

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 encore plus proche de ses clients»

Othmar Räbsamen répond à nos questions:

*Pourquoi siégez-vous au sein du comité de la CCL?*

Des sujets comme le financement des immeubles m'intéressent tout spécialement. Par ailleurs, la CCL a une portée nationale et le comité comprend des membres de Suisse alémanique et romande. Comme j'ai quitté la présidence de la CCH et qu'un mandat auprès des coopératives de Zurich-Nord arrivait à terme, c'était le moment de reprendre avec plaisir une tâche nouvelle et intéressante.

*Les coopératives zurichoises sont représentées plutôt diversement dans les financements CCL. Comment l'expliquez-vous? Est-ce un manque de publicité, de proximité avec la clientèle?*

La CCL est devenue nettement plus proche de ses clients et la procédure de demande s'est également améliorée ces dernières années. Le renforce-

ment des mesures publicitaires est aussi perceptible. Je pense par ex. à la newsletter électronique ou au bulletin. Ces médias devraient atteindre tous les chefs des finances et les directeurs, afin qu'ils soient toujours bien informés.

*Question malicieuse: les coopératives zurichoises sont-elles trop riches et trop à l'aise?*

Je ne crois pas que ce soit la raison. Cela dépend bien plus de la durée de l'emprunt. Beaucoup ne désirent pas se lier aussi longtemps et apprécient

---

Suite à la page 2



Othmar Räbsamen a été élu membre du comité de la CCL en juin 2011

---

*Suite de la page 1*

la marge de manœuvre à plus brève échéance. Les financements à court terme sont d'ailleurs très avantageux en ce moment. Enfin, les marges des banques ont évolué ces dernières années à l'avantage très net des clients. Ce qui rend les financements bancaires très attrayants pour nous.

*Comment cela se présente-t-il pour l'ASIG?*

Pendant de nombreuses années, l'ASIG a toujours recouru aux emprunts CCL. Malheureusement, nous sommes mal tombés par deux fois et, après coup, nous avons vu que nous avons conclu à un taux trop élevé. Mais à présent, il est à nouveau avantageux de se lier à long terme à ce bas niveau d'intérêt pour une part des financements. Nous avons donc déposé une demande de 9 millions de francs pour la prochaine émission CCL. Le risque de se tromper avec de longs emprunts est minime

car ces taux offrent même des chances si l'inflation devrait reprendre à un moment donné. Mais personne ne peut prévoir exactement l'évolution de l'inflation et des intérêts.

*Quels sont les buts que vous aimeriez atteindre au sein du comité de la CCL?*

Je pense que l'on peut sans autre renforcer encore les mesures publicitaires dans les médias de l'association. Les interventions personnelles du directeur ou du président sont très importantes aussi; elles sont très appréciées et créent la proximité avec la clientèle. Mon but est que les emprunts CCL complètent judicieusement les financements bancaires dans les coopératives d'habitation et qu'ils soient plus fréquents à Zurich. Peut-être qu'à l'avenir, de plus brèves durées seront possibles.

Othmar Räbsamen est titulaire d'un diplôme fédéral d'économiste d'entreprise et d'agent immobilier. Depuis 1999, il est directeur de la Coopérative d'habitation ASIG, fondée en 1943. Elle possède plus de 2400 logements à Zurich et environs. Elle est très active dans la rénovation, la construction nouvelle ou de remplacement.

---

## Qui aurait pu prévoir pareille évolution des intérêts?

Le 17 mars 2011, le Conseil des Etats a voté, après le Conseil National, une deuxième tranche de 1400 millions de francs pour le cautionnement des emprunts CCL et a ainsi créé la base pour la poursuite de nos activités. Trois semaines après, la direction a lancé un placement privé de 37,1 millions de francs. Elle a obtenu des conditions avantageuses, soit des all-in-costs de 2,6% pour 11 ans.

Celui qui croyait alors que les intérêts ne pouvaient qu'augmenter à l'avenir a dû se raviser: la hausse généralement attendue a tourné en baisse. Le ralentissement de la conjoncture mondiale et

la crise financière ont entraîné en été une baisse massive des intérêts à long terme. La direction a effectué une nouvelle émission jumelée le 18 août 2011, pratiquement au niveau le plus bas. En souscrivant pour un montant total de 130,2 millions, les maîtres d'ouvrage ont pu financer des immeubles pour neuf ans à 1,5%, et à 1,9% pour 15 ans. Le 15 septembre, la série 21 était remboursée à temps pour un montant de 152,3 millions.

A l'heure où paraît ce bulletin, les préparatifs de la dernière émission 2011 vont bon train. L'an prochain, deux placements privés doivent être remboursés, en juin et en décembre. Nous inviterons près de six mois à l'avance les maîtres d'ouvrage concernés à participer à un financement de conversion.

---

## Chasa Reisgia (Ftan): financement CCL déjà enclenché au stade de la construction

Dans la commune de Ftan (Basse-Engadine) la Coopérative «Chasa Reisgia» a créé des logements locatifs modernes et abordables pour la population locale sur un terrain de la commune en droit de superficie. Grâce aux moyens de financement pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique et à un prêt de rang postérieur de la commune, de 20%

du montant de la construction, la coopérative n'a dû fournir des fonds propres qu'à raison de 3% environ. Dans l'optique du remplacement du crédit de construction, la coopérative a recherché tôt des financements avantageux, à long terme et a noué contact avec la CCL. Celle-ci a déjà donné un accord de principe pendant la construction. Puis le moment venu, la Chasa Reisgia a touché en septembre 2011 2,7 millions de francs de la série 39.1 de la CCL. Les montants résiduels de 810 000 et 390 000 francs ont été versés respectivement par la Centrale hypothécaire CHL et le Fonds de solidarité de l'ASH.

Le projet de 13 logements locatifs pour indigènes est le fruit d'un concours d'architecture.



La coopérative est très satisfaite de la CCL: «Tout s'est déroulé sans problème, sous une forme irréprochable et sans complications. Un grand merci pour l'agréable collaboration et soutien!»

## La Ciguë (Genève): les avantages de la CCL sont la stabilité à long terme et son expertise

La coopérative de logements pour personnes en formation, la Ciguë, vient de construire un immeuble dans le quartier de Plainpalais à Genève. Le bâtiment est – ainsi que 4 précédents – partiellement financé par la CCL.

Le président, Guillaume Käser, est enthousiaste de ces financements «qui sont très importants

pour notre équilibre financier». Outre, les taux préférentiels, il mentionne deux autres qualités très appréciées: «La longue durée des taux fixes donne de la tranquillité aux coopératives qui doivent toujours faire attention aux conditions du marché, du fait de leur endettement important (95%). Les quote-parts CCL rassurent également les autres partenaires financiers qui voient une partie du risque assumé par la CCL.»

Le bâtiment, au bénéfice du label Minergie P-Eco, offre 48 chambres, réparties en 8 appartements. Le terrain est remis en droit de superficie par la Ville de Genève et les loyers subventionnés par le Canton sont de 380 à 420.–.



La Ciguë souligne aussi la compétence de la CCL: «Pour les coopératives, parfois amateurs ou semi-professionnels, les analyses et remarques constructives de la CCL sont rassurantes et apportent un regard d'expert précieux sur les montages financiers des projets. Ceci d'autant plus que ces expertises sont généralement données en français!»

## LSV: de bonnes expériences

**La CCL doit traiter chaque trimestre près de 1000 factures et paiements pour les intérêts de ses parts d'emprunt. Un tiers est réglé par la procédure de recouvrement automatique, qui supprime beaucoup de travail inutile à la CCL comme chez ses emprunteurs. Nous encourageons donc nos membres à faire usage de ce procédé.**

Jusqu'à tout récemment, la CCL facturait séparément les intérêts trimestriels pour chaque emprunt. Or il y a un an, une grande majorité de clients s'est prononcée en faveur d'une facturation des intérêts de tous les emprunts pour la fin des trimestres civils. Le 30 septembre 2011, tous les intérêts trimestriels ont été facturés pour la première fois à la même date d'échéance.

Ce changement a été assorti du moyen de payer via LSV. Nous avons déjà reçu des autorisations en ce sens pour un bon tiers des factures. Le système LSV permet de grandes simplifications dans le déroulement des paiements pour tous les intéressés. Au lieu d'une multitude de factures, les maîtres d'ouvrage titulaires de plusieurs parts

d'emprunt ne reçoivent plus qu'un tableau récapitulatif fournissant toutes les indications nécessaires. Ceci leur facilite la planification des liquidités. Sur les avis de débit des banques figurent toutes les données nécessaires à la comptabilisation. Chaque maître d'ouvrage détermine lui-même le compte qui doit être débité. Il peut désigner un seul compte pour toutes les parts ou un compte séparé pour chaque part. Ce qui autorise une imputation par immeuble ou administration.

La direction de la CCL peut traiter électroniquement les paiements LSV. Ceci augmente la sécurité de l'imputation des entrées et évite certains travaux en rapport avec le traitement des pièces journalières. Compte tenu de ces avantages, nous aimerions élargir rapidement la procédure LSV et invitons donc nos membres à en faire usage.

Au demeurant, afin d'éviter tout malentendu: le système LSV n'a rien à voir avec le moral de paiement de nos membres. Celui-ci est en effet exemplaire, à quelques rares exceptions près. Donc un grand merci!



La 1<sup>re</sup> «Journée des projets d'habitat des trois pays» a eu lieu le 24 septembre à Bâle. L'association régionale des coopératives d'habitation était également présente sur cette plateforme pour coopératives, communautés de construction et projets de logements communautaires, et la CCL était l'invitée de son stand. Elle s'y est présentée au moyen d'une affiche et de flyers, comme un organisme offrant des prestations de service aux coopératives et a mené des entretiens précieux avec nombre de personnes engagées dans la construction de l'habitat d'utilité publique, avec leurs partenaires et leurs institutions.

350 intéressés étaient présents lors de cette journée impliquant 25 stands, une bourse de projets et divers exposés de spécialistes.