



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fondation fonds de solidarité

RAPPORT ANNUEL 2024



Le Fonds de solidarité en chiffres

Contributions volontaires des membres:

CHF 1 099 346.-

Nombre de nouveaux prêts accordés:

21 pour un montant total de **CHF 4 645 000.-**

Nombre de prêts gérés:

193

Portefeuille de prêts (au 31.12.2024):

CHF 40 133 672.-

Avoir de la fondation (au 31.12.2024):

CHF 50 539 024.-

Nombre de contributions à fonds perdu:

6 pour un montant total de **CHF 111 000.-**

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

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT



Chères lectrices, chers lecteurs,

Comparé à la situation générale dans le monde, le marché du logement est tout de même à peu près en ordre. Et pourtant: un renchérissement de la construction de plus de 15 % en deux ans, toujours plus d'obligations, de normes et de réglementations, la forte hausse des taux d'intérêt de 1,0 % à 2,5 % en 2022 et 2023, des volumes de crédit réduits assortis de marges bancaires plus élevées en 2024, sans oublier les prix des terrains qui ont fortement augmenté pendant la phase de taux d'intérêt négatifs et qui ne baisseront guère dans un avenir prévisible. Aujourd'hui, le calcul d'un projet de logements est nettement plus difficile qu'il y a cinq ans seulement. Nous devons apprendre à nous y adapter. Mais ces défis peuvent aussi créer de nouvelles opportunités pour les coopératives. Les investisseurs institutionnels réaffectent pour une part leurs avoirs, se détournant de l'immobilier au profit d'autres catégories d'actifs. Les nouvelles lois sur la protection du logement, comme par exemple à

Bâle-Ville et peut-être aussi dans d'autres villes, déstabilisent les propriétaires fonciers. Il y a tout de même pour notre branche des opportunités d'acquisition d'immeubles. Bien sûr, l'achat de biens immobiliers reste onéreux, mais en réalité, il l'a toujours été.

La notion de solidarité est importante, surtout en des temps agités. Il s'agit en l'occurrence de donner et de recevoir, et la solidarité crée un sentiment d'appartenance. Grâce au soutien du Fonds de solidarité, nombre de projets de construction de logements ont déjà été lancés avec succès. Il est motivant que de pouvoir apporter notre contribution à la croissance de l'habitat d'utilité publique et de voir que de plus en plus de personnes ont la possibilité de vivre dans un logement abordable et sûr. Le Fonds de solidarité ne cesse lui aussi de croître. En 2024, nous avons pu atteindre près de 1,1 million de francs de dons. Les avoirs de la Fondation s'élèvent

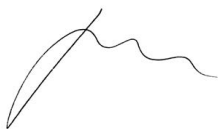
à plus de 50 millions de francs et nous avons pu approuver 21 nouvelles demandes de prêt et verser cinq millions de francs. La Fondation a ainsi soutenu la construction ou la rénovation de 300 logements au bas mot. C'est un privilège que de pouvoir travailler pour le Fonds de solidarité. Nous, membres du Conseil de fondation, découvrons de nombreux projets et initiatives intéressants répartis dans toute la Suisse, et pas seulement les grands projets phares bien connus.

Notre direction examine attentivement les projets soumis et les responsables peuvent compter sur des conseils compétents. Un grand merci est adressé ici à l'équipe de coopératives d'habitation Suisse. Au cours de la nouvelle année, nous discuterons de manière très approfondie de notre système de solidarité avec l'association faîtière, ainsi qu'avec les membres des conseils des fondations sœurs Solinvest et Soliterra, et nous analyserons comment nous entendons nous positionner ensemble à l'avenir. Nous nous réjouissons de cette évolution.

Je tiens aussi à remercier ici les membres du Conseil de fondation et, surtout, nos fidèles donatrices et donateurs. Tous ensemble, nous formons le Fonds de solidarité et pouvons contribuer de façon décisive à la création de logements d'utilité publique en plus grand nombre. Le Fonds de solidarité est un

instrument important et montre que notre branche fait preuve d'esprit d'entreprise et de responsabilité!

Et – last but not least - j'invite tous les membres à soutenir le Fonds de solidarité en versant les 10 francs recommandés par logement. Mais cela peut bien sûr être plus, pour pouvoir en faire encore davantage!



Andreas Herbst
Président du Conseil de fondation

LES PROJETS DE CONSTRUCTION DE L'ANNÉE

Prêts: octroi et gérance

La tâche principale du Conseil de fondation consiste à évaluer les demandes de prêt que l'administration du fonds lui prépare pour ses quatre séances annuelles, en collaboration avec les maîtres d'ouvrage. Les fonds affectés aux prêts proviennent des avoirs de la Fondation, qui augmentent d'année en année grâce aux dons et aux intérêts perçus. 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 ou l'acquisition d'immeubles. Ces prêts à conditions avantageuses sont pris en compte dans les fonds propres des maîtres d'ouvrage et sont garantis par des titres hypothécaires. Ceux-ci sont inscrits, en termes de rang, après l'hypothèque d'un établissement 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.

Nouveaux prêts accordés en 2024

Au cours de l'exercice 2024, le Conseil de fondation a traité et accepté 21 demandes de prêt pour un montant total de 4 645 000 francs. Cela représente trois demandes de plus, mais 1 165 000 francs de moins que l'année précédente. Le montant moyen des prêts accordés a baissé d'environ 322 000 à 221 000 francs. Cela signifie que davantage de petits projets ont reçu un soutien. Depuis 2006, le Fonds de solida-

rité accorde chaque année de nouveaux prêts pour un montant d'environ 4,5 millions de francs.

Avec ces prêts, le Fonds de solidarité soutien des projets de construction et de rénovation ainsi que des acquisitions d'immeubles dans différentes régions de notre pays. Plus de la moitié, soit 55 pour cent du montant total de ces prêts, a été affectée à l'acquisition d'immeubles. 23 pour cent ont été investis dans des rénovations et 22 pour cent pour des projets de construction. Au total, 301 logements ont bénéficié d'un soutien, soit 145 de moins que l'année précédente. Les prêts alloués représentent un volume de construction ainsi généré d'un peu plus de 89 millions de francs. 6 des 21 prêts accordés, d'un montant de 1,7 million de francs, ont été octroyés à des membres de l'Association régionale de Suisse orientale pour trois projets de rénovation et l'achat de trois immeubles. Quatre prêts de 1,2 million de francs environ ont été accordés à deux membres de l'association régionale de Suisse orientale pour une nouvelle construction et l'achat de trois immeubles. Quatre prêts (trois rénovations et un achat d'immeuble) d'un montant de 790 000 francs ont également été octroyés à des membres de l'Association régionale Berne-Soleure. Quatre prêts d'un montant total de 680 000 francs sont allés à des membres de la Suisse romande. Les autres prêts ont été alloués à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans le reste de la Suisse.

Aperçu des nouveaux prêts accordés en 2024, par type de prêt

But du prêt	Nombre de prêts	Montant du prêt en CHF	en %	Nombre de logements	Volume de construction déclenché en MCHF
Nouvelle construction	4	1 015 000	22 %	45	31 187
Rénovation	6	1 050 000	23 %	137	17 977
Acquisition d'immeubles	11	2 580 000	55 %	119	39 941
Total	21	4 645 000	100 %	301	89 105

PRÉSENTATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION

GeGeWo ouvre la voie au logement en coopérative à Erlach, au bord du lac de Bienne

La Coopérative Gemeinsames Wohnen GeGeWo a été fondée en 2013. Mais ce n'est que onze ans plus tard qu'elle a pu lancer son premier projet. Les deux bâtiments acquis à la Spittelgässli à Erlach ont été construits en 1852 et hébergeaient une fabrique de montres. En 1916, la commune a réaffecté la fabrique et 16 appartements ont été construits. En vertu de la nouvelle stratégie immobilière de la commune, le corps électoral a décidé de vendre les bâtiments à GeGeWo et de lui céder le terrain en droit de superficie. La coopérative a acquis les immeubles au 1er juillet 2024 et prévoit déjà d'assainir leur enveloppe au plan énergétique et d'adapter légèrement les plans des appartements. Il est également prévu d'installer un système photovoltaïque, de remplacer le chauffage et de rénover les installations électriques.

Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 160000 francs pour l'acquisition des immeubles, complétant ainsi le prêt du Fonds de roulement.



Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo, Spittelgässli, Erlach

GEWONA NORD-WEST acquiert d'autres immeubles locatifs à Bâle

La Coopérative GEWONA NORD-WEST (Gewona) a été fondée en 1970 à Bâle. Ces dernières années, elle n'a cessé de croître en fusionnant avec de plus petites coopératives et en acquérant des immeubles existants. Cette stratégie doit être poursuivie. A l'heure actuelle, elle réalise son premier projet de construction à la centrale de Pratteln.

Un locataire de l'immeuble sis au Bernerring à Bâle-Ville a informé Gewona que l'immeuble allait être vendu. Les locataires ont d'abord envisagé de fonder leur propre coopérative. Mais cela n'a pas été possible, au vu des délais très serrés. Grâce à son expérience acquise lors de précédents achats, Gewona sait qu'il faut agir rapidement en de tels cas. Six semaines seulement se sont écoulées entre la première visite de l'immeuble et la signature du contrat le 1er novembre 2023. La vendeuse avait certes reçu des offres plus élevées, mais elle a opté pour Gewona, qui garantissait que les locataires actuels pourraient continuer à y habiter. L'immeuble locatif datant de 1944 se trouve dans le quartier résidentiel calme et attrayant du «Bachletten», tout près du jardin zoologique et du Parc Schützenmatt. L'immeuble est très bien entretenu et comprend cinq logements en tout ainsi que quatre chambres mansardées.

Le 1er avril 2024, Gewona a pu acheter auprès d'une hoirie un autre immeuble de huit logements à la Sängergasse, dans le quartier de Gotthelf à Bâle. Dans ce cas également, les locataires ont attiré l'attention de la coopérative sur la vente de l'immeuble. Ils souhaitent qu'une coopérative le reprenne. Ils ont ainsi la certitude que leur logement sera soustrait à la spéculation et que, grâce au loyer basé sur les coûts, les loyers ne seront pas adaptés sans création de plus-value. Après une assemblée avec les



GEWONA NORD-WEST, Bernerring, Bâle-Ville

locataires, le comité de Gewona a décidé d'entamer des négociations et a obtenu le marché. L'immeuble datant de 1931 est en bon état général. Les anciens propriétaires ont constamment entrepris des travaux d'entretien nécessaires et certaines rénovations. A moyen terme, quelques améliorations devraient être réalisées au plan énergétique. Il est possible de créer un espace habitable supplémentaire dans les combles.

Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 200 000 francs pour les frais d'acquisition de l'immeuble sis au Bernerring et de 80 000 francs pour l'immeuble de la Sängergasse.

La Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération soustrait 15 logements à la spéculation

Cette coopérative d'habitation d'utilité publique, qui a déjà bientôt 80 ans, a eu la chance d'acquérir auprès d'un particulier un immeuble locatif de cinq étages comprenant 15 logements et deux locaux commerciaux à Renens, dans le canton de Vaud. La barre d'immeuble construite en 1969 se compose de deux immeubles attenants, dont la coopérative n'a pu acheter qu'une partie. Des négocia-

tions sont en cours pour acquérir l'autre moitié. L'immeuble est très bien desservi par les transports publics et les commerces ou les établissements de santé sont accessibles à pied. Au plan énergétique, l'immeuble est en mauvais état. La coopérative va donc le rénover complètement après son achat et prévoit en même temps une surélévation. Ainsi, non seulement la coopérative soustrait 15 logements à la spéculation, mais elle pourra également proposer encore plus de logements, tout en améliorant le bilan énergétique de l'immeuble.

Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 150 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble, complétant ainsi le prêt du Fonds de roulement.

La Genossenschaft Alterswohnungen Linth (GAW) poursuit sa croissance à Netstal et réalise un habitat multigénérationnel

La Coopérative d'habitations pour personnes âgées Linth (GAW Linth) a été fondée en 1992 dans le but de créer des logements adaptés aux seniors et aux personnes atteintes d'invalidité. Aujourd'hui, avec ses 590 membres, la GAW Linth est la plus grande coopérative d'habitation du canton de Glaris et propose à plus de 230 personnes un espace résidentiel et de vie dans onze immeubles comprenant 195 logements.

En mars 2018, la commune de Glaris a cherché un acheteur pour l'ancien immeuble «Lunde», avec du terrain à bâtir situé dans la zone centrale de Netstal. La parcelle devait être vendue à une fondation ou à une coopérative de construction. Durant l'été 2018, GAW Linth a effectué une analyse des besoins à Netstal, qui s'est avérée concluante. Elle a organisé en parallèle un concours de projets pour l'ancien bâtiment et une nouvelle construction. Et elle a remporté l'attribution, la commune de Glaris lui accordant le droit de superficie.

La maison de maître «Lunde», construite en 1817, sera conservée autant que faire se peut dans son état actuel. L'enveloppe de ce vénérable bâtiment, classé monument historique, sera rénovée et l'insonorisation ainsi que la protection contre l'incendie seront remises à neuf. Seront créés deux nouveaux logements de 2,5 pièces et un autre en duplex de 4,5 pièces.

Le projet de construction comprend trois immeubles locatifs et une aile de liaison, le tout abritant un total de 27 logements ainsi qu'un studio pour les invités. La taille des logements varie entre 2,5 et 4,5 pièces. Sont par ailleurs prévus une salle polyvalente, un local commercial et un parking souterrain de 35 places. Deux bâtiments sont destinés à des logements pour personnes âgées et le troisième abritera les logements intergénérationnels requis. C'est la première fois depuis sa création que GAW Linth réalise également des logements pour des familles et des jeunes. Il est prévu que la nouvelle construction soit certifiée LEA niveau argent.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 625 000 francs et a ainsi complété le prêt du Fonds de roulement.](#)

La Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière réalise un nouveau bâtiment de remplacement à Sévery

Depuis plus d'un siècle, la Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière, fondée en 1904, s'efforce de proposer à des personnes à faibles revenus des logements modestes mais de qualité dans le canton de Vaud. Le village de Sévery, situé sur le plateau qui surplombe le lac Léman, fait partie, avec cinq autres villages, de la commune de Hautemorges.

Le terrain devant accueillir ce projet appartient à un particulier qui le cède en droit de superficie pour 100

ans à la Maison Ouvrière, à un prix avantageux. La ferme et les bâtiments d'exploitation existants sur le terrain seront démolis. La nouvelle construction comprend un bâtiment de cinq étages comptant un total de 19 logements de deux à quatre pièces, plus une salle commune. Le sous-sol abrite trois salles vouées aux loisirs ainsi qu'un garage offrant un stationnement pour véhicules motorisés à quatre et deux roues ainsi que de nombreux emplacements pour les vélos. Ces logements sont d'abord destinés aux familles du village et de la région, et doivent être abordables, conformément à la loi vaudoise LPPPL.

[Pour ce projet de construction, le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 180 000 francs, complétant ainsi l'apport du Fonds de roulement.](#)

La fondation Netzwerk agrandit son espace habitable protégé à Hinwil

La fondation Netzwerk, dont le siège est à Rüti ZH, est une organisation à but non lucratif. Elle soutient - en leur proposant travail, logement et conseils - des seniors d'âges différents vivant des situations difficiles dans l'Oberland zurichois ainsi que dans les villes de Zurich et de Winterthur.

En 2010, un legs a fait passer en possession de la Fondation Netzwerk un terrain à Hinwil avec un vieil immeuble de trois logements, avec l'obligation de mettre à disposition de personnes concernées des logements à loyer et prix modérés. Grâce aux réserves disponibles au niveau de l'indice d'utilisation du terrain, un immeuble locatif supplémentaire est maintenant réalisé afin de pouvoir proposer d'autres logements protégés. Il est prévu de construire trois logements de trois pièces, avec un total de six unités d'habitation ainsi que des bureaux.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 90 000 francs pour la nouvelle construction.](#)



Fondation Netzwerk, Walderstrasse, Hinwil, dessin: Imhof Baggenstos Architektur GmbH, Rüti

WBG Laube Bern améliore le bilan énergétique de son immeuble

La Coopérative d'habitation Laube a été fondée en 1979. Quatre ans plus tard, il lui a été possible d'acheter un immeuble de cinq logements de 3 et 4 pièces à la Gotthelfstrasse, à Berne. Le but de la coopérative est de mettre à disposition de ses membres des logements sains et bon marché.

La coopérative prévoit d'améliorer encore l'isolation du toit et, simultanément, le système de production d'eau chaude solaire installé sur le toit en 2003 sera remplacé par une installation photovoltaïque intégrée. Une pompe à chaleur à sonde géothermique va remplacer le chauffage à mazout existant, et le plafond de la cave sera doté d'une isolation moderne.

Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 100 000 francs pour les frais de rénovation.



Wohnbaugenossenschaft Laube,
Gotthelfstrasse, Berne

Dorf AG Freienwil réalise quatre logements et un magasin de village

La société anonyme Dorf AG a été fondée en 2021 à Freienwil dans le canton Argovie. Ladite société doit réaliser des logements à prix avantageux pour les petits ménages, afin que de grandes maisons individuelles, qui ne sont plus habitées que par une ou deux personnes, soient libérées pour les familles. De plus, il s'agit de maintenir l'infrastructure du village avec un magasin, un bureau de poste intégré et un café pour intensifier les échanges sociaux. L'origine de cette idée remonte à loin. Lorsque Coop a cessé son activité en 1992, une coopérative du magasin du village (Dorfladen) a été créée. Depuis 20 ans, l'intention était d'ériger un bâtiment pour ce magasin en un



Mietshäuser Syndikat, Nasenweg, Bâle-Ville

lieu centralisé. A cet effet a été acquise en mai 2016 une parcelle de terrain comportant un objet à démolir au carrefour central du village. Après avoir constaté qu'elle était clairement dépassée financièrement par ce projet, la coopérative a contacté le conseil communal en 2020. En juin 2021, l'assemblée communale et l'assemblée bourgeoise ont approuvé ce projet ainsi que les conditions cadres financières. Sur ce, la SA a été créée et a fusionné avec la coopérative Dorfladen. Aujourd'hui, une centaine de ménages soutiennent financièrement l'idée. La majorité des actions assorties d'un droit de vote sont toutefois détenues par la commune.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble locatif comprenant quatre logements et un magasin de vente. Le standard énergétique CEEB Nouvelle construction B/A doit être atteint.

[Le Fonds de solidarité a alloué un prêt de 120000 francs pour la nouvelle construction.](#)

Mietshäuser Syndikat acquiert à Bâle son plus grand immeuble à ce jour

La Coopérative Mietshäuser Syndikat a été fondée en 2015 dans le but de soustraire des immeubles à la spéculation et de mettre ainsi à disposition de ses membres des logements et des locaux commerciaux à prix avantageux. Elle souhaite également améliorer auprès du public l'image des habitats communautaires et en colocation. Mietshäuser Syndikat se veut coopérative faitière pour différentes communautés plus ou moins autogérées. La coopérative réunit actuellement douze projets totalisant 120 logements à Bâle et Aesch. Avec le nouveau

projet de construction Ostdeck sur la centrale de Pratteln, 35 logements viendront s'y ajouter en 2027.

Mietshäuser Syndikat a acquis l'immeuble à la GGG (Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige Basel). L'immeuble a été construit en 1953 et se compose de trois immeubles locatifs attenants de cinq étages comprenant au total 24 logements. Ceux-ci ont été entretenus en fonction des besoins et des travaux de remise en état ont eu lieu lors des changements de locataires. Les prochains investissements importants sont prévus dans cinq à sept ans environ.

[Le Fonds de solidarité a octroyé un prêt de 960000 francs pour les frais d'acquisition.](#)

La Coopérative d'habitation du Damier acquiert un immeuble chargé d'histoire à La Chaux-de-Fonds

La jeune coopérative d'habitation d'utilité publique du Damier peut acquérir l'immeuble Belle-Maison auprès de la ville de La Chaux-de-Fonds. Les membres souhaitent réaliser un nouveau mode de vivre ensemble. Belle-Maison et son jardin leur semblent être un lieu idéal pour faire émerger cette vision alternative de l'habitat.

Cette maison historique datant de 1738 a d'abord abrité une auberge, puis une loge et, plus tard, de célèbres horlogers. Plusieurs propriétaires se sont succédé, chacun apportant ses idées, ses améliorations et ses transformations. En 2022, le Conseil d'Etat neuchâtelois a classé le bâtiment comme monument historique. La ville de La Chaux-de-Fonds a d'abord hésité à le mettre en vente, craignant que ce témoin du patrimoine ne subisse des interventions dommageables ou irréversibles. Elle a finalement décidé de vendre Belle-Maison à la Coopérative du Damier et de lui céder le terrain en droit de superficie. La coopérative rénovera l'immeuble et

transformera les trois logements existants en cinq logements et une salle commune. La rénovation du bâtiment doit se faire dans le respect du patrimoine, en conservant les volumes actuels et en limitant les transformations.

Le Fonds de solidarité a alloué un prêt de 250 000 francs pour couvrir les frais d'acquisition et de rénovation.

Basler Wohngenossenschaft lance un cycle de rénovation

La Basler Wohngenossenschaft existe déjà depuis 1900 et compte ainsi parmi les plus anciennes de Suisse. Elle a été fondée dans le but d'offrir à un maximum de locataires un logement agréable et sain, doté d'un confort moderne, à des conditions aussi avantageuses que possible. Elle dispose de 494 logements répartis dans 60 immeubles, sur les sites de Bâle-Ville, Allschwil, Münchenstein, Reinach, Therwil et Ettingen.

L'immeuble du Morgartenring à Bâle-Ville date de 1928 et comprend trois logements de trois pièces. Il fera l'objet d'une rénovation extérieure au plan éner-

gétique et l'intérieur sera lui aussi revalorisé. Les combles seront surélevés d'un étage et accueilleront un appartement de 5,5 pièces. Les fenêtres seront remplacées et la façade côté cour ainsi que le plafond de la cave seront isolés. Une pompe à chaleur remplacera les poêles électriques individuels à accumulation. Les cuisines, les salles d'eau et leurs conduites feront l'objet d'une rénovation complète. Un nouveau carrelage sera posé dans les entrées alors que les plafonds et murs seront rafraîchis. De nouveaux balcons plus grands apporteront une plus-value aux logements. Les installations électriques et les canalisations du sous-sol seront également rénovées ou assainies. Une installation photovoltaïque intégrée au toit produit de l'électricité pour les besoins propres.

Le Fonds de solidarité a octroyé un prêt de 40 000 francs pour les frais de rénovation en complétant de la sorte le prêt du Fonds de roulement.

Gemeinnützige Immobilien-Stiftung Schaffhausen (GISSH) acquiert un deuxième immeuble

Grâce au soutien du Fonds de solidarité, la jeune Coopérative GISSH a pu acquérir un immeuble il y a deux ans. Et après un an seulement, elle a eu l'occasion d'acheter le deuxième immeuble à des conditions intéressantes à Schaffhouse.

L'immeuble de la vieille ville «Im Weissen Wind», sis au numéro 13 Oberstadt, a été pendant des décennies une papeterie bien connue de la ville. L'immeuble fut entièrement transformé et rénové pour la dernière fois en 1989/90 et a été bien entretenu depuis lors. Il n'y a pas de besoin urgent de rénovation, mais il s'agit d'améliorer l'efficacité énergétique d'ici 2026, et quelques adaptations architecturales s'orientent vers la future affectation prévue. Aujourd'hui, le rez-de-chaussée et le premier étage



Coopérative d'habitation du Damier, rue Jérusalem, La Chaux-de-Fonds



GISSH, photographe Manuel Perujo

besoins de la collectivité dans les domaines de la culture, de la religion, du social et de l'éducation.

Le Fonds de solidarité a soutenu l'acquisition de l'immeuble et sa transformation par un prêt de 150 000 francs.

Wohnbaugenossenschaft Obstgartenstrasse acquiert un petit immeuble locatif à Berthoud

La Coopérative d'habitation Obstgartenstrasse n'a été fondée qu'en mars 2024. Elle ne compte que huit membres, qui se sont réunis pour l'acquisition de l'immeuble afin d'habiter ensemble, avec leurs enfants, les logements et les espaces communs en tant que cluster.

sont occupés par un local commercial loué par la Croix-Rouge comme magasin de vêtements de deuxième main. Au-dessus se trouve une structure d'habitation ouverte sur quatre étages. L'objet doit maintenant trouver une nouvelle affectation et devenir le premier immeuble d'habitation de Schaffhouse à proposer un logement à des jeunes en période de formation (étudiants et enseignants). La Croix-Rouge réduit sa taille et n'exploitera plus à l'avenir que la surface du rez-de-chaussée. La maison disposera à terme de neuf chambres, réparties sur tous les étages. Des salles de séjour communes sont prévues au cinquième étage et la terrasse sur le toit deviendra un plaisant espace extérieur.

L'acquisition de l'immeuble permet à la fondation d'obtenir davantage de logements et de locaux commerciaux à loyer ou à prix modérés dans la région de Schaffhouse. Ce faisant, elle est fidèle au but qu'elle s'est fixé dans ses statuts, à savoir encourager la diversité sociale et démographique dans les centres urbains, tout en tenant compte des

L'immeuble sis à l'Obstgartenstrasse à Berthoud a été construit vers 1870 et est classé dans le Recensement architectural comme monument historique digne de conservation. En 2000, le rez-de-chaussée et le premier étage ont fait l'objet d'une profonde rénovation. Diverses améliorations ont été apportées à cette occasion au plan énergétique. L'immeuble était alors divisé en trois unités d'étage et utilisé comme maison intergénérationnelle. La coopérative a acquis l'immeuble au 1er juin 2024 et réalise



Coopérative d'habitation Obstgartenstrasse, Obstgartenstrasse, Berthoud

actuellement sa transformation. Après la rénovation énergétique du deuxième étage et des combles, quatre logements de 3,5 pièces et un de 2,5 pièces seront à la disposition des résidents. Toute la surface du rez-de-chaussée et une partie des combles seront utilisés comme espace commun.

[Le Fonds de solidarité a octroyé un prêt de 120 000 francs pour l'acquisition et la transformation.](#)

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz rénove le lotissement de la Wangenstrasse à Berne

La Coopérative de construction Brünnen-Eichholz a été fondée en 1955. Depuis lors, elle possède environ 1 760 logements dans l'agglomération de Berne-Thoune. La coopérative construit et loue des logements et des espaces de vie de qualité à des conditions raisonnables. Les immeubles connus de

la coopérative se trouvent par exemple à Tscharnegut, Bethlehemacker, Brünnen, Holliger et Kleefeld Ost à Berne.

Le lotissement de la Wangenstrasse à Berne a été construit en 1971 et comprend 82 logements répartis sur quatre bâtiments comptant jusqu'à dix étages. Il est temps de procéder à une rénovation complète de l'intérieur et de l'extérieur du lotissement. La coopérative réalise le projet en deux étapes afin que les résidents puissent occuper un logement de remplacement à l'intérieur du lotissement pendant les phases de travaux. Pour que les loyers restent abordables, la coopérative a besoin d'un financement avantageux à long terme.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 410 000 francs pour les frais de rénovation; elle complète ainsi le prêt du Fonds de roulement.](#)

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, Wangenstrasse, Berne





De gauche à droite: Wohnbaugenossenschaft St. Gallen; Josefenstrasse, St. Leonardstrasse, Grütlistrasse, Saint-Gall

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen poursuit sa croissance grâce à l'acquisition de biens immobiliers

La Coopérative d'habitation St. Gallen (WBG St. Gallen) est née en 2014 de la fusion des coopératives Gesundes Wohnen et Bavariabach. Grâce à d'autres fusions et à l'acquisition d'immeubles, le parc de logements de la coopérative a augmenté pour en atteindre aujourd'hui le nombre de 500. La coopérative compte 950 membres et entend poursuivre sa croissance. L'initiative personnelle, la soustraction d'immeubles à la spéculation et les loyers basés sur les coûts constituent les lignes directrices de son travail. Des normes sociales et écologiques exigeantes sont pour elle une évidence. Hormis des logements abordables pour les familles, elle veut également s'engager pour des logements destinés aux étudiants, et davantage de logements pour personnes âgées. Ce dernier point fait l'objet d'un partenariat stratégique avec la Coopérative d'habitation pour personnes âgées Logiscasa.

En 2024, le Fonds de solidarité a de nouveau aidé la coopérative en lui octroyant trois prêts.

L'immeuble de la Grütlistrasse, qui compte 20 appartements de 1 à 4,5 pièce(s), a été construit en 1966. La ville de Saint-Gall a repris l'immeuble locatif de la Caisse de pension de Saint-Gall et l'a proposé en droit de superficie aux coopératives de la ville. Celles-ci ont décidé ensemble, dans le cadre d'un

processus accompagné par l'association régionale, que pour ce droit de superficie, la WBG St. Gallen devait être prise en considération.

L'immeuble locatif sis à la St. Josefen-Strasse, datant des années 1920, dispose de huit logements et se situe un peu hors du centre-ville, mais est très bien desservi par les transports publics. Malgré leur situation dans une rue très fréquentée, ces logements aux surfaces généreuses et aux pièces hautes sont très recherchés en raison de leurs loyers modérés. Afin de soustraire ces logements bon marché à la spéculation, la WBG St. Gallen a proposé à la ville d'acquérir l'immeuble faisant l'objet d'un appel d'offres. Le terrain reste propriété de la ville et est cédé à la coopérative en droit de superficie.

L'immeuble de la St. Leonhard-Strasse est en position très centrale, à proximité de la gare principale et de la vieille ville. Dans cet immeuble, il y a cinq logements bien entretenus et au rez-de-chaussée se trouve un restaurant.

Les trois immeubles seront améliorés au plan énergétique au cours des dix prochaines années.

Le Fonds de solidarité a alloué un prêt de 200 000 francs pour les frais d'acquisition de l'immeuble de la Grütlistrasse, de 80 000 francs pour celui de la St. Josefen-Strasse et de 250 000 francs pour l'immeuble locatif de la St. Leonard-Strasse.

Wohngenossenschaft Im Vogelsang rénove son immeuble locatif à Bâle-Ville

La Coopérative d'habitation Im Vogelsang existe déjà depuis 1925 et possède 59 maisons individuelles mitoyennes construites l'année même de sa fondation ainsi qu'un immeuble locatif de 1972 comprenant 18 logements à la Eugen-Wulschleger-Strasse à Bâle.

L'immeuble locatif est actuellement en cours de rénovation intérieure, assortie d'une amélioration de l'efficacité énergétique. Le chauffage sera désormais assuré par le chauffage à distance, une installation photovoltaïque sera mise en place, toutes les salles de bains et cuisines seront rénovées et un nouveau parquet sera posé dans les logements. Une grande partie des fenêtres seront également remplacées pour des raisons énergétiques et les plafonds des caves seront isolés.

Même après la rénovation, les loyers sont et resteront très avantageux pour les conditions bâloises.

Le Fonds de solidarité a accordé son soutien à la rénovation par un prêt de 180 000 francs, complétant ainsi le prêt du Fonds de roulement.

Wohngenossenschaft Mühleleich à Riehen procède à une rénovation intérieure

L'assemblée constitutive de la Coopérative d'habitation Mühleleich a eu lieu en janvier 1982 dans le but de restaurer le moulin de Riehen situé à la Weilsstrasse pour le transformer en logements. Le chemin parcouru entre l'idée et l'emménagement des premiers habitants a été semé d'embûches. Grâce au soutien de l'architecte, de la commune de Riehen et de l'aide cantonale à la construction de logements, le projet de rénovation et de transformation a finalement pu être mené à terme. La coopérative a alors acquis les trois bâtiments, tandis que le terrain a été

cédé en droit de superficie. Au total, 20 logements ont été construits. Aujourd'hui, soit environ 40 ans plus tard, une rénovation intérieure est imminente. Les cuisines et toutes les salles d'eau seront entièrement rénovées. Les installations électriques seront mises à jour ou, si nécessaire, remplacées. Et pour finir, le chauffage à distance remplacera le gaz.

Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 200 000 francs pour les frais de rénovation, ce qui complète le prêt du Fonds de roulement.



**Wohngenossenschaft Mühleleich,
Weilsstrasse, Riehen**

GÉRANCE DES PRÊTS EN COURS

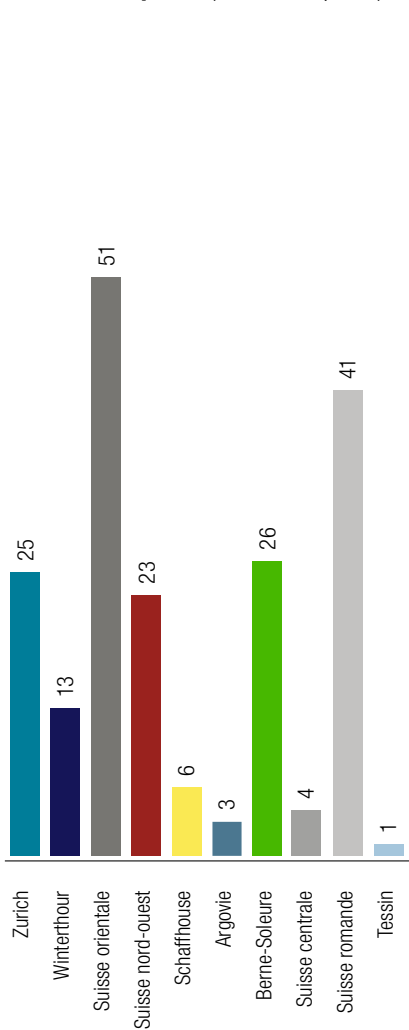
Hausse du nombre de prêts gérés et, partant, augmentation du portefeuille de prêts

Le nombre de prêts gérés et le portefeuille de prêts évoluent d'année en année. Les emprunteurs doivent amortir leurs prêts tous les six mois, certains les résilient et remboursent le solde par anticipation. Par ailleurs, des prêts des années précédentes ou de l'année en cours sont versés. Au cours de l'année sous revue, 21 prêts ont été versés pour un montant total de 5,01 millions de francs. Avec les prêts existants, l'administration du fonds a donc géré 193 prêts en tout. Quatre d'entre eux ont été entièrement remboursés au cours de l'année et sont encore pris en compte dans les prêts gérés à la fin de l'année. Le montant total des prêts gérés a augmenté de près de 2,08 millions de francs en tout et dépassait pour la première fois les 40 millions de francs à fin 2024, soit exactement 40 133 672 francs. Ainsi, 79 pour cent des avoirs de la fondation (année précédente: 77 pour cent) étaient placés sous forme de prêts auprès de nos membres. Si l'on tient compte des 12 prêts déjà approuvés mais non encore versés, soit d'un montant de 3,0 millions de francs, le taux d'allocation des prêts devrait passer à 85 pour cent.

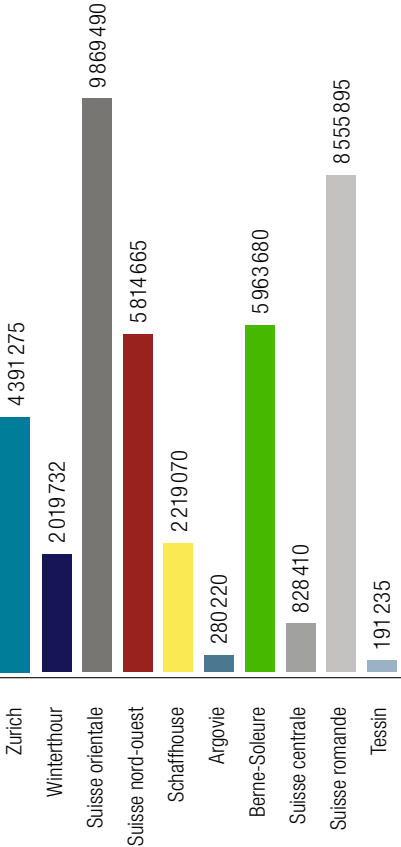
Prêts par associations régionales

Sous l'angle de leur montant, la plupart des prêts, soit 25 % du portefeuille, sont alloués à des membres de Suisse orientale, ce qui représente un total de 51 prêts d'un montant d'environ 9,9 millions de francs. 41 prêts d'un montant total de 8,6 millions de francs sont sollicités par des membres de l'Association régionale de Suisse romande. Suivent les membres des associations régionales Berne-Soleure avec 26 prêts (6,0 millions de francs), Zurich avec 25 prêts (4,4 millions

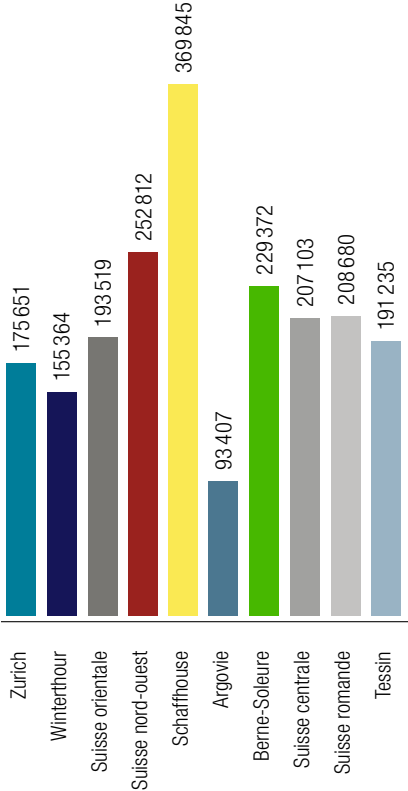
Nombre de prêts (total: 193 prêts)



Prêts en CHF (total 40,13 millions)



Montant moyen des prêts en CHF



de francs) et la Suisse nord-ouest avec 23 prêts d'un montant de 5,8 millions de francs. Ainsi, plus de 86 % des prêts accordés sont donc utilisés par ces cinq associations régionales.

Large diversification du portefeuille de prêts

Les 193 prêts gérés se répartissent entre 128 emprunteurs. Cela fait en moyenne 1,5 prêt par membre. Le montant moyen des prêts s'élève à 207 946 francs (214 995 francs l'année précédente). A fin 2024, le solde du plus grand prêt s'élevait à 1,11 million de francs et celui du plus petit à 5 510 francs. Le plus haut montant par emprunteur - réparti entre quatre prêts - est de 2379 310 francs, ce qui représente 5,9 pour cent de l'ensemble des prêts, respectivement 4,7 pour cent des avoirs de la fondation. Le deuxième montant le plus élevé par membre est de 2303 620 francs, mais il est réparti sur 16 prêts ou immeubles. Les deux emprunteurs se sont vu attribuer la note «bon» par la société fiduciaire indépendante qui procède aux notations annuelles. Les durées résiduelles des prêts sont elles aussi largement diversifiées, à savoir entre un semestre et 24,5 ans. Cela permet de garantir que les paiements d'amortissement semestriels réinjectent continuellement des liquidités dans le fonds, qui peuvent être 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 des risques. Une société de révision externe

et indépendante contrôle et évalue les emprunteurs à l'appui des informations contenues dans les comptes annuels et leur attribue une notation individuelle allant de 1 (très bon) à 4 (cas d'assainissement). Sur les 113 maîtres d'ouvrage contrôlés, 73 affichent la note 1 ou 2 (bon). 40 ont obtenu la note 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 probants. Aucune coopérative n'a obtenu la plus mauvaise note, à savoir 4. Les factures d'amortissement et de paiement des intérêts ont été réglées dans les délais par tous les emprunteurs.

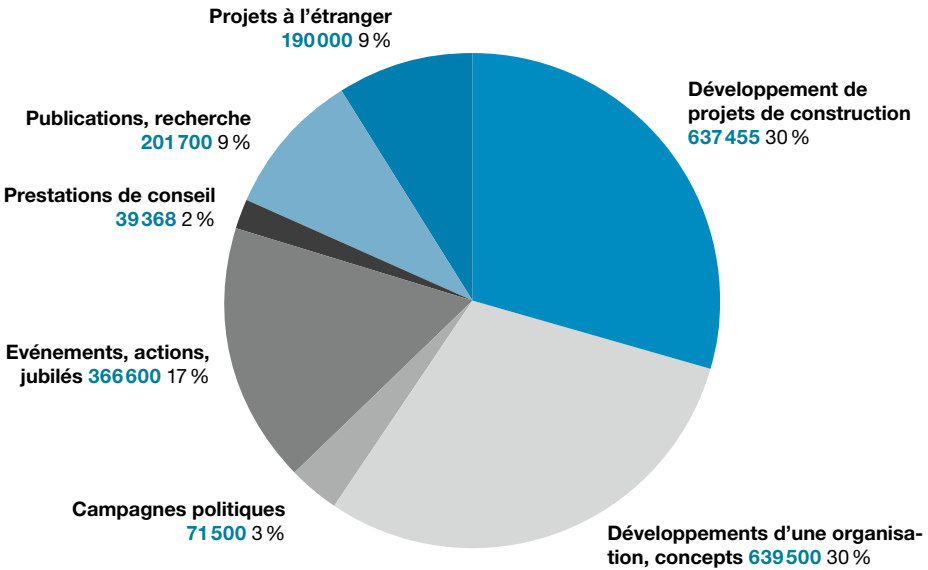
CONTRIBUTIONS À FONDS PERDU À DIVERS PROJETS

Dans le cadre de l'extension du but de la fondation, en vigueur depuis le 1er janvier 2005, l'activité de la Fondation fonds de solidarité 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 par des montants à fonds perdu, dans lesquels est encouragée et soutenue la construction de logements sociaux et de coopératives. Il est même possible de soutenir dans une fort modeste mesure des projets de coopératives dans les pays émergents et en développement. Ces soutiens sont exclusivement financés par le produit net des intérêts annuels

- 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 2,1 millions de francs ont été alloués à fonds perdu. Sur ce montant, 30 pour cent ont été attribués au développement de concepts et d'organisations et 30 pour cent à des projets de construction, comme des études de faisabilité et des coûts de développement de projets. Evénements et jubilé ont été soutenus à hauteur de 17 pour cent des moyens. Enfin, 9 pour cent sont allés respectivement à des publications et projets de recherche et à des projets à l'étranger.

Contributions distribuées à fonds perdu depuis 2005

Total: CHF 2 146 123



Durant l'année sous rapport, 129 677 francs provenant du produit net des intérêts et 104 068 francs du fonds spécial étaient à disposition (233 745 francs au total). Six demandes de contributions à fonds perdu ont été déposées pour un montant total de 111 000 francs. Toutes les demandes ont été acceptées. Le montant non alloué de 18 677 francs est affecté au fonds spécial et peut être utilisé l'année suivante. Les projets soutenus sont brièvement présentés ci-dessous.

Communauté d'intérêt (CI) Bostude participe au développement de sites dans la ville de Thoune

Thoune et de ses environs. La CI fait acte de candidature pour le développement du site de Bostuden-zelg à Thoune, sur lequel pourraient être construits jusqu'à 330 logements d'utilité publique. La procédure d'appel d'offres pour le site comprend plusieurs étapes (déclaration d'intérêt, développement et dépôt de concept, négociations, mise en place d'une société d'infrastructure), la CI Bostude étant en concurrence avec des développeurs professionnels. Afin de répondre aux exigences de la ville de Thoune tout en étant en mesure de rivaliser avec la forte concurrence, la CI Bostude a besoin de moyens financiers supplémentaires pour élaborer un concept convaincant.

[Le Fonds de solidarité soutient la CI Bostude par un montant à fonds perdu de 30 000 francs.](#)

Das Andere Wohnen à Zollikofen réalise un projet de jardin pour les personnes de 50 ans et plus

La Coopérative d'habitation Das Andere Wohnen a été fondée par des personnes âgées de 50 ans et plus à Zollikofen. Elle veut lutter contre l'isolement des personnes âgées. La coopérative est en train de réaliser deux immeubles locatifs en bois comptant 17

logements adaptés aux seniors ainsi que des salles communes au standard Minergie. L'aménagement des extérieurs et du jardin joue un rôle important et se fonde sur les besoins des personnes âgées.

[Dans le cadre de la catégorie de soutien Développement de projets, le Fonds de solidarité fournit une aide à la coopérative en lui allouant un montant à fonds perdu de 3 000 francs.](#)

FAB-A à Biel/Bienne planche sur un avant-projet de développement du site EMILJA

La Coopérative FAB-A, fondée en 2010, a construit voici près de 15 ans 20 logements pour environ 55 personnes sur un terrain de la Fabrikgässli. Ceci équivaut à une consommation de surface de moins de 30 mètres carrés par personne. Grâce à son approche participative et écologique, FAB-A a fait œuvre de pionnier dans la ville de Biel/Bienne et a montré que des lotissements sans voitures sont possibles.

Dès la création de la coopérative, il était clair que FAB-A voulait se développer. Dans ce lotissement attrayant, les changements de logement sont rares, ce qui fait que les nouveaux membres de la coopérative n'ont guère de chances d'en trouver un. C'est pourquoi FAB-A veut grandir et s'est déjà engagée dans divers projets depuis sa fondation. Une idée de projet semble maintenant se concrétiser.

Une propriétaire d'immeuble privée, qui possède deux parcelles derrière l'Hôtel de ville de la Place Centrale, a contacté FAB-A au printemps 2024. Sur ce terrain, la propriétaire souhaiterait permettre la construction d'un lotissement autogéré. Elle envisage d'octroyer un droit de superficie à la coopérative FAB-A et de lui céder les immeubles existants. Les deux parties ont pour but de réaliser sur ce site un lotissement écologiquement et socialement

durable, innovant et sans voitures. Dans le cadre d'un processus participatif, la coopérative entend élaborer les bases d'une étude de faisabilité.

Le Fonds de solidarité soutient l'active Coopérative FAB-A dans ses plans de croissance et participe aux frais d'études par un montant à fonds perdu de 18000 francs.

La Coopérative d'habitation des Moulins réalise une étude de faisabilité pour un projet à caractère multigénérationnel à Saillon

Le Valais est l'un des cantons où il n'existe pas encore d'encouragement au logement pour les coopératives d'utilité publique. Le modèle de la coopérative d'habitation y est encore largement méconnu. Convaincue des avantages de ce modèle et de la

nécessité de proposer aux régions périphériques une alternative à la propriété privée, la Coopérative d'habitation Les Moulins s'active depuis plus de deux ans à faire connaître ce modèle dans le Bas-Valais. Elle prévoit de réaliser un projet de onze logements sur une parcelle de 4000 mètres carrés à Saillon. L'accent porte sur une consommation de ressources aussi faible que possible, sur une utilisation optimale de la parcelle et sur la création de structures socialement durables pour le projet à caractère multigénérationnel. Ce faisant, la coopérative fait œuvre de pionnier pour la construction de logements d'utilité publique dans le Bas-Valais.

Le Fonds de solidarité apporte donc son soutien à la coopérative dans le financement de l'étude de faisabilité en lui allouant un montant à fonds perdu de 30000 francs.



Coopérative d'habitation des Moulins, Saillon

Elaboration de bases de données sur l'habitat d'utilité publique en Suisse

En 2004, Peter Schmid a rédigé un travail de master sur le développement des coopératives d'habitation d'utilité publique en Suisse. Pour ce faire, il s'est basé sur une évaluation du recensement de la population de l'année 2000 ainsi que sur une enquête réalisée auprès des coopératives d'habitation suisses à propos de l'histoire, du financement, de l'organisation et des défis de la branche. Depuis lors, divers travaux de master et autres recherches ont été publiés, mais ils n'ont apporté que des connaissances partielles, au lieu d'une vision globale de l'évolution de la branche au cours des 20 dernières années. Peter Schmid veut à présent combler ce manque de connaissances. Il entend d'abord répéter l'enquête de 2004 effectuée auprès de toutes les coopératives d'habitation d'utilité publique et, d'autre part, obtenir d'autres données sur le développement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. A cet effet, les nouvelles données de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'Office fédéral de la statistique sur l'évolution quantitative des coopératives d'habitation, publiées fin 2024, permettent d'avoir une vue d'ensemble. Dans une première partie, l'enquête auprès des coopératives sera réalisée par l'Institut pour la gestion des associations, des fondations et des sociétés coopératives (VMI) de l'Université de Fribourg, avec le soutien de coopératives d'habitation Suisse et de LOGEMENT SUISSE. Toutes les informations obtenues seront utilisées en 2025 pour une publication sur l'habitat publique.

Le Conseil de fondation du Fonds de solidarité considère lui aussi que l'acquisition de constats et de savoirs sur la croissance de notre branche est extrêmement importante et a accordé un soutien de 10 000 francs pour la collecte des bases de données.

Genossenschaft Lantsch/Lenz prévoit la nouvelle construction sur un deuxième site dans la région de Lenzerheide

La Coopérative d'habitation Lantsch/Lenz a été fondée en 2010 afin de pouvoir proposer des logements à prix avantageux aux indigènes de la région touristique de Lenzerheide. En avril 2015, le premier coup de pioche a été donné pour le premier projet de construction de huit logements. Le terrain a été mis à disposition par la commune, sous forme d'un droit de superficie. La coopérative a pu se développer à satisfaction et est désormais prête à planifier son deuxième projet dans la commune. En 2022 déjà, la commune a décidé à une large majorité de céder en droit de superficie un autre terrain à bâtir à la coopérative. Une fois encore, des conditions avantageuses sont accordées. Comme le plan d'aménagement local était en discussion à la même époque, le comité a décidé d'attendre cette révision du plan de zone. En janvier 2024, la révision partielle a été approuvée par le gouvernement grison. Ce fut le coup d'envoi de la planification du nouveau projet multigénérationnel et une étude préliminaire assortie de diverses variantes a été réalisée. Maintenant que la coopérative et la commune ont opté pour une variante, il s'agit de passer à sa mise au point, ce qui représente un défi financier pour la petite coopérative encore jeune.

Le Fonds de solidarité soutient la réalisation en octroyant une contribution de 20 000 francs pour les frais de projet.

LE DÉVELOPPEMENT DU FONDS DE SOLIDARITÉ

Avoirs de la fondation

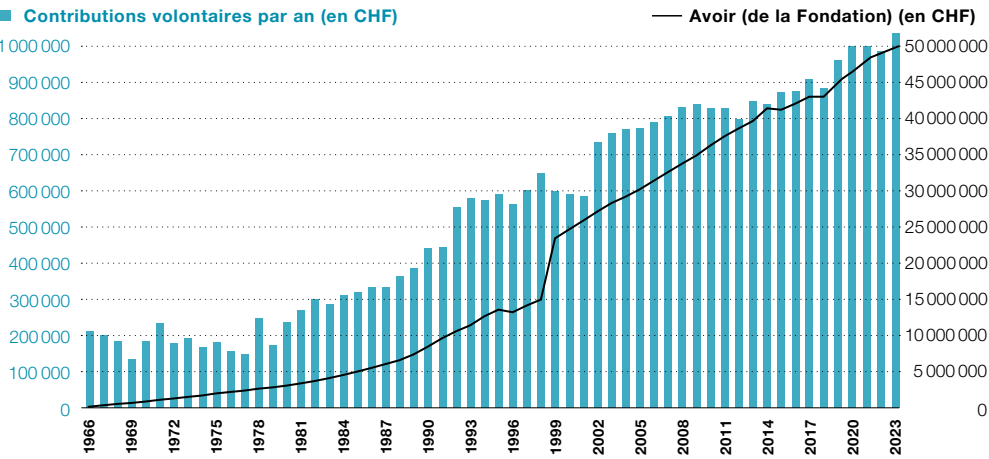
En 1966, coopératives d'habitation Suisse a lancé la création d'un Fonds de solidarité. Les avoirs de la Fondation étaient alors à 211 161 francs. En automne 1999, le fonds a été transformé en une fondation autonome et exonérée d'impôts. Depuis 1966, les avoirs de la Fondation ont été multipliés par plus de cent! A la fin de l'exercice 2014, ils dépassaient pour la première fois les 40 millions de francs. Au terme de l'exercice 2024, les capitaux propres de la fondation dépassent pour la première fois les 50 millions de francs et ont augmenté de 2,3 points de pourcentage par rapport à l'année précédente.

Dons des membres

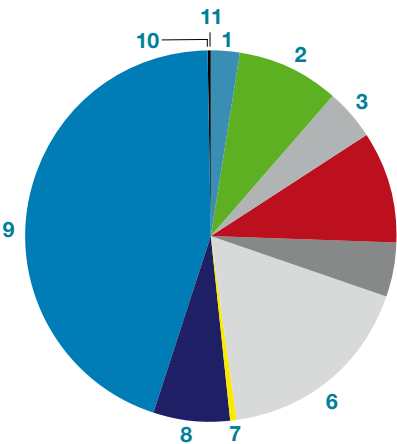
Il est réjouissant de constater qu'un grand nombre de nos membres versent chaque année une contribution volontaire. Cette année encore, la Fondation a pu annoncer un nouveau record de dons de 1 099 346 francs. Nous avons reçu 37 233 francs de plus que l'an précédent. Au cours de l'année sous examen, 56 pour cent des membres de coopératives d'habitation Suisse ont fait un don. L'année

antérieure, ils étaient 61 pour cent, soit près des deux tiers de l'ensemble des membres. Cette baisse s'explique par le fait que le nombre de versements a diminué de 776 à 726 et que, parallèlement, le nombre de membres a augmenté de 18. Autrement dit, le nombre de membres de l'association augmente plus fortement que celui des membres donateurs, qui a même malheureusement diminué en 2024. L'augmentation du nombre de membres n'a pas forcé d'influence sur celui des versements, car la plupart des nouveaux membres ne disposent pas encore de logements et ne font donc pas de dons. Depuis sa création, le Fonds de solidarité a reçu des versements pour un total de près de 32,6 millions de francs!

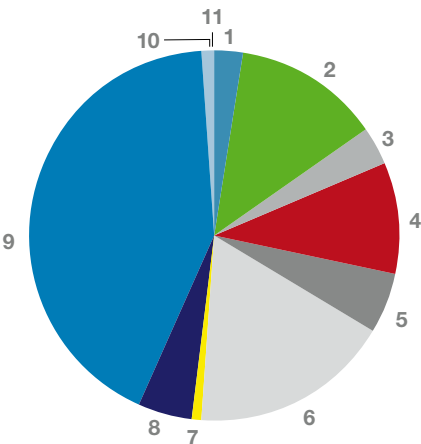
Le montant moyen des dons versés s'élève à 1 514 francs et a augmenté de 145 francs par versement. Cela signifie que si moins de versements ont été être enregistrés, les dons ont en revanche augmenté en francs par versement. Ce fait a heureusement permis d'établir un nouveau record de dons. De même, le montant versé par logement des



Contributions volontaires 2024
par région en CHF



Nombre de logements
des membres 2024



Association régionale					
1	28 510	2,6%	Argovie	2,6%	4 502
2	98 990	9,0%	Berne-Soleure	12,7%	22 157
3	48 480	4,4%	Suisse centrale	3,5%	6 040
4	106 775	9,7%	Suisse nord-ouest	9,6%	16 686
5	52 310	4,8%	Suisse orientale	5,4%	9 352
6	193 105	17,6%	Suisse romande	17,5%	30 464
7	3 980	0,4%	Schaffhouse	1,0%	1 728
8	74 340	6,8%	Winterthour	4,7%	8 106
9	490 986	44,7%	Zurich	42,3%	73 698
10	1 470	0,1%	Tessin	0,9%	1 525
11	400	0,0%	Membres de soutien et non-membres	0,0%	0
	1 099 346	100,0%	Total	100,0%	174 258

membres donateurs a augmenté de 16 centimes pour atteindre 8,87 francs en moyenne. Si l'on divise le total des dons reçus par le total des logements des membres, cela correspond à 6,31 francs par logement (6,19 francs l'année précédente), soit 12 centimes de plus par logement. En d'autres termes, au cours de l'année sous revue, l'augmentation des recettes de dons a été plus forte que la croissance du nombre de logements de nos membres.

Contributions volontaires par associations régionales

Il est également réjouissant de constater que, comme l'année précédente, 71 pour cent des logements de nos membres favorisent la solidarité entre les coopératives d'habitation. Pendant longtemps, ce n'était le cas que pour deux tiers des logements. L'an dernier, les membres ont fourni une contribution volontaire pour un total de 123906 logements. Les membres de coopératives d'habitation Suisse disposent ensemble de 174258 logements. Le comité de la fédération recommande une contribution volontaire de dix francs par logement et par an. Il en résulte un total de dons théorique de plus de 1,7 million de francs pour le fonds de solidarité. Cet objectif ambitieux est atteint à 63 pour cent. Jusqu'à ce que chaque membre verse la contribution annuelle recommandée, il reste donc encore un potentiel considérable pour de tels versements.

En cette période de taux d'intérêt bas persistant depuis des années, les recettes provenant des dons

sont extrêmement importantes pour la croissance de la Fondation. Alors qu'en 2003, ces recettes représentaient 54 pour cent du total des recettes et 46 pour cent en ce qui concerne les intérêts sur prêts et avoirs (et ce, avec un bien moindre portefeuille de prêts), le rapport entre ces recettes s'établit aujourd'hui de 70 pour cent à 30 pour cent. En 2003, le taux d'intérêt sur les prêts s'élevait à 2,75 pour cent et des intérêts étaient versés en conséquence sur les avoirs en banque. Actuellement, le taux sur les prêts est de 1 pour cent alors qu'aucun intérêt n'est plus versé depuis plusieurs années sur les avoirs en banque. Dans cette comparaison, il ne faut pas oublier non plus qu'aujourd'hui, davantage de maîtres d'ouvrage détenant un plus grand nombre de logements contribuent au fonds, car la fédération compte plus de membres qu'il y a 20 ans. Grâce à la croissance de nos membres, notre fonds continue de croître.

COMPTES 2024: AMÉLIORATION DU RÉSULTAT ANNUEL EN RAISON DE L'AUGMENTATION DES RECETTES ET DE LA DISPARITION DES CHARGES EXTRAORDINAIRES

En dépit des frais administratifs plus élevés, le résultat annuel augmente dans une mesure considérable, soit de 11 points de pourcentage par rapport à l'année précédente. Ce résultat est notamment imputable à l'augmentation des intérêts perçus et des contributions volontaires des membres. L'excédent de recettes de près de 1,1 million de francs est affecté au capital de croissance et renforce les capitaux propres de la Fondation.

Les comptes annuels de la Fondation présentent toujours un certain différé, car un prêt accordé n'est généralement versé que dans un délai d'un à deux ans et figure alors dans les comptes annuels en tant que prêt géré. Il est rare qu'un prêt accordé au cours de l'exercice comptable soit également versé la même année. Ce différé a pour effet que les produits des intérêts et les frais de gestion des prêts accordés l'an précédent n'apparaissent que dans les comptes de résultats des exercices subséquents. Cependant, les frais d'examen des demandes de prêt grèvent les comptes de résultats des années précédentes.

Au final, le total des produits a augmenté de 5 points de pourcentage, soit de 72 574 francs, et s'élevait à 1 579 806 francs à fin 2024. Le produit des intérêts sur prêts s'est accru par rapport à l'année précédente en raison de l'augmentation du portefeuille des prêts gérés. Le produit des intérêts sur les avoirs a également augmenté du fait de la hausse modérée des taux d'intérêt servis sur les dépôts du Fonds auprès des caisses de dépôt. Comme il en a déjà été fait mention dans le rapport, l'activité de collecte de dons des membres de la fédération a connu une nouvelle hausse et c'est un montant record de 1 099 346 francs qui a été comptabilisé. Les détails

de cette collecte de dons sont expliqués dans le chapitre «Dons des membres».

Le total des dépenses a globalement augmenté de 7 points de pourcentage et atteint 336 766 francs à fin 2024. La hausse de 8 points de pourcentage des frais administratifs est imputable à l'augmentation du nombre de prêts gérés et de demandes de prêts traitées par le Conseil de fondation. Comme les frais d'audit auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des fondations ont augmenté, les frais de révision ont également connu une hausse de 8 points de pourcentage.

En 2024 encore, aucune perte sur intérêts n'a été enregistrée et aucun prêt n'a dû être amorti. L'année précédente, le Conseil de fondation avait décidé d'augmenter les provisions pour pertes sur intérêts et sur prêts. Ceci n'est pas dû à une baisse de solvabilité des emprunteurs, mais uniquement au fait que le portefeuille de prêts a fortement augmenté depuis la dernière fixation de ces provisions en 2009. La constitution de cette provision a grevé le compte de résultats de l'année précédente et n'a pas eu lieu cette année.

Dans les limites fixées par les statuts, le Conseil de fondation avait à sa disposition un montant de 233 745 francs, pour les affecter au soutien de divers projets, sous forme de montants à fonds perdu. Ce montant se compose du produit net des intérêts de l'année précédente, soit 129 677 francs, et de 104 068 francs provenant du fonds spécial. Au cours de l'exercice comptable, le montant de soutien provenant du produit net des intérêts n'a pas été entièrement utilisé et il n'a donc pas été nécessaire de prélever quoi que ce soit sur le fonds spécial. Six

projets, décrits en amont dans le rapport, ont été soutenus à hauteur de 111 000 francs. Ainsi, 18 677 francs ont pu être transférés au fonds spécial.

Par rapport à l'année précédente, le résultat annuel a globalement augmenté de 11 points de pourcentage et s'est élevé à 1 113 363 francs pour l'exercice comptable. Ce bénéfice est ajouté au capital de croissance dans le bilan et renforce encore la Fondation. Ses avoirs augmentent ainsi de 2 points de pourcentage pour atteindre 50,7 millions de francs.

Les liquidités ont continué à diminuer au cours de l'exercice, de près de 1,1 million de francs. A la fin de l'année, elles s'élevaient à environ 11,8 millions de francs. La sortie nette des liquidités résultant de l'activité de prêts d'un peu plus de 2 millions de francs est importante. Elle résulte du nombre élevé de prêts versés, soit un montant total de 5 millions de francs, tandis que les remboursements annuels de prêts en cours ont été reversés à la Fondation à hauteur de 2,9 millions.

12 prêts déjà approuvés, d'un montant de près de 2 985 000 francs, ne seront versés qu'en 2025 ou plus tard.

Sur les 11,8 millions de francs de liquidités, près de 3,0 millions de francs (25%) sont réservés au paiement des 12 prêts déjà approuvés mais non encore versés. De plus, un montant de 1,06 million de francs a été provisionné pour le fonds spécial et près de 144 000 francs pour des montants versés à fonds perdu. Par ailleurs, un crédit-cadre de 2 millions de francs a été accordé à la Fondation Solinvest pour des participations transitoires à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ce crédit-cadre sera très probablement utilisé en 2025. Moyennant le main-

tien des liquidités nécessaires à l'exploitation, y compris une réserve suffisamment dotée pour les imprévus de 5 pour cent en tout des avoirs de la Fondation, et compte tenu de l'amortissement annuel contractuel remboursé pour tous les prêts, soit à hauteur de presque 2,9 millions de francs, les liquidités restantes d'environ 6,0 millions de francs peuvent être affectées à l'octroi de prêts en 2025. Par rapport à l'année précédente, le montant réservé à l'octroi de prêts a diminué d'environ 400 000 francs.

Ressources financières disponibles en comparaison annuelle en CHF

	2024	2023
Liquidités au 01.01.	12 856 718	14 141 017
Liquidités au 31.12.	11 791 055	12 856 718
<i>Variation en CHF</i>	<i>-1 065 663</i>	<i>-1 284 299</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-8.29%</i>	<i>-9.08%</i>
Prêts approuvés mais non encore versés	-2 985 000	-3 560 000
<i>en % des liquidités au 31.12.</i>	<i>-25.32%</i>	<i>-27.69%</i>
Total intermédiaire I	8 806 055	9 296 718
<i>Variation en CHF</i>	<i>-490 663</i>	<i>-34 299</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-5.3%</i>	<i>-0.4%</i>
Réservé au fonds spécial	-1 059 360	-1 040 683
Réservé pour l'attribution à fonds perdu	-143 694	-129 677
Crédit-cadre Solinvest	-2 000 000	-2 000 000
Total intermédiaire II	5 603 001	6 126 358
<i>Variation en CHF</i>	<i>-523 357</i>	<i>36 024</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-8.5%</i>	<i>0.6%</i>
Réserve de liquidités (5% des avoirs de la Fondation)	-2 526 951	-2 471 283
Total intermédiaire III	3 076 050	3 655 075
<i>Variation en CHF</i>	<i>-579 025</i>	<i>-60 683</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-15.8%</i>	<i>-1.6%</i>
Amortissements contractuels annuels de l'année suivante	2 916 504	2 707 784
Liquidités disponibles pour de nouveaux prêts	5 992 554	6 362 859
<i>Variation en CHF</i>	<i>-370 305</i>	<i>-31 923</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-5.8%</i>	<i>-0.5%</i>

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 31.12.2024.

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 3 février 2025

Dialog Treuhand SA



Beat Zürcher

Certifié expert-réviseur
(Cadre réviseur)

BILAN

en CHF

	Annexe	31.12.24	31.12.23	Variation
Actifs				
Liquidités		11 791 055	12 856 718	– 8 %
Créances au titre de contrats de prêt		84 993	82 794	3 %
Dueroire		– 10 000	– 10 000	0 %
Autres créances		0	10 624	n.a.
Impôt fédéral anticipé		58 618	27 007	117 %
Total actifs circulants		11 924 666	12 967 143	– 8 %
Parts sociales		2 500	2 500	0 %
Caisse de prêt à long terme		0	0	n.a.
Montant des prêts		40 133 672	38 054 046	5 %
Provision dueroire		– 400 000	– 400 000	0 %
Total actifs immobilisés		39 736 172	37 656 546	6 %
Total actifs		51 660 838	50 623 689	2 %
Passifs				
Dettes envers des personnes proches		7 854	345	n.a.
Comptes de régularisation passifs		54 600	157 000	– 65 %
Total capitaux étrangers à court terme		62 454	157 345	– 60 %
Fonds spécial	4	1 059 360	1 040 683	2 %
Total capitaux étrangers à long terme		1 059 360	1 040 683	2 %
Total capitaux étrangers		1 121 814	1 198 028	– 6 %
Capital de la Fondation		24 686 729	24 686 729	0 %
Capital de croissance	7	24 738 932	23 740 094	4 %
Résultat de l'exercice		1 113 363	998 838	11 %
Avoirs de la Fondation en fin d'année (capitaux propres)		50 539 024	49 425 661	2 %
Total passifs		51 660 838	50 623 689	2 %

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF

	Annexe	31.12.24	31.12.23	Modification	2024 Budget
Produits					
Produits des intérêts sur prêts		390 143	367 957	6 %	379 000
Produits des intérêts sur avoirs		90 317	77 162	17 %	45 000
Contributions volontaires		1 099 346	1 062 113	4 %	960 000
Total produits		1 579 806	1 507 232	5 %	1 384 000
Charges					
Indemnisation Conseil de fondation		13 430	13 241	1 %	13 500
Frais administratifs		288 557	266 600	8 %	265 000
Fundraising		11 299	10 442	8 %	11 400
Frais de révision		7 035	6 492	8 %	5 000
Divers coûts		16 445	16 267	1 %	20 000
Augmentation provision ducroire		0	2 400	n.a.	0
Amortissement de prêts		0	0	n.a.	0
Total charges		336 766	315 442	7 %	314 900
Produits avant prestations annexes		1 243 040	1 191 790	4 %	1 069 100
Contributions à div. projets en Suisse	5	111 000	200 000	−45 %	93 280
Contributions à div. projets à l'étranger	5	0	0	n.a.	23 320
Prélèvement / attribution fonds spécial	4	18 677	−115 048	n.a.	0
Produits prestations annexes		129 677	84 952	53 %	116 600
Résultat avant recettes extraordinaires		1 113 363	1 106 838	1 %	952 500
Produits extraordinaires	6	0	20 000	n.a.	0
Charges extraordinaires	6	0	−128 000	n.a.	0
Résultat extraordinaire		0	−108 000	n.a.	0
Résultat annuel		1 113 363	998 838	11 %	952 500

FLUX DE TRÉSORERIE

en CHF

	2024	2023
Activité commerciale		
Résultat de l'exercice	1 113 363	998 838
Modification débiteurs	-2 199	-43 152
Différences au titre des autres positions du bilan (actifs)	-20 987	-17 196
Modification créanciers	7 509	-148 750
Modification fonds spécial	18 677	-115 048
Recettes extraordinaires	0	128 000
Différences au titre des autres positions du bilan (passifs)	-102 400	137 000
Flux financiers au titre de l'activité commerciale (cash-flow)	1 013 963	939 692
Activité de prêts		
Versement de nouveaux prêts	-5 010 000	-6 210 000
Remboursements de prêts (amortissements)	2 930 374	2 821 009
Flux financiers au titre de l'activité de prêt	-2 079 626	-3 388 991
Placements financiers		
Dépôts et retraits caisse de dépôt à long terme	0	1 165 000
Modification liquidités	-1 065 663	-1 284 299
Modification liquidités		
Liquidités au 01.01.	12 856 718	14 141 017
Liquidités au 31.12.	11 791 055	12 856 718
Modification liquidités	-1 065 663	-1 284 299

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS 2024

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 coopératives, et à aider à l'assainissement financier des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté. Elle soutient en premier lieu les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sous-capitalisés mais susceptibles de se développer, des projets pilotes et des 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 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 der Stiftung

Président	Andreas Herbst, Oberwil
Vice-président	Tilman Rösler, Berne
Membres	Iris Vollenweider, Zurich Andreas Siegenthaler, Winterthour Muriel Thalmann, Pully

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 eu 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 avec effet 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 considération 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 faite régulièrement lors des séances du Conseil de fondation.

4. Fonds spécial

Suite à la modification des statuts en 2004, il a été possible d'attribuer 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. Si le montant disponible n'a pas été entièrement attribué, le solde a été versé au bénéfice de la Fondation et, par conséquent, à son capital de croissance. Jusqu'à fin 2014, c'est une somme de 1 128 789 francs qui a été réunie et qui n'a pas été attribuée à fonds perdu.

Depuis le 1er janvier 2015, les nouveaux statuts de la Fondation sont applicables. Dès lors, tous les moyens non octroyés au cours de l'année 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 sur le capital de croissance et affecté au fonds spécial. Au cours de l'exercice comptable, 18 677 francs ont été attribués au fonds spécial conformément à l'art. 2.4 al. 2 des statuts. A Fin 2024, le

fonds spécial s'élève à 1 059 360 francs. Sur la base du présent bilan 2024, il est possible, - au sens de l'art. 2.4 al. 2 des statuts et du ch. 10 du Règlement pour l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu – d'affecter en sus à fonds perdu le montant maximal de 105 936 francs pour divers projets en Suisse.

5. Calcul du montant maximal à attribuer en 2024 à fonds perdu

Sur la base du présent compte de résultat 2024, il est possible – au sens de l'art. 2.3.2 al. 1 des statuts en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 – d'affecter le montant de 143 694 francs à divers projets en Suisse au cours de l'année civile 2025.

Dans la mesure où ces fonds ne sont pas entièrement mis à contribution, il y a moyen selon l'art. 2.3.2 al. 2 des statuts, d'utiliser au maximum le montant de 28 739 francs pour des projets dans les pays émergents et en développement.

Avec le montant de 143 694 francs issus du compte de résultats et le montant de 105 936 francs provenant du fonds spécial, c'est une somme de 249 630 francs au maximum que le Conseil de fondation peut allouer sous forme de contributions à fonds perdu pour divers projets au cours de l'année civile 2025.

6. Recettes extraordinaires

En ce qui concerne les recettes extraordinaires de 20 000 francs, il s'agit d'un montant à fonds perdu qui n'a pas été perçu en 2023. En 2023, les corrections de valeur pour les prêts ont été augmentées de 128 000 francs.

ORGANES ET PARTICIPANTS

Conseil de fondation en 2024

Président

Andreas Herbster, Association régionale du Nord-Ouest de la Suisse

Membres

Tilman Rösler (vice-président),
Association régionale Berne-Soleure,
coopératives d'habitation Suisse

Iris Vollenweider, Association régionale de Zurich

Muriel Thalmann, Association régionale de Suisse romande, coopératives d'habitation Suisse

Andreas Siegenthaler, Association régionale de Winterthour

La période administrative en cours s'étend du 26 juin 2023 à l'Assemblée des délégués en 2026.

Rapport d'activité

Redaktion: Kathrin Schriber
coopératives d'habitation Suisse

Übersetzung: Pierre Prince, Tradulex

Lectorat allemand: Liza Papazoglou,
coopératives d'habitation Suisse

Lectorat français: Patrick Cléménçon,
revue Habitation

Conception: Partner & Partner AG, Winterthour

Photos: sont mises à disposition

Impression: Käser Druck AG, Stallikon-Zurich

Administration du fonds

Kathrin Schriber:

Direction de la Fondation, adjointe au Conseil de fondation

Asella Keiser:

Traitement des prêts, procès-verbal

Christian Kohler:

Traitement des prêts, procès-verbal

Gian-Marco Huber:

Comptabilité

Christine Gruber:

Administration

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
Hofackerstrasse 32 | 8032 Zurich | Téléphone 044 360 28 40
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Pour de plus amples informations: www.solidaritaetsfonds.ch

