

Leberngasse 9
Case postale
4601 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

«Nous sommes sur un trend positif»

Dans le canton de Fribourg, la construction de Logements d'utilité publique (LUP), mais aussi l'engagement du canton ont été faibles jusqu'à présent. Pourquoi? Réponses du nouveau chef de section auprès du Service du logement:

Pascal Krattinger: le nombre des logements subventionnés dans le cadre de la loi LCAP se situe encore à environ 3000 unités. La présence de cette aide importante a sûrement freiné les ardeurs relatives à la mise en place d'une nouvelle aide. Le sujet est actuellement davantage d'actualité compte tenu de la forte réduction du nombre de logements subventionnés pour les 6 prochaines années.

Par ailleurs, l'image des coopératives en terres fribourgeoises a été quelque peu ternie par quelques faillites, assimilant le mot coopérative à une image peu professionnelle.

Vous considérez les Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) entre autres comme acteurs importants pour aider à répondre aux défis du marché du logement. Pourquoi?

Travaillant sur des loyers basés sur le coût de revient, ils sont une alternative nécessaire et importante. Par ailleurs, vu la faible proportion

Suite à la page 2



Pascal Krattinger est chef de section auprès du Service du logement dès 2015

Suite de la page 1

de MOUP dans le canton de Fribourg, il me semble correct d'affirmer que ces dernières devraient permettre une cohabitation adéquate avec les autres formes de propriété.

Qu'est-ce que vous attendez des MOUP (par opposition aux maîtres d'ouvrage à but lucratif)?

Il serait bien que les exemples de quelques anciennes MOUP, qui développent leur parc immobilier régulièrement, soient suivis par leurs consœurs moins actives; ceci afin de permettre à un plus grand nombre de personnes de bénéficier de loyers abordables. En second lieu, le concept de MOUP apparaît comme favorable au développement de quartiers et d'immeubles intergénérationnels, permettant également une approche en termes de mixité et cohésion sociale.



Entre autre financé par des fonds de la CCL: le quartier d'habitation Aumatt à Flamatt FR, comportant 80 logements, construits entre 1985 et 1987, en propriété de la société d'utilité publique Logis Suisse SA

Quel rôle jouent les instruments de financement comme notamment la CCL?

La CCL et le Fonds de roulement sont de véritables outils permettant non seulement aux MOUP de réduire les charges, mais également de conforter les banques dans les montages financiers, puisque ces dernières demeurent en 1^{er} rang.

Je suis toujours un peu surpris que certains MOUP ne connaissent pas ces alternatives de financement. Mon travail consiste notamment à mieux faire connaître ces instruments, tant auprès des MOUP que des communes. Le Service du logement a mis en place un site internet précisant notamment les divers outils à disposition.

Est-ce qu'il y a déjà les premiers signes d'une reprise de la construction de logements d'utilité publique et pour de nouveaux projets dans le canton ?

A l'heure actuelle, je suis sollicité par plusieurs communes qui intègrent l'option MOUP dans leurs réflexions. De plus, diverses réalisations concrètes en 2016 montrent que le développement de logements d'utilité publique est possible. Tous ces éléments sont réjouissants pour l'avenir et nous pouvons dire que nous sommes sur un trend positif.

Qu'est-ce qu'il faut pour que les MOUP existants deviennent plus actifs et montent de nouveaux projets?

Je pense qu'au-delà de certains tabous entourant les MOUP, il faut surtout mieux faire connaître les aides à disposition. Nous avons consacré en 2016 un temps important à l'information, notamment au travers du 1^{er} forum du logement qui s'est déroulé le 30.09.2016. Par ailleurs, divers projets fribourgeois ont suscité l'intérêt des médias et pourraient inciter d'autres MOUP à développer leur parc immobilier, notamment en collaboration avec les communes.

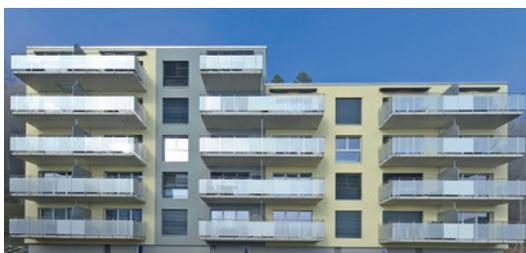
Seuls deux pour cent des logements fribourgeois appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Et seulement dix de ces maîtres d'ouvrage recourent aux financements de la CCL. Il y a dans ce contexte de gros défis pour le canton en matière de politique du logement: croissance démographique, pression de la demande imputable à l'Arc lémanique en plein boom, échéance des financements LCAP (WEG). Maintenant, le service cantonal du logement passe à l'offensive pour un changement du trend: cette impulsion a commencé au plan de l'information, notamment par la création d'un site internet, l'organisation d'un «Forum du logement» réunissant d'éminents intervenants; par ailleurs, le service conseille les communes, incite aux coopérations et prépare une loi cantonale.

www.fr.ch/slog

«Un appui bienvenu pour notre coopérative»

En l'espace de 21 ans, la coopérative Cité Derrière a construit, en coopération avec de communes vaudoises, près de 1500 logements d'utilité publique. Aujourd'hui, ce modèle à succès prend également pied dans le canton de Neuchâtel: en 2009, la Cité Derrière a fondé une société sœur portant le nom de Coopérative Arc-en-ciel.

Les petits logements neufs peuvent être reliés à de plus grands et permettent ainsi, par exemple, la cohabitation de plusieurs générations. Le loyer se situe entre 1015 et 1530 francs brut. Les résidents sont également membres de la coopérative.



Celle-ci a pu réaliser en 2016 son premier projet à Fontainemelon (Val-de-Ruz). Les 27 logements entre 2.5 et 4.5 pièces sont érigés sur des terrains de la commune remis à des conditions avantageuses en droit de superficie; le canton a participé au projet par un montant de 174 500 francs et le Fonds de roulement a accordé un prêt. Enfin, la CCL a octroyé une part de 2.2 millions de francs. «L'emprunt de la CCL est un appui bienvenu pour notre coopérative afin de proposer des loyers attractifs et raisonnables», dit Philippe Diesbach, président d'Arc-en-Ciel.

La nouvelle coopérative prévoit un grand projet à Couvet, en droit de superficie sur un terrain de la commune de Val-de-Travers: la construction d'un immeuble de 26 logements avec encadrement débutera en 2017; deux autres immeubles, de 24 logements chacun en location, seront réalisés en une 2^{ème} étape.

«La CCL est exactement ce qu'il nous faut»

La coopérative d'habitation bâloise Belforterstrasse assainit en plusieurs étapes l'ensemble de son parc de logements. Afin de ne pas chasser les membres dépendant – depuis de nombreuses années – de loyers modérés, elle a dû précisément veiller aux coûts de construction et de financement; c'est ainsi qu'elle a rejoint la CCL.

Un logement de quatre pièces assaini en 2016 revient désormais à 1224 francs net par mois. Ce qui équivaut à une hausse de 15% seulement et se situe toujours bien en deçà des loyers du marché.



Entre 1949 et 1957, les 197 logements ont été construits sur un terrain remis en droit de superficie: ils sont maintenant prêts pour l'assainissement. La première étape impliquant 30 logements a été achevée en 2016 et, pour une part, financée par des fonds tirés de la série 54 de la CCL.

Pour les prochaines étapes, l'assemblée générale a décidé de réaliser une liste de desiderata un peu plus étendue (remplacement des salles de bains, agrandissement des terrasses, transformation des combles en espace habitable). Pour financer ce besoin supplémentaire, elle s'est à nouveau tournée vers sa banque traditionnelle et la CCL. Au cours des négociations avec la coopérative et la banque, la CCL a finalement pu ficeler un paquet qui englobe de surcroît l'accompagnement par une fiduciaire immobilière expérimentée – la coopérative Wohnstadt. Ainsi est-il garanti que les buts fixés en matière de coûts pour la coopérative Belforterstrasse seront véritablement respectés.

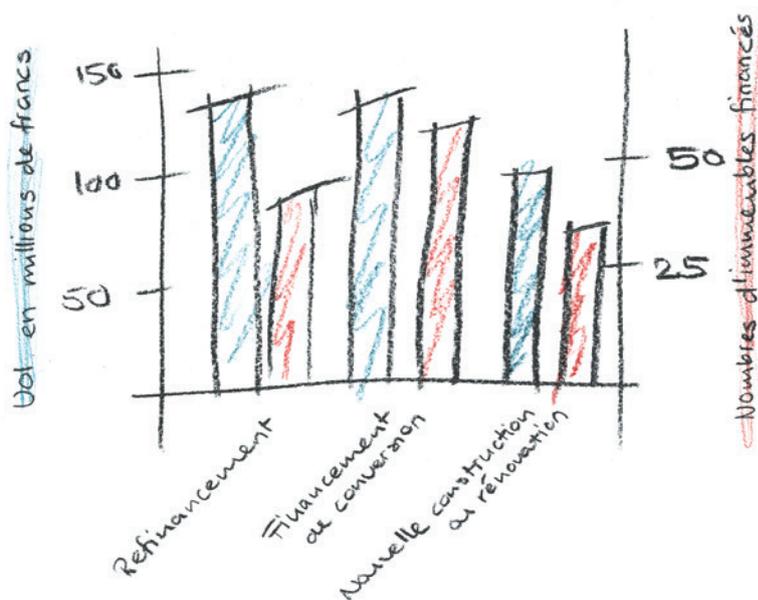
Le directeur financier, Christian Lötscher, est très satisfait du résultat: «La CCL allie sérieux et conditions avantageuses. C'est exactement ce qu'il nous faut.»

Série 55: 175 millions de francs sur 15 ans à 0.4 pour cent

Le 16 novembre, le plus récent emprunt public de la CCL a été placé. La hausse des intérêts s'installant après les élections présidentielles aux USA laissait craindre des conditions nettement moins favorables qu'une semaine auparavant seulement. Cependant, la CCL, avec le soutien de la ZKB, a réussi à obtenir un taux d'intérêt de 0.4% sur 15 ans; les all-in-costs s'élèvent à 0.429%. 44 maîtres d'ouvrage d'utilité publique repré-

sentant 64 objets ont participé à l'emprunt d'un volume de 175.2 millions de francs. Environ 104 millions de francs ont été affectés à la conversion des séries 29 et 32, pour un volume de 156.8 millions de francs, séries qui arrivaient à échéance de remboursement le 12 décembre. Les maîtres d'ouvrage participant à la nouvelle série 55 n'ont cependant mis à contribution que deux tiers de cette somme pour un financement de conversion. Ainsi, près de 71 millions de francs serviront à de nouveaux financements.

Un aperçu de l'utilisation des fonds provenant de tous les emprunts de la CCL de l'an écoulé donne l'image suivante:



«Nous souhaitons à nos membres et partenaires commerciaux d'excellentes fêtes et une nouvelle année pleine de succès.»

Le comité et la direction de la CCL