

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

«Il est très rare que nous devions dire non»

Les six membres de la Commission d'examen de la CCL se rencontrent quatre à cinq fois par an et décident au sujet de 90 à 150 demandes. Questions à son président, Thomas Peter:

Voilà un grand nombre de demandes par séance! Pouvez-vous encore vous en occuper sérieusement?

Avant de nous parvenir, les demandes sont examinées en détail par la direction de la CCL. Celle-ci soigne le contact avec le maître d'ouvrage en question. L'examen recouvre tous nos critères d'octroi. Hormis l'objet lui-même, c'est sa situation et le marché du logement local qui comptent. Par ailleurs, la CCL s'intéresse à la situation économique du requérant, à ses fondamentaux et à son organisation. Une évaluation de l'objet sur place est possible.

Les membres de la commission (dont fait partie un représentant de l'Office fédéral du logement OFL) sont des experts de l'immobilier et ont chacun des connaissances spécifiques du marché d'une région déterminée. Ils étudient avant la séance la demande de la direction, son analyse ainsi que les autres références. Pour chaque requête, un membre de la commission fonctionne à titre de référent et fait une proposition.

Suite à la page 2



Thomas Peter est directeur de Redinvest Immobilien AG à Lucerne et membre du comité d'une coopérative de moyenne dimension.

Suite de la page 1

Arrive-t-il que vous exigiez des documents plus complets ou que vous rejetiez une demande?

Un refus au stade de la commission est rare. Si une demande ne remplit pas les critères, la direction prend contact avec le requérant et recherche d'autres moyens. Dans de rares cas, une demande est retirée à ce stade. Mais fréquemment, d'autres voies sont trouvées, par ex. des garanties supplémentaires ou la mise en gage d'un autre objet du maître d'ouvrage.

Diriez-vous volontiers oui parfois, mais vous ne le pouvez parce que les conditions ne vous permettent pas de faire autrement?

Oui, cela arrive. Nous aurions ainsi volontiers cofinancé certaines coopératives innovantes. Mais mis à part les investissements relativement élevés, c'est souvent le (trop) faible fondement de fonds propres qui crée problème chez ces maîtres d'ouvrage. Toutefois, quant au nombre et au volume des investissements, il ne s'agit là que de très peu d'affaires.

Pourquoi la CCL ne pratique-t-elle pas de financements de la construction ou d'achats de terrains?

La CCL travaille avec un appareil très léger – ceci est une des raisons de ses conditions très attractives. Un financement de la construction exigerait

un accompagnement plus lourd afin de garantir une utilisation adéquate des fonds.

Malgré tout, il est judicieux de déposer une demande de financement avant déjà ou pendant la construction! Ainsi l'OFL peut effectuer l'examen technique et la possibilité d'un financement ultérieur par la CCL est tirée au clair de façon précoce.

Le financement d'achats de terrains n'est plus prévu depuis de nombreuses années, du fait de la loi déjà.

Souhaiteriez-vous voir d'autres conditions changer également?

Un problème réside dans les limites des investissements qui sont différentes selon les régions. Aujourd'hui, dans des zones rurales, il n'est guère plus possible de construire meilleur marché que dans une grande agglomération. Mais nous devons malgré tout calculer alors avec des limites d'investissement inférieures. A cela s'ajoute que la plupart du temps, il s'agit de coopératives et de projets plus petits. Elles se heurtent bien plus vite à des limites de coûts de construction que les grandes de la ville qui, avec davantage d'unités de logement, peuvent bien «mieux» calculer et répartir les frais fixes.

Conseil de spécialiste pour une «grosse affaire»

La «Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen» est une coopérative du personnel de la Confédération comptant 370 logements à Zurich. Son lotissement «Winzerhalde 1», soit 144 logements, vient de subir une rénovation complète en quatre étapes. Avant les travaux, les bâtiments ne figuraient plus qu'à hauteur de 6 millions de francs dans les comptes et la majeure partie des hypothèques provenait de la Confédération.

La valeur d'investissement est subitement passée, grâce à la rénovation, à près de 20 millions de francs. Le financement fut un défi pour une coopérative plutôt petite, qui a pris conseil auprès d'experts externes: la «Hypotheckenbörse» a demandé au nom de la coopérative, mais avec le savoir-faire de professionnels, dix offres pour le crédit de construction et l'on opta pour la Banque Raiffeisen. Le financement définitif



La rénovation totale a exigé des interventions lourdes et un grand capital.

après achèvement des travaux resta d'abord ouvert, jusqu'à ce que la coopérative se décide pour remplacer en majeure partie le crédit de construction par une part d'emprunt CCL: 10 millions de francs à 1,75% pour 15 ans ferme. 9 millions supplémentaires ont été fournis par la Confédération et le Fonds de roulement.

Le responsable des hypothèques de la coopérative, Hans Weber, a fait l'éloge du conseil donné par la bourse des hypothèques: «Ils nous ont enlevé une très grande charge et nous ont pourtant laissé le dernier mot. Ils soutiennent pleinement la décision d'opter pour la CCL.» Il conseille également à d'autres coopératives de toujours prendre conseil auprès de divers organismes: banque, ASH, bourse des hypothèques, Office fédéral du logement. Car: «Nous sommes persuadés que ces «grosses affaires» submergent la plupart des comités!»

Conseil global en matière de financement pour un comité de profanes

La coopérative Coloma a été fondée en 1988. Elle possède 24 logements non loin du lac à Marin-Epagnier (NE), qui ont bénéficié dès 1990 d'abaisssements de base WEG. En 2009, un assainissement énergétique des maisons construites en 1962 a été entrepris; on tablait d'abord sur des coûts de 2,5 millions de fr. pour une valeur de rendement de 3,3 millions.

Un an plus tard, le président en fonction depuis longtemps prenait sa retraite et les affaires ont été reprises par un comité peu expérimenté, composé d'habitant/e/s du lotissement. Dans cette situation, la coopérative s'est adressée à la CCL. Sa demande de participation à une nouvelle part CCL de 1 million de fr. a débouché sur un conseil global de financement. Heinz Brauchli, en charge de l'examen de la demande, a rencontré le comité composé de profanes qui n'avaient encore jamais traité de telles questions et a, avec lui, développé plusieurs éléments pour en faire un ensemble de mesures: la Confédération renonçait – pour incitation à l'assainissement énergétique – au remboursement des avances faites au titre de l'abaisssement de base/le canton de Neuchâtel octroyait un prêt à conditions favorables et participait au capital social/le Fonds de roulement augmentait son prêt/la CCL accordait une part d'emprunt.

En été 2011, l'assainissement était terminé. Les mesures ont totalement fait leurs preuves au cours du dernier hiver très rigoureux et la coopérative a de solides bases financières.



24 logements assainis au plan énergétique et le financement réglé: le président de Coloma, Daniel Rotsch (à gauche), en compagnie du conseiller de la CCL, Heinz Brauchli.

Le droit de timbre sur l'émission est supprimé

Le Conseil fédéral a supprimé avec effet au 1^{er} mars 2012 le droit de timbre sur l'émission d'emprunts publics. Pour la CCL, ceci a pour effet que les coûts d'émission seront moindres, comparés à des emprunts antérieurs.

La réduction représente 12 points de base par année d'emprunt. La participation à un emprunt CCL s'en trouvera donc encore plus attrayante.

Assemblée générale le 14 juin

L'Assemblée générale de la CCL a lieu cette année le jeudi 14 juin, au Congress Hotel à Olten. L'envoi des documents aura lieu suffisamment tôt. Nous nous réjouissons de voir de nombreux participants à l'AG ainsi qu'à l'apéritif et au repas du soir.

Probablement trois dates d'émission en 2012

Le 18 juin 2012, nous devons rembourser par la série 22 un placement privé de 36,4 millions de fr. Les maîtres d'ouvrage se sont déjà vu proposer un financement de conversion. Dans la première quinzaine de mai, nous lancerons pour cela un nouvel emprunt; le versement des parts suivra à mi-juin.

La demande de financements CCL a de nouveau augmenté sensiblement au cours des dernières semaines. Nous prévoyons donc une nouvelle émission en été. La fin de l'activité d'émission sera le financement de conversion pour la série 19, qui arrive à échéance de remboursement le 5 décembre 2012.



2012 Année Internationale des Coopératives

Les coopératives d'habitation: sociales – économiques – écologiques
www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

Année internationale des coopératives

La CCL, elle-même organisée en tant que coopérative, est un acteur important du financement de l'habitat de coopératives. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elle soutient par un montant notable les activités liées à l'Année internationale des coopératives. Vous trouverez des informations sur les activités et offres existant en Suisse au sujet de l'année 2012 consacrée par l'ONU aux coopératives sur www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch/regionen/romandie.html