

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

«Je suis pour ainsi dire ,l'interprète' entre la CCL et le public»

Othmar Räsamen a interviewé H. C. Daeniker,
le chargé de l'information de la CCL:

*Pourquoi la CCL a-t-elle besoin d'un chargé
de l'information?*

En 2008, le comité a pensé que la CCL ne devait pas mettre sa lumière sous le boisseau mais, au contraire, se faire nettement mieux connaître des coopératives d'habitation, des médias et du monde politique. Comme la branche et la politique du logement me sont très familières, on m'a demandé d'assumer cette fonction. A vrai dire, je ne connaissais pas grand-chose du monde des finances – mais ceci peut aussi constituer un avantage, car je peux alors opérer, pour ainsi dire, en qualité «d'interprète» entre la CCL et le public.

Nous avons ensuite revu complètement la conception du site web de la CCL et l'avons complété par une Newsletter électronique. Chaque seme-

stre, nous publions un Bulletin imprimé tel que celui-ci et nous nous efforçons d'assurer une présence régulière dans les médias de notre branche.

*Est-ce que la présence plus marquée
de la CCL fait sentir ses effets?*

Je le crois bien. La demande de financements CCL a sensiblement augmenté ces dernières années. Ceci alors même que les financements proposés par les banques étaient extraordinairement attrayants aussi pendant cette période – mais toujours nettement plus chers quand même que les emprunts CCL.

Suite à la page 2



Hans Conrad Daeniker soutient la CCL dans le domaine de l'information et du travail politique. Il assume des mandats similaires pour Fédération d'habitation, l'association coopératives d'habitation Zurich.

Suite de la page 1

Ton travail consiste aussi à faire du lobbying pour de bonnes conditions-cadres au plan politique.

Oui. En l'occurrence, nous avons tenté en 2010/11 d'obtenir que l'Assemblée fédérale approuve un nouveau cautionnement de plus de 1.4 milliard de francs pour la CCL.

Ce cautionnement est d'une importance cruciale pour nous, mais pour l'obtenir, il fallait en raison du «frein à l'endettement» une majorité absolue des deux Chambres (même si le cautionnement n'est pas une véritable dépense, mais uniquement un engagement de garantie, auquel il n'a jamais été nécessaire de recourir à ce jour). Autrement dit, au sein du Conseil national, il fallait réunir 100 oui. Celui qui lors de la séance est absent vote non, en fait. Pendant des mois, nous avons fait de la promotion par divers moyens pour obtenir ces 100 voix. Pour finir, il y en a eu 109 en faveur du cautionnement et notre soulagement fut grand. Mais le prochain projet de cautionnement sera à nouveau d'actualité dans quelques années seulement!

27 juin: lancement des séries 46 et 47, de 102 millions de francs

Le 27 juin, la CCL a placé deux emprunts sur le marché des capitaux : la série 46 de 31.6 millions de francs sur 10 ans pour des all-in-costs de 1.551 pour cent et la série 47, de 70.7 millions de francs sur 15 ans, pour des all-in-costs de 1.845 pour cent.

Ainsi la CCL a déjà prélevé cette année 320 millions de francs sur le marché. Depuis les émissions de février 2013, il y a eu certes une nette augmentation du taux d'intérêt, mais ces nouveaux emprunts sont une fois encore assortis de conditions très attrayantes.

Pour l'automne 2013, la CCL prévoit une nouvelle incursion sur le marché des capitaux.

Tu observes les médias dans toute la Suisse en ce qui concerne la politique du logement et, en particulier, les coopératives d'habitation. Comment juges-tu les évolutions de ces dernières années?

Sur le plan des chiffres purs, le thème du logement et notamment de l'habitat d'utilité publique sont très nettement plus présents dans les médias. En particulier au plan des communes, il y a un nombre presque incalculable de projets et d'initiatives politiques. Là où les coopératives d'habitation passaient pendant longtemps pour des institutions vieillottes et quelque peu endormies, leur image s'est très nettement améliorée et les attentes placées en elles ont également augmenté énormément.

Et les grandes attentes des coopératives ont-elles aussi été remplies?

Je crains bien que nous ne puissions pas toujours répondre à leurs attentes. En effet, il y a d'abord la pénurie de terrains à bâtir à peu près abordables: les pouvoirs publics doivent veiller à ceci en prenant des mesures d'aménagement du territoire et/ou en mettant des fonds à disposition. D'autre part, il y a les coopératives d'habitation elles-mêmes: nombre de moyennes à grandes coopératives sont redevenues actives. Mais il pourrait y en avoir davantage encore, et elles seraient un peu plus audacieuses que cela ne nuirait en rien. Celles qui sont établies depuis longtemps, mais aussi de petites coopératives ont souvent de très fortes réserves latentes. Si la volonté ou le savoir-faire leur manque pour réaliser de propres projets, il serait au demeurant souhaitable qu'elles renforcent les plus actives grâce à ce potentiel.

Les questions ont été posées par Othmar Räsamen, membre du comité de la CCL depuis 2011

Assemblée générale de la CCL du 20 juin 2013:

L'assemblée générale du 20 juin 2013 à Olten a approuvé le rapport et les comptes d'un très bon exercice annuel. Le nombre des membres a augmenté à 399 et le volume des emprunts en cours à 2'139 millions de francs. La bonne année qu'ont connue les bourses a permis une attribution à la réserve spéciale de 600 000 francs; celle-ci a ainsi atteint un niveau équivalant à 8.8% de l'ensemble des avoirs placés.

En remplacement de Stephan Schwitter, sortant, l'AG a élu au comité un nouveau membre en la personne d'Urs Hauser (directeur ad intérim de coopératives d'habitation Suisse).

Lors de cet exercice, la CCL a remboursé en temps voulu deux placements privés d'un montant de 74 millions de francs et a lancé trois émissions pour un montant total de 248 millions de francs. Les membres de la CCL, actuellement au nombre de 399, sont des coopératives d'habitation et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

284 d'entre eux participent à des emprunts et financent ainsi près de 25 000 logements. La solvabilité des maîtres d'ouvrages impliqués est évaluée chaque année par un organe de contrôle externe. Le rapport de contrôle de décembre 2012 a montré une nouvelle amélioration. 71.46 pour cent des parts d'emprunt en cours sont en effet détenues par des membres dotés de la meilleure catégorie de rating parmi les 4 qui sont possibles.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur le logement en 2004, la Centrale d'émission n'a jamais dû enregistrer une perte, ni sur les intérêts, ni sur le capital, et il n'a jamais été fait recours non plus au cautionnement de la Confédération. Dans l'autre sens, durant cette période, des recettes ont flué dans les caisses de la Confédération au titre du chiffre d'affaires et des redevances perçues sur les émissions d'emprunt, et ce pour un montant d'environ 21 millions de francs.

Fondation apartis à Fribourg: les meilleures notes pour la CCL

La fondation apartis gère près de 900 unités de logement à Fribourg et dans les environs. Bien trop peu pour les quelques 7000 étudiants qui ont besoin d'un logement parce qu'ils ne vivent pas à une distance permettant d'être un pendulaire des Hautes écoles fribourgeoises. Le rapport annuel

2012 annonçait près de 2100 demandes de location et «déplorait» un seul logement vacant pour une durée précise d'un mois, avec une perte de 500 francs! Au vu de cette demande, apartis loue et achète ou construit régulièrement de nouveaux immeubles.



Deux immeubles d'apartis.
Une chambre non meublée
coûte en moyenne 380 francs
par mois, sans les charges.

A fin 2012, la fondation – qui fut d'abord fondée en 1990 en tant que coopérative – possédait 19 bâtiments. Sur les quelques 44 millions de francs destinés au financement à long terme, ce ne sont pas moins de 37 millions qui proviennent d'emprunts de la CCL! Lors de la série 44, apartis a participé par 3 millions de francs. Il est évident que le directeur d'apartis, Jean-Pierre Gauch, fait des éloges sans réserves à la Centrale d'émission: non seulement les taux d'intérêts extrêmement bas qui sont garantis pour 10 ou 15 ans, mais aussi le conseil qu'il reçoit de la CCL décrochent chez lui les meilleures notes.

«Les communes voisines nous observent avec une certaine envie»



Dans le Jura soleurois, à l'écart du Mittelland et de l'agglomération bâloise, se situe Büsserach, une localité comptant environ 2000 habitants. Ici aussi la pyramide des âges se modifie et le besoin d'un habitat adapté aux seniors augmente. C'est pourquoi l'architecte Heinz Jeker a eu pour la première fois l'idée en 1998 de changer l'affectation d'une ancienne fabrique de soie, et de lui faire revêtir l'habit juridique de la coopérative. Pour lui, cette forme d'entreprise avec son orientation vers le bien-être commun s'imposait d'emblée. Mais la commune, qui fut sollicitée pour participer au capital-actions, n'a pas voulu.

Dix ans plus tard, un autre bien-fonds approprié fut mis en vente, et Jeker fit une nouvelle tentative. En 2009, 23 membres ont fondé la coopérative d'habitation Lingenberg. Des compagnons de lutte ont permis l'achat du terrain grâce à un prêt important. En effet, la Fondation Age a financé par

150 000 francs à fonds perdu une bonne partie du processus des études et a surtout donné de la sorte un important signal politique. Car dès lors, la commune est sortie de sa réserve, a racheté le terrain et l'a remis en droit de superficie sans intérêts à la coopérative, pour une durée de 20 ans.

«Ce fut un combat difficile pour obtenir que la commune s'engage», a déclaré le vice-président de la coopérative, Heinz Jeker au moment du bilan. "Mais maintenant, les communes voisines nous observent avec une certaine envie!». Le succès serait dû principalement aussi au mérite d'un comité engagé, qui a fait progresser l'idée jusqu'à son exécution, au cours de plus de 40 séances.

Contact antérieur avec la direction CCL

Les arguments contenu dans le flyer ont convaincu: A mi-2012, 11 des 13 logements ainsi que le cabinet de physiothérapie étaient occupés. Le financement fut complexe: Fonds de roulement, un prêt de la Centrale hypothécaire pour la construction de logements CHL, les fonds propres des résidents, une hypothèque d'une banque et, dès mars 2012, deux millions de la CCL. La coopérative était déjà en contact avec la Centrale d'émission depuis 1999, et celle-ci a également placé l'hypothèque de la CHL.



Après une très longue histoire, enfin le premier coup de pioche