



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Solinvest

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Fondation Solinvest

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
Fondazione Solinvest

Rapport annuel de la présidente pour l'exercice 2022

La Fondation Solinvest a été enregistrée au registre du commerce en date du 12 janvier 2009 en tant que fondation d'utilité publique et autonome, au sens de l'art. 80 ss CC. Elle poursuit le but d'encourager des maîtres d'ouvrage d'utilité publique à acquérir et construire des espaces habitables; elle vise de surcroît à assurer le maintien de ces maîtres d'ouvrage pour garantir et augmenter leur parc de logements.

Au cours de l'exercice 2022 sous revue, le Conseil de fondation a tenu quatre séances ordinaires, dont deux par vidéoconférence.

Par rapport à l'exercice précédent, 2022 a été une année calme en ce qui concerne l'examen des participations transitoires. L'administration de fonds a préparé trois demandes de telles participations (année précédente: neuf). Le Conseil de fondation a traité et approuvé deux demandes pour un montant total de 550'000 francs et a reporté sa décision concernant la troisième requête, car les informations fournies n'étaient pas suffisamment fiables. Ces participations relais aident les coopératives à financer une partie des coûts pendant la période allant de la planification jusqu'à l'occupation des nouveaux bâtiments. Elles doivent être remboursées à la fondation dans un délai d'un an après l'occupation de l'immeuble.

Les deux participations transitoires accordées sont brièvement décrites ci-dessous:

La jeune Coopérative d'habitation Quercus prévoit la réalisation de quatre immeubles d'habitation comprenant 50 logements à Presinge, localité du canton de Genève. Son projet s'inscrit dans le cadre de la création d'un nouveau centre de village dans cette commune caractérisée par la dispersion de son habitat. La commune s'efforce d'assurer son équilibre démographique (environ 700 habitants), d'offrir des possibilités de logement à ses citoyens et de participer à l'effort requis au plan cantonal dans le domaine de la construction de logements. Elle a donc acquis le terrain au village et le cède en droit de superficie à trois maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dont Quercus qui obtient un tiers de la surface. La fondation soutient la jeune coopérative en lui accordant une participation relais de 250'000 francs.

La Coopérative Mietshäuser Syndikat, qui existe depuis huit ans déjà et possède neuf immeubles à Bâle, tente maintenant sa chance dans la commune périphérique de Pratteln. C'est là que Logis Suisse SA a fait l'acquisition de l'ancienne centrale Coop dans le but de développer un quartier attrayant, doté de logements à prix avantageux et de locaux commerciaux. Environ 480 logements doivent être créés dans quatre modules d'habitation formant «une cour résidentielle». La Coopérative Mietshäuser Syndikat acquiert la parcelle où se trouve un ancien entrepôt et le transforme en espace habitable comprenant 37 logements et des locaux communs, ainsi qu'en espaces commerciaux et culturels. Le mix de logements va des 2,5 pièces aux logements en halle et doit couvrir les besoins de différents types d'habitat et de vie. A côté du projet de Homebase, «coopérative pour un habitat et un travail conçus par soi-même», c'est le deuxième projet que la fondation soutient par un montant de 300'000 francs dans la centrale de Pratteln.

Au cours de l'année, diverses participations transitoires ont été versées pour un montant de 790'000 francs, alors qu'elles avaient été accordées au cours des années précédentes déjà. Durant la même période, des financements relais d'un montant de 320'000 francs ont été remboursés à la fondation. Au total, le montant du capital servant aux financements relais a donc augmenté de 470'000 francs

pour atteindre 2'015'000 francs à la fin de l'année. La gestion porte ainsi sur 13 participations transitoires en tout, soit une de plus que l'année précédente, et le nombre le plus élevé jamais enregistré dans l'histoire de la fondation. Ces participations figurent au bilan sous la rubrique des placements financiers et sous point 1 de l'annexe des comptes annuels. Il existe par ailleurs des conventions pour le versement de participations transitoires déjà accordées d'un montant de 1'150'000 francs, qui seront versées en 2023 une fois que les conditions posées par le Conseil de fondation seront satisfaites.

Dans les catégories des petites participations, aucun changement n'est à signaler au cours de l'exercice comptable.

Le montant du capital de garantie (inscrit au bilan en tant que participations) a augmenté de 9 millions de francs durant l'exercice comptable. Les deux changements suivants ont eu lieu:

Au cours du deuxième semestre, l'on a appris qu'un gros actionnaire de Logis Suisse SA souhaitait se défaire de ses actions d'une valeur nominale de 10 millions de francs. Les actions de Logis Suisse SA ne sont pas cotées et ne sont pas librement négociables. Le Conseil de fondation a décidé d'acquérir le paquet d'actions à la valeur nominale afin de renforcer la participation existante dans cette société anonyme d'utilité publique. Au 1er décembre 2022, la participation de Solinvest à Logis Suisse SA a donc augmenté de 10 millions de francs pour atteindre 39'706'870 francs, ce qui représente 37,91 pour cent du capital-actions. Cette participation a été financée par un nouveau prêt du même montant.

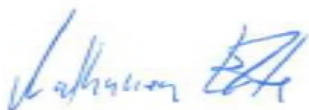
A la même date, la Coopérative des coopératives de Suisse orientale a remboursé le capital de garantie d'un million de francs à la fondation.

Fin 2022, la fondation Solinvest a effectué son septième paiement à titre d'amortissement du prêt de l'Office fédéral du logement OFL. Le montant du prêt a ainsi diminué de 520'000 francs supplémentaires au 31.12.2022 pour se situer maintenant à 8,84 millions de francs.

Le résultat annuel n'a que légèrement changé par rapport à l'année précédente. Le total des charges d'exploitation a connu une légère hausse de 803 francs. Celle-ci s'explique par diverses raisons. Vu la baisse du nombre de participations transitoires traitées, les indemnités versées aux collaborateurs/trices de la fédération ont diminué. Cet effet a cependant été presque entièrement compensé par la hausse des intérêts sur les prêts. Les jetons de présence versés au Conseil de fondation ont doublé au cours de l'année sous revue, d'abord parce qu'il y a eu une séance de plus que l'année précédente et, d'autre part, parce que des heures de travail supplémentaires ont été effectuées par des membres du conseil, par exemple pour la reprise des actions Logis Suisse. Après prise en compte d'une dépense extraordinaire de 2'000 francs pour les coûts du projet informatique, le résultat annuel s'est élevé à 544'902 francs, soit 0,75 point de pourcentage de moins que l'année précédente. Le bénéfice annuel est affecté au capital de croissance dans les fonds propres de la fondation, ce qui porte la fortune à près de 8,9 millions de francs. Il existe par ailleurs des réserves latentes sur des actions de Logis Suisse SA d'environ 2,6 millions de francs. La fondation présente un solide taux de fonds propres de 20,73%.

Je tiens à remercier très sincèrement les membres du Conseil de fondation pour leur collaboration dans un esprit constructif et leur engagement en faveur de la fondation, ainsi que la directrice Kathrin Schriber et son équipe qui, par leur travail compétent, déchargent le conseil et sa présidente et les soutiennent avec professionnalisme.

Zurich, le 3 avril 2023



Dr Nathanea Elte, présidente