



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Solinvest

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Fondation Solinvest

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
Fondazione Solinvest

Rapport annuel de la présidente pour l'exercice 2023

La Fondation Solinvest a été inscrite au registre du commerce en date du 12 janvier 2009 en tant que fondation d'utilité publique et autonome, au sens de l'art. 80 ss CC. Elle poursuit le but d'encourager des maîtres d'ouvrage d'utilité publique à acquérir et construire des espaces habitables; elle vise de surcroît à assurer le maintien de ces maîtres d'ouvrage pour garantir et augmenter leur parc de logements.

Au cours de l'exercice 2023, le conseil de la fondation s'est réuni à cinq reprises, dont trois fois par vidéoconférence.

Tous les trois ans, l'assemblée des délégués de coopératives d'habitation Suisse élit les membres du conseil de fondation. En juin 2023, ce fut à nouveau le cas. Peter Schmid et Heinz Berger, tous deux initiateurs et membres depuis la création de la fondation, ne pouvaient plus se présenter à la réélection, car ils avaient atteint la durée maximale de mandat, soit 15 ans. Tous les autres membres se sont représentés et ont été confirmés. Afin d'assurer la relève en son sein, le conseil de fondation a proposé l'élection de deux nouveaux candidats*: Valérie Anouk Clapasson, membre du comité de l'association régionale des coopératives d'habitation de Zurich et directrice de la coopérative Kalkbreite, et Michael Blunshi, membre du comité de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire hbg-cch et directeur de la coopérative de construction et d'habitation Graphis. Tous deux ont été élus sans réserve. Le conseil de fondation se réjouit de cet enrichissement. Nous remercions vivement Peter et Heinz pour leur participation très appréciée depuis la création de la fondation et leur souhaitons le meilleur pour la suite de leur carrière. Tous deux ne sont heureusement pas perdus pour l'habitat d'utilité publique, nous les retrouverons dans de nombreux autres projets.

Hormis les tâches statutaires régulières, ce ne sont pas seulement les participations relais qui ont été à l'ordre du jour cette année, mais aussi les affaires concernant de petites participations, le capital de garantie et la provision à titre de soutien dans la région de Schaffhouse.

L'administration du fonds a préparé trois demandes de participation relais. Le conseil de fondation a traité et accordé toutes les participations demandées, pour un montant total de 850 000 francs. Ces participations relais aident les coopératives à financer une partie des coûts pendant la période de planification jusqu'à l'occupation des nouveaux bâtiments. Elles doivent être remboursées à la fondation dans un délai d'un an après l'occupation de l'immeuble.

Les participations à titre de transition accordées sont brièvement décrites ci-dessous:

La coopérative d'habitation Iselacher, fondée en 2021 et dont le siège est à Gossau, a l'opportunité d'acquérir auprès d'un particulier trois parcelles d'un peu plus de 7 000 m² au centre du village de Bertschikon. L'étude de faisabilité montre la réalisation de six immeubles d'habitation comprenant 46 logements de 1,5 à 6,5 pièces et un logement dit cluster. De plus, des surfaces commerciales et de co-working, une salle commune avec cuisine, six chambres joker, trois locaux optionnels à louer, un garage pour voitures et des places de stationnement pour vélos sont prévus. Le lotissement sera réalisé et certifié selon les exigences de la norme Minergie-A.

La fondation soutient la jeune coopérative en lui accordant une participation relais de 300 000 francs. Sur ce montant, la première tranche de 150 000 francs a déjà été versée au cours de l'année sous revue.

La coopérative ChatPin s'est constituée en 2020 à Carouge, Genève, pour participer à un concours d'architecture. La ville de Carouge prévoyait ce concours afin de céder un terrain en droit de superficie dont au moins 50% de la surface brute devait être construite par des coopératives d'habitation d'utilité publique carougeoises. ChatPin s'est associée à la coopérative Equilibre afin de bénéficier de l'expérience de cette dernière, qui a déjà fait ses preuves. Ensemble, elles construisent deux immeubles de 50 logements, divers espaces communs ainsi qu'un parking pour voitures et vélos. Les deux maîtres d'ouvrage fonderont deux copropriétés de 25 appartements chacune et de la moitié des surfaces communes. Les constructions répondront au standard énergétique genevois «Très Haute Performance Energétique» THPE.

La fondation soutient la jeune coopérative par l'octroi d'une participation à titre de transition de 250 000 francs, dont la première tranche de 125 000 francs a également été versée durant l'année sous rapport.

La coopérative d'habitation HARMONIE a été créée en 2018, également pour un concours d'architecture. Née de l'amitié des membres de la chorale de Plan-Les-Ouates «Les Chants de la Terre», la coopérative Harmonie s'est associée à la coopérative Equilibre pour concourir ensemble à un droit de superficie cédé par la commune. Les deux coopératives ont remporté le concours et prévoient maintenant la construction d'un total de 62 logements, en partie subventionnés par le canton, ainsi que des surfaces commerciales louables et non louables. Ce projet de construction de logements d'utilité publique constitue une petite partie d'un nouvel écoquartier dans lequel devraient être créés, d'ici fin 2035, environ 3 700 nouveaux logements, 2 500 emplois, des surfaces commerciales, des magasins et des services ainsi que des équipements publics, des espaces dédiés au sport, à la culture et aux loisirs.

La fondation accorde à la coopérative Harmonie une participation relais de 300 000 francs. La première tranche de 150 000 francs a été versée en janvier 2024.

Au cours de l'année, diverses participations à titre de transition d'un montant de 725 000 francs ont été versées, qui avaient été accordées au cours de l'année sous examen et des années précédentes. Durant la même période, des financements relais d'un montant de 460 000 francs ont été remboursés à la fondation. Ainsi, le montant du capital servant aux financements relais a augmenté de 265 000 francs pour atteindre 2 280 000 francs à la fin de l'année. Au total, 15 participations relais en cours sont donc gérées, soit deux de plus que l'année précédente et donc un nombre jamais atteint dans l'histoire de la fondation. Ces participations figurent au bilan sous la rubrique des placements financiers et sous point 1 de l'annexe des comptes annuels. Il existe par ailleurs des conventions pour le versement de participations transitoires déjà accordées d'un montant de 1 125 000 francs, qui seront versées en 2024 lorsque seront remplies les conditions posées par le conseil de fondation.

Dans la catégorie des petites participations, une modification est intervenue au cours de l'exercice. La fondation a augmenté de 125 000 francs sa part d'actions avec droit de vote dans la société d'utilité publique Habitat 8000 AG. Solinvest possède désormais des actions d'une valeur comptable de 175 001 francs, ce qui correspond à une valeur nominale de 310 000 francs.

Le capital de garantie a également connu un changement au cours de l'exercice comptable. Solinvest a repris l'ensemble du capital-actions de la société d'utilité publique Solilogis SA d'une valeur nominale de 501 000 francs à une valeur comptable de 6 001 francs. Solilogis s'appelait auparavant Société coopérative d'habitation "Vouvry-Centre". Elle possède un immeuble de 30 appartements à Vouvry et deux immeubles de six appartements chacun à Evionnaz, dans le canton du Valais. En 1997, la coopérative a dû être assainie financièrement et le capital social a été attribué à l'association faîtière. Mais celle-ci n'était pas l'instrument adéquat pour détenir des participations, raison pour laquelle l'association faîtière voulait les transférer à Solinvest. Pour que cela soit possible, il a fallu procéder à diverses modifications organisationnelles, notamment la transformation d'une coopérative en une société anonyme d'utilité publique. Nous voyons l'avenir de Solilogis SA comme un moteur pour des projets de logements d'utilité publique en Valais, voire dans toute la Suisse.

A la fin 2023, la fondation Solinvest a effectué son huitième paiement à titre d'amortissement du prêt de l'Office fédéral du logement OFL. Le montant du prêt a ainsi diminué de 520 000 francs supplémentaires au 31.12.2023 pour se situer à 8,32 millions de francs.

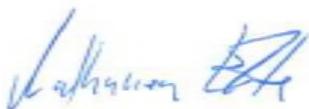
En 2013 et 2014, la fondation Solinvest a reçu des paiements issus de la liquidation de la coopérative d'habitation WBG Talberg, pour un montant total de 174 000 francs. De plus, la valeur nominale des parts sociales de 10 000 francs a été remboursée en 2014. Conformément à la décision du conseil de fondation, les montants reçus doivent être utilisés pour soutenir la construction de logements d'utilité publique dans la région de Schaffhouse. Avec le soutien accordé à la fondation Gemeinnützige Immobilien-Stiftung Schaffhausen, qui a acquis en 2023 deux immeubles dans la ville de Schaffhouse, le dernier versement de 83 082 francs a été effectué au débit de cette provision. Le récapitulatif des soutiens des années précédentes est présenté dans l'annexe aux comptes annuels, sous point 4.

Le résultat annuel a diminué de près d'un tiers par rapport à l'année précédente. Cela s'explique par l'acquisition des actions de Logis Suisse SA pour un montant de 10 millions de francs au 1er décembre 2022. Les dividendes pour l'exercice 2022 ont été versés en juillet 2023. Cela signifie que le produit de ces actions nouvellement acquises n'est pris en compte qu'à hauteur de 1/12 dans le produit des participations en 2023. Cependant, les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de ces actions se répercutent dans les charges d'intérêts pour les douze mois entiers. C'est pourquoi le produit des participations n'a augmenté que d'à peine 3%, alors que les charges d'intérêts ont augmenté de 89%. Ce déséquilibre n'existera plus en 2024. Le total des charges d'exploitation a augmenté de 12 990 francs en raison de l'augmentation des frais administratifs au secrétariat central imputable au nombre plus élevé de séances et à la transformation de Vouvry-Centre en Solilogis SA. Le bénéfice annuel de 379 436 francs est affecté au capital de croissance dans les fonds propres de la fondation, ce qui fait passer la fortune à près de 9,3 millions de francs. Il existe de surcroît des réserves latentes sur les actions de Logis Suisse SA d'environ 2,6 millions de francs et 0,5 million de francs sur les actions de Solilogis SA. La fondation présente un solide taux de fonds propres de 21,73 pour cent.

Ceci est mon dernier rapport annuel en tant que présidente et membre du conseil de la fondation. En raison de mes 15 ans de mandat, je me retirerai en juin. Ma succession est parfaitement préparée avec Isabel Gebhard, vice-présidente et membre du conseil de fondation depuis bientôt sept ans. Je souhaite à Isabel beaucoup de joie dans cette tâche et, à l'ensemble du conseil de fondation, plein succès face aux défis à venir.

Je tiens à remercier chaleureusement les membres de longue date et les nouveaux membres du conseil de fondation pour leur collaboration dans un esprit constructif et leur engagement en faveur de la fondation, ainsi que la directrice Kathrin Schriber et son équipe qui, par leur travail compétent, déchargent le conseil et sa présidente et les soutiennent avec professionnalisme.

Zurich, le 3 avril 2024



Dr Nathanea Elte, présidente