

Leberngasse 9
Case postale
4601 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

«Nous ne sommes pas les seuls, mais les plus avantageux»

Au Tessin, Alloggi Ticino SA, avec ses 1000 logements environ, est pratiquement le seul maître d'ouvrage d'utilité publique – et la CCL un partenaire important pour son financement. Questions au directeur:

Vous voulez construire des logements locatifs pour seniors. Y a-t-il un marché pour cela dans un canton où généralement les gens possèdent leur chez-soi?

Rolf Würth: Nous pensons que oui. Les personnes de plus de 65 ans, immigrées ou nées ici, sont le segment de population croissant le plus fortement. Mais les maisons en propriété leur sont souvent inadaptées. Si les liens familiaux sont plus étroits qu'au nord des Alpes, il est toujours plus rare de voir trois générations sous le même toit. Nous ne sommes pas les seuls à juger très prometteur le marché des logements pour seniors. Tertianum et d'autres ont déjà réalisé des projets ou en

planifient. Mais uniquement pour des revenus moyens à supérieurs, alors que nous sommes abordables pour des bénéficiaires de PC.

Suite à la page 2



Rolf Würth vit à Lamone (TI). En 2006, il fut délégué au sein du conseil d'administration d'Alloggi en tant qu'expert externe et devint par la suite directeur de la société.

Suite de la page 1

Comment est née Alloggi?

Elle appartenait d'abord à Logis Suisse SA, et a pris son autonomie en 2006. En 2007, elle a acquis les immeubles tessinois d'un autre maître d'ouvrage et a fusionné avec un autre en 2008.



L'immeuble Alloggi à Novazzano dans le Mendrisiotto est l'œuvre de l'architecte tessinois Mario Botta.

Elle compte depuis lors 1016 logements répartis entre 24 lieux, la plupart datant des années 1989 et suivantes, donc construits dans le cadre de la LCAP.

Est-ce le canton ou les communes donnent des incitations à l'habitat d'utilité publique?

Malheureusement non. On en parle, mais rien de concret n'en sort.

N'y a-t-il donc pas d'autres maîtres d'ouvrages d'utilité publique dans le canton?

Je ne connais que deux petites coopératives, une à Lugano et l'autre à Locarno. Mais aucun de leurs membres n'habite les logements.

Le reste de la Suisse connaît une renaissance de l'habitat de coopératives. Et au Tessin?

Ici aussi: on en parle, mais rien de concret ne se passe.

Crédit de construction meilleur marché grâce à la CCL: «Residenza Al Riale», Gordola

Alloggi Ticino est une cliente fidèle de la CCL. Son premier projet voici 20 ans profite, déjà pendant la période du chantier, d'un emprunt avantageux. Comment est-ce possible?

Avec la crise immobilière des années 90, Alloggi et sa partenaire de la fusion ont connu des difficultés. Mais la société est à nouveau saine et active, elle entend s'engager dans les logements abor-

dables pour seniors. Son premier projet de ce type est une «residenza» à Gordola. Ce n'est pas un hôtel de luxe pour riches pensionnaires du nord des Alpes! D'ici au printemps prochain, il y aura 44 logements locatifs compatibles avec les PC.

Alloggi achètera le bâtiment terminé à un entrepreneur privé, à un prix ferme. Pour des loyers abordables, il a fallu négocier âprement, réduire les surfaces habitables et le taux de capitalisation. Par ailleurs, des acomptes ont déjà été payés à l'investisseur; parce qu'il a pu s'épargner un crédit de construction onéreux, il a opéré une réduction sur le prix final.

Quote-part CCL grevant des immeubles existants

Alloggi a financé ses acomptes par des gages sur trois de ses immeubles, pour obtenir 8.4 millions de francs de la série CCL 54, ce qui ne coûte pour 20 ans que 0.34% par an (all-in-costs). «Nous avons donc pu contourner de façon élégante et correcte le principe de la CCL consistant à ne financer que des immeubles déjà achevés et loués», déclare le



«Al Riale» comprend trois bâtiments en location et en propriété. Alloggi réalise le bâtiment de droite comportant 44 logements locatifs pour seniors. De l'ensemble naît un quartier de bonne mixité sociale et générationnelle.

directeur Rolf Würth. «Je suis heureux des conseils reçus de la direction de la CCL et du fait qu'elle prête la main à des solutions créatives!». De la même façon, le Fonds de roulement a accordé un crédit.

Avec les communes, c'est plus difficile

Alloggi appartient pour un tiers au canton. En fait, c'est la stratégie ouverte du maître d'ouvrage que de construire un habitat abordable pour seniors

en coopération avec des communes sur un terrain remis en droit de superficie. Mais les négociations pour des projets n'ont pas encore abouti à cette heure. La priorité sera donc accordée à la «Residenza Al Riale» réalisée avec un particulier.

Wolhusen LU: coopération pour un logement encadré

Deux coopératives y bâtissent 27 logements encadrés en lien et collaboration directs avec le centre d'habitation et de soins du lieu. La série 54 aide à financer la construction.



La nouvelle bâtisse sera directement reliée par une passerelle au centre d'habitation et de soins.

A cela s'ajoute la coopération avec le centre d'habitation et de soins du lieu. Il est directement lié à la nouvelle bâtisse et proposera à ses résidents des prestations si besoin est. En automne 2015, le permis de bâtir était là, et il y a déjà 40 noms sur la liste des intéressés. Mais les travaux sont encore bloqués par un recours.

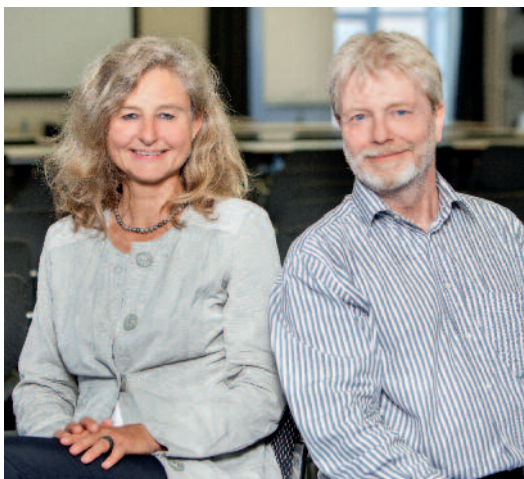
Pourtant les frais d'étude courent déjà. Heureusement, Pro Familia peut en financer sa part grâce à une quote-part de la série 54. Elle porte sur quatre immeubles existants et a été utilisée d'abord pour l'annulation d'hypothèques bancaires et, ensuite, pour la construction. «En tant que petite coopérative, nous sommes très heureux du conseil et du financement de la CCL», tels sont les mots élogieux du président Anton Lichtsteiner.

Depuis 1948, la coopérative Pro Familia a construit et acquis 71 unités de logement, et en a vendu aussi en propriété. Comme l'enquête réalisée au village a montré un grand intérêt pour du logement encadré, et que la commune avait en vue un terrain approprié, la coopérative a décidé de construire pour la population âgée, toujours plus nombreuse. Le projet de 13 millions étant trop important pour elle seule, Pro Familia le réalise avec sa «voisine», la Coop. Wolhusen.

L'AG élit deux nouveaux membres du comité

L'assemblée générale du 22 juin a notamment procédé à l'élection de deux nouveaux membres du comité: le romand Philippe Favarger succède à

Flavio Guido, sortant, et Barbara Thalmann apporte à la CCL l'expérience des coopératives depuis l'agglomération de Zurich.



Barbara Thalmann (1966, Uster) est architecte diplômée EPF. Elle est membre du conseil communal (exécutif), vice-présidente de la coopérative Gewo Züri Ost (env. 500 logements), membre du conseil d'administration de l'Assurance des bâtiments du canton de Zurich et préside l'Association régionale zurichoise des coopératives d'habitation.

Philippe Favarger (1962, Genève) est docteur en économie. De 2004 à 2012, il fut responsable immobilier de la Direction du logement du canton de Genève et a enseigné jusqu'en 2013 à l'EPFL et à l'Institut d'études immobilières de Genève. Depuis lors, il travaille à titre indépendant en qualité d'expert et conseiller dans le domaine immobilier.

L'équipe de la direction est à nouveau au complet

En automne 2015, Monika Eggenschwiler a quitté l'équipe pour des raisons de santé et, à fin juillet 2016, Astrid Ruch cessera également son activité à la CCL. Au 1er mars est entré en fonction Pius Heule, dont les points forts résident dans le domaine des finances et de la comptabilité ainsi que dans l'examen des demandes. En qualité d'assistante de direction, Sheila Schmid s'occupe essentiellement, depuis mi-avril, des affaires d'organisation et d'administration. L'équipe sera temporairement complétée et renforcée par des étudiants de hautes écoles spécialisées.

La direction est toujours assumée par Guido Gervasoni et son suppléant Thomas Feierabend.

Activité d'emprunt de la CCL

Au début avril 2016, la CCL a placé la série 54 de 204.7 millions de francs. Sa durée est de 20 ans; avec un taux de 0.320% et un prix d'émission de 101.659%, il en résulte des all-in-costs de 0.343%.

13 des 53 maîtres d'ouvrage y participant ont besoin de ces fonds pour le remboursement de quotes-parts arrivant à échéance en 2016 (conversions). Mais pour la majorité d'entre eux, il s'agit de nouveaux financements pour un montant total de 168 millions.

Le 12 décembre, les séries 29 et 32 arriveront à échéance de remboursement. Dans cette optique et pour de nouvelles demandes de financement, la CCL retournera sur le marché des capitaux en novembre.