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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 88 (2016)

Heft: 4

Artikel: Pour résoudre le problème des fonds propres

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-630711

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 26.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Pour résoudre le problème des fonds propres

Si les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) veulent augmenter leur part de marché immobilier, il faut de nouvelles idées... notamment pour augmenter les fonds propres, que ce soit pour acheter du terrain ou des immeubles. En créant les deux sociétés anonymes d'utilité publique Terra Schweiz et Habitare Schweiz, Peter Schmid innove.

Malgré une forte demande de logements à loyers abordables, la part de marché des MOUP est à la baisse. Comment cela se fait-il?

Tout dépend où l'on se trouve. Dans les centres urbains, il est extrêmement difficile d'avoir accès à des terrains constructibles à des prix suffisamment raisonnables pour permettre de construire des logements à prix coûtant. En dehors des zones urbaines, il y aurait bien des projets, mais pas de MOUP pour les réaliser. Peut-être par manque de motivation des coopératives existantes à vouloir se développer – mais souvent aussi parce que les fonds propres font défaut.

Ces derniers temps, des investisseurs à but lucratif semblent apprécier de plus en plus le segment des logements à loyers abordables. On y trouve des entrepreneurs totaux aussi bien que des fonds d'investissement. Font-ils concurrence aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Il est fondamentalement réjouissant que l'on construise plus de logements à loyer abordable. Le but des coopératives d'habitation, c'est de proposer du logement abordable à une large couche de la population – on ne peut donc que se réjouir que d'autres s'y mettent aussi. Mais on peut se demander si ces nouveaux acteurs visent la même durabilité que les coopératives, car ils n'investissent pas dans ce segment par idéalisme: pour eux, ce n'est qu'une diversification des risques dans leur portefeuille d'investissement, car les appartements bon marché constituent une demande qui restent même quand le pouvoir d'achat diminue. Ces logements sont également censés rapporter un gain, et si l'on s'y prend bien, on peut faire du profit même avec des loyers modérés. Mais le grand avantage des logements d'utilité publique, c'est qu'ils deviennent plus avantageux avec le temps, car ils sont hors spéculation – un avantage qui échappe évidemment à ces nouveaux acteurs.

Donc: pas de concurrence?

Nos concurrents sont plutôt ceux qui construisent des logements en PPE et qui nous piquent du terrain, car les prix qu'ils peuvent payer sont hors de portée des coopératives et des investisseurs institutionnels.

A Zurich, on trouve plusieurs coopératives d'habitation qui ont les moyens de réaliser de grands projets. Mais la plupart construisent des immeubles de remplacement, comme par exemple la Baugenossenschaft Zürich (ABZ), dont vous êtes le président.

L'ABZ est tout de même en train de construire 300 nouveaux logements dans le secteur de développement du Glattpark... Mais c'est vrai: la rénovation et la densification du bâti existant nous donnent beaucoup à faire. Et nous devrions peut-être de nouveau acheter plus souvent des biens-fonds à Zurich et environs – pour autant que les prix deviennent plus raisonnables. C'est aussi une manière d'augmenter le parc du logement d'utilité publique. Comme à Horgen, où nous avons acheté plus de 500 logements en 2003. Mais le problème reste que les grands projets de construction que nous pourrions nous offrir sont rares à Zurich. C'est à se demander s'il ne serait pas opportun de dépasser les frontières zurichoises pour lorgner hors du canton.

Peter Schmid

Une autre possibilité consiste à associer des coopératives dans une coopérative «consortium», comme le montrent avec succès les exemples de Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN) à Bâle ou «mehr als wohnen» à Zurich. Certaines associations régionales de coopératives d'habitation Suisse s'y mettent aussi. Qu'en pensez-vous?

Des entités de ce genre sont très importantes, car elles impliquent de se mettre ensemble et de mettre quelque chose sur pied en commun – et avec «mehr als wohnen», nous avons appris énormément de choses. Cela renforce notre branche vers l'intérieur et constitue le début d'un processus de collaboration accrue entre les coopératives d'habitation. Mais même ces nouvelles organisations n'ont qu'un impact limité à cause de leur manque de fonds propres. Je me tue à le répéter: les fonds propres sont le nœud du problème. Et les coopératives membres ne sont pas en mesure de se procurer les fonds propres suffisants pour réaliser de grands projets.

Il faut donc imaginer de nouveaux moyens pour arriver à des fonds propres en suffisance. C'est à cette fin que vous venez de fonder deux sociétés anonymes d'utilité publique Terra Schweiz et Habitare Schweiz, avec lesquelles vous voulez en quelque sorte répondre aux besoins d'investissement des caisses de pension.

Oui, cela fait longtemps que je rêve que les caisses de pension investissent dans la construction de logements d'utilité publique. Les caisses de pension disposent de la fortune du peuple et cette fortune mériterait d'être investie pertinemment au profit de la Suisse. L'immense avantage de tels investissements serait que les biens immobiliers, que l'argent des caisses de pension permettrait de construire ou d'acheter, resteraient dans le parc immobilier du logement d'utilité publique et seraient ainsi protégés de toute forme de spéculation immobilière. Cela contribuerait donc à augmenter la part de marché immobilier d'utilité publique.

Comment en profiteraient les caisses de pension?

Nous constatons que certaines caisses de pension sont en train de réformer un tantinet leurs stratégies. Elles préfèrent aujourd'hui investir leur argent dans des biens-fonds en Suisse à des conditions stables. Et les bien-fonds des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) sont idéaux à cet égard, car, même si les caisses de pension ne tirent pas des rendements maximaux de leurs investissements, elles peuvent minimiser les risques à long terme tout en bénéficiant d'un rendement suffisant et sûr.

Que se passerait-il si les taux grimpaient et que les caisses de pension trouvaient de nouveau de meilleurs rendements ailleurs?

Même dans ce cas, le bien-fonds ne pourraient pas se muer en argent si facilement et resteraient dans le giron du logement d'utilité publique. Il faudrait bien évidemment que ce soit défini ainsi dans les statuts des sociétés d'investissement concernées. On peut aussi stipuler que les coopératives d'habitation ou autres MOUP puissent reprendre les biens-fonds en cas de crise ou à un prix déterminé à une date déterminée par avance.

Quelle idée commerciale est au fondement de Terra Schweiz et Habitare Schweiz? Pourquoi deux SA d'un coup?

Au début, on se demandait comment accéder à des fonds propres pour acheter des biens-fonds. Car d'une part, il y a déjà beaucoup d'acteurs sur le marché et d'autre part, il faudrait aussi acheter plus souvent des immeubles si l'on veut augmenter la part de marché immobilier d'utilité publique. C'est alors que nous avons eu l'idée de nous procurer de l'argent auprès des caisses de pension. Nous devons toutefois pouvoir leur garantir une grande sécurité d'investissement et il y a toujours un certain risque avec des bien-fonds, le terrain étant l'élément le plus sûr. C'est pour cela que nous avons créé Terra Schweiz, qui sera propriétaire des terrains et qui devra se financer quasi à 100% avec les investissements des caisses de pension. Terra Schweiz donne ensuite ces terrains en droit de superficie à Habitare Schweiz, une société fille de Terra. Et Habitare est un maître d'ouvrage tout à fait usuel, reconnu par l'Office fédéral du logement et donc habilité à toucher du Fonds de roulement ou de la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL). On peut aussi envisager de donner des terrains à d'autres MOUP en droit de superficie, afin de leur permettre ainsi de baisser les coûts de leurs projets.

Est-ce que ce modèle peut fonctionner dans la fourchette des loyers à prix coûtants?

Les caisses de pension touchent un dividende qui est légèrement supérieur au taux d'intérêt de référence. Il faut évidemment monter les opérations afin que le locataire y trouve aussi son compte. Il est clair que tout fonds propre a toujours un coût. Mais si, en définitive, il en résulte des logements qui sont entre 3-5% plus chers que dans une coopérative, on peut faire avec, du moment qu'ils resteront à long terme dans le parc immobilier d'utilité publique.

Quels sont vos objectifs?

Nous aimerions acheter mille appartements ces cinq prochaines années, en nous focalisant sur des objets de 10-50 logements, car c'est ce segment qui a le meilleur potentiel. Nous avons déjà trouvé une caisse de pension qui offre un fonds de démarrage rapide et qui crée les deux entités, et nous avons déjà pu acquérir un premier immeuble de 45 logements. C'est un début. Mais la vision à long terme, c'est de faire de Habitare une sorte de SA du peuple, à laquelle chaque Suissesse et chaque Suisse puisse prendre part et contribuer ainsi à ce que notre sol soit utilisé pour y construire des logements abordables et non pas des objets de spéculation.

Propos recueillis par Richard Liechti
Traduction PC

Terra Schweiz SA

La SA d'utilité publique achète du terrain et des immeubles. Elle garde le terrain, qu'elle remet en droit de superficie à Habitare Schweiz SA ou à d'autres MOUP. Elle finance les fonds propres nécessaires via les participations des caisses de pension, qu'elle rémunère au taux d'intérêt minimal de la Confédération, plus une petite marge.

Habitare Schweiz SA

C'est un MOUP qui a pour objectif d'offrir du logement à prix coûtant dans toute la Suisse. Elle se finance par les fonds propres mis à disposition par Terra Schweiz SA ou des tiers, ainsi que comme tout autre MOUP. Elle reçoit du terrain en droit de superficie et lui achète les immeubles qui s'y trouvent ou les construit elle-même. Elle gère elle-même les immeubles et les bien-fonds ou les met à disposition d'associations autogérées ou à des coopératives à prix de revient. Le but étant de profiter des synergies entre les deux SA.