

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

«A l'époque, nous considérons 6.5% comme une aubaine!»

Peu avant la fondation de la CCL en 1990, les taux d'intérêt des hypothèques allaient jusqu'à 9%. L'actuel président était déjà présent en sa qualité de représentant de la Confédération. Questions posées à Peter Gurtner au sujet du changement, des constantes et perspectives de la Centrale d'émission:

Comment en est-on venu à créer la CCL?

Durant les années 80, les «années d'or», un boom immobilier sans précédent augmentait les coûts de construction et des terrains, entraînait des ventes en cascade tirant les prix des immeubles vers le haut et de fortes augmentations de loyer. La marge de manœuvre des coopératives en devenait toujours plus étroite et, alors que les intérêts explosaient du fait des mesures de politique monétaire et que les exigences en matière de fonds propres augmentaient, certains de ces acteurs se sont retrouvés a fortiori sur la touche.

Les mesures urgentes de politique prises par la Confédération prévoyaient pourtant certains allègements pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et, grâce aux cautionnements LCAP,

Suite à la page 2



Peter Gurtner, président de la CCL, en a décrit en détail l'histoire dans le rapport annuel 2014

Suite de la page 1

il était encore possible d'opérer avec 10% de fonds propres. Mais la retenue des banques concernant les crédits, les frais d'investissement élevés et la pénurie de terrains à bâtir ont dénué ces avantages de tout effet.

Cependant, nombre de coopératives ne sont pas alors restées inactives mais ont exploré de nouveaux champs: assainissement de bâtisses, rénovation de quartiers, modèles de logements axés sur les besoins, causes écologiques – et des financements alternatifs tels que la CCL.

Mais pour le premier emprunt, il a presque fallu forcer la main des coopératives.

Pourquoi?

C'est que nombre d'entre elles ont craint de se lier à long terme parce qu'elles espéraient des intérêts à la baisse. Ou elles voulaient d'abord avoir la preuve que le nouvel instrument fonctionne. S'agissant des petites coopératives, le fait que les marchés des capitaux ne leur étaient pas familiers a joué un rôle aussi. Enfin, certaines banques ont eu tendance à déconseiller à leurs clients de passer chez un concurrent inconnu. Mais après des encouragements persuasifs, 13 coopératives ont participé pour 85 millions de francs. A l'époque, nous considérons le taux d'intérêt de 6.5% «seulement» comme une aubaine!

Aujourd'hui, le contexte des intérêts est exactement le contraire. A-t-on malgré tout besoin de la CCL?

Les intérêts très élevés de 1990 ne furent que le déclencheur. Un institut tel que la CCL aurait été judicieux aussi dans tout autre contexte des intérêts. Sa caractéristique n'est pas seulement d'offrir des intérêts inférieurs, mais aussi les mêmes conditions pour tous les maîtres d'ouvrage, grands et petits. Donc, la CCL est tout aussi utile qu'auparavant, même si ces avantages sont moins évidents en ces temps de généreux approvisionnements en capitaux.

Actuellement, la CCL connaît une demande en plein boom. Est-elle capable d'y faire face?

Au plan administratif et institutionnel: oui.

Financièrement, la marge de manœuvre est donnée par le récent crédit-cadre pour les cautionnements. Celui-ci doit être réparti à peu près de manière égale sur les six ans de sa validité. Il peut y avoir effectivement, en cas de forte demande persistante, une pénurie de moyens. Le comité entend donc surveiller l'évolution et communiquer assez tôt sur les modifications des critères d'octroi des prêts. La règle qui s'impose est que la CCL prend en compte des membres moins bien capitalisés, qu'elle est utile à l'augmentation de l'offre de logements abordables et qu'elle veille à ce que, lors de la conversion des emprunts, de nouveaux emprunteurs interviennent.



25 ans: la CCL a fêté son jubilé et fait des dons

Le 18 juin, 180 membres et invités ont célébré à Soleure les 25 ans de la CCL. Trois organisations d'utilité publique y ont chacune reçu un chèque de 10 000 francs: Fondation Wohnhilfe Basel, Fondation Apollo Vevey et Fondation Andante Winterthur se consacrent à la fourniture de logements et à l'accompagnement au logement de personnes qui en ont besoin pour des raisons sociales ou de santé.

L'AG a approuvé le rapport et les comptes annuels d'un exercice 2014 très réussi, elle a pris congé des membres du comité se retirant, à savoir Flavio Guido et Thomas Winiger; elle a aussi procédé à l'élection d'un nouveau membre: Thomas Ernst.

SCH La Paix à Nyon: Solidarité entre coopératives

Dans les financements de la CCL, les petites coopératives bénéficient du même taux d'intérêt que les grandes. Parfois, celles-ci apportent leur soutien aux petites, pour des projets exigeants.



Satisfaits du résultat.

Depuis la gauche:
Paul Batschelet (SCHL),
Christine Schmutz et
Esther Porreca (présidente et
secrétaire SCH La Paix) et
Thierry Dessibourg (SCHL)

La coopérative La Paix à Nyon (VD) a été fondée en 1946; en quelques dizaines d'années, elle comptait 95 logements. Il n'en demeurait pas moins que la pénurie de logements dans la région nyonnaise devenait de plus en plus aigüe. «Il était de notre devoir de proposer de nouveaux logements abordables», raconte la secrétaire Esther Porreca. En libérant du terrain occupé par des garages individuels et un salon lavoir, il devenait possible de construire deux bâtiments abritant 32 logements et un local communautaire ainsi que deux parkings souterrains.

L'étude approfondie s'est poursuivie et l'architecte a établi les plans et présenté le coût du projet qui dépassait les 20 millions de francs. «Vu cette somme importante, l'Armoup, (l'association régionale des coopératives d'habitation) nous a conseillés de contacter la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) pour analyser le projet.»

Coûts massivement réduits et montage financier bien ficelé

Le département technique de la SCHL a réexaminé minutieusement le projet et a réussi à réduire le devis de 5 millions. Durant la construction, Thierry Dessibourg, responsable du suivi des travaux, a encore économisé 700 000 francs.

Paul Batschelet, comptable de la SCHL, s'est occupé du financement. Le Fonds de roulement a participé pour près d'un million de francs. La Banque cantonale a accordé 7.4 millions (aux mêmes conditions faites à la grande SCHL). La SCH La Paix a participé à la série 52 de la CCL pour 5 millions, à 0.45 % sur 15 ans. Même de grandes coopératives ne peuvent que rêver de tels all-in-costs auprès des banques. A la CCL, ils sont applicables à toute coopérative, peu importe sa grandeur et sa solidité financière.

En février 2015, la construction s'est terminée à Nyon et les locataires ont pris possession des lieux. Le décompte final se bouclera probablement à 14.7 millions de francs. Le prix de location d'un appartement de quatre pièces de 97 m² s'élève entre 1700 et 1900 francs net, un trois pièces de 74-78 m² entre 1400 à 1500 francs. Les deux pièces sont entre 950 et 1050 francs.

L'exemple de la SCH La Paix fera-t-il école?

La SCHL possède ou gère environ 3500 logements. M. Batschelet est en charge de leur financement. En tant qu'ancien membre du comité de la CCL, il connaît à fond les conditions et procédures des emprunts de la CCL. Depuis 2015, il est régulièrement délégué par l'association régionale de Romandie pour conseiller en matière financière. Au premier semestre, il a ainsi donné six consultations. «Il pourrait y avoir encore plus de demandes», déclare-t-il, tout en présumant que la CCL est encore trop peu connue des «petites» coopératives romandes. Peut-être que l'exemple de la SCH La Paix fera école!

www.lapaix.ch

Financement solide pour des logements multigénérationnels

Où serait mieux implanté que dans le «village Gotthelf» de Lützelflüh en Emmental un projet de logements multigénérationnels, organisés en coopérative? La coopérative d'habitation im Oberdorf réalise ceci depuis 2013, pas à pas. Divers cours et conseils de la faïtière CHS et un emprunt de la CCL ont contribué à ce projet.

L'idée était: un bâtiment dans la région de Berne, où familles et seniors cohabitent sur une base communautaire. Situation actuelle: la coopérative im Oberdorf a acquis en 2013 à Lützelflüh un ancien hôtel rural abritant deux logements et 10 studios. Aujourd'hui, deux familles et six individus y vivent, qui ne veulent pas (plus) vivre seuls sur la durée ou provisoirement; les studios non encore requis sont utilisés comme chambres d'hôtel. Ces prochains mois, d'autres personnes emménageront, surtout des seniors qui, grâce au soutien des voisins, pourront y rester jusqu'à la fin de leur vie.

Alors que l'idée d'un logement multigénérationnel se concrétise pragmatiquement, pas à pas, il a fallu régler dès le départ qui en serait l'organe



responsable et les modalités de financement. Aux yeux de la co-initiatrice et présidente Verena Ramseier, le statut de la coopérative était la solution. En suivant divers cours de bildung-wohnen.ch, elle acquit des connaissances et noua des contacts. Puis suivirent les conseils de CHS et, enfin, un paquet de financement auquel ont participé le Fonds de solidarité, une caisse d'épargne locale et la CCL. Avec les parts et les emprunts des membres, le projet est garanti de façon avantageuse et prévisible pour les dix prochaines années.

www.wog-imoberdorf.ch

2014 fut une année record pour la CCL

Les demandes d'emprunt ont augmenté pour atteindre 170. Pour satisfaire cette demande, six émissions ont été lancées pour un montant de 383 millions de francs. Sous déduction des fonds destinés aux financements de conversion, il en est résulté une augmentation des emprunts en cours à 2.57 milliards; ce montant finance avantageusement près de 30 000 logements.

Le nouveau crédit-cadre doit être utilisé parcimonieusement

Après le Conseil des Etats unanime, le Conseil national a approuvé à une large majorité un nouveau crédit-cadre pour cautionner les emprunts de la CCL. Ce bon résultat est une preuve de la réputation de la CCL et de la construction de l'habitat d'utilité publique.

Les 1900 millions de francs sont destinés aux six prochaines années. Il y a donc à disposition en moyenne 300 millions par an. Si les demandes dépassent cette somme, le comité devra fixer des priorités.

Calendrier des emprunts 2015

Le 29 avril 2015, la CCL a placé sur le marché des capitaux deux emprunts d'un montant total de 337 millions de francs: la série 51 sur 10 ans, pour des all-in-costs de 0.215% et la série 52 sur 15 ans, pour des all-in-costs de 0.449%. Au début août, la CCL sera à nouveau sur les marchés pour garantir le financement de conversion de la série 31 arrivant à échéance. Une troisième ronde est envisageable à l'arrière automne.