



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fondation fonds de solidarité

LE FONDS DE SOLIDARITÉ 2025



Le Fonds de solidarité 2025 en chiffres

Contributions volontaires des membres:

CHF 1 094 239.-

Nombre de nouveaux prêts accordés:

13 pour un montant total de **CHF 4 970 000.-**

Nombre de prêts gérés:

202

Portefeuille de prêts (au 31.12.2025):

CHF 40 264 318.-

Avoirs de la fondation (au 31.12.2025):

CHF 51 645 718.-

Nombre de contributions à fonds perdu:

8 pour un montant total de **CHF 142 000.-**

Le Conseil de fondation du Fonds de solidarité s'est réuni à l'occasion de 4 séances et 1 journée des Fondations.

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT



Chères lectrices, chers lecteurs,

La solidarité est bien vivante. Même si les recettes provenant des dons versés au Fonds de solidarité n'ont pas tout à fait atteint en fin d'année 2025 le niveau record de l'an précédent, plus d'un million de francs ont à nouveau été récoltés – un million supplémentaire provenant de coopératives oeuvrant pour les coopératives.

La liquidité a accusé une légère baisse. Dans notre cas, cela présente cependant un aspect positif: davantage de prêts sont en circulation et contribuent à créer des logements d'utilité publique supplémentaires – à la campagne, en ville, en région de montagne et dans presque toutes les régions de Suisse. On arrive ainsi à augmenter le nombre de logements d'utilité publique grâce à l'acquisition d'immeubles et à la construction de nouveaux logements, ainsi qu'une amélioration de logements grâce aux rénovations. Tous les projets soutenus l'an dernier sont décrits dans notre rapport annuel. Laissez-vous inspirer.

Plus de 200 prêts soutiennent des projets qui n'auraient peut-être pas été menés à bien sans le Fonds de solidarité. Celui-ci permet par ailleurs de réaliser des projets et des modèles d'affaires qui sortent des sentiers battus, encourageant ainsi de manière ciblée l'innovation dans la construction de logements. Les contributions à fonds perdu aident elles aussi à développer l'habitat d'utilité publique.

L'année dernière, les trois fondations Fonds de solidarité, Solinvest et Soliterra de coopératives d'habitation Suisse ont porté une attention très soutenue sur l'avenir de leurs activités, afin d'examiner les synergies possibles. Le but est de renforcer l'efficacité pour obtenir davantage de construction de logements d'utilité publique.

Comme toujours, j'aimerais relever ici que notre potentiel de dons n'est pas encore épuisé. Permettez-moi de rêver un peu: si chaque ménage résident dans des immeubles et lotissements de nos membres donnait un franc par mois, cela représenterait deux millions de francs par an. Nous poursuivons nos efforts.

Nous adressons nos vifs remerciements à tous les donateurs et donatrices – car sans contribution de solidarité, il n'y a pas de solidarité. Je remercie également mes collègues du Conseil de fondation. Ses membres sont réélus tous les trois ans. Ce sera à nouveau le cas lors de l'Assemblée des délégués en juin 2026. Iris Vollenweider et Tilman Rösler, tous deux actifs au sein de ce conseil depuis 2013, ne se représenteront pas. Leur travail précieux, leur engagement de longue date et leur attitude toujours constructive nous manqueront beaucoup, et nous les remercions d'ores et déjà de tout coeur pour leur grand dévouement en faveur du Fonds de solidarité et de l'habitat d'utilité publique.

Enfin, un grand merci va aussi à l'équipe du Fonds de l'association faitière pour son excellent travail.

Andreas Herbster
Président du Conseil de fondation

L'OCTROI DES PRÊTS

Le Conseil de fondation évalue les demandes de prêt préparées par l'administration du fonds en collaboration avec les maîtres d'ouvrage. Les fonds destinés aux prêts proviennent des avoirs de la fondation, qui augmentent au fil des ans grâce aux dons et aux produits des intérêts. Ces fonds sont ainsi reversés à nos membres sous forme de prêts rémunérés et remboursables, qui leur permettent de réaliser des projets de construction de logements ou d'acquérir des immeubles. Ces prêts à taux préférentiel font partie des fonds propres des maîtres d'ouvrage et sont garantis par des titres hypothécaires. Ils passent – quant à leur rang – après l'hypothèque d'un établissement financier et un éventuel prêt du Fonds de roulement ou de l'aide au logement, mais avant les autres fonds propres du maître d'ouvrage d'utilité publique.

Nouveaux prêts accordés en 2025

Au cours de ses quatre séances, le Conseil de fondation a examiné 15 demandes de prêt et en a approuvé 14. L'un de ces derniers n'a finalement pas été utilisé par le maître d'ouvrage en question. Le Conseil de fondation n'est pas entré en matière sur

une demande de prêt mais a donné au maître d'ouvrage la possibilité d'améliorer le dossier du projet. Le volume total des 13 prêts octroyés s'est ainsi élevé à 4 970 000 francs. Cela représente huit prêts de moins que l'année précédente, mais un montant supérieur de 325 000 francs à celui de 2024. Depuis 2006, la fondation a accordé en moyenne 13 prêts par an, pour un montant total de 4,5 millions de francs. L'année 2025 équivaut donc à une année moyenne.

Le Fonds de solidarité soutient par ces prêts des projets de construction et de rénovation ainsi que des achats d'immeubles dans différentes régions de Suisse. Plus de 40 pour cent du volume des prêts accordés ont été consacrés respectivement à des constructions neuves et à des achats d'immeubles. 17 pour cent ont été affectés à des projets de rénovation. Au total, 190 logements ont bénéficié d'une aide, soit 111 de moins que l'année précédente. Les prêts octroyés génèrent un volume de construction de quelque 113,8 millions de francs.

Aperçu des nouveaux prêts accordés en 2025, par type de prêt

Type de prêt	Nombre de prêts	Montant du prêt en CHF	en %	Nombre de logements	Volume de construction déclenché en MCHF
Nouvelle construction	4	2 050 000	41 %	110	64 930
Rénovation	3	820 000	17 %	45	28 473
Acquisition d'immeubles	6	2 100 000	42 %	35	20 423
Total	13	4 970 000	100 %	190	113 826

Aperçu des nouveaux prêts accordés en 2025 par canton

Kanton	Nombre de prêts	Nombre de logements	Montant total des prêts	en %
Saint-Gall	2	14	840 000	17 %
Thurgovie	1	24	480 000	10 %
Berne	3	107	1 670 000	34 %
Zurich	4	22	1 120 000	22 %
Fribourg	1	11	220 000	4 %
Genève	1	8	400 000	8 %
Schaffhouse	1	4	240 000	5 %
Total	13	190	4 970 000	100 %

PRÉSENTATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION

La Coopérative Feuerwehr Viktoria transforme l'ancienne caserne des pompiers à Berne

En 2018, l'association Alte Feuerwehr Viktoria et la Coopérative d'habitation Central ont fusionné pour former la Coopérative Feuerwehr Viktoria. Leur but était de trouver une affectation définitive à l'ancienne caserne de pompiers située à la Viktoriastrasse, dans le quartier bernois de Breitenrain. Une propriétaire et investisseuse, la Fondation Edith Maryon, a été trouvée pour mettre à disposition les fonds nécessaires à la reprise du site, sous forme de droit de superficie, auprès de la ville de Berne. La fondation a cédé à la coopérative, pour son projet de logements d'utilité publique, deux parcelles du site en droit de superficie.

La salle de spectacle de la Gotthelfstrasse sera déplacée dans la cour intérieure, pour y être partiellement réaménagée. Sa conservation permettra d'économiser environ cinquante tonnes de CO₂ et d'éviter la production de déchets de construction. Il est prévu de continuer à louer le rez-de-chaussée à des fins commerciales; à l'étage supérieur sont projetées huit unités de logement en cluster de deux étages ainsi qu'une cuisine commune. A l'emplacement de l'ancienne salle de spectacle, la coopérative

entend construire un nouveau bâtiment en bois qui proposera, sur les trois étages supérieurs, des logements et des espaces de vie en cluster. Le rez-de-chaussée, le sous-sol ainsi qu'une partie du premier étage accueilleront la garderie de l'école Spitalacker; environ 150 enfants et leurs accompagnateurs utiliseront ces locaux tout au long de la journée. La coopérative souhaite instaurer une cohabitation dans les configurations les plus diverses. Elle tient compte des besoins changeants au cours de la vie en proposant des solutions flexibles et en construisant, par exemple, des logements pour les familles ou des colocations.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 720000 francs à ce projet pionnier.](#)

La S.I. Pré Fleuri construit des logements pour personnes à mobilité réduite à Villars-sous-Mont

La société S.I. Pré Fleuri-Villars-sous-Mont SA, située dans le district de la Gruyère dans le canton de Fribourg, existe depuis 1972. Elle fut créée à l'époque par la commune dans le but de construire un immeuble locatif, car le village manquait de logements abordables et la population souhaitait retenir les jeunes sur place. Construit en 1972, l'immeuble abrite six logements et a été occupé par des personnes disposant de faibles revenus. Deux logements n'étaient plus loués depuis 2023 en raison de leur mauvais état. Une rénovation complète ne valait plus la peine. La S.I. Pré Fleuri a opté pour une nouvelle construction destinée à accueillir des personnes à mobilité réduite. Huit logements de 2 ½ pièces et trois de 4 ½ pièces voués à l'habitat accompagné y verront le jour.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 220000 francs pour la nouvelle construction, complétant ainsi le prêt du Fonds de roulement.](#)



**Coopérative Feuerwehr Viktoria,
Gotthelfstrasse/Viktoriastrasse, Berne**



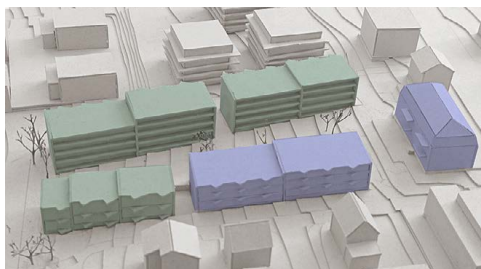
S.I. Pré Fleuri-Villars-sous-Mont SA, Route de l'Intyamon, Villars-sous-Mont

La Coopérative Ziegelhütte Arbon entame la deuxième phase de construction

En 2019, la paroisse réformée d'Arbon, en Thurgovie, a mis au concours une parcelle en droit de superficie sise au 44 Romanshonerstrasse. Le bureau Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG a remporté l'adjudication et a ensuite fondé, en collaboration avec des personnalités bien implantées localement, la Coopérative Ziegelhütte Arbon. Celle-ci prévoit de réaliser, sur cette parcelle bénéficiant d'une vue partielle sur le lac, 75 logements et une large offre d'espaces communs. Le lotissement sera construit en deux phases, car une partie de la parcelle se trouve encore dans la zone réservée aux équipements publics. L'emménagement dans les deux immeubles locatifs et les cinq maisons mitoyennes de la première phase est prévu pour l'été 2026. La deuxième étape comprend la construction d'un immeuble doté de 18 logements et studios classiques, ainsi que la transformation de

l'ancien home médicalisé. Ce dernier, grâce à ses vastes espaces, est appelé à devenir le nouveau cœur du lotissement et disposera d'espaces communautaires et commerciaux, ainsi que de logements, de studios et d'un logement d'hôtes. Les nouveaux bâtiments seront construits selon la norme Minergie-P, tandis que le home médicalisé fera l'objet d'une rénovation thermique.

En 2023, le Fonds de solidarité a accordé un prêt pour la première phase de construction. Il a maintenant soutenu aussi la deuxième phase par un prêt de 480 000 francs, en complément du prêt du Fonds de roulement.



Ziegelhütte Arbon, Seemoosstrasse/Romanshonerstrasse, Arbon, Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG





Coopérative d'habitation Ebnetmatte,
Visuals © Reichenbach Architekten ag
Baggenstos Architektur GmbH, Rütli

La Coopérative d'habitation Ebnetmatte crée des logements à Saanen

Saanen est connue comme un lieu de résidence et de vacances prisé des personnes aisées de l'Oberland bernois. Mais cela a aussi son revers de médaille: pour la population locale, la recherche d'un logement abordable devient de plus en plus difficile. Désormais règne même une pénurie de logements, ceux qui sont à louer se trouvant presque exclusivement dans le segment de prix élevé. Le commerce souffre lui aussi de cette situation. C'est pourquoi, en 2021, des entreprises et des commerçants locaux ont élaboré, en collaboration avec la commune, un concept visant à créer des logements abordables pour les primo-accédants et à lutter contre l'exode. En mai 2024, ils ont fondé la Coopérative d'habitation Ebnetmatte. Sur le site du même nom, d'une superficie d'environ 8000 mètres carrés, sept immeubles locatifs de style chalet sont en cours de construction, avec un niveau d'aménagement simple et contemporain. Les 63 logements au total comptent deux à quatre pièces; au dernier étage, une mezzanine agrandit les logements. Un garage pouvant accueillir 63 voitures et des places de stationnement extérieures sont également disponibles. Une installation photovoltaïque couvrant toute la surface sera mise en place sur deux toits. L'emménagement est prévu pour fin 2028.

Le Fonds de solidarité a alloué un prêt de 630000 francs pour ce nouveau projet, exemplaire en matière de collaboration entre la population, la commune et les entreprises locales, et complète ainsi le prêt du Fonds de roulement.

Durchbruch agrandit un immeuble situé à la Tellstrasse à Zurich

La Coopérative de construction et d'habitation Durchbruch a été fondée en 1995 et possède deux immeubles dans la ville de Zurich, où les membres de la coopérative vivent en colocation. L'immeuble situé au 19 Tellstrasse va désormais être surélevé d'un étage côté cour. En même temps, le toit doit être rénové et équipé d'une installation photovoltaïque. Les travaux de transformation permettront de créer une nouvelle chambre à coucher ainsi qu'une



Coopérative de construction et d'habitation Durchbruch, Tellstrasse, Zurich, © ANA Architektur, Tobias Fink, membre de la coopérative d'architecture C/O



biwog Cooperative Biennoise de Construction, lotissement Champagne, Biel-Bienne

salle multifonctionnelle supplémentaire. Une terrasse sur le toit pourra également être aménagée. De plus, les logements existants seront regroupés en un seul grand logement en cluster comprenant 13 pièces ainsi que deux cuisines, et la protection incendie du bâtiment sera rénovée.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 100 000 francs pour la rénovation avec surélévation.](#)

Biwog rénove le lotissement Champagne classé historique

En 1925, 29 employés municipaux ont fondé la «Coopérative de construction du personnel municipal de Bienne» (aujourd'hui biwog Cooperative Biennoise de Construction). Son but était de construire des logements sains et bon marché pour ses membres. A cette fin, la coopérative s'est inspirée des idéaux du mouvement des cités-jardins berlinois: toutes les maisons devaient être bien ensoleillées et entourées de nombreux espaces verts, où les habitants cultivaient des légumes et des fruits pour subvenir à leurs propres besoins. Même près d'un siècle après, la coopérative est restée fidèle à ces valeurs fondamentales et propose des logements

aux familles et aux personnes seules, jeunes et âgées. Son portefeuille immobilier s'est développé pour compter aujourd'hui 212 logements répartis dans huit lotissements.

La rénovation des maisons mitoyennes classées historiques du lotissement Champagne était devenue inévitable. Dans le cadre de ces travaux, l'enveloppe des bâtiments fera l'objet d'une rénovation énergétique partielle, les toitures seront refaites et chaque bâtiment sera doté de deux lucarnes et de quatre fenêtres de comble; la façade avant et les plafonds des caves seront isolés, toutes les fenêtres seront remplacées et les façades existantes seront rénovées et repeintes dans le respect des règles de conservation du patrimoine. De plus, les bâtiments seront raccordés au chauffage à distance, les chauffages au gaz existants seront supprimés, des collecteurs de boues pour les eaux de toiture seront installés et le réseau d'égouts sera rénové. La rénovation s'étendra de l'automne 2025 à l'été 2029 et se déroulera en quatre étapes.

[Le Fonds de solidarité a octroyé un prêt de 320 000 francs pour ces assainissements, et complète ainsi le prêt du Fonds de roulement.](#)



CODHA, Chemin de la Fontaine/Chemin du Pont-de-Ville, Chêne-Bougeries, rénovation, BCR architectes

La Codha crée des logements dans le centre historique de Chêne-Bougeries

La Codha Coopérative de l'habitat associatif a été fondée à Genève en 1994. Elle réunit des personnes souhaitant aménager leur cadre de vie en se fondant sur la participation, la convivialité et la solidarité. Cette coopérative innovante est très dynamique et réalise ses projets avec la participation active des futurs habitants. La construction et l'exploitation durables lui tiennent aussi à cœur. La Codha compte aujourd'hui 7403 membres et possède 834 logements répartis dans 19 immeubles dans les régions de Genève et de Lausanne. Onze projets de construction sont actuellement en cours, qui permettront de créer à long terme près de 700 logements supplémentaires.

La zone protégée située au centre de Chêne-Bougeries a fait l'objet d'un débat politique à Genève pendant quarante ans: les avis divergeaient quant à

savoir s'il fallait tout démolir et construire de grands immeubles d'habitation comme dans le quartier voisin, ou s'il fallait protéger et rénover le patrimoine culturel. Finalement, la préservation du patrimoine l'a emporté et le canton de Genève a adopté un plan d'aménagement en 2015. Après de nombreuses négociations, de multiples modifications du projet, un échange de terrains et d'autres défis, la Codha peut enfin passer à la réalisation de son projet. Elle construit un immeuble locatif de onze appartements et rénove quatre anciens bâtiments dotés de différents types de logements. La commune aménagera l'espace public situé derrière les bâtiments de la Codha pour en faire une nouvelle place centrale.

Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 400 000 francs pour la rénovation et la transformation des bâtiments existants, complétant ainsi le prêt du Fonds de roulement.



CODHA, Chemin de la Fontaine/Chemin du Pont-de-Ville, Chêne-Bougeries, nouveau bâtiment, BCR architectes

WAK Elgg acquiert deux immeubles à Elgg

L'association dénommée Verein für Wohnen, Arbeit und Kultur WAK a été fondée lorsque, dans les années 1990, l'Untermühle, située dans la petite ville historique zurichoise d'Elgg dans la haute vallée de l'Eulach, devait être réaménagée. Après la réalisation réussie du projet, l'association est devenue en 2001 la Coopérative WAK Elgg et environs, avec pour but de préserver les espaces d'habitation et commerciaux dans la localité et d'encourager la vie en communauté. La coopérative compte aujourd'hui environ 225 membres et possède douze immeubles à Elgg et environs, qui abritent 44 logements ainsi que des locaux commerciaux et culturels.

La WAK a pu acquérir l'immeuble situé au 7 Kirchgasse à Elgg, qui est doté au total de six logements, d'un magasin de fromages, d'une cuisine commune, de six places de stationnement ainsi que de divers

autres espaces communs et locaux de stockage. L'immeuble avait déjà été entièrement rénové en 2019 par l'ancien propriétaire, qui avait fait transformer la grange en nouveaux logements.

Le Fonds de solidarité a alloué un prêt de 360 000 francs pour l'achat de cet immeuble.

Peu de temps après, la WAK a eu l'occasion d'acquérir un autre immeuble à Elgg. Le bâtiment, qui comprend quatre logements, est situé au 30 Hintergasse, en plein cœur de la vieille ville d'Elgg, et date de 1787. Il a été entretenu et rénové en continu par l'ancien propriétaire, les derniers travaux de rénovation ont été achevés en 2007.

Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 240 000 francs pour l'acquisition de cet immeuble.



Coopérative «Wohnen Arbeiten und Kultur Elgg und Umgebung»



Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Steingrüblistrasse, Saint-Gall

La coopérative d'habitation de Saint-Gall poursuit ses acquisitions

La coopérative d'habitation de Saint-Gall (WBG St. Gallen), née d'une fusion en 2014, entend poursuivre son développement. En recourant à des fusions ou à des acquisitions d'immeubles, elle achète régulièrement de nouveaux biens. La coopérative compte désormais plus de 1 000 membres et dispose de quelque 630 logements. De nombreux membres ne vivent pas dans la coopérative, mais partagent ses valeurs et participent au financement de ses projets.

Sis au 42 Steingrüblistrasse, cet immeuble de quatre logements bénéficie d'un emplacement de premier ordre dans la ville de Saint-Gall – et jouxte directement une parcelle sur laquelle la WBG Saint-Gallen possède déjà une maison. Au vu de cette situation d'importance stratégique, la coopérative a acquis l'immeuble dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres. Les propriétaires ont accepté l'offre de la coopérative en raison de la rapidité des opérations ainsi que du concept prévu pour la maison et ses occupants. La WBG St. Gallen ne prévoit pas de rénover au plan énergétique le bâtiment dans un proche avenir, car la répercussion des investissements visant à créer une plus-value générerait des

loyers que la majorité des occupants actuels ne pourraient pas assumer.

[Le Fonds de solidarité a octroyé un prêt de 240 000 francs pour l'achat de l'immeuble.](#)

L'immeuble situé au 12 Zylistrasse à Saint-Gall se trouve à un kilomètre de la gare centrale. Des écoles, une large offre de loisirs ainsi que des commerces sont aisément accessibles à pied. Le bâtiment, qui compte dix appartements, a été construit en 1904 selon une méthode de construction massive. Il appartenait à une hoirie qui ne souhaitait pas vendre la maison sur le marché libre et l'a donc proposée à la ville. Celle-ci l'a à son tour proposé à la WBG St. Gallen en droit de superficie. Autrement dit, la coopérative n'a acquis que l'immeuble et a obtenu un contrat de droit de superficie de la ville pour le terrain. La coopérative souhaite uniquement rénover partiellement et progressivement, car les loyers doivent rester bon marché. Les logements sont aménagés simplement mais confortablement.

[Le Fonds de solidarité a alloué un prêt de 600 000 francs pour l'achat de l'immeuble.](#)



Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Zylistrasse, Saint-Gall

Tusculum acquiert un immeuble à Birmensdorf

Fondée en 1971, la Tusculum Genossenschaft für Wohnbauförderung possède 18 logements à Wetzwil am Albis, dans le canton de Zurich. Depuis 2012, la coopérative était à la recherche d'un objet à acquérir. Sa persévérance a porté ses fruits. Grâce à l'entremise de l'Association régionale de Zurich, Tusculum a pu acheter un immeuble locatif situé au 9 Haslenstrasse à Birmensdorf. Construit en 1974, il

est doté de sept logements de 2 ½ à 5 ½ pièces. Il a fait l'objet d'un entretien régulier et est donc en très bon état structurel.

[Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 420 000 francs pour l'achat de cet immeuble.](#)



Tusculum Genossenschaft für Wohnbauförderung, Haslenstrasse, Birmensdorf



La coopérative Eins achète un immeuble à Schaffhouse

La coopérative Eins a été fondée en 2017 à Schaffhouse dans le but d'acheter et de rénover l'immeuble de 20 logements sis au Schössliweg. Depuis lors, le comité a déjà acquis deux autres immeubles, et un troisième vient s'y ajouter avec la maison «Zum Zitronenbaum», située au 29 Vordergasse dans la vieille ville de Schaffhouse. Cette maison, qui comprend trois logements et des surfaces commerciales, avait été proposée à la vente à la coopérative. Celle-ci va d'abord réaménager les espaces de vente et les bureaux. Le local commercial au rez-de-chaussée sera divisé en deux espaces afin de le rendre plus attrayant pour la location. Au premier étage, le bureau donnant sur la Vordergasse sera conservé, alors que celui donnant sur la cour sera transformé en petit logement. Les appartements des deuxième et troisième étage ainsi que celui qui est mansardé seront partiellement rénovés lors d'un changement de locataire, la salle de bains et la cuisine de tous les logements étant remplacées. Tous les logements disposent d'un espace extérieur donnant sur la cour arrière.

Le Fonds de solidarité a alloué un prêt de 240 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble.



Genossenschaft Eins; Zum Zitronenbaum, Schaffhouse

GESTION DES PRÊTS EN COURS

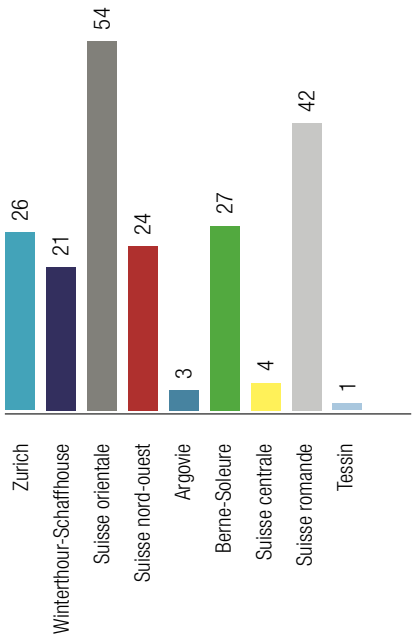
Augmentation du nombre et du portefeuille de prêts

Le nombre de prêts gérés et le portefeuille de prêts varient d'une année à l'autre. D'une part, les prêts octroyés précédemment sont versés et, de l'autre, certains finissent par être entièrement remboursés. Au cours de l'année 2025, 13 prêts d'un montant total de 3 070 000 francs ont été versés. Avec les prêts existants, l'administration du fonds a géré 202 prêts au cours de l'exercice sous examen, soit neuf de plus que l'année antérieure. Cinq prêts ont été entièrement remboursés en 2025 et sont encore comptabilisés dans les prêts gérés à la fin de l'année. Le montant total des prêts gérés n'a augmenté que de 130 646 francs et s'élevait à 40 264 318 francs en fin d'année. Ainsi, 78 pour cent (année précédente : 79 pour cent) des avoirs de la fondation étaient placés auprès de nos membres. Si l'on tient compte des douze prêts déjà accordés mais non encore versés, soit un montant total de 4 885 000 francs, ainsi que du prêt d'un million de francs octroyé à la Fondation Solinvest, le taux d'allocation des prêts s'élève à 89 pour cent.

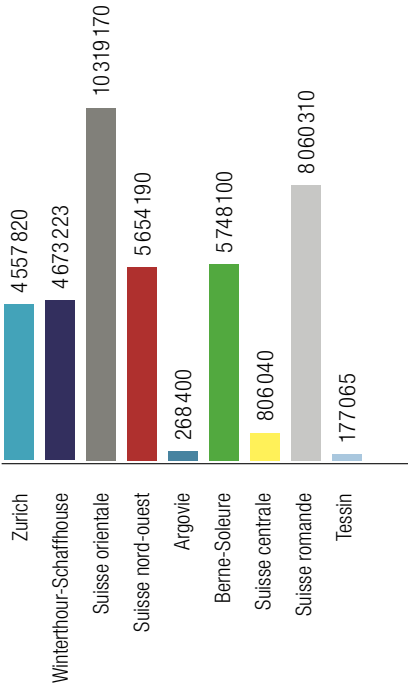
Large diversification du portefeuille de prêts

Les 202 prêts gérés se répartissent entre 130 membres de coopératives d'habitation Suisse. Cela représente en moyenne 1,6 prêt par maître d'ouvrage. Le montant moyen des prêts s'élève à 204 387 francs (année précédente : 207 946 francs). A fin 2025, le solde du plus gros prêt s'élevait à 1,05 million de francs et celui du plus petit à 2 500 francs. Le montant total des prêts le plus élevé accordé à un maître d'ouvrage – réparti sur 24 prêts en Suisse orientale – s'élève à 4 millions de francs. Ceci équivaut à 9,9 pour cent du portefeuille de prêts

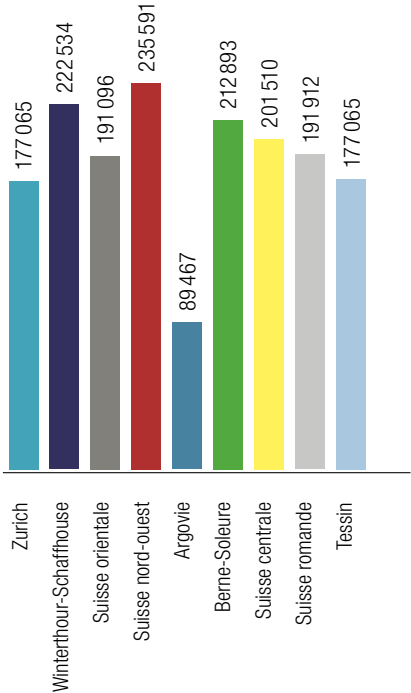
Nombre de prêts
(Total: 202 prêts)



Prêts en CHF
(Total 40,26 Mio.)



Montant moyen des prêts en CHF



soit 7,8 pour cent des avoirs de la fondation. Avec 2 247 640 francs, le deuxième montant de prêt le plus élevé a été accordé à une coopérative du canton de Genève, réparti sur quatre prêts. Les deux emprunteuses ont reçu la note «bon» par la société fiduciaire indépendante qui procède aux notations annuelles.

Les prêts et les projets concernés sont répartis dans toute la Suisse. En termes de montant, ce sont les membres de Suisse orientale qui détiennent la plus grande part des prêts, soit 26 pour cent du portefeuille: ils ont obtenu 54 prêts pour un montant total de 10,3 millions de francs. Les membres de l'Association régionale de Suisse romande ont quant à eux bénéficié de 42 prêts pour un montant total de 8,1 millions de francs. Viennent ensuite les membres des associations régionales de Berne-Soleure avec 27 prêts (5,7 millions de francs) et de Suisse nord-ouest avec 24 prêts (5,7 millions de francs). À la suite de la fusion des associations régionales de Schaffhouse et de Winterthur, cette nouvelle association régionale détient désormais une part de presque 12 pour cent du volume de prêts géré, ce qui correspond à 21 prêts pour un montant total de 4,7 millions de francs. Zurich suit avec 26 prêts d'un montant de 4,6 millions de francs.

Les durées résiduelles des prêts sont également très variées, c'est ainsi qu'elles vont de six mois à 24,5 ans. Ceci garantit que les liquidités reviennent en continu dans le fonds grâce aux remboursements semestriels. Ces liquidités peuvent être réutilisées en permanence pour octroyer des prêts aux membres.

Remarque: dans le cadre de 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 examine et évalue les emprunteurs à l'appui des informations issues des comptes annuels et du rapport de révision, puis leur attribue une note individuelle allant de 1 (très bon) à 4 (cas d'assainissement financier). Sur les 126 maîtres d'ouvrage contrôlés, 83 affichent la note 1 ou 2 (bon). 42 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 représentatifs. Aucune coopérative n'a reçu la plus mauvaise note, soit 4. Un emprunteur n'a plus fait l'objet de la notation, car le prêt a été remboursé par anticipation. Les factures d'amortissements et d'intérêts ont été réglées dans les délais par tous les emprunteurs.

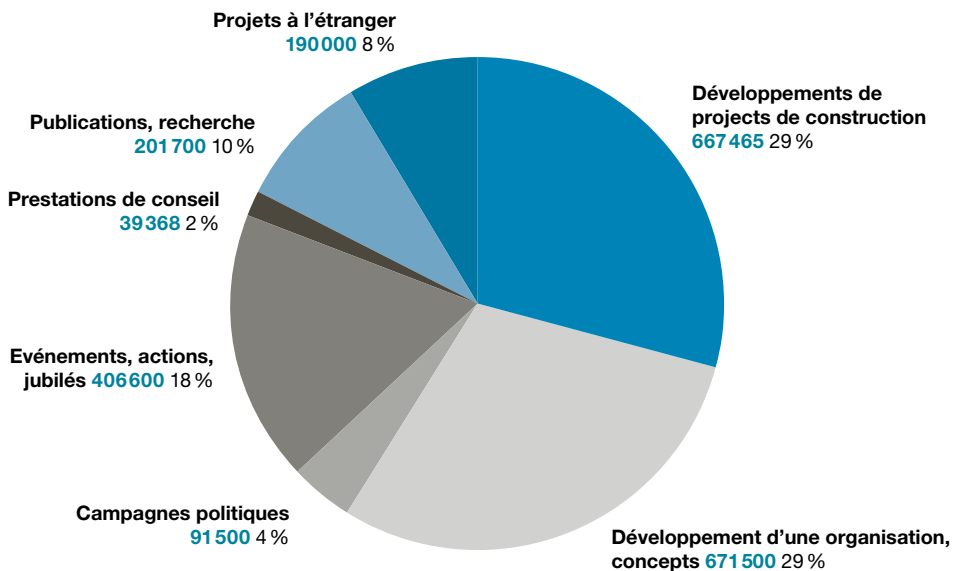
CONTRIBUTIONS À FONDS PERDU

La Fondation fonds de solidarité accorde en premier lieu des prêts destinés au financement direct de projets de construction en Suisse. Elle peut toutefois – dans le respect de claires directives – soutenir également, par des contributions à fonds perdu, des projets visant à encourager la construction de logements sociaux et en coopérative. Elle peut de surcroît soutenir dans une mesure modeste des projets de construction de coopératives dans les pays émergents et en développement. Ces aides sont financées exclusivement par le produit net des intérêts annuels, et si nécessaire, par le fonds spécial constitué depuis 2015. Les dons versés par les membres de coopératives d'habitation Suisse n'en

sont donc pas affectés. Depuis 2005, un peu moins de 2,3 millions de francs ont été octroyés à fonds perdu. 29 pour cent ont été dédiés au développement d'organisations et de concepts. 29 pour cent ont également été alloués au développement de projets en construction, tels que des études de faisabilité. Événements et jubilé ont été soutenus avec 18 pour cent des fonds. 10 pour cent ont été consacrés à des publications ou à des projets de recherche et 8 pour cent à des projets à l'étranger.

Contributions distribuées à fonds perdu depuis 2005

Total: CHF 2 288 133



Au cours de l'exercice sous revue, 143694 francs provenant du produit net des intérêts et 105936 francs tirés du fonds spécial étaient disponibles (soit un total de 249630 francs). Neuf demandes de soutien ont été déposées pour un montant total de 152000 francs. Le Conseil de fondation en a rejeté une, d'un montant de 10000 francs. Huit demandes ont donc été acceptées, pour un montant total de 142000 francs. Le montant non attribué provenant des intérêts nets, soit 1694 francs, est affecté au fonds spécial et peut être utilisé l'année suivante. Les projets soutenus sont brièvement présentés ci-dessous.

L'Association régionale Suisse nord-ouest célèbre son centenaire par diverses activités

En 2026, l'Association régionale des coopératives d'habitation de Suisse nord-ouest fêtera son centenaire. Ce sera l'occasion pour elle de mettre en lumière, à travers des projets à fort retentissement, l'importante contribution des coopératives aux communautés sociales et culturelles – en particulier dans le domaine des formes d'habitat innovantes. L'association régionale encourage ainsi le dialogue sur l'avenir du logement de coopératives et le développement de l'habitat en Suisse.

A cet effet, elle organise un concours d'idées dans le but de formuler des stratégies d'avenir à partir de l'exemple de trois coopératives de tailles différentes. En une approche globale, l'objectif est de repenser l'histoire des coopératives et d'élaborer des propositions pour le développement architectural, socio-spatial et participatif de leurs lotissements. Sont ainsi recherchées des solutions dotées d'un caractère aussi exemplaire que possible, susceptibles d'inspirer d'autres coopératives. Le concours d'idées se veut un espace de réflexion commun et public visant à susciter un débat collectif.

Le forum régional de coopératives d'habitation Suisse clôturera cette année jubilaire. Il se tiendra à Bâle le 18 septembre 2026. Ce jour-là, des représentants des coopératives d'habitation, du monde économique et politique auront l'occasion d'échanger leurs idées et de trouver de nouvelles impulsions pour leur travail.

[Le Conseil de fondation soutient l'association régionale par deux contributions à fonds perdu. 30000 francs vont au concours d'idées. De plus, l'association régionale reçoit une aide de 20000 francs pour l'organisation du forum régional, tout comme d'autres associations régionales l'ont reçue.](#)

Le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises lance une campagne pour davantage de logements abordables dans le canton de Genève

En 2021, le Groupement précité a lancé l'initiative populaire «Pour + de logements en coopérative». Celle-ci vise à inscrire dans la loi un quota minimum de 10 pour cent de tels logements dans l'ensemble du parc de logements genevois. Actuellement, les quelque 12000 logements en coopérative représentent environ 5 pour cent de ce parc. La mise en œuvre de cette initiative permettrait de le doubler en créant des milliers de logements en coopérative. Le Groupement a mené une campagne politique en amont du vote sur l'initiative du 28 septembre 2025. Elle a notamment organisé des événements avec des tables rondes, imprimé des affiches et investi dans la communication numérique et imprimée. L'initiative populaire «Pour + de logements en coopérative» a finalement été acceptée par 60,42 pour cent des voix.

[Le Fonds de solidarité a soutenu le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises en lui accordant une aide à fonds perdu de 20000 francs pour couvrir les frais de campagne.](#)

L'Armoup élabore une stratégie de communication

Depuis sa création, l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Armoup) n'avait pas de stratégie de communication cohérente. Elle souhaite désormais changer cela. Pour ce faire, elle met au point une stratégie de communication afin d'améliorer la diffusion de l'information, d'accroître l'impact des initiatives de l'association et de mobiliser un public plus large autour de ses tâches.

Le Fonds de solidarité a participé aux frais d'élaboration et de mise en œuvre d'une stratégie de communication avec une contribution à fonds perdu de 12 000 francs.

et se tiendra du 29 novembre 2025 au 19 avril 2026. Un programme d'accompagnement complet propose à un large public un accès aisé aux thèmes de l'exposition. Il montre également comment les coopératives donnent des impulsions pour de nouvelles formes d'habitat communautaires et tournées vers l'avenir. Des expériences d'habitat telles que le co-housing, les maisons intergénérationnelles ou l'habitat en halles illustrent parfaitement la force d'innovation de la construction en coopérative.

Le Fonds de solidarité a soutenu le S AM dans la réalisation de l'exposition par une contribution à fonds perdu de 20 000 francs.

Le S AM organise l'exposition «Wohnen fürs Wohnen: Schweizer Wohnbaugenossenschaften als Labor des Zusammenlebens»

A l'occasion de son centenaire, l'Association régionale Suisse nord-ouest organise, en collaboration avec le S AM Musée suisse d'architecture, l'exposition «Wohnen fürs Wohnen». Celle-ci retrace l'évolution du logement axé sur l'intérêt général en Suisse, en mettant un accent particulier sur la région de Bâle,

Quatre maîtres d'ouvrage de la ville de Berne s'associent

De nombreuses coopératives d'habitation de petite et moyenne taille sont confrontées à des défis en matière d'organisation et de personnel, notamment lors du passage de l'équipe fondatrice aux structures professionnelles appelées à lui succéder. Pour remédier à ce problème, quatre maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui coopèrent déjà depuis de nombreuses années, prévoient maintenant de créer un



S AM SCHWEIZERISCHES ARCHITEKTURMUSEUM, exposition Wohnen fürs Wohnen, Foto © Tom Bisig

secrétariat commun à Berne: la Coopérative d'habitation Warmbächli, la Coopérative Hauptstadt, la NPG AG pour la construction durable et la Wogeno Bern. L'élément central en est la plateforme modulaire open source Cohiva, qui regroupe au plan numérique les tâches administratives et de communication. Elle regroupe des fonctions de gestion des données de base, de facturation, de gestion des documents ou de traitement des sinistres, et relie à l'environnement numérique une application destinée aux locataires. Grâce à son faible seuil d'accès et à son développement participatif, Cohiva vise à la fois à faciliter l'autogestion et à simplifier la création de communautés (community-building). La plateforme fait l'objet d'un développement en continu; elle devrait fonctionner à l'avenir comme un système multi-mandants et être accessible à d'autres coopératives.

La mise en œuvre dépasse les capacités financières des organisations impliquées dans ce projet, si bien que le Fonds de solidarité a soutenu le développement du logiciel Cohiva par une contribution à fonds perdu de 20 000 francs.

L'Association régionale de Zurich élabore un guide sur la gouvernance d'entreprise, la prévention et la lutte contre la fraude

Divers incidents relevant du droit pénal survenus ces dernières années dans la région de Zurich ont nui à l'image du logement d'utilité publique auprès du grand public. Ils ont eu un impact négatif direct sur les objectifs de l'association, tels que la cession de biens immobiliers de maîtres d'ouvrage privés à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ce qui doit permettre de créer davantage de logements d'utilité publique. C'est pourquoi la commission des finances et de la gouvernance de l'association régionale a été chargée d'identifier les risques liés à la gouvernance et d'élaborer des mesures appropriées pour y faire

face. Afin de disposer d'une base pour un concept global de prévention et de lutte contre la fraude dans la branche du logement d'utilité publique, l'association a commandé une étude spécialisée à un expert en criminalité économique. Cette étude doit formuler des recommandations concrètes et des pratiques éprouvées (leading practices) pour la branche. Le but est d'identifier les risques à un stade précoce, de lutter contre les cas de fraude et de développer des mesures spécifiques à la branche.

Le Fonds de solidarité a soutenu l'Association régionale de Zurich dans l'élaboration du guide, en collaboration avec des spécialistes externes, par une contribution à fonds perdu de 10 000 francs.

L'IFSAR réalise une étude intitulée « Vieillir en communauté » (logements en cluster)

Fin 2024, l'Institut pour le travail social et l'aménagement du territoire (IFSAR) de la Haute école spécialisée du nord-ouest de la Suisse a achevé le projet de recherche et développement axé sur la pratique intitulé « Construire et vivre en communauté – de nouveaux concepts d'habitat en Suisse ». Sur cette base, l'IFSAR a maintenant mis au point un nouveau projet de recherche et développement axé sur la pratique, qui traite des défis et des potentiels de l'habitat en cluster dans le contexte du vieillissement. Cette étude entend contribuer à mieux adapter l'habitat en cluster aux besoins des personnes âgées.

Afin de favoriser le développement qualitatif de nouvelles formes d'habitat telles que l'habitat en cluster, également pour les personnes âgées, le Fonds de solidarité a soutenu ce projet de recherche par une contribution à fonds perdu de 10 000 francs.

LE DÉVELOPPEMENT DU FONDS DE SOLIDARITÉ

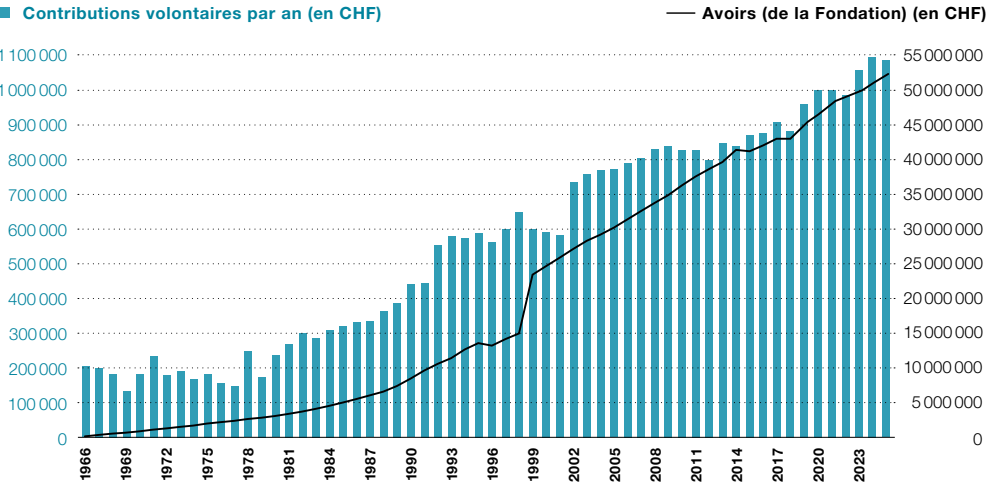
Avoirs de la fondation

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 deux cents. À la fin de l'exercice 2014, ils dépassaient pour la première fois les 40 millions de francs, puis les 50 millions de francs dix ans plus tard. Au terme de l'exercice 2025, les capitaux propres de la fondation s'élèvent à 51,6 millions de francs, soit une augmentation de 2,2 points de pourcentage par rapport à l'année précédente.

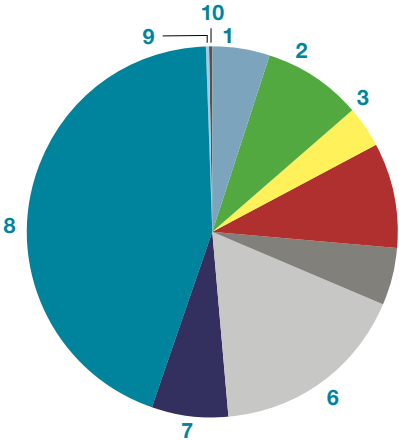
Dons des membres

Il est réjouissant de constater qu'un grand nombre de nos membres versent chaque année une contribution volontaire. Depuis sa création, le Fonds de solidarité a reçu des versements totalisant près de 33,7 millions de francs. Au cours des six dernières

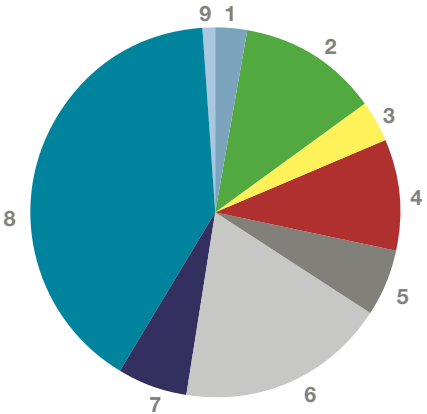
années, le montant des dons a dépassé le million de francs à cinq reprises. La fondation a atteint son record de dons en 2024 avec 1 099 346 francs. Cette année, le montant reçu s'est élevé à 1 094 239 francs, soit presque autant – ce qui constitue à nouveau un excellent résultat. Au cours de l'exercice sous rapport, près des deux tiers (60 pour cent) des membres de coopératives d'habitation Suisse ont fait un don. L'année précédente, ce taux était de 56 pour cent. Cette augmentation s'explique par la hausse du nombre de versements (784 contre 726 l'année précédente) et par l'augmentation simultanée du nombre de membres (de seulement quatre). Autrement dit, le nombre de versements a augmenté plus fortement que celui des membres de la fédération. Cependant, l'augmentation du nombre de membres n'a pas nécessairement d'influence sur le nombre de versements, car la plupart des nouveaux membres ne disposent pas encore de logements et ne font donc généralement pas de dons.



Dons 2025 par région
en CHF



Nombre de logements
des membres en 2025



Association régionale					
1	55 360	5,1 %	Argovie	2,9%	5 023
2	94 520	8,6 %	Berne-Soleure	12,3%	21 492
3	41 440	3,8 %	Suisse centrale	3,6%	6 202
4	98 460	9,0 %	Suisse nord-ouest	9,8%	17 065
5	56 120	5,1 %	Suisse orientale	5,8%	10 086
6	186 048	17,0 %	Suisse romande	18,3%	31 979
7	75 550	6,9 %	Winterthour-Schaffhouse	6,3%	10 938
8	482 271	44,1 %	Zurich	40,3%	70 385
9	3 870	0,4 %	Tessin	0,9%	1 525
10	600	n.a.	Membres de soutien et non-membres	0,0%	0
	1 094 239	100,0 %	Total	100,0%	174 695

Le montant moyen des dons s'élève à 1 396 francs et a diminué de 118 francs. Bien que le nombre de versements ait augmenté, le montant des dons par versement a baissé. De même, le montant versé par logement des membres donateurs a diminué de 8 centimes pour s'établir en moyenne à 8,79 francs. Si l'on divise le total des recettes issues des dons par le nombre total de logements de tous les membres, cela correspond à 6,26 francs par logement.

Il est réjouissant de constater que, sur les 174 695 logements de nos membres, 124 463 ont versé une contribution volontaire au titre de la solidarité en coopérative, ce qui correspond, comme l'année dernière, à 71 pour cent des logements. Le Conseil de fondation et le comité de l'association faïtière recommandent une contribution volontaire de dix francs par logement et par an. Il en résulte un montant théorique de dons de quelque 1,74 million de francs pour le Fonds de solidarité. Cet objectif ambitieux a été atteint à 63 pour cent. Le potentiel que représente le versement – par chaque membre – de la contribution annuelle recommandée par logement est donc loin d'être épuisé.

Dans le contexte de taux d'intérêt bas persistant depuis des années, les recettes provenant de dons sont extrêmement importantes pour la Fondation. Alors qu'en 2003, ces recettes représentaient 54 pour cent et les intérêts sur les prêts et avoirs 46 pour cent du revenu total (et ce avec un bien moindre portefeuille de prêts), le rapport entre ces recettes s'établit aujourd'hui de 69 pour cent à 31 pour cent. En 2003, le taux d'intérêt des prêts était de 2,75 pour cent et des intérêts étaient versés en conséquence sur les avoirs bancaires. Actuellement, ce taux est de 1 pour cent, alors qu'aucun intérêt n'est plus versé depuis plusieurs années sur les avoirs bancaires. Dans cette comparaison, il ne faut pas oublier non plus qu'aujourd'hui, davantage de maîtres d'ouvrage versent des cotisations au fonds pour un plus grand nombre de logements, 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 2025: LÉGÈRE BAISSÉ DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ANNUEL

L'augmentation du portefeuille des prêts a entraîné une hausse des produits d'intérêts. La légère augmentation des frais administratifs et le plus grand nombre de soutiens financiers accordés à fonds perdu ont entraîné une baisse du résultat annuel d'un point de pourcentage.

Les comptes annuels de la Fondation présentent toujours un certain différé, car un prêt accordé n'est généralement versé que dans un délai de un à deux ans et ne figure alors dans les comptes annuels qu'en tant que prêt géré. Il est rare qu'un prêt accordé au cours de l'exercice comptable soit 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 résultat des exercices subséquents. Cependant, les frais d'examen des demandes de prêt grèvent les comptes de résultat des années précédentes.

Au total, le montant des produits a augmenté d'un point de pourcentage, soit de 10 420 francs, pour s'élever à 1 590 226 francs à fin 2025. Le produit d'intérêts sur les prêts s'est accru par rapport à l'année précédente en raison de l'augmentation du volume des prêts. Le produit d'intérêts sur les avoirs n'a que légèrement diminué. Comme l'explique le rapport, l'activité de dons des membres de la fédération reste forte. Bien qu'aucun nouveau record n'ait été enregistré, les recettes de dons, d'un montant de 1 094 239 francs, restent à un niveau remarquable.

Tout comme les recettes, le total des dépenses a augmenté d'un point de pourcentage pour s'établir à 339 838 francs. Les frais administratifs ont légère-

ment diminué, alors que les indemnités et les frais de révision ont augmenté. La hausse des indemnités versées aux membres du Conseil de fondation s'explique par la tenue d'une séance supplémentaire à l'occasion de l'assemblée de la fondation et par la participation au groupe de travail sur le système de solidarité.

En 2025 encore, aucune perte d'intérêts n'a été enregistrée et aucun prêt n'a dû faire l'objet d'un amortissement.

Conformément aux statuts, un montant de 249 630 francs était disponible, que le Conseil de fondation a pu attribuer sous forme de montants à fonds perdu pour soutenir divers projets. Ce montant se composait du produit net des intérêts de l'année précédente, d'un montant de 143 694 francs, et de 105 936 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. Huit projets ont bénéficié d'un soutien pour un montant total de 142 000 francs. Ainsi, 1 694 francs ont pu être reversés au fonds spécial.

Par rapport à l'année précédente, le résultat annuel a globalement diminué d'un point de pourcentage et s'est élevé à 1 106 694 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 deux points de pourcentage pour atteindre environ 51,6 millions de francs.

Les liquidités sont restées pratiquement inchangées au cours de l'exercice sous revue, la variation nette

du portefeuille de prêts ayant été minime, soit à peine plus de 130 000 francs. Elles s'élevaient à environ 11,8 millions de francs à la fin de l'année. En 2025, treize prêts d'un montant total de 3 070 000 francs ont été versés, tandis que le remboursement annuel des prêts en cours s'élevait à 2 939 354 francs. La Fondation Solinvest a prélevé un million de francs sur le contrat-cadre d'un montant de deux millions de francs.

4 885 000 francs pour 12 prêts accordés seront versés au plus tôt en 2026

Sur les 11,8 millions de francs de liquidités, près de 4 885 000 francs (41 pour cent) sont réservés au versement des 12 prêts déjà approuvés mais non encore versés. De plus, ont été provisionnés un montant de 1,06 million de francs pour le fonds spécial et un peu plus de 156 000 francs pour les soutiens accordés à fonds perdu. La Fondation Solinvest dispose encore d'un million de francs provenant du crédit-cadre pour des participations transitoires auprès de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ce crédit-cadre devrait être utilisé en 2026. Afin de garantir les liquidités nécessaires à l'exploitation, y compris une réserve suffisante pour les imprévus, 5 pour cent des avoirs de la fondation sont mis en réserve. En 2026, près de 2,9 millions de francs seront reversés à la fondation au titre des amortissements annuels contractuels de tous les prêts. Elle pourra ainsi utiliser en 2026 les liquidités restantes, d'environ cinq millions de francs, pour octroyer de nouveaux prêts. Par rapport à l'année précédente, le montant réservé à l'octroi de prêts a diminué d'environ 980 000 francs.

Ressources financières disponibles en comparaison annuelle en CHF

	2025	2024
Liquidités au 01.01.	11 791 055	12 856 718
Liquidités au 31.12.	11 794 050	11 791 055
<i>Variation en CHF</i>	<i>2 995</i>	<i>-1 065 663</i>
<i>Variation en %</i>	<i>0.03%</i>	<i>-8.29%</i>
Prêts approuvés mais non encore versés	-4 885 000	-2 985 000
<i>en % des liquidités au 31.12.</i>	<i>-41.42%</i>	<i>-25.32%</i>
Total intermédiaire I	6 909 050	8 806 055
<i>Variation en CHF</i>	<i>-1 897 005</i>	<i>-490 663</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-21.5%</i>	<i>-5.3%</i>
Réservé au fonds spécial	-1 061 054	-1 059 360
Réservé pour l'attribution à fonds perdu	-156 149	-143 694
Crédit-cadre Solinvest	-1 000 000	-2 000 000
Total intermédiaire II	4 691 847	5 603 001
<i>Variation en CHF</i>	<i>-911 154</i>	<i>-523 357</i>
<i>Variation en in %</i>	<i>-16.3%</i>	<i>-8.5%</i>
Réserve de liquidités (5 % des avoirs de la Fondation)	-2 582 286	-2 526 951
Total intermédiaire III	2 109 561	3 076 050
<i>Variation en CHF</i>	<i>-966 489</i>	<i>-579 025</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-31.4%</i>	<i>-15.8%</i>
Amortissements contractuels annuels de l'année suivante	2 903 424	2 916 504
Liquidités disponibles pour de nouveaux prêts	5 012 985	5 992 554
<i>Variation en CHF</i>	<i>-979 569</i>	<i>-370 305</i>
<i>Variation en %</i>	<i>-16.3%</i>	<i>-5.8%</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 31.12.2025.

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

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

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

Berne, le 1^{er} février 2026

Dialog Treuhand SA



Beat Zürcher

Certifié expert-réviseur
(Cadre réviseur)

BILAN

en CHF

	Annexe	31.12.25	31.12.24	Variation
Actifs				
Liquidités		11 794 050	11 791 055	0 %
Créances au titre de contrats de prêt		38 497	84 993	– 55 %
Ducroire		– 10 000	– 10 000	0 %
Autres créances		0	0	0 %
Impôt fédéral anticipé		31 582	58 618	– 46 %
Total actifs circulants		11 854 129	11 924 666	– 1 %
Parts sociales		2 500	2 500	0 %
Caisse de prêt à long terme		0	0	0 %
Montant des prêts		40 264 318	40 133 672	0 %
Prêt Fondation Solinvest		1 000 000	0	n.a.
Provision ducroire		– 400 000	– 400 000	0 %
Total actifs immobilisés		40 866 818	39 736 172	3 %
Total actifs		52 720 947	51 660 838	2 %
Passifs				
Dettes envers des personnes proches		1 175	7 854	– 85 %
Comptes de régularisation passifs		13 000	54 600	– 76 %
Total capitaux étrangers à court terme		14 175	62 454	– 77 %
Fonds spécial	4	1 061 054	1 059 360	0 %
Total capitaux étrangers à long terme		1 061 054	1 059 360	0 %
Total capitaux étrangers		1 075 229	1 121 814	– 4 %
Capital de la Fondation		24 686 729	24 686 729	0 %
Capital de croissance	7	25 852 295	24 738 932	5 %
Résultat de l'exercice		1 106 694	1 113 363	– 1 %
Avoirs de la Fondation en fin d'année (capitaux propres)		51 645 718	50 539 024	2 %
Total passifs		52 720 947	51 660 838	2 %

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF

	Annexe	2025	2024	Modification	2025 Budget
Produits					
Produits des intérêts sur prêts		405 752	390 143	4 %	390 000
Produits des intérêts sur avoirs		90 235	90 317	0 %	75 000
Contributions volontaires		1 094 239	1 099 346	0 %	1 050 000
Total produits		1 590 226	1 579 806	1 %	1 515 000
Charges					
Indemnisation Conseil de fondation		19 563	13 430	46 %	14 250
Frais administratifs		284 427	288 557	−1 %	295 000
Fundraising		11 451	11 299	1 %	11 000
Frais de révision		8 148	7 035	16 %	7 035
Divers coûts		16 249	16 445	−1 %	19 200
Augmentation provision ducroire		0	0	0 %	0
Amortissement de prêts		0	0	0 %	0
Total charges		339 838	336 766	1 %	346 485
Produits avant prestations annexes		1 250 388	1 243 040	1 %	1 168 515
Contributions à div. projets en Suisse	5	142 000	111 000	28 %	103 172
Contributions à div. projets à l'étranger	5	0	0	0 %	25 793
Prélèvement / attribution fonds spécial	4	1 694	18 677	−91 %	0
Produits prestations annexes		143 694	129 677	11 %	128 965
Résultat avant recettes extraordinaires		1 106 694	1 113 363	−1 %	1 039 550
Produits extraordinaires	6	0	0	0 %	0
Charges extraordinaires	6	0	0	0 %	0
Résultat extraordinaire		0	0	0 %	0
Résultat annuel		1 106 694	1 113 363	−1 %	1 039 550

FLUX DE TRÉSORERIE

in CHF

	2025	2024
Activité commerciale		
Résultat de l'exercice	1 106 694	1 113 363
Modification débiteurs	46 496	-2 199
Différences au titre des autres positions du bilan (actifs)	27 036	-20 987
Modification créanciers	-6 679	7 509
Modification fonds spécial	1 694	18 677
Recettes extraordinaires	0	0
Différences au titre des autres positions du bilan (passifs)	-41 600	-102 400
Flux financiers au titre de l'activité commerciale (cash-flow)	1 133 641	1 013 963
Activité de prêts		
Versement de nouveaux prêts	-4 070 000	-5 010 000
Remboursements de prêts (amortissements)	2 939 354	2 930 374
Flux financiers au titre de l'activité de prêt	-1 130 646	-2 079 626
Placements financiers		
Dépôts et retraits caisse de dépôt à long terme	0	0
Modification liquidités	2 995	-1 065 663
Modification liquidités		
Liquidités au 01.01.	11 791 055	12 856 718
Liquidités au 31.12.	11 794 050	11 791 055
Modification liquidités	2 995	-1 065 663

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS 2025

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 Organes de la Fondation

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

Le Conseil de fondation signe collectivement à deux.

1.3 Postes à plein temps

Le nombre de postes à temps plein 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'annexe; 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 1^{er} 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, 1694 francs ont été attribués au fonds spécial conformément à l'art. 2.4 al. 2 des statuts. A fin 2025, le fonds spécial s'élève à 1 061 054 francs. Sur la base du présent bilan 2025, 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 106 105 francs pour divers projets en Suisse.

5. Calcul du montant maximal à attribuer en 2026 à fonds perdu

Sur la base du présent compte de résultat 2025 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 156 149 francs à divers projets en Suisse au cours de l'année civile 2026.

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 31 230 francs pour des projets dans les pays émergents et en développement.

Avec le montant de 156 149 francs issus du compte de résultats et le montant de 106 105 francs provenant du fonds spécial, c'est une somme de 262 254 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 2026.

ORGANES ET PARTICIPANTS

Conseil de fondation en 2025

Président

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

Membres

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

Iris Vollenweider, Association régionale de Zurich

Muriel Thalmann, Association régionale de Suisse romande, comité 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 du 22 juin 2026.

Rapport d'activité

Rédaction: Kathrin Schriber
coopératives d'habitation Suisse

Traduction: 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 et comptabilité

Organe de révision

Dialog Treuhand SA, Berne

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

Contact

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

Direction du Fonds de solidarité
Hofackerstrasse 32 | 8032 Zurich | Téléphone 044 360 28 40
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Pour de plus amples informations: www.solidaritaetsfonds.ch

