée aux bureaux.

En ce qui concerne les acquisitions, la coopérative est heureuse de pouvoir compter sur le Fonds de solidarité. Elle peut ainsi consacrer davantage de fonds propres à d'autres projets. Le Conseil de fondation a accordé un prêt de 150 000 francs pour l'immeuble d'Arbon et un prêt de 40 000 francs pour celui de Wil.

La Coopérative Alterswohnungen Stein am Rhein construit des logements pour seniors à Fridau

En 2013, un groupe s'est fixé pour but de créer des logements de coopératives pour personnes âgées à Stein am Rhein. Trois ans plus tard, il a fondé la Coopérative Alterswohnungen Stein am Rhein.

En 2017, la ville a cédé en droit de superficie une partie du terrain du site de Fridau à la coopérative. En raison des hautes exigences imposées par les prescriptions locales en matière de construction et des strictes limites fixées par la Confédération pour les coûts d'investissement, la coopérative a organisé un concours d'architecture. Deux



Coopérative Alterswohnungen Stein am Rhein, Wisegässli, Stein am Rhein

immeubles en bois comprenant 30 logements de 2.5 ou 3.5 pièces, une salle commune et un local commercial seront réalisés. Les constructions doivent obtenir l'appellation OR du label LEA. Suite à diverses oppositions, le début des travaux a été différé, les coûts de construction ont renchéri et des frais d'avocat ont été engagés. Finalement, la construction a débuté en novembre 2022.

Pour couvrir les frais supplémentaires, la Fondation fonds de solidarité a accordé un prêt de 300 000 francs.

SeGeWo: transformation d'une ancienne usine de drapeaux

La SeGeWo St. Gallen (Selbstverwaltetes Genossenschaftliches Wohnen) est une coopérative d'habitation d'utilité publique qui a été fondée il y a seulement quatre ans.

La coopérative construit 26 logements dans l'ancienne fabrique de drapeaux Stadelmann à la Lindenstrasse à Saint-Gall, qui sont explicitement destinés aux personnes dans la deuxième moitié

de leur vie. Pour ce faire, elle a acquis le terrain, bâtiment compris, en novembre 2021.

Le terrain de 2 239 mètres carrés se trouve dans le quartier de St. Fiden. Il est bien desservi par les transports publics. La gare de St. Gallen St. Fiden est accessible à pied. Les arrêts de bus et de nombreux commerces sont également à proximité. L'usine a été construite en 1909. Le bâtiment de tête accueillait jusqu'à présent des bureaux et un logement d'usine. Celui voué à la production est éclairé par dix grandes fenêtres. Un étage a lui été ajouté. Sur le toit de l'extension, un jardin est créé pour le jardinage en commun. En outre, une grande installation photovoltaïque sera mise en place, qui fournira suffisamment d'électricité pour couvrir tous les besoins du projet.

Le Conseil de fondation a décidé de soutenir le projet par un prêt de 260 000 francs.

Croissance pour la Coopérative d'habitation Zollkofen WoGeZo, Berne

La Coopérative d'habitation Zollkofen est un groupe

GÉRANCE DES PRÊTS COURANTS

composé de toutes sortes de personnes ayant des liens et des racines à Zollikofen et ses environs. Elle souhaite mettre à profit ses connaissances spécialisées cumulées dans les domaines de l'écologie, de l'architecture et de la construction, des finances et de la communication; elle entend aussi engager son énergie et sa motivation pour créer un espace de vie attrayant, écologique et de grande valeur sociale.

Avec l'aide du Fonds de solidarité, la coopérative a déjà acquis en 2021 un immeuble d'habitation avec terrain environnant à la Birkenstrasse 19. Elle exerce maintenant son droit de préemption et achète l'immeuble de la Birkenstrasse 17. Les deux bâtiments étaient auparavant la propriété d'une coopérative d'habitation d'utilité publique à Berne et restent, grâce au changement de propriétaire, dans le giron de l'habitat d'utilité publique.

Le bâtiment est un immeuble de trois étages datant de 1946 et abritant six logements. Il est intégré dans un grand jardin. La dernière rénovation importante a eu lieu il y a 18 ans, lorsque la façade a été isolée et les volets remplacés. Après l'achat, il est prévu de créer trois grands logements destinés à des familles en réunissant les six logements de trois pièces, tout en installant de nouvelles cuisines.

Le Conseil de fondation s'était déjà déclaré prêt, lors de l'acquisition de la Birkenstrasse 19, à soutenir encore la coopérative en cas d'achat de l'immeuble voisin et lui alloue donc un prêt de 300 000 francs.

Coopérative d'habitation Steinerebach: soutien pour le refinancement d'une part CCL

La Coopérative d'habitation Steinerebach a été fondée en 1974. Elle permet de se loger individuellement, dans ses propres murs et de partager les espaces communs avec le voisinage que l'on a

choisi. Elle offre en outre la valeur ajoutée d'un environnement répondant aux besoins des familles: espace de jeu attrayant à l'intérieur comme à l'extérieur, garde d'enfants aisée à organiser, repas de midi selon les besoins, nettoyage sans problème en cas d'absence.

Les bâtiments principaux ont été construits en 1974/75 et agrandis en 1993. Dès 2010, une rénovation énergétique complète a été réalisée en deux étapes. Il s'agit au total de quatre bâtiments principaux, tous reliés entre eux. La génération des fondateurs a résidé dans la maison pendant 30 ans. Depuis lors, un changement de génération a eu lieu et, aujourd'hui, les bâtiments sont occupés par quatre familles avec huit enfants. Les habitants disposent de grands espaces communs tels qu'une cuisine pour le repas de midi avec salle à manger, un sauna et une salle de jeux pour les enfants. Les alentours des bâtiments disposent de beaucoup d'espace et sont fortement végétalisés.

La coopérative devait remplacer l'une de ses quotes-parts à la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) à la fin avril 2022. Le Conseil de fondation a donc accordé un prêt de 100 000 francs pour l'immeuble de Hettiswil.



Coopérative Steinerebach, Lächiweg, Hettiswil

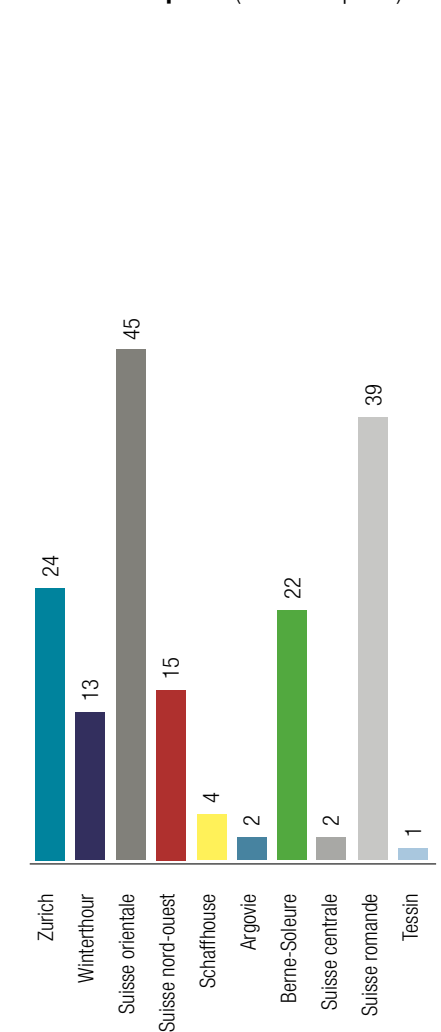
Augmentation du nombre des prêts gérés, assortie d'une diminution du portefeuille

Par nature, le nombre de prêts gérés et le portefeuille varient d'une année à l'autre. Les emprunteurs doivent amortir leur prêt tous les six mois, certains le résilient et remboursent le solde par anticipation; les nouveaux prêts accordés l'année précédente ou l'année en cours sont versés. Depuis le 1er janvier 2022, 157 prêts ont été gérés. Au cours de l'exercice sous revue, dix prêts ont été versés pour un montant de 2.65 millions de francs. L'administration du fonds a donc géré 167 prêts au cours de cet exercice. Sept prêts ont été entièrement remboursés au cours de l'année et sont pris en compte dans les prêts gérés à la fin de l'année. Le montant total des prêts gérés a diminué de près de 923 000 francs au total et s'élevait à 34 665 055 francs à fin 2022. Ainsi, 72 pour cent des avoirs de la fondation (année précédente: 75 pour cent) étaient placés sous forme de prêts auprès de nos membres. Moyennant prise en considération du versement à venir des 17 prêts déjà approuvés mais non encore versés, soit un montant de 4.81 millions de francs, le taux d'allocation des prêts devrait passer à 82 pour cent.

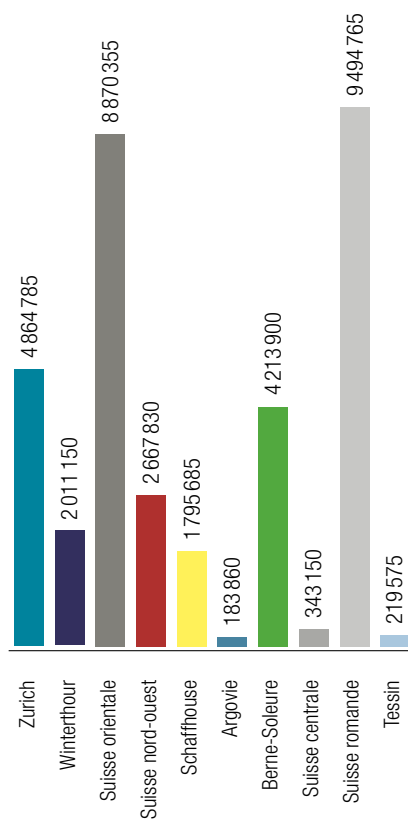
Prêts par associations régionales

Sous l'angle du montant, la plus grande part des prêts, soit plus de 27 pour cent du portefeuille, sont alloués à des membres de Suisse romande, autrement dit 39 prêts en tout (37 l'année précédente) pour une somme de près de 9.5 millions de francs. Tout juste 26 pour cent, sous forme de 45 prêts, sont sollicités par des membres de l'Association régionale de Suisse orientale. Suivent les membres des associations régionales de Zurich avec 24 prêts (4.9 millions) et de Berne-Soleure avec 22

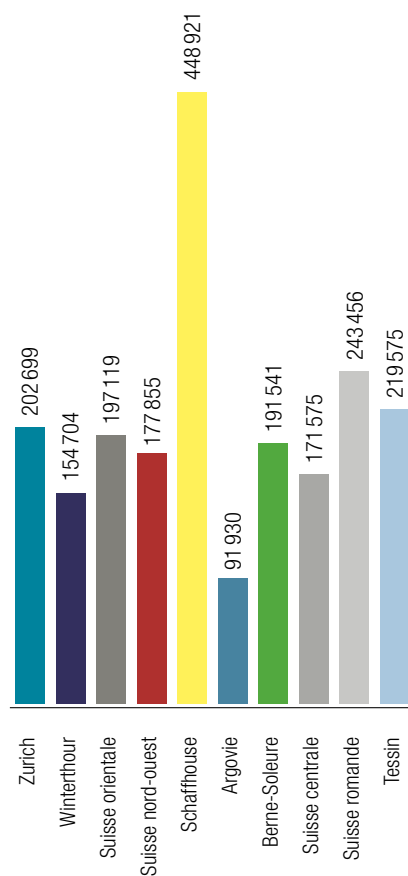
Nombre de prêts (total 167 prêts)



Prêts en CHF (total 34,67 millions)



Montant moyen des prêts en CHF



prêts (4.2 millions). Ainsi, environ 80 % des prêts accordés sont utilisés par ces quatre associations régionales.

Diversification du portefeuille de prêts

Les 167 prêts gérés sont répartis entre 113 membres de la fédération. Le solde moyen des prêts a baissé à 207 575 francs (222 425 francs l'année précédente). Fin 2022, le solde du plus grand prêt était de 1.24 million et celui du plus petit de 6 000 francs. Le montant le plus élevé par emprunteur – réparti sur quatre prêts – est de 2642 650 francs, ce qui représente 7.6 pour cent de l'ensemble des prêts, respectivement 5.5 pour cent des avoirs de la fondation. Les durées résiduelles des prêts sont elles aussi largement diversifiées, à savoir entre un demi et 24.5 ans. Cela permet de garantir que les paiements d'amortissement semestriels réinjectent continuellement des liquidités dans le fonds, qui sont ensuite réattribuées en continu aux membres sous forme de prêts.

Pour la gestion interne des risques, tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique bénéficiant d'un prêt du Fonds de solidarité sont soumis à une notation annuelle (rating). Une société de révision externe et indépendante contrôle et évalue les emprunteurs à l'appui des comptes annuels, du rapport de gestion et du rapport de révision et attribue une notation individuelle allant de 1 (très bon) à 4 (cas d'assainissement). Sur les 108 maîtres d'ouvrage contrôlés, 99 affichent le rating 1 ou le rating 2 (bon). Neuf ont obtenu le rating 3 (sous surveillance). Il s'agit majoritairement de jeunes coopératives dont les projets sont en cours de construction et dont les comptes annuels ne sont donc pas suffisamment significatifs. Aucune coopérative n'a obtenu le rating 4. Indépendamment des ratings, les factures d'amortissement et de paiement des intérêts ont été réglées dans les délais par tous les emprunteurs.

CONTRIBUTION À FONDS PERDU À DIVERS PROJETS

Dans le cadre de l'extension du but de la fondation réalisée avec effet au 1er janvier 2005, son activité ne se limite plus exclusivement à l'octroi de prêts en rapport avec le financement direct d'un projet de construction en Suisse. La Fondation peut – moyennant respect de conditions claires – soutenir aussi des projets où est favorisée à fonds perdu la construction de logements sociaux et de coopératives. Il est même possible, mais dans une mesure très modeste, d'apporter un appui à des projets de construction dans des pays émergents et en développement. Ces soutiens sont uniquement financés par le produit net des intérêts annuels et, si nécessaire, au moyen du fonds spécial alimenté depuis

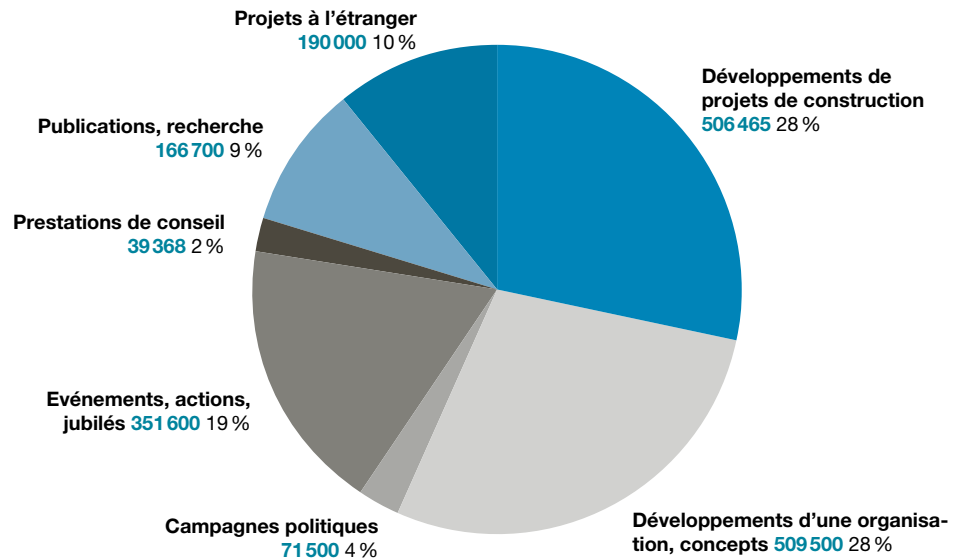
2015. Les dons versés par les membres de coopératives d'habitation Suisse n'en sont donc pas affectés. Depuis 2005, près de 1.84 million de francs ont été alloués à fonds perdu. Sur ce montant, 28 pour cent ont été consacrés au développement de projets de construction et de rénovation, tels que des études de faisabilité et des coûts de développement de projets. De même, 28 pour cent des fonds ont été alloués au développement de concepts et d'organisations, ainsi la promotion de l'intégration, le concept de mobilité ou l'habitat intergénérationnel. Evénements et jubilés ont été soutenus à hauteur de 19 pour cent des fonds alors que publications et projets de recherche ont bénéficié de 9 pour cent de ces moyens. Près de 10 pour cent des montants à fonds perdu sont allés à des projets à l'étranger.

Au cours de l'année sous rapport, 130752 francs provenant du produit net des intérêts et 108648 francs provenant du fonds spécial, soit un total de 239400 francs, étaient à disposition pour le soutien.

Sept demandes de contributions à fonds perdu ont été déposées pour un montant total de quelque 115600 francs, dont six ont été acceptées par le Conseil de fondation pour un montant de 61500 francs. Le montant non attribué est affecté au fonds spécial et peut être utilisé l'année suivante. Les projets soutenus sont brièvement présentés ci-dessous.

Contributions distribuées à fonds perdu depuis 2005

Total: 1 835 133 CHF



Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn – Outils pour la mise en œuvre d'un habitat intergénérationnel

Dans le contexte de l'évolution de la société, le thème de l'habitat intergénérationnel a fortement gagné en visibilité en Suisse au cours des dernières années. L'appel pour cet habitat se fait entendre non seulement dans les zones urbaines, mais aussi dans les zones rurales, et il n'est pas rare que le terme soit utilisé en vue d'une meilleure commercialisation des projets. Des critères contraignants ou des définitions uniformes ainsi que des échanges entre la recherche et le secteur de la construction font défaut. Pour remédier à cet état des choses, l'association de promotion de l'habitat intergénérationnel Berne-Soleure a lancé un projet comportant deux buts: il s'agit en premier lieu d'identifier les mesures nécessaires pour encourager la réalisation de modèles d'habitat intergénérationnel – ce aussi à titre de contribution à l'intégration des personnes âgées dans le voisinage. Deuxièmement, les bases nécessaires aux initiateurs, maîtres d'ouvrage, investisseurs et développeurs de projets d'habitat intergénérationnel sont rassemblées dans une boîte à outils. Le transfert de connaissances entre les différents acteurs doit ainsi être mieux intégré dans les projets de construction de logements.

Le Conseil de fondation soutient le développement du concept par un montant à fonds perdu de 10000 francs.

L'Association régionale de Zurich organise le 2^e symposium international

En 2019, l'Association régionale de Zurich a tenu un premier symposium international dans le contexte du jubilé de ses 100 ans. En raison du grand intérêt suscité alors, l'association régionale a décidé d'organiser un nouvel événement en collaboration avec la Coopérative Allgemeine Genossenschaft Zürich abz et une représentante d'Urban



2^e symposium international, l'association régionale de Zurich



Verein Stadt für Alle, Bâle

cette ville dans les années à venir, tout en développant de nouvelles stratégies pour soutenir les reprises d'immeubles à but non lucratif. Après des années de travail bénévole, l'association cherche maintenant la consolidation de ses bases organisationnelles et l'établissement de structures professionnelles, ce qui requiert des moyens financiers.

Dans le cadre de la catégorie de soutien Développement d'une organisation, le Conseil de fondation a donc décidé de soutenir l'Association Stadt für Alle en lui octroyant un montant à fonds perdu de 20 000 francs.

Création du Groupement jurassien des maîtres d'ouvrage d'utilité publique – JUMOUP

La création de l'association d'utilité publique JUMOUP (Groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton du Jura) en 2020 a pour ambition de faire progresser la construction de logements d'utilité publique dans ce canton. Elle propose une plateforme d'échange de connaissances ainsi que des prestations de service et encourage le réseautage entre les maîtres d'ouvrage de ce secteur. Pour ce faire, le groupement se fixe les objectifs suivants:

- Devenir l'interlocuteur privilégié pour les collectivités publiques du canton.
- Représenter ses membres dans les grands projets de construction de logements ou de développement urbain dans le canton.
- Faire connaître et promouvoir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique auprès des acteurs de l'immobilier, des communes et de la population en général.
- Etre un lieu d'échange entre les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- Développer des synergies entre les MOUPs existants et nouveaux
- Soutenir les nouveaux maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans leur développement.
- Servir de lien avec les associations romandes et alémaniques avec lesquelles le groupement collabore de manière complémentaire.
- Sensibiliser la population au besoin de logements abordables et communautaires.

Tout maître d'ouvrage d'utilité publique établi dans le canton du Jura et membre de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) peut devenir membre du Groupement.

Le Conseil de fondation du Fonds de solidarité considère lui aussi que le regroupement des forces des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et leur échange de connaissances et d'informations sont extrêmement importants et a accordé un soutien de 1 500 francs pour la création du site Internet.

Congrès de spécialistes sur le thème du droit de superficie, organisé par l'association faitière

Pour parvenir à une croissance de la construction de logements d'utilité publique, les maîtres d'ouvrage de ce secteur ont besoin d'accéder à des terrains appropriés. A cet égard, les droits de superficie sont un instrument important. Lors d'un congrès s'adressant à des spécialistes, organisé conjointement avec l'Office fédéral du logement (OFL), l'Union des villes suisses et l'Association des communes suisses, la fédération coopératives d'habitation Suisse a informé les représentants des villes, des communes et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sur les possibilités et les avantages de la cession de terrains en droit de superficie. A l'appui d'exemples pratiques, il a été montré comment les communes peuvent développer une stratégie de construction de logements à long terme et quelle forme peut prendre la collaboration entre les communes et les coopératives. Lors de cette manifestation, l'OFL a présenté pour la première fois ses recommandations nouvellement établies pour les contrats de droit de superficie d'utilité publique.

Pour les participants, le congrès de spécialistes est une occasion importante de se familiariser avec le thème complexe des contrats de droit de superficie. Voilà pourquoi le Conseil de fondation soutient l'organisation du congrès par un montant de 15 000 francs à fonds perdu.

Le Forum du logement d'utilité publique s'invite à Winterthour

Tous les deux ans, le forum de la branche de coopératives d'habitation Suisse a lieu dans une région du pays. Le 16 septembre 2022, plus de 300 représentants de coopératives d'habitation de toute la

Monde. L'événement de deux jours propose un programme varié comprenant des exposés, des panels et des visites guidées de projets de logements d'utilité publique à Zurich. Les participants se pencheront notamment sur la question de savoir si le logement de coopérative est la clé d'un habitat décent, approprié, abordable et sain pour tous et discuteront de la façon dont la collaboration mise à contribution pour un avenir plus durable et plus équitable. De plus, le développement de la boîte à outils pour coopérative sera présenté. De tels événements sont le terreau d'échanges et de création de réseaux qui ne cessent de faire progresser notre branche.

Le Conseil de fondation soutient l'événement avec un montant à fonds perdu de 10 000 francs.

Verein Stadt für Alle: rapports de propriété sur le marché immobilier de la Ville de Bâle

L'Association Verein Stadt für Alle a été fondée en 2016 afin de produire des publications pour un développement urbain plus démocratique et plus juste. Elle se fixe pour but de sensibiliser aux rapports de propriété et à leurs conséquences sociales par le biais de la transmission de connaissances et de campagnes. Dans ses enquêtes «Betongold Rosenthal» et «Betongold Klybeck Kleinhüningen», l'association a montré comment se manifeste dans le quartier un changement structurel d'une ampleur historique sur le marché du logement urbain. Le groupe des propriétaires privés, traditionnellement important, a perdu de plus en plus de parts, alors que les investisseurs du marché financier ont augmenté rapidement leur part du secteur foncier. A cet effet, l'association a développé et mis en place une base de données qui est une sorte d'atlas en ligne des rapports de propriété en ville de Bâle. Par ses activités, elle entend continuer à intervenir dans les débats politiques de

LE DÉVELOPPEMENT DU FONDS DE SOLIDARITÉ

Suisse, d'autorités, d'entreprises ainsi que de spécialistes se sont rencontrés à Winterthur. Sous le slogan «De fortes coopératives d'habitation pour la prochaine génération», la plus grande manifestation de la branche des coopératives d'habitation suisses a montré comment celles-ci peuvent se préparer pour l'avenir. Les forums ont pour but de renforcer la branche de l'intérieur et d'attirer l'attention sur les défis et les préoccupations des coopératives d'habitation.

Ce n'est pas par hasard que le Forum du logement d'utilité publique s'est tenu cette année à Winterthur. En effet, les coopératives d'habitation de cette cité sont en plein essor. L'après-midi, les participants ont eu l'occasion de visiter lors d'excursions six projets innovants de coopératives d'habi-

tion. Avant cela, des experts ont notamment présenté des exposés sur les valeurs dont nous avons tant besoin pour notre avenir ou sur les défis dans le domaine du bâtiment pour atteindre les objectifs de la politique énergétique et climatique, ainsi que sur les exigences posées aux zones d'habitation durables. Les pauses déjeuner et café ont été consacrées à des échanges importants et au réseautage.

Faire progresser l'habitat d'utilité publique est une priorité lors de l'attribution des montants à fonds perdu. Ces manifestations en font également partie, raison pour laquelle le Conseil de fondation soutient chaque forum régional par un montant de 10 000 francs.



Le Forum du logement d'utilité publique s'invite à Winterthur. Image: Milad Ahmadvand

Avoirs de la fondation

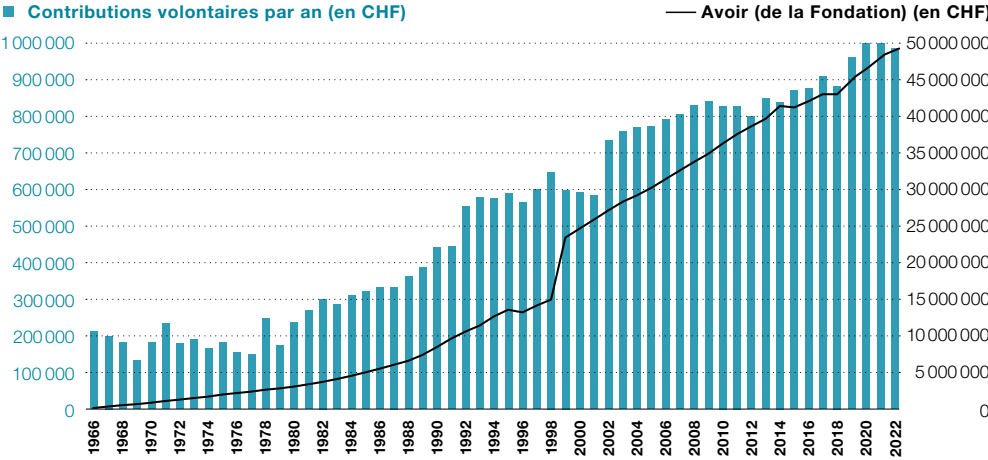
En l'an 1966, coopératives d'habitation Suisse a commencé par créer un Fonds de solidarité doté d'avoirs de la Fondation à hauteur de 211 161 francs. Celui-ci fut transformé en automne 1999 en une fondation autonome qui est exonérée d'impôts. Depuis lors, les avoirs de la Fondation ont été multipliés par plus de cent! A la fin de l'exercice 2014, ils dépassaient pour la première fois 40.0 millions de francs. A la fin de l'exercice 2022, les capitaux propres de la fondation atteignent un montant impressionnant de 48.4 millions de francs, soit une augmentation de 2 points de pourcentage par rapport à l'année précédente. Les avoirs de la fondation augmentent grâce au bénéfice réalisé chaque année, qui se compose des produits des intérêts et des dons, sous déduction des frais administratifs et ses soutiens financiers à fonds perdu.

de membres versent chaque année leur contribution volontaire. Plus précisément, il s'agit d'environ un membre sur deux de coopératives d'habitation Suisse (53 pour cent). Toutefois, à peine un membre sur dix (8.9 pour cent) sollicite un prêt du Fonds de solidarité. Même si certaines coopératives ne peuvent soutenir qu'irrégulièrement ce fonds, et ce partiellement pour des raisons financières, la Fondation est également heureuse de ce soutien. Depuis sa création, le Fonds de solidarité a reçu des versements d'un montant total de 30.4 millions de francs! Au cours de l'année civile 2022, des dons ont pu être comptabilisés pour un montant de 981 100 francs, ce qui représente 22 159 francs de moins que l'année précédente. Le nombre de versements a également diminué, passant de 696 à 669, soit 27 versements de moins, ou une moyenne d'environ 821 francs par versement.

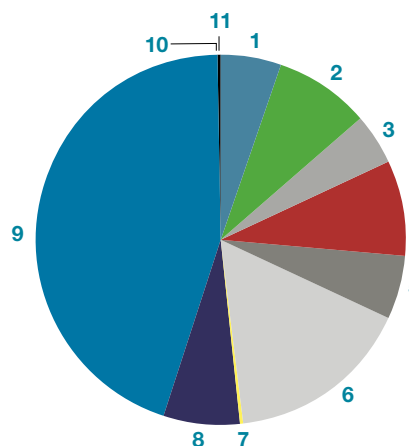
Contributions volontaires des membres

Il est réjouissant de constater qu'un grand nombre

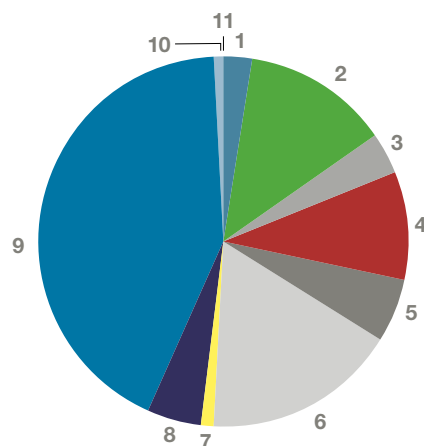
C'est justement en période de faibles taux d'intérêt, qui persiste depuis des années, que les recettes de



Contributions volontaires 2022 par région en CHF



Nombre de logements des membres 2022



Association régionale					
1	53 760	5.5 %	Argovie	2.8%	4 564
2	81 900	8.3 %	Berne-Soleure	12.6%	20 874
3	43 400	4.4 %	Suisse centrale	3.6%	6 007
4	81 852	8.3 %	Suisse nord-ouest	9.3%	15 412
5	52 950	5.4 %	Suisse orientale	5.6%	9 261
6	158 765	16.2 %	Suisse romande	17.0%	28 061
7	2 940	0.3 %	Schaffhouse	1.0%	1 691
8	64 440	6.6 %	Winterthour	4.8%	7 954
9	440 523	44.9 %	Zurich	42.5%	70 165
10	270	0.0 %	Tessin	0.7%	1 219
11	300	0.0 %	Membres de soutien et non-membres	0.0%	0
	981 100	100 %	Total	100%	165 208

dons sont extrêmement importantes pour la fondation. Alors qu'en 2003, ces recettes s'élevaient à 54 pour cent et que le produit des intérêts sur prêts et les avoirs représentaient 46 pour cent des recettes totales, le rapport entre les contributions volontaires et les recettes totales est aujourd'hui de

71 à 29 pour cent. En 2003, cependant, le taux des prêts était également de 2.75 pour cent et des intérêts étaient encore versés sur les dépôts bancaires, alors qu'aujourd'hui ce taux est de 1.0 pour cent et aucun intérêt n'est plus versé depuis plusieurs années sur les avoirs en banque. Dans cette com-

paraison, il ne faut pas oublier non plus que davantage de maîtres d'ouvrage détenant un plus grand nombre de logements contribuent aujourd'hui au fonds, car la fédération compte plus de membres qu'il y a 20 ans. Néanmoins, grâce à l'afflux de dons en particulier, le fonds peut continuer à croître.

Le montant moyen par versement a augmenté à 1467 francs (année précédente: 1442 francs). Cependant, le montant par logement versé par les membres donateurs a diminué de 14 centimes pour atteindre une moyenne de 8.96 francs. Si l'on divise le total des dons reçus par le total des logements de tous les membres, cela correspond à 5.94 francs par logement (6.33 francs l'année précédente), soit trois francs de moins par logement. Il est intéressant de noter que cette différence n'a pas changé depuis plusieurs années.

Contributions volontaires par associations régionales

Quatre des dix associations régionales (y compris la section du Tessin) ont consenti plus de dons que l'année précédente. Chez les membres de l'Association régionale de Suisse romande, les dons ont poursuivi leur recul pour la deuxième année consécutive, bien que le nombre de logements ait augmenté. En revanche, les dons des petites associations régionales ont augmenté. L'Association régionale de Zurich, la plus grande que compte les coopératives d'habitation de Suisse et qui détient la plus grande part de marché de logements de coopératives, est à nouveau à l'origine de la plupart des dons, soit à hauteur de 45 pour cent de leur volume.

Il est réjouissant de constater que 2/3 des logements de nos membres favorisent la solidarité entre les coopératives d'habitation. L'année dernière, les membres possédant un total de 109 543 logements (110 210 l'année précédente) ont versé une contribution volontaire. A eux tous, les membres

de coopératives d'habitation Suisse détiennent 165 208 logements. Le comité central recommande une contribution volontaire de 10 francs par an et par logement, ce qui pourrait théoriquement générer un montant total de 1.65 million de francs pour le Fonds de solidarité. Cet objectif ambitieux est atteint à 59 pour cent. Par conséquent, il existe encore un potentiel d'amélioration notable pour ces contributions, jusqu'à ce que tout membre fournisse le montant annuel recommandé pour chacun de ses logements.

COMPTES 2022: RECU DU RÉSULTAT ANNUEL EN RAISON D'UNE BAISSE DES PRODUITS DES DONS, D'UNE AUGMENTATION DES COÛTS ET DE LA SUPPRESSION D'UNE RECETTE EXTRAORDINAIRE

Le résultat avant recettes extraordinaires diminue de 6 points de pourcentage par rapport à l'exercice antérieur, ce en raison d'une légère baisse des recettes (-3 points de pourcentage) et d'une augmentation des frais administratifs (10 points de pourcentage). Le résultat annuel est inférieur de 13 points de pourcentage à celui de l'année précédente du fait des coûts uniques liés au remplacement du programme informatique et de la disparition de la recette extraordinaire issue d'une liquidation l'an précédent. Cet excédent de recettes de 935 300 francs est versé au capital de croissance et renforce encore la Fondation.

Dans l'ensemble, le total des produits ordinaires n'a que légèrement évolué, diminuant de 3 points de pourcentage, soit 37 674 francs, et s'élevait à 1 385 825 francs fin 2022. Le produit des intérêts sur prêts a diminué par rapport à l'année précédente du fait d'une baisse du montant des prêts gérés. Alors qu'au cours des deux dernières années, les membres ont versé des dons d'un peu plus d'un million de francs, ils ont été un peu moins nombreux au cours de l'exercice comptable, à savoir 981 100 francs, soit 22 159 francs de moins que l'année antérieure. Les détails de l'activité de donation de nos membres sont expliqués au chapitre Contributions volontaires des membres.

Le total des charges a augmenté de 10 points de pourcentage pour atteindre 319 773 francs en 2022. Le surcroît de frais administratifs est dû à l'augmentation du nombre de prêts gérés. Les frais de révision ont légèrement crû, d'une part parce que les coûts de la société de révision ont un peu augmenté et, d'autre part, parce que les

coûts annuels de la révision de l'Autorité fédérale de surveillance des fondations sont désormais comptabilisés sous frais de révision et non plus dans les charges diverses. Celles-ci sont plus élevées en 2022 parce que des intérêts négatifs ont été débités du compte bancaire de la Fondation. Ce dernier ne grèvera plus sur le compte de résultat en 2023. Au cours de l'exercice comptable, l'association faitière a changé sa structure informatique. Toutes les bases de données Access, dont celles relatives à la gestion des prêts et des dons, ont été abandonnées et un nouveau système informatique a été introduit avec une solution en nuage. La Fondation a participé proportionnellement à ces coûts à hauteur de 19 000 francs. Heureusement, en 2022, aucune perte d'intérêt n'a été enregistrée et aucun prêt n'a dû être amorti.

Dans les limites fixées par les statuts, le Conseil de fondation avait à sa disposition, pour le soutien de divers projets sous forme de contributions à fonds perdu, un montant de 130 752 francs provenant du produit net des intérêts de l'année précédente. Au cours de l'exercice comptable, le montant de soutien issu du produit net des intérêts n'a pas été entièrement utilisé. Six projets ont reçu un soutien pour un montant total de 61 500 francs. La différence de 69 252 francs a été attribuée au fonds spécial, conformément aux statuts.

Par rapport à l'année précédente, le résultat annuel a globalement diminué de 13 points de pourcentage et s'est élevé à 935 300 francs pour l'exercice comptable. Ce bénéfice est ajouté au capital de croissance dans le bilan et renforce encore la fondation. Ainsi, les avoirs de la fonda-

tion augmentent de deux points de pourcentage pour atteindre environ 48.4 millions de francs.

Les liquidités ont augmenté d'un peu plus de deux millions de francs. La raison principale est à rechercher dans les résiliations extraordinaires et

donc le remboursement anticipé des soldes de cinq prêts. Par suite de ces remboursements, le portefeuille de prêts a également diminué. En d'autres termes, les nouveaux versements de prêts n'ont pas pu compenser les remboursements hors date d'échéance.

De par leur nature même, les comptes annuels de la Fondation accusent toujours un certain différé. En effet, un prêt accordé n'est généralement versé que dans le délai d'un à deux ans; il figure donc dans les comptes annuels en tant que prêt géré. Il est rare qu'un prêt accordé au cours d'un exercice comptable soit également versé la même année. Ce différé fait que les produits des intérêts et la charge de gestion des prêts accordés l'an précédent n'apparaissent que dans les comptes de résultat des exercices subséquents. Cependant, les frais d'examen des demandes grèvent les comptes de résultat des années précédentes.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LE CONTRÔLE RESTREINT

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, tableau des flux de trésorerie et annexe) de la **FONDATION FONDS DE SOLIDARITÉ DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE, ZÜRICH** pour l'exercice arrêté au 31.12.2022.

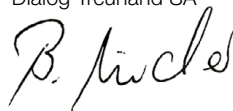
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Berne, le 1^{er} février 2023

Dialog Treuhand SA



Beat Zürcher

Certifié expert-réviseur
(Cadre réviseur)

BILAN

en CHF

	Annexe	31.12.22	31.12.21	Modification
Actifs				
Liquidités		14 141 017	12 062 198	17%
Créances au titre de contrats de prêt		39 642	41 483	-4%
Ducroire		-7 600	-7 600	0%
Autres créances		0	0	n/a
Impôt fédéral anticipé		18 035	18 402	-2%
Total actifs circulants		14 191 094	12 114 483	17%
Parts sociales		2 500	2 500	0%
Caisse de dépôt à long terme		1 165 000	1 165 000	n/a
Montant des prêts		34 665 055	35 588 019	-3%
Provision ducroire		-272 000	-272 000	0%
Total actifs immobilisés		35 560 555	36 483 519	-3%
Total actifs immobilisés		49 751 649	48 598 002	2%
Passifs				
Créanciers		149 095	0	n/a
Passifs transitoires		20 000	20 000	0%
Total capitaux étrangers à court terme		169 095	20 000	n/a
Fonds spécial	4	1 155 731	1 086 479	6%
Total capitaux étrangers à long terme		1 155 731	1 086 479	6%
Total capitaux étrangers		1 324 826	1 106 479	20%
Capital de la Fondation		24 686 729	24 686 729	0%
Capital de croissance	7	22 804 794	21 729 726	5%
Résultat de l'exercice		935 300	1 075 068	-13%
Total capitaux propres		48 426 823	47 491 523	2%
Total passifs		49 751 649	48 598 002	2%

COMPTES DE RÉSULTAT

en CHF

	Annexe	31.12.22	31.12.21	Modification	2022 Budget
Produits					
Produits des intérêts sur prêts		353 197	367 664	-4%	370 000
Produits des intérêts sur autres avoirs		51 528	52 576	-2%	40 000
Contributions volontaires		981 100	1 003 259	-2%	900 000
Total produits		1 385 825	1 423 499	-3%	1 310 000
Charges					
Indemnisation Conseil de fondation		13 274	12 772	4%	14 000
Frais administratifs		251 975	245 815	3%	238 000
Fundraising		10 032	10 456	-4%	10 000
Frais de révision		5 949	4 229	41%	4 000
Divers coûts		19 543	16 216	21%	18 600
Dissolution provision du croire		19 000	0	n/a	19 000
Amortissement de prêts		0	0	n/a	0
Total charges		319 773	289 488	10%	303 600
Produits avant prestations annexes		1 066 052	1 134 011	-6%	1 006 400
Contributions à div. projets en Suisse	5	61 500	115 000	-47%	104 000
Contributions à div. projets à l'étranger	5	0	0	n/a	26 000
Dissolution / attribution fonds spécial	4	69 252	25 173	175%	0
Produits prestations annexes		130 752	140 173	-7%	130 000
Résultats avant recettes extraordinaires		953 300	993 838	-6%	876 400
Recettes extraordinaires	6	0	81 230	n/a	0
Résultat de l'exercice		935 300	1 075 068	-13%	876 400

FLUX DE TRÉSorerIE

en CHF

	2022	2021
Activité commerciale		
Résultat de l'exercice	935 300	1 075 068
Modification débiteurs	1 841	34 856
Différences au titre des autres positions du bilan (actifs)	367	2 553
Modification créanciers	149 095	-3 440
Modification fonds spécial	69 252	25 173
Dissolution provisions destinataires	0	-81 230
Différences au titre des autres positions du bilan (passifs)	0	-20 000
Flux financiers au titre de l'activité commerciale (cash-flow)	1 155 855	1 032 980
Activité de prêts		
Versement de nouveaux prêts	-2 650 000	-1 780 000
Remboursements de prêts (amortissements)	3 572 964	2 758 439
Flux financiers au titre de l'activité de prêt	922 964	978 439
Placements financiers		
Dépôts et retraits caisse de dépôt à long terme	0	-1 165 000
Modification liquidités	2 078 819	846 419
Modification liquidités		
Liquidités au 01.01.	12 062 198	11 215 779
Liquidités au 31.12.	14 141 017	12 062 198
Modification liquidités	2 078 819	846 419

Comme l'année précédente, l'exercice 2022 s'est soldé par un afflux d'argent, de près de 2.1 millions de francs. Bien qu'un montant total considérable de prêts de 2650000 francs ait pu être versé au cours de l'exercice, il a été inférieur au retour de capitaux sous forme de paiements d'amortissement de 35723964 francs. Cela s'explique par le fait que trois emprunteurs ont résilié cinq prêts de manière extraordinaire et ont remboursé par anticipation les soldes de 911 540 francs. La Fondation a donc reçu un montant net de 922964 francs provenant de l'activité de prêt. Au total, les liquidités de la Fondation s'élevaient à plus de 14 millions de francs à la fin de l'année.

17 prêts déjà approuvés pour un montant de 4.8 millions de francs ne seront versés qu'en 2023 ou plus tard

Les liquidités ont augmenté de 17 points de pourcentage par rapport à l'année précédente pour la raison susmentionnée. Sur les 14.1 millions de francs, 4.8 millions (34 pour cent) sont réservés au paiement des 17 prêts déjà accordés mais non encore versés. De plus, un montant de 1.6 million de francs a été provisionné pour le fonds spécial et près de 85 000 francs pour des montants à fonds perdu, qui permettront de soutenir les futurs projets de nos membres. Par ailleurs, un crédit-cadre de 2 millions de francs a été accordé à la Fondation Solinvest c/o coopératives d'habitation suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour des participations transitoires à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ce crédit-cadre n'a toutefois pas encore été mis à contribution. En conservant des liquidités nécessaires à l'exploitation, y compris une réserve suffisamment dotée pour les imprévus de 5 pour cent au total des avoirs de la Fondation, et compte tenu de l'amortissement annuel contractuel de tous les prêts qui sera remboursé à concurrence de près de 2.7 millions de francs, les liquidités restantes d'environ 6.4 millions de francs peuvent être affectées à l'octroi de prêts en 2023.

1. Informations générales et commentaires

1.1 Organisation, but de la Fondation

La Fondation sert à promouvoir l'habitat d'utilité publique, en particulier la construction de logements de coopérative, et à aider à l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté. Elle soutient en premier lieu de tels maîtres d'ouvrage sous-capitalisés mais susceptibles de se développer, des projets pilotes et projets modèles méritant un appui ainsi que des activités et projets visant à augmenter – ou tout au moins à maintenir – la part de marché de l'habitat d'utilité publique, en particulier de coopératives. Par ce soutien, il s'agit également d'améliorer cet habitat au plan qualitatif.

Dans ses activités, la Fondation fonde de solidarité s'aligne sur les principes énoncés dans la «Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique» et dans les Lignes directrices de la fédération.

1.2 Organe de la fondation

Président	Georges Baehler, Genève
Vice-président	Tilman Rösler, Berne
Membres	Iris Vollenweider, Zurich Andreas Herbster, Oberwil Andreas Siegenthaler, Winterthur

Le Conseil de fondation signe collectivement à deux.

1.3 Postes à plein temps

Le nombre de postes à plein temps ne dépasse pas dix personnes en moyenne annuelle.

2. Principes régissant la comptabilité et la base des comptes

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et l'appréciation des comptes ont lieu conformément aux prescriptions du Code des obligations (CO). Les comptes annuels se composent du bilan, du compte de résultat, des flux financiers et de l'an-

nexe; ils donnent une image aussi sûre que possible de la situation économique de la Fondation.

Au moment de l'établissement des comptes annuels, aucun engagement de droit ou de fait n'était connu, pour lequel un flux de fonds paraîtrait soit invraisemblable, soit non fiable quant à son montant (engagements éventuels).

Tous les événements essentiels intervenus après le jour déterminant pour le bilan sont pris en compte dans les comptes annuels; ils ne doivent donc pas figurer séparément dans l'annexe.

3. Evaluation des risques

La société effectue une gestion des risques. Une évaluation des risques est régulièrement faite lors des séances du Conseil de fondation.

4. Fonds spécial

Suite à la modification des statuts intervenue en 2004, il a été possible d'allouer des contributions à fonds perdu pour des projets spéciaux. Les moyens utilisés à cette fin proviennent du produit net des intérêts de l'année précédente. S'il n'a pas été possible de distribuer complètement le montant à disposition, le solde a été versé au bénéfice de la Fondation et, par conséquent, au capital de croissance de celle-ci. Jusqu'à fin 2014, c'est une somme de 1 128 789 francs qui a été réunie, qui n'a pas été attribuée à fonds perdu.

Depuis le 1er janvier 2015, les nouveaux statuts de la Fondation sont applicables. Depuis lors, les moyens non octroyés et encore disponibles doivent être reportés sur l'année suivante et alimenter un fonds spécial figurant au bilan. Au début 2015, le montant susmentionné a été prélevé du capital de croissance et attribué au fonds spécial. En 2016, 53 000 francs supplémentaires ont été attribués au fonds spécial; ce montant, qui lui a été alloué pour le soutien de projets dans la région de Zurich, provient d'un don de l'Allgemeine

ORGANES ET COLLABORATEURS

Baugenossenschaft Zürich ab. De ce montant, un total de 42 500 francs a été utilisé pour quatre projets en 2018 et 2019. En 2021, le fonds ABZ a été entièrement dissous par un prélèvement de 10 500 francs.

Au cours de l'exercice comptable, un montant de 69 252 francs a été versé au fonds spécial, conformément à l'art. 2.4 al. 2. A fin de 2021, le fonds spécial dispose d'un montant de 1 155 731 francs. Sur la base du bilan 2022, il est possible – au sens de l'art. 2.4 al. 2 des statuts et du chif. 10 du Règlement pour l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu – d'affecter en sus le montant maximum de 115 573 francs à fonds perdu pour divers projets dans notre pays en 2023.

5. Calcul du montant maximum à attribuer à fonds perdu en 2023

Sur la base du présent compte de résultat 2022, il est possible – au sens de l'art. 2.3.2 al. 1 des statuts en vigueur dès le 1er janvier 2015 – d'affecter le montant de 84 952 francs à divers projets dans notre pays durant l'année civile 2023.

Dans la mesure où ces fonds ne seront pas entièrement mis à contribution, il y a moyen selon art. 2.3.2 al. 2 des statuts d'utiliser au maximum le montant de 16 990 francs pour des projets dans des pays émergents et en développement.

Avec le montant de 84 952 francs issu du compte de résultat et de celui de 115 573 francs provenant du fonds spécial, c'est une somme de 200 525 francs au maximum que le Conseil de fondation peut allouer sous forme de contributions à fonds perdu à divers projets 2023.

6. Recettes extraordinaires 2021

En 2012, la Fondation fonds de solidarité a reçu un montant de 81 230 francs de la Wogeno de Saint-Gall, alors en liquidation. Le montant provenait de dépôts

qui ne pouvaient pas être remboursés aux déposants autorisés. Ceci parce qu'il n'a pas été possible d'identifier les destinataires. Conformément à la convention entre Wogeno St. Gallen et la Fondation fonds de solidarité, cette dernière s'est engagée à verser à première réquisition pendant dix ans la part revenant aux dépositaires. Ce délai de prescription a expiré le 8 juillet 2021. C'est pourquoi le montant est désormais à disposition de la Fondation sans restriction et la provision correspondante de 81 230 francs a été dissoute.

7. Fonds spécial pour projets en Suisse romande (issu de la liquidation de la CRCI)

Conformément à une convention passée avec l'Association régionale de Suisse romande (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ARMOUP), cet argent est spécifiquement réservé à l'octroi de prêts pour des projets de logement en Romandie. En 2020 et 2021, deux prêts d'un montant total de 500 000 francs ont été accordés à des coopératives d'habitation de Suisse romande. Deux autres prêts d'un montant total de 580 000 francs ont été accordés au cours de l'exercice. Le produit de la liquidation, qui a été comptabilisé en 2019 comme produit extraordinaire et a donc été versé au capital de croissance, a désormais été entièrement utilisé pour des projets en Suisse romande.

Fonds spécial pour projets en Suisse romande (issu de la liquidation de la CRCI)	CHF 522 420
Prêt accordé à la d'habitation Arc-en-Ciel	CHF – 400 000
Prêt accordé à la C-Arts-Ouches	CHF – 100 000
Prêt accordé à la Société coop. d'habitation des Doubs Terriennes (CHF 280 000)	CHF – 22 420
Fonds à disposition au 31.12.2022	CHF 0

Conseil de Fondation en 2022

Président

Georges Baehler,
Association régionale Suisse romande

Mitglieder

Tilman Rösler, (Vice-président),
Association régionale Berne-Soleure

Iris Vollenweider, Association régionale Zurich

Andreas Herbster,
Association régionale nord-ouest

Andreas Siegenthaler,
Association régionale Winterthour

La période administrative en cours s'étend du 29 juin 2020 jusqu'à la 1ère assemblée des délégués en juin 2023.

Travaux administratifs

Kathrin Schriber:

Direction de la Fondation,
siège au Conseil de fondation

Gian-Marco Huber:

Gestion des prêts, comptabilité

Organe de révision

Dialog Treuhand SA, Berne

Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (auparavant: Association Suisse pour l'Habitat ASH) a créé le Fonds de solidarité en 1966 parce qu'à l'époque, les moyens financiers mis à disposition par la Confédération pour l'octroi de prêts avantageux étaient insuffisants. En 1999, le Fonds de solidarité est devenu une fondation autonome.

Contact

Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Direction du Fonds de solidarité
Bucheggstrasse 109 | 8057 Zurich | Téléphone 044 360 28 40
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Pour de plus amples informations: www.solidaritaetsfonds.ch

Rapport annuel

Rédaction: Kathrin Schriber,
coopératives d'habitation Suisse

Traduction: Pierre Prince, Tradulex

Lectorat langue allemande:

Rahel Perrot, coopératives d'habitation Suisse

Lectorat langue française: Georges Baehler,
Fondation fonds de solidarité

Conception: Partner & Partner AG, Winterthour

Photos: sont mises à disposition

Impression: Käser Druck SA, Stallikon-Zurich

Marco Moser:

Gestion des prêts, procès-verbal

Christine Gruber:

Administration

