

Fondation fonds de solidarité
de coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger)

Règlement pour l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu

I. Remarques préliminaires / terminologie

1. Le présent règlement s'applique à l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu par la Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, au sens de l'art. 5 des statuts de la fondation.
2. Les documents déterminants pour l'activité de la fondation et du secrétariat de coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ci-après la "fédération") mis à contribution - sur la base de l'art. 4.1.6 des statuts de la fondation et agissant en tant que son partenaire contractuel - sont les statuts de la fondation, le règlement d'organisation et le contrat relatif à la gestion - par la fédération - du secrétariat de la Fondation fonds de solidarité.
3. Pour l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu, la fondation se fonde sur les buts de la fédération.

II Critères et conditions de l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu

a. Principe

4. L'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu se fonde sur l'article des statuts de la fondation définissant les buts, en particulier sur l'art. 2.1 et 2.2. Selon ces dispositions, la fondation soutient en premier lieu des maîtres d'ouvrage d'utilité publique 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 des logements de coopératives. Par ce soutien, il s'agit également d'améliorer l'habitat d'utilité publique au plan qualitatif.
5. Sont accordés des prêts à taux favorable mais remboursables pour le financement résiduel de projets de construction de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, pour l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles, ainsi qu'à titre de soutien à l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté. Ces prêts peuvent être octroyés aussi bien à titre de complément que d'alternative à d'autres financements.
6. Des contributions à fonds perdu au sens des art. 2.1 et 2.2 des statuts de la fondation seront versées – tirées des revenus nets des intérêts perçus tout au long de l'année précédente (autrement dit les revenus des intérêts des prêts et placements, sous déduction des dépenses effectivement encourues pour l'administration de la fondation, des contributions octroyées à fonds perdu et d'éventuelles provisions nécessaires) - dans notre pays et, au maximum à concurrence d'un cinquième du revenu net des intérêts de l'année précédente, dans des pays émergents et en développement.



7. Les fonds non octroyés au cours d'une année et encore disponibles au sens du chif. 6 doivent être reportés sur l'année suivante et alimenter un fonds spécial figurant au bilan. Les moyens à disposition dans ce fonds spécial doivent être utilisés conformément aux art. 2.2 et 2.3.2 des statuts de la fondation, mais uniquement sur le territoire suisse.

b. Critères qualitatifs pour l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu

8. Les projets pour lesquels un soutien financier du Fonds de solidarité est accordé doivent remplir un ou plusieurs des critères qualitatifs suivants :

- qualités sociales particulières
- avantages écologiques
- promotion de l'habitat densifié et communautaire
- offre à prix modéré
- qualité au plan de l'urbanisme et / ou de l'architecture
- pertinence politique s'agissant de la promotion de la construction de logements de coopératives dans toutes les régions du pays
- projet convenant à la poursuite du travail de relations publiques et à la récolte de fonds par la fondation ou la fédération
- contenu émotionnel spécialement positif
- effet général sur la promotion de l'habitat de coopératives.

c. Critères matériels pour l'octroi de prêts

9. S'agissant de l'octroi de prêts, le conseil de fondation s'en tient en particulier aux lignes directrices suivantes :

- Le maître d'ouvrage d'utilité publique doit être membre de la fédération.
- Le critère de l'utilité publique doit être inscrit dans les statuts de l'emprunteur, selon art. 37 de l'ordonnance sur le logement OLOG.
- Le demandeur du prêt doit prouver qu'il existe une proportion raisonnable entre les fonds empruntés et les fonds propres destinés au financement du projet. L'art. 7 OLOG est applicable à titre de ligne directrice. Le bilan global doit également présenter une structure saine. En particulier, il faut qu'il y ait un juste rapport entre les fonds de tiers et la valeur de rendement des immeubles.
- Le montant du prêt s'élève au maximum à Fr. 50'000.00 par logement.
- Les frais d'investissement ne peuvent généralement pas dépasser les limites fixées par l'Office fédéral du logement OFL en fonction du lieu.
- Dans les projets destinés à la cohabitation sous forme d'une communauté de logement (étudiants, logements adaptés aux personnes âgées, grandes coopératives d'habitation, etc.), trois pièces sont considérées comme un logement; le montant du prêt se calcule en conséquence (en arrondissant au prochain logement entier).
- La durée est de 25 ans au maximum.

- L'amortissement commence après six ans pour les acquisitions de terrain suivies de la construction d'un nouveau bâtiment, après trois ans au maximum pour les nouvelles constructions et, en règle générale, après un an déjà pour les rénovations et les acquisitions. Il a lieu en tranches semestrielles linéaires.
- Les prêts voués à l'assainissement de maîtres d'ouvrage se trouvant en difficultés financières seront convenus pour la durée de cinq ans au maximum. Ensuite, il s'agit de réexaminer la situation financière du maître d'ouvrage.
- Les prêts doivent porter intérêt à un taux se situant à 2,0 points de pourcentage au-dessous du taux de référence pour les loyers relevé chaque année au 30 septembre et publié au début décembre par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche, mais au minimum à 1,0%. Ce taux est toujours valable pour la prochaine année civile. Dans des cas exceptionnels, des prêts peuvent également être accordés au-dessus ou au-dessous du taux d'intérêt minimal, ou sans intérêt. Le taux d'intérêt minimal pour les prêts ordinaires se fonde généralement sur le taux d'intérêt fixé par l'Office fédéral du logement OFL.

d. Critères matériels pour l'octroi de contributions à fonds perdu

10. Pour l'octroi de contributions à fonds perdu selon chif. 6, le conseil de fondation s'en tient notamment aux lignes directrices suivantes :

- Le projet doit être réaliste et réalisable.
- Seuls peuvent recevoir un soutien les projets qui ne font pas partie du domaine de tâches ordinaires et annuellement récurrentes du demandeur de la contribution.
- Les demandeurs doivent prouver que des fonds propres appropriés seront fournis dans le cadre du financement du projet.
- Le projet en particulier doit pouvoir être attribué à l'une des catégories suivantes, étant précisé qu'en règle générale, ne peut être accordé au maximum, à titre de contribution, que le montant suivant :

- Développements de projet (pour resp. des projets de construction et de rénovation)	Fr. 30'000.00
- Développements d'une organisation, de concepts	Fr. 30'000.00
- Campagnes politiques	Fr. 20'000.00
- Evénements, actions, jubilés	Fr. 20'000.00
- Prestations de conseil	Fr. 10'000.00
- Publications, recherche	Fr. 10'000.00
- Projets à l'étranger	Fr. 20'000.00

- L'octroi du montant est valable au maximum pour une durée de deux ans. Dans des cas d'exception fondés, le conseil de fondation peut prolonger ce délai d'un an. Est déterminant pour le calcul du délai la date de l'octroi notifié par écrit. Si la contribution à fonds perdu n'est pas perçue dans le délai fixé, elle passe au Fonds spécial selon chif. 7.



11. En accordant des contributions selon chif. 7, (Fonds spécial), le conseil de fondation s'en tient, en complément au chif. 10, aux lignes directrices suivantes :
 - Chaque année, au maximum un dixième des fonds disponibles dans le Fonds spécial (jour déterminant : 31.12. de l'année précédente) peut être attribué à des projets.
 - Des garanties de déficit (limitées à un an) peuvent également être accordées au débit du Fonds spécial.

e. Modalités des prêts

12. Les modalités des prêts sont fixées par écrit dans un contrat passé entre la Fondation fonds de solidarité et l'emprunteur.
13. Les prêts doivent être garantis par des gages hypothécaires. Dans des cas exceptionnels fondés, des dépositaires du gage (autrement dit, des personnes exerçant - pour le prêteur - des droits existants d'un créancier gagiste) peuvent être acceptés, ou il est possible de renoncer intégralement à un droit de gage.
14. Les emprunteurs sont tenus de présenter spontanément chaque année à la Fondation fonds de solidarité les comptes annuels (compte d'exploitation, bilan et annexe), le rapport annuel ainsi que le rapport de l'organe de révision et de lui mettre à disposition à des fins statistiques des informations sur l'utilisation des prêts. Ils doivent fournir tous les renseignements demandés par la fondation au sujet du projet faisant l'objet de l'aide de la Fondation. En cas de retards importants ou de modifications du projet, la fondation doit en être avertie sans délai.
15. Les emprunteurs habilite expressément la fondation à informer sur les prêts octroyés dans le cadre de l'information faite à ses membres et au public. Font notamment partie de cette information la présentation d'un projet cofinancé par un prêt dans le texte et les illustrations du rapport annuel de la fondation ainsi que dans les magazines et publications de la fédération paraissant en langue française et allemande.
16. L'emprunteur est, moyennant respect d'un délai de résiliation de trois mois, autorisé à rembourser préalablement, en tout ou partie, le prêt pour une échéance de paiement de l'intérêt.
En présence de justes motifs, la Fondation fonds de solidarité peut exiger le remboursement immédiat du prêt. Sont notamment réputés justes motifs les cas suivants :
 - Le projet de construction encouragé ne peut être réalisé dans un délai prévisible.
 - L'emprunteur est en retard de plus de six mois pour le paiement de l'intérêt et/ou de l'amortissement, en dépit de la notification d'un rappel.
 - L'emprunteur contrevient fautivement aux dispositions du contrat, notamment en ne déposant pas à temps les documents exigés.
 - L'emprunteur n'est plus membre de la fédération ou de l'une de ses associations régionales.
 - L'objet soutenu par le prêt est vendu ou est détourné de son but. En cas de vente de certaines unités de l'objet, une part proportionnelle est exigible au remboursement.
 - Des mesures d'exécution forcée sont prises à l'encontre de l'emprunteur, telles que le sursis concordataire ou la procédure de concordat, la réalisation de gage ou la faillite.



- Omission de procéder aux adaptations des statuts selon contrat de prêt.

17. Pour tous les contrats de prêt rédigés en langue allemande, le for est le siège de la fédération, et pour tous ceux rédigés en langue française, le for est le domicile de l'Association régionale de Suisse romande.

III. Traitement des demandes de prêts et de contributions à fonds perdu

18. Les demandes de prêts sont adressées au secrétariat central de la fédération au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les documents et informations doivent être complets. Les demandes pour une contribution à fonds perdu doivent également être déposées par écrit auprès du secrétariat central.

Il y a lieu de joindre à la demande d'une contribution à fonds perdu une description du projet, y compris le plan financier, qui tire au clair toutes les questions essentielles et fonde à satisfaction la perception d'une contribution à fonds perdu.

19. Le secrétariat central de la fédération procède à l'examen matériel de la demande. Pour des projets de construction d'une certaine importance en particulier, un examen technique peut être mandaté auprès d'un service externe.

20. La décision concernant l'octroi ou le refus d'un prêt ou de la contribution à fonds perdu est rendue par le conseil de fondation. Le/la président/e, agissant conjointement avec le/la directeur/trice de la fondation ou avec un deuxième membre du conseil de fondation, peut attribuer des contributions à fonds perdu au sens du chif. 6 à concurrence de 5'000.00 Fr. par demandeur et par an. Le conseil de fondation doit toujours en être informé à la séance suivante.

21. S'il y a plus de demandes que de fonds disponibles, le conseil de fondation fixe les priorités, se fondant d'abord pour ce faire sur la qualité des projets et sur leur répartition entre les régions du pays et les régions linguistiques et, en deuxième lieu, sur la coopération du demandeur en ce qui concerne l'alimentation du Fonds de solidarité.

IV. Report et remise d'intérêts ou du remboursement de prêts

22. Pour des emprunteurs tombés en difficultés financières ou en passe de l'être sans délai, le conseil de fondation peut reporter ou remettre le paiement des intérêts, réduire les remboursements ou les différer, ou encore prolonger la durée du prêt. La coopération de la fondation pour un tel assainissement n'intervient qu'à condition que :

- des perspectives de succès existent,
- une personne ou un organisme spécialisé l'accompagne,
- l'emprunteur collabore activement avec la fondation.

23. Le conseil de fondation peut pour d'autres motifs accorder une réduction des intérêts ou la remise des paiements de l'intérêt ou des remboursements du prêt.

V. Dispositions finales

24. Ce règlement a été publié par le conseil de fondation en date du 8 décembre 2004. Des avenants y ont été apportés lors des séances du 6 avril 2005, 13 mars 2013, 3 avril 2014, 12 juin 2014 et 28 janvier 2015. Le règlement des prêts approuvé par le conseil de fondation en séance du 18 mars 2015 remplace tous les règlements antérieurs.

Zurich, le 18 mars 2015

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

Jean-Pierre Kuster
Président

Tilman Rösler
Vice-président