

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

### «L'interaction des instruments de financement a donné de très bons résultats»

#### Questions à Brigitte Dutli:

##### *Qui conseillez-vous?*

Près de 30 coopératives par an, souvent au premier stade de projets et de création de coopératives, qui manquent d'expérience en la matière. Certains maîtres d'ouvrage prévoient une rénovation ou construction et désirent un conseil pour le financement. Il peut y avoir des cas impliquant un nouveau morcellement ou un changement d'affectation du terrain, ou des fonds propres nécessaires jusqu'à l'ouverture d'un crédit de construction.

##### *Les questions des coopératives ont-elles changé au cours de votre activité?*

Depuis deux ans à peu près, la question des fonds propres revient toujours plus souvent. Surtout pour de nouvelles et petites coopératives, les prêteurs exigent jusqu'à 20%. Même avec un prêt de l'un de nos fonds, c'est souvent difficile –

spécialement si les futurs locataires/coopérateurs ne voient encore rien, sauf les plans.

Autre souci: l'absence de moyens pour l'étude du projet. C'est parfois un obstacle infranchissable pour de jeunes coopératives. Si le projet est assez concret et si les critères de prêt du FdR sont remplis, elles peuvent demander de l'aide à notre fondation Solinvest pour une participation aux fonds propres.

---

*Suite à la page 2*



Brigitte Dutli est membre de la direction et responsable des finances et de l'administration des Fonds. Elle conseille depuis 15 ans les membres de coopératives d'habitation Suisse dans les questions de financement.

*Suite de la page 1*

*Que dites-vous aux conseillers privés qui proposent toujours plus leurs services aux coopératives? Est-ce un complément recommandable ou une concurrence?*

Non, ce n'est pas de la concurrence, et il n'y en a à ma connaissance qu'en Suisse alémanique. Nous donnons surtout un conseil global incluant des calculs de viabilité et de loyer, pour de nouvelles bâtisses ou rénovations. Les privés s'occupent de prolongation ou de refinancement de prêts existants auprès de banques ou autres et reçoivent une commission en conséquence. Ce peut être utile à quelques maîtres d'ouvrage moins professionnels. Mais ils devraient exiger une offre de ces firmes et examiner sérieusement les coûts éventuels.

*Comment jugez-vous l'interaction des instruments de financement de notre branche (FdR, Fonds de solidarité, Solinvest, CCL)?*

A mon avis, elle a fort bien fait ses preuves. Les prêts du FdR ou de notre Fonds de solidarité peuvent être accordés conjointement, ou parallèlement à une part CCL. Nous attirons l'attention de nos requérants à ce propos et conseillons ce financement avantageux. Notre fondation Solinvest n'octroie pas de prêts, mais peut participer aux

fonds propres de jeunes maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces participations peuvent se faire en sus du FdR ou du Fonds de solidarité et de parts CCL.

*Y a-t-il des améliorations potentielles ou des souhaits à l'attention du législateur?*

Il faut absolument maintenir l'instrument de la Confédération et augmenter la dotation des FdR des associations faitières.

Il serait souhaitable que cantons et communes soutiennent davantage l'habitat d'utilité publique par des subventions et autres aides et mettent à disposition du terrain à des conditions favorables.

*Comment jugez-vous l'offre et la collaboration avec la CCL?*

La collaboration est excellente et représente un soutien mutuel. Les conditions favorables, à long terme, de la CCL ont des effets très positifs sur un financement. Ses parts d'emprunts peuvent être demandées pour des financements de conversion, chose impossible avec nos prêts.

## **Série 44: deux records pour la CCL**

La CCL a lancé en novembre sa série 44, d'une durée de 10 ans. Les conditions sont plus avantageuses que jamais: l'intérêt est de 0.875% et les all-in-costs se situent à 0.922% seulement. 28 maîtres d'ouvrage participent pour un montant de 84.7 millions, les parts individuelles évoluant entre 0.4 et 7.2 millions.

### **Pour la première fois, les emprunts dépassent les 2 milliards**

Un taux d'intérêt historiquement bas d'un côté, un pic jamais atteint de l'autre pour les emprunts en cours. A fin 2012, ceux-ci s'élèvent pour la première fois à plus de 2 milliards. Au total, la CCL a prélevé 248 millions et a remboursé 84 millions. Les emprunts ouverts s'élèvent donc à 2139 millions de fr.

## L'achat d'une maison financé à court terme par des fonds de la CCL

Financer indirectement, rapidement et aisément un immeuble d'une nouvelle coopérative grâce à la CCL. Une aide exemplaire d'une coopérative du voisinage, à Bâle.

Les locataires du no 250 Klybeckstrasse s'étaient organisés à fin 2010 en coopérative ,K250'. Ils voulaient acheter leurs dix logements modestes de 1921 pour les préserver d'une exploitation spéculative. Une spéculation était en cours dans une maison voisine.

Le propriétaire était prêt à vendre à un prix équitable. Mais il fallait, en sus des fonds propres, un demi-million, très rapidement. La coopérative n'était ni membre d'une association faîtière, ni de la CCL.

Klybeckstrasse à Kleinbasel: un biotope pour de jeunes coopératives offrant une scène vivante sous l'angle de la gastronomie, de la culture et de l'artisanat



La CCL fut informée de ce «détournement» et fut d'accord. L'immeuble fut donc acheté rapidement; sauf une exception, les 10 parties vivent toujours là et assainissent leur immeuble peu à peu, principalement sous forme de propres prestations.

### Mots élogieux pour la CCL

Mike Gosteli a lui-même habité plus tôt au no 250. A ce moment-là, lui et d'autres résidents avaient participé, au moyen de prêts, à l'achat de l'immeuble par la coopérative Klybeck. «Le prêt à la K250 nous a paru une excellente idée. Une aide du voisinage, entre coopératives!»

Entre-temps, la K250 est devenue membre de la CCL et a repris à son nom la part de la coopérative Klybeck. Celle-ci a touché une nouvelle part. On n'entend que des éloges des deux coopératives à propos des conditions et de la flexibilité de la CCL.

### Une aide de l'autre côté de la rue

La solution vint d'en face, où la Coopérative d'habitation Klybeck possède des maisons semblables. Dite coopérative est financée essentiellement par la CCL. Elle venait de toucher une part de 0.5 million de fr. pour assainissement. Mais elle décida de prêter cette somme aux voisins, aux mêmes conditions (contre gage immobilier).



Geodaten Kanton Basel-Stadt

## Parts CCL pour une construction en bois avant-gardiste



Photo: Kurt Lampart

Le nom «Giesserei» (fonderie) évoque la zone industrielle de l'époque. Dans la nouvelle bâtisse, il y aura également des places de travail, hormis les logements.

**Les premiers logements de la «Giesserei» à Oberwinterthour recevront leurs occupants en février 2013. Le projet est solidement ancré et peut recevoir jusqu'à 20 millions de parts CCL.**

Au total, les investissements sont de 82.7 millions. La Gesewo a demandé à la CCL un financement jusqu'à 20 millions et a reçu le feu vert. Elle peut toucher toute la somme ou des montants partiels et remplacer ainsi une partie du crédit de construction.

L'octroi de la CCL est bien motivé. Les baux à loyers montrent que l'été passé, 120 logements étaient définitivement réservés et que les prêts des futurs

habitants étaient déjà versés. Par ailleurs, les architectes ont établi que les coûts ne subiraient pas de dépassements.

### Grand engagement des futurs habitants

La Gesewo possède déjà 121 logements dans 12 immeubles. Pour leur financement, elle a participé à six emprunts CCL. Avec la «Giesserei», 155 logements apparaissent d'un coup, avec des locaux artisanaux et communautaires. Le projet «multigénération» combinant logement et travail est né sans la coopérative mais est maintenant sous l'égide de Gesewo.

L'un des facteurs de succès de la «Giesserei» est le grand engagement des futurs habitants: ils apportent près de 20% des investissements sous forme de parts, de prêts obligatoires et facultatifs.

« **Nous souhaitons à nos membres et partenaires commerciaux d'excellentes fêtes et une nouvelle année pleine de succès.** »

Direction et comité de la CCL