Pour l'ASH : quelques règles à connaître

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **72 (2000)**

Heft 1

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129769

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Pour l'ASH: quelques règles à connaître

Administratrice des fonds au sein de l'ASH (Association suisse pour l'habitat) Brigitte Dutli maîtrise les mille finesses du financement de la construction de logements. Son exercice quotidien, au sein de l'association faîtière, vise à gérer pour le compte de la Confédération des fonds de roulement représentant une valeur globale de 115 millions. Un fonds de solidarité alimenté par les membres et portant sur un montant de 22 millions constitue un autre «outil» à disposition de l'ASH pour aider les coopérateurs à franchir le pas.

«Dans quelques cas spéciaux - relève notre correspondante - on peut soutenir des coopératives dont toutes les parts sociales ne sont pas encore libérées. En règle générale les banques font ce qu'elles veulent et c'est leur décision qui l'emporte. Sur la question des fonds propres les banques exigent 20% minimum là où nous estimons que 10% de fonds propres devraient constituer la règle. Pour nous cette question est fondamentale car les coopérateurs n'ont pas de ressources à engager, seulement des parts sociales dont les montants, on l'a vu, ne sont pas toujours libérés à temps. Les animateurs de coopératives peuvent s'adresser à la Coopérative de cautionnement hypothécaire, qui est active depuis son siège de Zurich et dispose d'un relais en Suisse romande pour les aider à bâtir leur projet financier. C'est une solution qui se justifie financièrement. Pour le reste le soutien de l'ASH existe de façon continue. Il n'est pas inutile de le rappeler sans entrer dans tous les détails.»

Sur la question de l'incorporation du prix du terrain en droit de superficie, dans les fonds propres, l'ASH n'a pas de position définitive. D'expérience, l'association estime que la meilleure pratique est celle qui consiste à mettre le prix du terrain entre parenthèses et à construire le dossier de financement sur le seul coût réel de la construction.

Robert Curtat

Valeur de l'objet		Fr. 500 000.–
Fonds propres nécessaires		Fr. 100 000.–
Notre financement 80 %		Fr. 400 000.–
Taux de base et couverture	3,3475 %	Fr. 13 390.–
Amortissement	1,3825 %	Fr. 5 530.–
Votre versement annuel (selon annuité fixée)		Fr. 18 920.–
Votre loyer mensuel		Fr. 1 577.–

Exemple de calcul: les taux pris en compte et indiqués sont ceux valables pour le mois de février.

avec ceux qui ont présidé à la naissance de la banque alternative, ne modifie pas fondamentalement son engagement premier. Pour elle il s'agit de servir en priorité des maîtres d'ouvrages qui n'ont pas le profit comme premier objectif. Ce qui a changé fondamentalement c'est la dimension de l'institut financier, sa réussite au fil des années grises, puisque son chiffre au bilan qui était de 57 millions fin 1991 est passé à près de 420 millions fin 1999.

«On est arrivé à un tournant - relève Dominique Roten - où nous devons réfléchir à notremission en restant fidèles au cadre éthique de l'entreprise. L'ouverture de nos crédits de construction à des personnes privées répondant à des critères précis est un début de réponse aux questions que nous nous posons. En nous plaçant sur un terrain spécifique nous élargissons notre offre en limitant nos risques. Ceci posé, nous continuons à considérer la coopérative d'habitation comme un partenaire naturel de notre activité.
Près de dix années de vie en commun témoignent de notre volonté de soutenir, dans les limites du possible, cette forme de construction non spéculative. C'est précisément cette adéquation avec notre éthique qui fait que nous n'avons jamais laissé tomber une coopérative d'habitation, même si certains passages furent difficiles.»

Reste que, sur des questions formelles comme le cautionnement de l'OFL ou la valeur d'un terrain en droit de superficie, la Banque alternative reste d'une très grande prudence:

«Pour nous un cautionnement de l'OFL est considéré comme un moyen d'aller plus loin dans la discussion. En revanche un droit de superficie n'est pas intégré dans le plan financier.»

Dans le champ des instituts financiers originaux figure encore la banque WIR, à la source d'une monnaie originale qui circule entre plusieurs dizaines de milliers de PME suisses. L'une des questions est de savoir en quoi la monnaie WIR pourrait aider au bouclement d'un projet. Formellement, la banque WIR ne prête qu'à des entrepreneurs indépendants mais il existe certains cas de figure, particulièrement lorsqu'une coopérative construit sur mandat d'une personne privée, propriétaire du terrain par exemple, pour que les intérêts des uns et des autres se rejoignent.
A suivre donc.