

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 intensifie son travail d'information

Il y a au moins 1000 maîtres d'ouvrage d'utilité publique actifs en Suisse. Mais environ 260 d'entre eux seulement financent partiellement leurs immeubles avec des fonds provenant d'emprunts de la CCL. Notre but est notamment d'augmenter ce chiffre et nous aimerions intensifier à cet effet l'information relative à notre activité et nos offres. Ainsi nous voulons nous adresser à de nouveaux membres potentiels et renforcer les contacts avec les membres existants. Pour ce faire, les mesures suivantes nous seront utiles:

Relaunch du site Internet www.egw-ccl.ch

En juin 2009, le site internet a été mis en ligne sous une nouvelle présentation. Il est plus facile à consulter et contient davantage d'informations que jusqu'alors. Par exemple, vous pouvez télécharger tous les documents et formulaires nécessaires, sous format pdf.

Newsletter électronique

Grâce à une Newsletter adressée par voie électronique, il est possible de rendre les nouveautés de la CCL accessibles à un large public. La Newsletter attirera l'attention de ses destinataires sur de nouveaux contenus du site. Sa fréquence sera entièrement fonction de l'actualité.

On peut la commander à l'adresse www.egw-ccl.ch. Nous acceptons volontiers des suggestions concernant d'autres destinataires possibles.



Bulletin d'information régulier

Le présent bulletin imprimé paraîtra à l'avenir deux à quatre fois par an. Pour le bulletin aussi, nous nous souhaitons un large cercle de lecteurs – par exemple les membres du comité de coopératives d'habitation et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Nous serions donc heureux que vous nous communiquiez les adresses postales de telles personnes.

Nous venons à vous

Bien évidemment, le plus important est le contact personnel avec les participants (potentiels) à un emprunt. Même si la CCL est une petite organisation, l'un de ses représentants viendra volontiers chez vous – que ce soit pour un entretien de conseil bilatéral, ou pour une brève présentation dans le cadre de formations continues, ou encore lors d'une conférence des présidents ou d'une assemblée générale.

Nous nous réjouissons de recevoir votre appel à cet effet!

Financée avec des emprunts de la CCL: la Gesewo Winterthur

La coopérative de logements autogérés (Gesewo) à Winterthur a été fondée en 1984 et a commencé par construire un quartier de 45 logements dotés de nombreuses installations communes. Durant les années passées, elle a connu une croissance continue due à l'achat de plus petits immeubles. Maintenant, elle a de nouveau un grand projet: à Oberwinterthur, un «immeuble pour plusieurs générations» comportant 130 logements environ va sortir de terre.

Gesewo attend de ses membres un gros engagement financier, que ceux-ci fournissent à partir des fonds de la prévoyance professionnelle. Pour beaucoup, un logement de coopérative est une alternative au propre logement: il coûte moins, les engage dans une moindre mesure et confère pourtant de sécurité.



Quartier Sagi-Hegi de la Gesewo de 1992

Contributeur aussi à la sécurité chez Gesewo des financements solides, octroyés notamment par la CCL. Le directeur Martin Geilinger illustre ainsi le bouquet de financements Gesewo: «Les fonds propres nécessaires, nous les obtenons des habitants et habitantes en question. Ils accordent à la Gesewo un prêt de 10 pour cent de la valeur de l'investissement. S'agissant des autres 10 pour cent, c'est la communauté d'habitation qui est responsable. Pour ces prêts, nous versons des intérêts attractifs. Nous avons obtenus près de 10 pour cent supplémentaires, respectivement du Fonds de roulement et du Fonds de solidarité. Les septante pour cent restants, nous les finançons avec des hypothèques bancaires et des prêts de la CCL. Alors que les banques jouent principalement leur rôle dans les financements en premier rang, dans les crédits de construction et ceux de courte durée, jusqu'aux hypothèques Libor actuellement fort avantageuses, la CCL est notre principal partenaire pour les longues durées. Celles-ci stabilisent nos coûts et nous aident à amortir des fluctuations des loyers.»

Questions au directeur de la CCL Guido Gervasoni

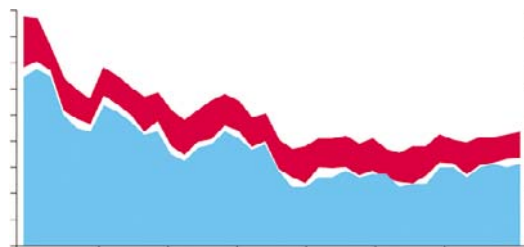
Le plus récent emprunt de la CCL – la série 35 du 28 mai 2009 – a été conclu au taux de 2.625% pour une durée de 8 ans. Les all-in-costs s'élevaient à 2.914%. L'emprunt se monte à 45 millions de francs et sert en partie au financement de conversion de la série 18. D'autres émissions sont prévues pour le 3^e et 4^e trimestre. Comment le directeur juge-t-il l'évolution des intérêts et la demande pour des emprunts CCL?

Pendant 15 ans, il était normal que les emprunts CCL soient souvent plus d'un pour cent meilleur marché que des hypothèques fixes comparables. Mais tout récemment, cette différence s'est réduite. Quelle est-elle encore pour le dernier emprunt?

Guido Gervasoni S'agissant de la série 35, les all-in-costs sont encore à près de $\frac{3}{4}$ de point de pourcentage au-dessous des taux officiels d'hypothèques fixes pour une durée de 8 ans également. Les banques et les compagnies d'assurance ont un besoin marqué de placement. Elles sont donc aujourd'hui de plus en plus souvent prêtes à négocier et à opérer avec des marges minimales. On nous fait parfois part de conditions pour lesquelles je me demande si l'exigence de la concordance des délais est encore respectée véritablement.

Peut-on apercevoir la fin de cette évolution ou devez-vous craindre que la CCL ne soit plus, un jour ou l'autre, plus attractive que les banques?

Guido Gervasoni Les incertitudes nées de la crise financière et économique ont eu pour conséquence une extension massive des credit-spreads. La disposition des investisseurs à prendre des risques est bien moindre qu'il y a un an seulement.



Les all-in costs d'un financement CCL sont nettement plus avantageux que les coûts d'hypothèques fixes comparables. Graphique actuel et détaillé sur www.egw-ccl.ch → Emprunts

Ceci est une des raisons pour lesquelles même des débiteurs bénéficiant du plus haut degré de solvabilité comme la CCL doivent payer davantage, actuellement, sur le marché des capitaux. Mais je ne crois pas que la CCL ne soit plus attractive un jour. Grâce au cautionnement solidaire de la Confédération, nous pouvons prélever de l'argent sur le marché financier comme presque personne d'autre. Notre structure des coûts très favorable renforce encore l'attrait de la CCL.

Depuis le dernier emprunt CCL, plus d'un semestre s'est écoulé. Est-ce que la demande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique a diminué?

Guido Gervasoni Non! Au début du nouvel exercice annuel déjà, la direction avait des demandes en cours de traitement pour environ 95 millions de francs. Cette somme a passé à près de 150 millions de francs à la fin mai 2009. Mais plusieurs maîtres d'ouvrage mettent en ce moment à profit la situation favorable des intérêts à court terme et attendent encore pour passer à des financements à long terme.

Refinancement d'objets existants avec la CCL

Les financements de la CCL ne conviennent pas seulement aux nouvelles bâtisses et aux rénovations de grande envergure. Des objets existants peuvent également faire l'objet d'un refinancement. Un exemple.

L'Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa à St-Gall avait financé initialement son premier quartier de 1999 au moyen d'hypothèques variables et fixes auprès de l'agence locale d'une banque régionale. En 2004 et 2006, elle a dénoncé une partie des hypothèques variables ainsi qu'une hypothèque fixe et les a remplacées par des financements de la CCL. La raison, selon la directrice Daniela Weber Conrad: «La CCL avait des conditions nettement meilleures».

Nul affront pour la banque

«La banque n'était nullement étonnée de notre départ», raconte Daniela Weber. «Mais nous avons communiqué ouvertement et dit quelles étaient les conditions de la CCL. La banque a réagi de manière professionnelle et nous nous entendons bien, comme auparavant. Je suis certaine que nous pourrions demander à nouveau, à tout moment, un crédit de construction».

Durant les années 2007 et 2008, Logiscasa a également remplacé le financement de son deuxième quartier (construit en 2007) par deux emprunts CCL. Les deux hypothèques variables provenaient de la filiale saint-galloise d'une banque régionale autrichienne, et là encore, il n'y a eu aucune difficulté: «Ils nous ont été agréables même pour les délais de résiliation».

Durée plus longue et davantage de stabilité des taux d'intérêt

Aujourd'hui, les immeubles de Logiscasa sont financés à près de 40% auprès de la CCL. Grâce à ces prêts, la coopérative peut maintenant tabler sur des intérêts stables pour une longue période. Le fait que le financement soit divisé en quatre tranches comportant diverses durées ou échéances de paiement prévient du risque d'un renchérissement abrupt après son échéance, alors que l'environnement des intérêts pourrait être totalement différent.

Service de consultation précieux des associations

«Qu'est-ce que la CCL pourrait mieux faire?» avons-nous demandé à la directrice de Logiscasa, qui connaît très bien la scène des coopératives de Suisse orientale. «Je sais que des membres bénévoles de comités de coopératives se plaignent parfois des formulaires de la CCL, et il est vrai que les petites banques avant tout sont sans complications à ce sujet. Mais il s'agit au demeurant de gros montants, et ces formulaires ne sont pas vraiment aussi mauvais que cela! Celui qui le désire peut se faire aider par les services de consultation des associations.»

La CCL a d'ailleurs, elle aussi, pris à cœur la critique et notablement simplifié le questionnaire.

Rapport annuel 2008 et Assemblée générale du 24 juin 2009

L'Assemblée générale du 24 juin à Olten a approuvé le rapport et les comptes pour l'exercice annuel écoulé. En 2008, la CCL a remboursé trois emprunts en temps voulu et a lancé six nouvelles émissions pour un montant de 286 millions de francs. Ainsi, 4278 logements ont pu trouver un cofinancement.

Les 18 emprunts ouverts à fin 2008 s'élevaient au total à environ 1.8 milliard de francs, répartis entre 242 maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Pour les durées allant jusqu'en 2020, les all-in-costs de ces emprunts sont de 3.2 pour cent en moyenne.

Par ailleurs, l'Assemblée générale a adapté les statuts aux dispositions actuellement en vigueur. Sous des applaudissements fort nourris, elle a remercié Peter Gurtner qui prendra sa retraite en automne 2009 en sa qualité de directeur de l'OFL.
