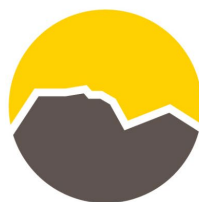


Présentation au Conseil Général de Châtel-St-Denis



CHÂTELSTDENIS
Ville d'énergies

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?

Service du logement, SLog
Pascal Krattinger
26.06.2019





Une coopérative c'est quoi ?

La société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés par ses membres (art 828 CO)

Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) : principalement des coopératives et fondations d'habitation.

Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés (Loi fédérale sur le logement).

MOUP : La 3^{ème} voie entre location et propriété

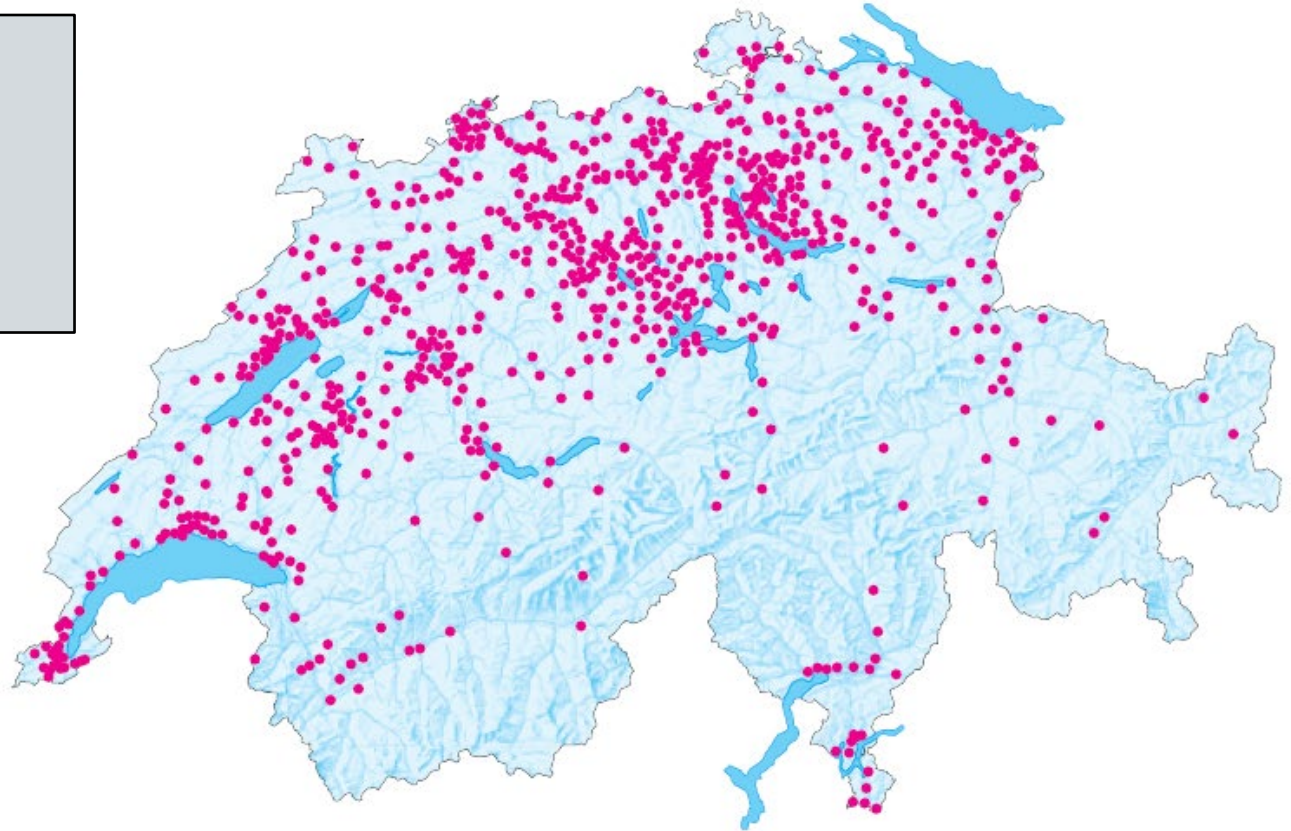


- 1500 coopératives de logement en Suisse, réparties dans plus de 800 villages et villes
- Principe du loyer à prix coûtant / Pas de spéculation
- Plusieurs coopératives en Suisse vont fêter leur 100 ans
- Les coopérateurs sont «copropriétaires» de la coopérative au travers de leurs parts sociales / identification

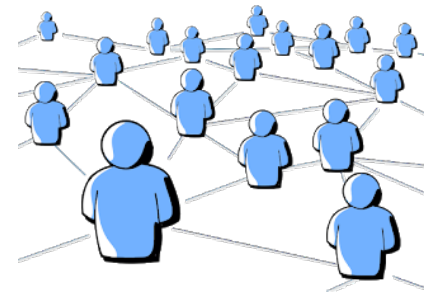


Où se trouvent les coopératives d'habitation ?

Répartition
géographique

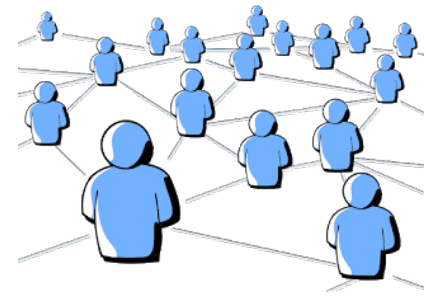


Comment cela fonctionne ?



- Constitution de la coopérative : minimum 7 membres au comité
- Statuts type à disposition
- Capital social : émission de parts sociales
- Chaque coopérateur a droit à une voix à l'assemblée générale, quelque soit le nombre de parts sociales
- Inscription au registre du commerce

Comment cela fonctionne ?



- Critères de l'Office fédéral du logement pour être reconnu maître d'ouvrage d'utilité publique :
 - Poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables
 - Limitation des dividendes
 - Exclusion de versement de tantièmes
 - Rapport d'activité annuel / Obligation de révision
 - Changement de statuts soumis à l'OFL
 - En cas de liquidation, le patrimoine restant est affecté au but initial
- Adhérer à la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



Pourquoi s'orienter vers une coopérative ?

- But non lucratif - Loyers couvrant les coûts
- Possibilité d'octroi de financement à prix avantageux (loi fédérale sur le logement - LOG)
- Limite des coûts de revient pour les appartements si recours à des financements via la LOG
- Le comité représente les différents intérêts

Châtel-Saint-Denis	Rechercher
Taille du logement	Logements locatifs
Catégorie de coûts	IV
1 pièce	220'000
2 pièces	300'000
3 pièces	385'000
4 pièces	475'000
5 pièces	570'000



Pourquoi s'orienter vers une coopérative ?

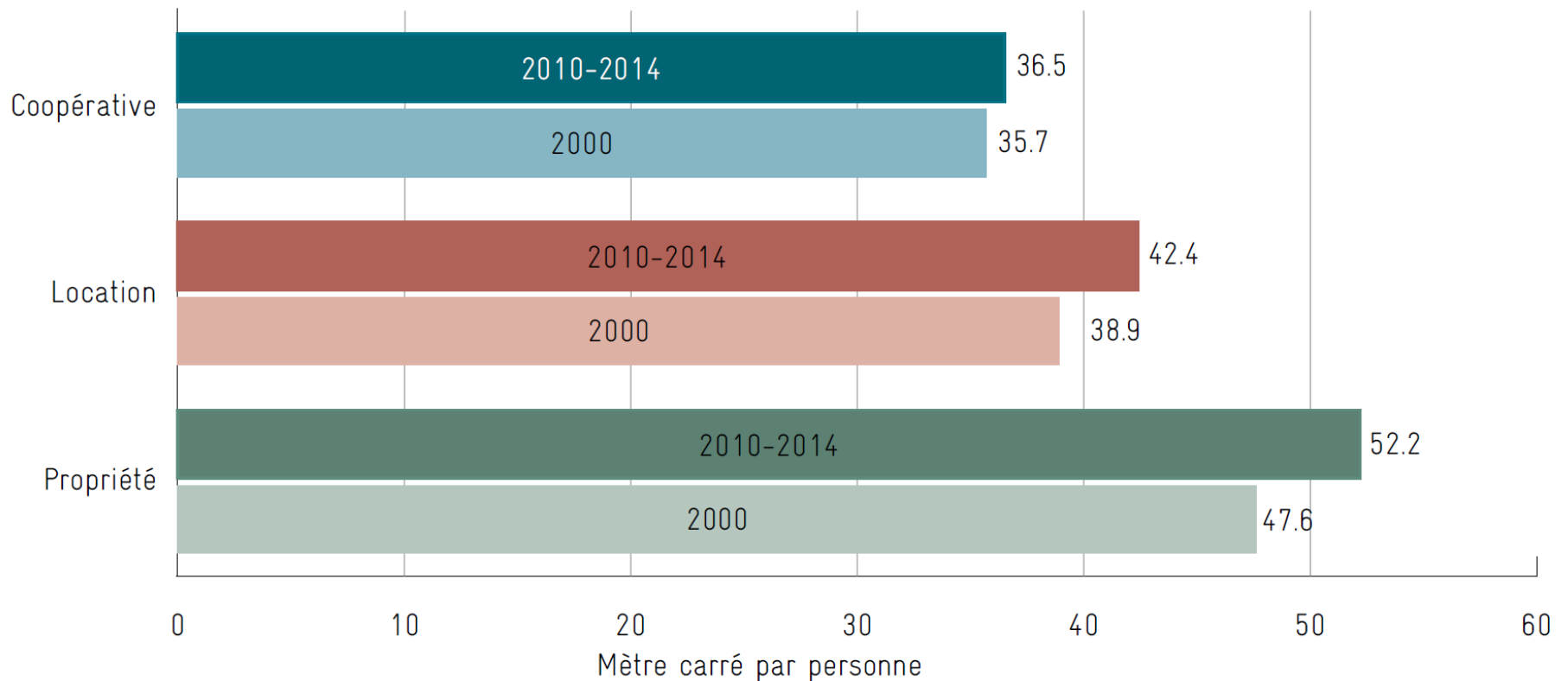
Avantages pour une commune

- N'affecte pas la capacité d'endettement
- La commune peut adhérer au comité de la coopérative et ainsi être au courant des développements
- Possibilité de fixer des conditions-cadres, par exemple dans le cadre de l'octroi d'un droit de superficie
- Imposer une mixité intergénérationnelle, sociale, spécifier un taux d'effort ou d'occupation
- La commune délègue la gestion à la coopérative, moins de tâches administratives à effectuer

Pourquoi s'orienter vers une coopérative ?



➤ Moins de consommation de surface habitable





Bases légales

- Constitution fédérale Article 108 : ¹ La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.
- Constitution cantonale article 56 : ¹ L'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation.
- LOG : loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (21 mars 2003). Encouragement indirect à la construction de logements d'utilité publique.

Prêts avantageux



Demandes de prêts soumise à une commission de fonds + examen technique de l'immeuble / projet par l'Office fédéral du logement

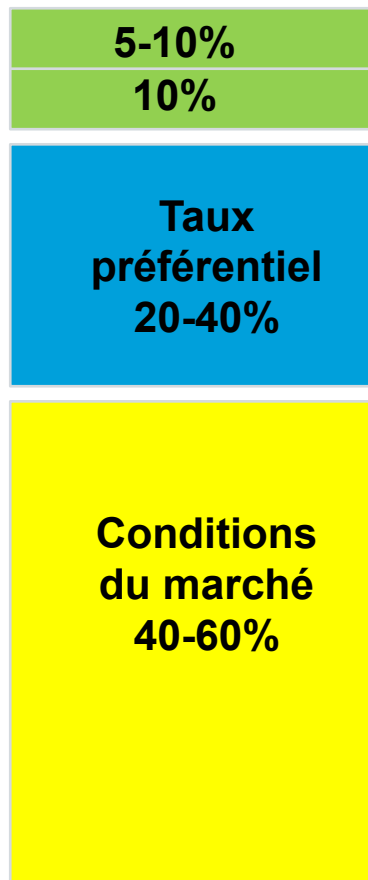
A la construction :

- Fonds de roulement : complément des fonds propres : 15'000.- à 50'000.- par appartement. Actuellement prêts à 1%, 510 mios
- Fonds de solidarité : 10'000.- à 20'000.- par appartement, notamment pour de nouvelles coopératives. Actuellement prêts à 1%, 44 mios

A la consolidation:

- Prêts de la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements).
Prêts très avantageux : 0.466 % à 18 ans en mai 2019, tranche de 113 mios
- Prêts totaux : 3.432 mias en mai 2019

Exemple de montage type pour un MOUP

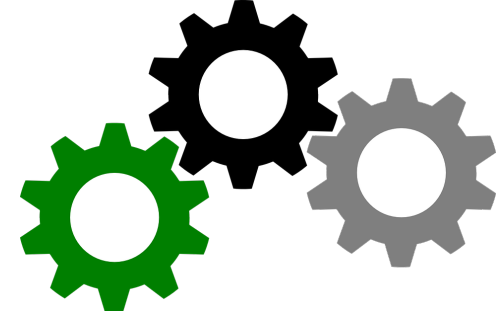


Fonds propres 20% dont fonds de roulement, possibilité de cautionnement pour réduire les fonds propres. Au minimum 5% de fonds propres

Prêt CCL, dès objet terminé et loué

Prêt bancaire 40% à 60%, initialement à 80% puis réduit dans le cadre de la consolidation via prêt CCL. Risque faible pour la banque, conditions intéressantes

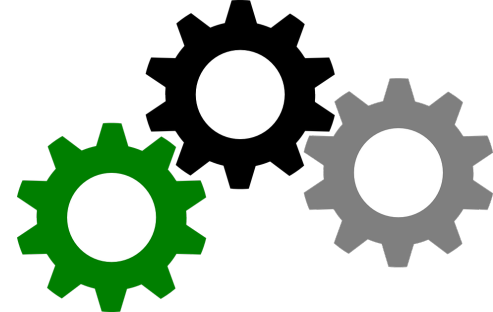
Le droit de superficie (DDP)



- Durée de 30 à 99 ans
- Prix d'achat du bien-fonds (en principe valeur vénale)
- Rente du droit de superficie (appétit du superficiant)
- Adaptation du DDP : variation du taux hypothécaire de référence, IPC, indice des loyers
- Indemnité de retour à la fin du DDP / Equitable sinon pas d'entretien
- Conditions supplémentaires par le superficiant (prescriptions d'occupation/ limite de revenu et fortune)
- Clause de sauvegarde

- Actuellement : consultation de l'OFL sur les recommandations en matière de droit de superficie

Exemple de modèle financier avec les communes :



- La commune met à disposition un terrain en droit de superficie (DDP). Conditions idéalement avantageuses afin de ne pas trop grever les loyers. La commune reste propriétaire du terrain. Elle perçoit une rente.
- La coopérative obtient un prêt du fonds de roulement + au besoin du fonds de solidarité.
- Les fonds propres sont composés des parts sociales de la coopérative.
- La banque finance le solde du coût de construction.

- A la consolidation, la CCL intervient en rang ultérieur à la banque pour 20% à 40% de la valeur retenue de l'immeuble -> la banque peut aussi octroyer des conditions financières intéressantes.

- Loyers moins chers que sur le marché libre.

Exemple récent (1)



St-Aubin / Coopérative Trèfle à quatre

- Construction de 14 logements pour personnes âgées. Fonds propres via 4 communes + part sociales de la population.
- Demande de prêt CCL en cours. Actuellement entièrement loué.



Exemple récent (2)

Sugiez : Coopérative du Vully

- Construction de 3 immeubles pour personnes âgées, soit 27 appartements + 1 crèche.
- Prêt du fonds de roulement.
- Actuellement entièrement loué.





Renseignements

Service du logement de l'Etat de Fribourg : www.fr.ch/slog

Office fédéral du logement : www.bwo.admin.ch Aide au logement

Tout sur la coopérative d'habitation : www.fonder-construire-habiter.ch

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: www.armoup.ch
les membres de l'ARMOUP bénéficient de nombreux avantages (conseils – formation)

Brochure : l'habitat d'utilité publique en Suisse, un atout pour la société toute entière : http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/wbg-broschuere-der-gemeinnuetzige_wohnungsbau_fr-web__7018.pdf

Merci de votre attention