

Leberngasse 9
Case postale
4603 Olten

Téléphone 062 206 06 16
Téléfax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch

Bulletin CCL

Informations à l'attention de nos membres et partenaires

«La CCL est un partenaire important pour notre banque»

Pour le placement de ses emprunts, la CCL travaille depuis des années en étroite collaboration avec la Banque cantonale zurichoise (ZKB). Mais ces deux institutions sont concurrentes. Questions à M. Heinz Pfenninger, de la ZKB:

Y a-t-il des situations conflictuelles entre la CCL et la ZKB?

Comme la CCL se limite à un produit spécifique, elle n'est pas vraiment notre concurrente. Mais nous regrettons toute annulation d'hypothèque, dont celles en faveur de la CCL. La ZKB attache une grande importance au conseil global. En fait partie l'évaluation de la structure du portefeuille des hypothèques, en rapport avec les échéances et les produits de financement. Les maîtres d'ouvrage visant la sécurité budgétaire à longue échéance peuvent bénéficier, en cette phase de bas intérêts, de financements à long terme intéressants. Pour dix ans ou plus, les offres de la CCL sont particulièrement attrayantes.

Les conseillers à la clientèle de la ZKB signalent aussi cette possibilité.

N'est-il pas inéquitable que la CCL obtienne des conditions très favorables grâce au cautionnement de la Confédération?

Hormis le cautionnement, ses structures légères lui ouvrent des conditions avantageuses qui sont en outre identiques pour tous les participants à une tranche. Comme les banques appliquent des conditions pondérées selon les risques (solvabilité, montant du gage), les coopératives financièrement faibles bénéficient à double titre des offres de la CCL. Dans la collaboration directe avec la CCL et les coopératives, de bonnes solutions sont toujours trouvées pour les deux parties puisque,



Heinz Pfenninger est responsable du suivi de grands maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse alémanique. Il gère aussi l'agence de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire CCH.

par exemple, les hypothèques de rang postérieur sont placées auprès de la CCL et les amortissements sont effectués sur les rangs antérieurs de la ZKB.

Arrive-t-il que la coopérative désire passer à la CCL après le financement de la construction par la ZKB?

Oui. Evidemment, la banque n'aime pas voir cela. Les crédits de construction présentent, par rapport aux financements d'immeubles déjà loués, des risques supplémentaires (dépassement des coûts, vacance). C'est pourquoi, à mon avis, la banque qui finance attend à juste titre de pouvoir assurer aussi le financement après la situation critique. Je l'ai déjà mentionné: une information ouverte et transparente permet des solutions acceptables dans tous les cas. Il serait optimal que la CCL puisse, déjà au début d'un projet de construction, imposer une coopération ultérieure pour la consolidation du crédit de construction.

Est-ce qu'une coopérative est mal avisée si elle mise sur des hypothèques fixes et de longues durées?

J'ai observé que la tendance est toujours plus à la conclusion d'hypothèques fixes à long terme. Mais il y a des maîtres d'ouvrage qui, au vu de leur capacité à prendre des risques, misent encore sur un gros volume Libor à court terme. Les coopératives étalant les échéances de leurs crédits fixes sur plusieurs années ne s'en tirent généralement pas mal. Mais le fait est que se lier à long terme est toujours lié à un surcoût (comme pour une prime d'assurance). En l'occurrence, toute coopérative doit peser elle-même quel risque ou quels coûts sont défendables pour elle.

« **Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent un rôle incontournable dans l'approvisionnement en logements à loyers modérés. Ils contribuent de manière décisive à la mixité sociale et à la décharge du budget de l'aide sociale. Il est donc dans l'intérêt des villes et des communes de soutenir cette forme éprouvée de l'entraide via les coopératives.** »

Les présidents de l'Union des villes suisses et de l'Association des communes suisses à l'attention des membres du Conseil national

Conseil national et Conseil des Etats: un oui manifeste pour la CCL

Par 109 oui contre 64 non, le Conseil national a approuvé le crédit-cadre de 1400 millions de francs pour le cautionnement des emprunts CCL; le Conseil des Etats en a fait de même par 35 oui et 0 non. Une forte campagne d'information a précédé cette décision, sous la coordination de Fédérhabitation. L'activité de la CCL est donc assurée pour plusieurs années.

Le Conseil national a rendu sa décision sur le projet en décembre. Sa commission consultative avait recommandé l'approbation, mais à une majorité assez serrée de 15 à 11. Comme le crédit est soumis au frein aux dépenses et qu'il fallait donc la majorité absolue, ce résultat a tiré la sonnette d'alarme auprès des associations de l'habitat d'utilité publique. Vu que pour diverses raisons, il faut toujours tabler sur des absences en plénum, l'exigence d'au moins 101 oui constituait un gros obstacle.

La CCL, organisation directement intéressée, ne pouvait pas très bien faire de la publicité pour sa propre cause. Mais nous avons appris avec joie que plusieurs organisations et personnes-clés s'adressaient personnellement ou par lettres circulaires aux parlementaires. Le soutien convaincu de l'Union des villes suisses et de l'Association des communes suisses était spécialement important.

Il ne faut pas oublier l'association des locataires et, surtout, les trois associations faîtières des coopératives ACR, ASCP et ASH. Elles défendent leurs intérêts politiques dans le cadre de Fédér-habitation. Celle-ci a édité des informations et argumentaires et a adressé une lettre aux parlementaires.

Nouveau à la CCL: la coopérative d'habitation Larsch, à St-Moritz

Depuis 2010, la coopérative Larsch est membre de la CCL. Elle a été fondée en 1963 et possède 67 logements. Pour l'assainissement de son immeuble Ches' Ota (installations sanitaires et chauffage), elle a participé à la série 40 par un montant de 1,8 million de francs.



L'immeuble Ches' Ota se dresse sur un terrain remis en droit de superficie par la Confédération.

Soulagement et reconnaissance

Grâce à ces mesures, 109 conseillers nationaux ont dit oui au projet. Après ce succès, on pouvait tabler sur l'accord du Conseil des Etats en mars. Que ce oui soit exprimé à l'unanimité a été une bonne surprise.

«Je suis soulagé que la poursuite du travail de la CCL est maintenant assurée», déclare le président de la CCL, Peter Gurtner, qui remercie toutes les personnes et organisations citées pour leur soutien.

«Nous ne pouvions plus augmenter les hypothèques existantes et ce que nous proposaient les banques était bien trop cher», déclare la trésorière Monika Tschenett. Sur le conseil de l'ASH, elle s'est alors adressée à la CCL et a pu garantir avec la série 40 le taux d'intérêt favorable de 2 1/8 pour cent pour 15 ans. Ainsi maintenant, près de la moitié du financement se fait auprès du Fonds de roulement et de la CCL.

Demande énorme, mais la commune peut mieux faire ...

La demande de logements bon marché de la coopérative est énorme. «Nous avons pu relouer dans les deux semaines tout logement vacant et notre classeur déborde de candidatures», précise Mme. Tschenett. Pourtant, selon les statuts, la coopérative est d'abord là pour le personnel de la Confédération et des entreprises qui y sont liées. Et les logements de la commune ou ceux des Chemins de fer rhétiques sont aussi chose rare.

La construction ou l'achat de logements de coopérative à St-Moritz seraient donc urgents et d'intérêt public. Ce serait en faveur des habitants de St-Moritz, qui vivent (aimeraient vivre) ici toute l'année, y paient des impôts et veillent jour après jour à ce que les touristes s'y plaisent tant.

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern: deux tiers de la CCL

Elle fut fondée en 1947 et possède actuellement 360 logements, veut continuer à rénover et croître; elle se finance principalement au moyen de parts CCL: SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern.

La SBL est une coopérative s'appuyant largement sur des entrepreneurs. A son comité ou à sa présidence siège généralement un banquier.



Quartier Hochhüsliweid de la SBL datant de 1967: un assainissement intérieur, assorti du réaménagement du parking et des alentours, vient de s'achever.

Ce qui étonne, c'est que – justement – cette coopérative mise aussi fort sur la CCL. «Au contraire», dit son directeur Peter Kaufmann, «c'est précisément parce que nous avons des spécialistes au comité que nous participons toujours aux emprunts CCL. Vos conditions sont bonnes et nous avons toujours saisi le bon moment avec vos emprunts à long terme.»

Il fut un temps où la SBL contractait presque exclusivement ses financements à la CCL. Maintenant, cela représente $\frac{2}{3}$ environ, le reste provenant de banques, parfois aussi sur une base Libor. «Notre devise est: une croissance saine»; ainsi justifie le directeur de la SBL cette politique encore axée sur le très long terme.

La SBL a participé à la série 40, pour 6 millions de francs. Elle s'est assurée ainsi un financement favorable et précoce, dans l'optique du remboursement de la série 21 exigible en septembre 2011.

Série 41: 11 ans pour 2,6 pour cent

La CCL a pu placer sa série 41 déjà peu après la décision positive du Conseil des états. Le placement privé présente un «all-in-costs» de 2,6 pour cent pour 11 ans. En comparaison des émissions de l'automne passé, cela correspond au bas mot à une hausse d'un demi-pour cent.

Treize maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont participé à la série pour un volume de 37,1 millions de francs.

Assemblée générale de la CCL le 22 juin 2011 à Olten

La CCL invite ses membres à l'assemblée générale qui aura lieu mercredi 22 juin à Olten. 2011 est une année d'élection pour le comité. Hormis la réélection du comité en fonction, il y a à l'ordre du jour l'élection complémentaire pour le remplacement du vice-président.

L'assemblée générale débute à 17h 30 au Congress Hotel à Olten. Puis les participants sont invités à l'apéritif suivi du repas du soir. Les documents relatifs à l'assemblée générale seront envoyés en temps voulu.