

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

«Rating» des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: des résultats s'améliorant au fil des ans

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique détenant des parts d'emprunt CCL doivent déposer chaque année leurs comptes annuels et, pour une part d'entre eux, des documents supplémentaires. Tous ces documents sont examinés par une société de révision indépendante. Dite société rédige un rapport qui sert à détecter d'éventuels cas problématiques et à évaluer les risques existant pour la CCL. La récolte des données et leur examen intervient en coordination avec ce qui se fait en la matière pour les bénéficiaires de prêts du Fonds de roulement.

Franco Eckert, de la société **Partner Revisions AG** (Lucerne), répond à nos questions au sujet du but et des résultats de son appréciation:

Quels sont le but et l'importance du rating?

Franco Eckert Nous évaluons le preneur de crédit dans son ensemble, et non pas les objets financés

particuliers. Le but est de détecter à temps, à l'appui de comparaisons multiannuelles, des évolutions négatives et de ne pas être surpris au moment où des cas poseraient problème.

Par conséquent, il ne s'agit pas d'un véritable contrôle ou évaluation, mais uniquement d'une appréciation critique. Dans cette mesure, le terme «rating» n'est peut-être pas tout à fait approprié; en effet, on ne peut pas se rendre à la banque avec le résultat pour négocier des intérêts ...

Selon votre rapport, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont d'année en année des finances plus saines. Pourquoi?

Franco Eckert D'abord, durant les dernières années, le taux de vacance des logements s'est



Franco Eckert, expert en révision: «Dans l'ensemble, il est possible de donner une bonne note aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.»

amélioré de façon notable, dans les régions difficiles également. Par ailleurs, le très bas niveau des taux d'intérêt enregistré depuis quelques années a contribué à l'amélioration.

Dans l'ensemble, il est possible de donner une bonne note aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Nous constatons aussi que leurs administrations sont devenues plus professionnelles, surtout chez les maîtres d'ouvrage de taille moyenne à grande.

Critères du «rating»

Pour tout maître d'ouvrage, quelques chiffres-clés sont établis: rendement du capital propre, degré d'autofinancement, cash flow et intérêts des capitaux de tiers en rapport avec la totalité des capitaux, taux d'amortissement, mise en gage globale en relation avec la valeur comptable ou d'investissement, liquidité à court terme, etc.

- Si les valeurs de référence que nous avons définies en commun avec la CCL en tant qu'objectif sont atteintes, le preneur de prêt obtient un rating 1.
- Si certaines valeurs ne sont pas atteintes ou ne sont pas claires (par ex. lors que des immeubles sont en cours de construction et ne fournissent aucun rendement), nous attribuons généralement un rating 2.
- L'attribution du rating 3 est faite par la CCL. Dans cette catégorie figurent des maîtres d'ouvrage qui, sur la base des chiffres-clés financiers, devraient en réalité recevoir la note 4, mais représentent un risque minime pour la CCL en raison de la forte garantie.
- Tous les preneurs de crédit dont la solvabilité est insuffisante et pour lesquels il faut s'attendre à de sérieux problèmes reçoivent un rating 4.

De votre point de vue, quels sont les points faibles les plus fréquents chez les maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Franco Eckert S'agissant de petites voire de très petites sociétés, il y a pour une part un besoin de rattrapage quant au professionnalisme de l'administration. Nous voyons d'autres points faibles, avant tout chez de récents maîtres d'ouvrage, dans la situation des recettes souvent insuffisantes. Ainsi les rénovations ne peuvent être que difficilement financées. A cela s'ajoute que pour nombre d'entre eux, il manque une base de fonds propres suffisante. En cas de hausse des intérêts, ceci pourrait très rapidement poser de sérieux problèmes à certaines sociétés.

Vous voyez passer les comptes de près de 500 maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Personne d'autre ne dispose d'une vue aussi générale. Préférez-vous parfois intervenir et donner un conseil?

Franco Eckert La situation actuellement favorable devrait être mise à profit pour entreprendre les rénovations nécessaires à des conditions avantageuses et, d'autre part, pour renforcer la base de capitaux propres et créer les réserves nécessaires. Dans le domaine des financements, la CCL est un bon instrument pour s'assurer à long terme les taux d'intérêt qui sont bas et pour obtenir ainsi la sécurité dans la planification.

Et si je peux encore ajouter une remarque: nous remercions tous les maîtres d'ouvrage qui nous adressent leurs documents à temps!

Emprunts 2010

Le 9 mars 2010, la CCL a augmenté sa série 36 pour la faire passer à 115,1 millions de francs. Les all-in-costs pour les maîtres d'ouvrage précités s'élèvent, pour une durée de 9,661 années, à 2,397 pour cent par an, un taux aussi bas n'ayant jamais été atteint à ce jour pour une telle durée.

Durant le deuxième trimestre 2010, la CCL sera à nouveau présente sur le marché des capitaux,

pour autant que la demande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique soit suffisante à cet effet. Un autre emprunt sera lancé à fin septembre 2010; celui-ci servira également de financement de conversion pour la série 17, qui arrive à échéance de remboursement le 6 novembre 2010. Si le volume est suffisamment important, il sera à nouveau possible de proposer des durées différentes pour cet emprunt.

Coopérative d'habitation BAHOGE: la CCL en tant qu'élément fixe de la stratégie de financement

La BAHOGE possède à Zurich et dans les environs 13 quartiers comprenant près de 1 000 logements. La coopérative est très active, aussi bien dans la construction de nouveaux bâtiments que dans la construction destinée à remplacer des immeubles. Dans sa stratégie, la CCL joue un rôle important: les financements à 8 ans et plus longues représentent un sixième de ses fonds de tiers. Ils proviennent exclusivement de la CCL.

«Les banques nous harcèlent»

«Nous ne serions pas des professionnels si, aujourd'hui, nous ne profitions pas nous aussi de financements Libor», déclare le directeur Erich Rimml. Mais malgré cela, la BAHOGE ne remet pas en cause sa règle générale: $\frac{1}{3}$ des financements fixes à long terme, $\frac{1}{3}$ à moyen terme et $\frac{1}{3}$ de financements variables.

Actuellement, la coopérative détient 9 parts d'emprunt pour un montant d'env. 25 millions de francs. Si le remboursement d'une part est imminent, son remplacement par un nouvel emprunt CCL ne fait aucun doute. «Les banques nous harcèlent en ce moment, avec des offres attrayantes il est vrai», constate Rimml. Mais même dans ce contexte extraordinaire sous l'angle des intérêts, leurs conditions ne feraient encore qu'approcher celles de la CCL.

Il est bon que la CCL soit devenue plus flexible

Aussi convaincu qu'il soit de sa «stratégie des trois piliers» moyennant recours à la CCL, le directeur de la BAHOGE formule néanmoins, et de façon claire, sa critique: «C'est certainement une bonne chose que la Centrale d'émission ait supprimé les redevances pour l'examen des demandes. Mais en tout cas, il n'y a pas si vieux que cela, le formulaire de demande pour un nouveau financement CCL était encore horriblement compliqué!»

C'est avec plaisir que Rimml a donc pris acte que la CCL a constamment simplifié depuis ses formalités (voir texte en bas).

Le quartier de Rütli de la BAHOGE à Kloten, avec 40 logements, a reçu ses habitants en 1996. Il est financé à plus d'un tiers par des fonds de la CCL.



Simplifications pour les demandeurs

Renonciation aux redevances pour examen des demandes et les octrois de prêts

Avec effet dès le 1er janvier 2010, la CCL supprime les redevances pour examen des demandes de financement de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi que pour les octrois de prêts.

La charge qu'occasionne à la CCL l'examen des demandes sera couverte en lieu et place par une déduction des coûts sur les frais de gestion. Parce que dans le même temps, il a été possi-

ble de réduire la déduction pour risques de pertes sur intérêt, il en résulte en fin de compte un rabais pour les maîtres d'ouvrage.

Stop aux formulaires sans fin

Le formulaire de demande de participation à l'emprunt a été réduit à un minimum. Les demandeurs ne doivent plus remplir que quelques champs à des fins statistiques. Tous les autres champs peuvent être oubliés si les indications souhaitées figurent dans les annexes à la demande.

Suite à la page 4

A titre d'annexes, la CCL attend notamment les documents suivants:

- comptes annuels et rapport de révision,
- données sur l'immeuble telles que l'état des locataires, l'extrait du registre foncier et autres.

Si des questions restent malgré tout ouvertes, la direction prend contact par téléphone pour les éclaircir.

Entretien de conseil individualisé

Tout maître d'ouvrage et toute demande présente ses spécificités. C'est pourquoi la CCL recommande un entretien de conseil individualisé – que ce soit en préparation d'une demande ou après dépôt des documents. A cette occasion, il est possible de rechercher des solutions en fonction des besoins de financement du demandeur et d'éclaircir certains points: modalités du traitement de la demande, délais, durées, garanties, possibilité d'un crédit-cadre, etc.

Un aperçu de l'Assemblée générale du 9 juin

L'Assemblée générale 2010 aura lieu le mercredi 9 juin à 17 h 30, à Olten comme d'habitude. Hormis les affaires statutaires, il est prévu un exposé du Dr Daniel Hornung, du Bureau Hornung pour les études économiques et sociales. Ce dernier a effectué, sur mandat de l'Office fédéral du logement, une évaluation de la CCL comportant notamment une enquête réalisée auprès de tous les membres CCL. Les résultats de cette enquête seront présentés lors de l'AG.

Nouveau à la CCL: Liberale Baugenossenschaft Baar

En 1989, était créée la Liberale Baugenossenschaft Baar. En 1996, elle a bâti avec trois autres coopératives locales le quartier de Sagenbrugg comptant 80 logements, sur un terrain de la commune remis en droit de superficie.

Dès 2010, trois coopératives vont à nouveau réunir leurs forces pour construire le quartier de la Schürmatt, avec 48 logements. Un ancien président de commune et conseiller aux Etats libéral avait vendu le terrain à la commune à des conditions très avantageuses à la condition qu'il soit classé en zone à bâtir pour y réaliser un habitat à conditions abordables.

La commune a donc remis le terrain en question à trois coopératives, sous forme de droit de superficie. Elle leur a accordé de surcroît, par un vote de l'assemblée municipale, un prêt sans intérêt de 450 000 CHF à titre de financement initial. Et pour rendre possible l'accès à des financements favorables à long terme, la Liberale BG Baar est maintenant devenue elle aussi, par précaution, membre de la CCL. «Nous n'avons pas encore décidé si nous déposerons une demande de financement», déclare le président Markus Gysi.



Début des travaux de la construction Schürmatt à Baar au début du printemps 2010, logements disponibles à fin 2011. Sur les 48 logements, la Liberale Baugenossenschaft Baar en reprendra 24 à son compte.