

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

«Un seul mot: prudence!»

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) est, avec les 2084 logements qu'elle possède, la plus grande coopérative de Suisse romande. En 1992 déjà, elle participait pour la première fois à un emprunt de la CCL. Maintenant, son directeur Bernard Virchaux prend sa retraite après 22 ans. Qu'est-ce qui a changé durant cette période?

Bernard Virchaux: Au fil des ans notre marché a commencé à intéresser de plus en plus de sociétés qui ne sont pas forcément reconnues d'utilité publique (aux yeux de la LOG) comme par exemple les caisses de pension. Et on a vu se créer beaucoup de coopératives sans réels fonds propres qui font appels soit aux entreprises soit à leurs membres pour faire les apports nécessaires. Pour certaines de ces sociétés le but «non avoué» est de se créer du travail. Alors que l'achat de terrains était encore possible il y a 10 ans, aujourd'hui les terrains disponibles pour construire des logements

d'utilité publique ne le sont pratiquement que sous la forme de DDP mis à disposition par les collectivités publiques et parfois par des privés.

L'un des facteurs prédominants qui a évolué au cours des ans a été la baisse spectaculaire des taux d'intérêt. On relèvera également la stabilité voire la baisse des coûts de la construction.

Suite à la page 2



Bernard Virchaux: 1995–2017
directeur SCHL, dès juin 2017
président de l'association
romande des maîtres
d'ouvrage d'utilité publique
(ARMOUP)

Suite de la page 1

Afin de pouvoir financer de nouveaux projets à l'avenir encore, la CCL a été contrainte de durcir ses critères d'octroi de prêts. Comment avez-vous intégré cela?

Votre décision de limiter les emprunts CCL à 40% du coût des opérations est compréhensible, cependant les autres prêts sont nettement plus onéreux. Pour la SCHL, qui dispose de fonds propres importants, cela ne pose pas de problème.



Le nouveau bâtiment de la SCHL à Chesaux sur Lausanne comprenant 51 logements a été achevé en 2015 et financé avec des fonds tirés de la série 52 de la CCL.

A titre d'exemple, dernièrement un renouvellement d'un prêt CCL a été obtenu auprès d'une caisse de pension au taux de 1.25% sur dix ans.

Voyez-vous une possibilité que (hormis la Confédération) des cantons puissent également cautionner des emprunts CCL?

Le cautionnement par les cantons serait une très bonne chose, mais reste à voir les conditions obtenues. Cette solution serait très intéressante

pour des emprunts à 0.85% sur 10 ou 15 ans (ou du moins inférieurs à 1%) selon la situation actuelle.

Comment jugez-vous les perspectives d'avenir sur le marché du logement ainsi que les chances des MOUP?

Un seul mot: prudence! La forte progression du taux de logements vacants met en évidence que le point de saturation sera probablement atteint dans les deux prochaines années, spécialement dans les régions périphériques. Une petite crise économique liée à une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir des conséquences catastrophiques pour les coopératives qui ne disposent pas de réserves. Il y aurait lieu pour toutes les coopératives d'établir leur taux de résistance. Par contre, le besoin en logements à loyers abordables dans les agglomérations sera toujours présent.

En votre qualité de nouveau président de l'ARMOUP, sur quoi souhaiteriez-vous mettre l'accent?

Je tiens à maintenir une collaboration active avec la CCL et les autorités fédérales. Plusieurs objets devraient faire l'objet d'une discussion, soit le rendement brut admissible et le mode de fixation des loyers.

Je désire également étendre les conseils aux coopératives et la formation des membres de leurs organes.

Merci à un important client et ami de la CCL

Bernard Virchaux a été de longues années durant, en tant que directeur de la Société coopérative d'habitation Lausanne, un client important de la CCL. Commenant par la série 2, la SCHL a participé ensuite à de nombreux autres emprunts. Nos relations commerciales furent toujours empreintes de respect et d'efforts visant à satisfaire les besoins et possibilités des deux parties.

Bernard Virchaux et son chef des finances Paul Batschelet n'ont cependant pas été uniquement des clients importants de la CCL. Ils ont conseillé au nom de celle-ci de nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Romandie et ont également contribué à plusieurs reprises, par de nombreuses suggestions, à l'amélioration des prestations de service de la CCL.

Je remercie Bernard Virchaux pour cette contribution précieuse, le félicite pour son élection en qualité de président des coopératives d'habitation de Suisse romande et me réjouis de continuer à collaborer avec lui.

Peter Gurtner, président de la CCL

«Grandir autrement – vieillir autrement = vivre mieux»

A Crissier, à la périphérie de Lausanne, environ 100 seniors et étudiants vivent depuis 2014 sous le toit de la coopérative SCHO-mixAGE. Ce modèle innovant est né d'un concours d'idées lancé par la commune.

Un 2,5 pièces en logement protégé se monte à CHF 1160.– charges comprises, celui d'un studio pour étudiant à CHF 650.–. «Pouvoir proposer aux personnes à revenu modeste des logements de qualité à des prix abordables, dans un cadre de vie valorisant, représente pour nous une source de motivation et de satisfaction.»



Dans le voisinage d'un EMS ainsi que de l'Université et de l'EPF, deux bâtiments ont été érigés, qui abritent 65 logements pour seniors, des studios et des logements en collocation, ainsi que de petits logements individuels. Un «étudiant de référence» (ou une étudiante) est tenu par contrat de fournir à chaque étage des prestations d'accompagnement des habitants âgés pendant 100 heures par an: accompagnement, coups de main de toute nature, participation à des manifestations communes.

L'âme de ce projet à succès est Roger Dubuis. Il fut président et directeur d'ARMOUP et dirige actuellement un EMS – conditions idéales pour ne pas se contenter de développer une bonne idée, mais aussi de la réaliser et de la financer avec succès. Dubuis a trouvé les fonds nécessaires auprès de coopératives alliées, de particuliers, d'entreprises, du canton, du Fonds de roulement et, surtout, de la CCL: «Le prêt de la CCL à hauteur d'environ 40% du coût de l'opération est essentiel pour le projet!»

«La CCL nous a tirés d'impasses»

Dans la commune touristique de Lantsch (GR), il manquait, comme toujours, des logements locatifs pour les indigènes. Depuis 2016, huit logements à loyer abordable représentent une première aide. Mais le financement ne fut pas chose aisée.

Les huit logements sont loués à des indigènes. Un quatre pièces et demi coûte CHF 1600.– par mois, net.



prêt, et les banques refusaient les unes après les autres. Il a fallu des efforts tenaces du comité et les conseils avisés de Coopératives d'habitation de Suisse orientale pour défaire le nœud. On parvint donc finalement à obtenir la participation temporaire de plusieurs entrepreneurs et de la fondation Solinvest.

A fin 2016, une partie du crédit de construction de la Banque cantonale des Grisons fut remplacée par une part d'emprunt de la série 55. La commune a de son côté transformé finalement sa facture des taxes de raccordement en parts sociales de la coopérative.

«La CCL nous a bien conseillés dès les phases initiales et nous a aidés à sortir d'impasses», déclare élogieusement le président Donat Simeon. Au vu du succès du projet, il peut sans autre s'imaginer de nouvelles constructions ou acquisitions.

La Coopérative d'habitation Lantsch a reçu le terrain de la commune sous forme de droit de superficie, un projet était prêt et suffisamment d'indigènes attendaient sur le début des travaux. Pourtant la commune n'a pas voulu accorder un

L'assemblée générale boucle un exercice annuel fructueux

En 2016, la CCL a lancé deux émissions sur le marché des capitaux et y a ainsi prélevé environ 380 millions de francs. Durant la même année, 42 coopératives ont remboursé à temps et intégralement leur part à trois emprunts arrivant à échéance, pour un montant total de 190 millions de francs. Les emprunts encore ouverts de la CCL ont ainsi atteint un niveau de 3.1 milliards de franc en tout.

Une grande sécurité

La solvabilité de tous les maîtres d'ouvrages participant aux emprunts fait régulièrement l'objet d'un examen par une société de révision indépendante; en 2016, 90% au bas mot de ces emprunteurs ont obtenu le rating 1 ou 2 et, par conséquent, une bonne, voire très bonne note. De plus, l'état des constructions et la situation au plan de la location des objets grevés sont contrôlés périodiquement.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur le logement LOG en 2003, il n'a jamais été nécessaire de recourir à la caution de la Confédération. Les coopératives participant aux emprunts ont en 2016, comme pendant les années précédentes, versé à temps et sans exception les tranches d'intérêt trimestrielles et remboursé les parts d'emprunt arrivant à échéance.

Objets traités par l'assemblée générale

La CCL a été en mesure une nouvelle fois, lors de l'assemblée générale du 8 juin à Olten, de clôturer l'exercice annuel sur un résultat très réjouissant. Le bénéfice total porté au bilan, soit 1 180 358 francs, sera reporté à compte nouveau.

L'AG a approuvé le rapport annuel et a donné décharge au comité ainsi qu'à tous les autres agents de la CCL. Elle a élu **Hanspeter Käppeli** (Lucerne) à titre de nouveau membre du comité; il reprend ainsi le mandat de son prédécesseur en tant que directeur de «Wohnen Schweiz», **Ruedi Baranzelli**. Ce dernier, ainsi que **Willy Küng** (Zurich), autre membre sortant du comité, ont été sincèrement remerciés pour leur long engagement au sein de l'organe de direction.



Hanspeter Käppeli a été élu membre du comité; cet économiste d'entreprise ESCEA/Executive MBA est directeur de «Wohnen Schweiz»

Calendrier des emprunts 2017

La CCL a placé en date du 31 mai sa série 56 sur le marché des capitaux. Pour un volume de 130.7 millions et une durée de 15 ans, le taux d'intérêt est de 0.375% par an, soit des all-in-costs de 0.409%. 47 maîtres d'ouvrage participent à cet emprunt pour 53 objets.

D'autres émissions sont prévues pour la **mi-août** et la **mi-décembre 2017**. Elles serviront notamment à proposer des financements de conversion pour les séries 25 et 27 échéant respectivement en septembre 2017 et janvier 2018.

Parce que le remboursement de la série 27 doit déjà intervenir le 12 janvier 2018, le déroulement des étapes nécessaires tombe dans la période des fêtes de Noël et de Nouvel-An. La CCL remercie donc d'ores et déjà tous les membres impliqués de bien vouloir s'y préparer suffisamment tôt.