

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

### «La CCL nous permet de planifier en sécurité notre croissance»

La «Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich» a été fondée en 1944. Quand elle a reçu son 1<sup>er</sup> financement CCL en 1993, elle comptait 886 logements. Depuis, elle a participé à six autres séries et possède 1113 logements; env. 200 autres sont en cours d'étude. Quelle est pour la coopérative l'importance de la CCL, partenaire de financement?

**Claudia Strässle:** depuis des décennies, notre stratégie n'a pas seulement été de maintenir durablement notre parc immobilier, mais aussi de le compléter en continu par des bâtiments de bonne qualité. Sans la CCL, nous n'aurions guère pu réaliser cette croissance, du moins pas à un prix raisonnable et à des loyers abordables. Sa part aux financements de tiers est importante, soit 36.13%. A long terme, il s'agit clairement de l'option la plus avantageuse.

### *Utilisez-vous d'autres moyens de financement de la branche?*

Nous avons auparavant des prêts des pouvoirs publics et des financements liés à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP). Nous n'avons plus besoin de telles «aides au démarrage» ou d'argent du Fonds de roulement ou du Fonds de solidarité; ces options sont d'autant plus importantes pour de jeunes coopératives.

*Suite à la page 2*



Claudia Strässle est directrice de la wsgz depuis 2013

*Suite de la page 1*

*L'offre de la CCL répond-elle à vos besoins de qualité et de volume?*

Nous sommes heureux des prêts à long terme de la CCL. Les règles d'octroi sont claires et équitables. La direction nous sert avec compétence et souplesse, toujours prête à aider. La part de financement CCL est raisonnable: 36% au bas mot; en parallèle, nous misons sur des partenaires accordant aussi des crédits de construction.

*Outre les banques et la CCL, examinez-vous des alternatives – par ex. des caisses de pension et des véhicules de placement? Ou bien notre branche devrait-elle développer d'autres moyens pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique?*

La wsgz cherche à chaque objet un partenaire assurant la totalité du financement. Elle a déjà accepté les offres de sociétés d'assurance, mais celles-ci sont plutôt rigides et les montants de nantissement sont très conservateurs. En phase de croissance, l'accent est mis sur des liquidités supplémentaires. A notre avis, il y a assez de possibilités avec la CCL, les différentes subventions et la Société coopérative de cautionnement hypothécaire – il faut regrouper les forces et ne pas se disperser.

*En 2020, le Parlement doit allouer un nouveau crédit-cadre pour le cautionnement de la CCL. Que dites-vous à un parlementaire qui croit au marché et déclare: «Le parc de logements vacants augmente et les taux d'intérêt sont bas – il n'y a pas besoin d'un nouveau cautionnement pour la CCL, ni d'un grand risque?»*

La situation du marché à court terme ne doit pas être décisive pour accorder le crédit. Grâce aux loyers fondés sur les coûts, un financement favorable à long terme est également efficace, et encore

plus après de nombreuses années, lorsque les conditions ont totalement changé depuis longtemps. En outre, depuis l'entrée en force de la loi sur le logement, une caution de la Confédération n'a pas encore été mise à contribution une seule fois.

### **Coopérative «Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich»**

En 2019, la wsgz fête ses 75 ans. Pendant 50 ans, elle a été présidée et façonnée par l'agent immobilier fiduciaire UDC, Walter Siegmann; le président actuel est aussi de l'UDC. Elle se décrit comme une «coopérative active et libérale» et est membre des deux faitières.

Les 1113 logements sont pour un 1/3 en ville, le reste dans l'agglomération zurichoise; à l'origine, la coopérative a aussi construit des logements en propriété, mais plus depuis 1980.

Sauf quatre exceptions (droit de superficie), tous ses immeubles se trouvent sur un terrain lui appartenant. Cela devrait continuer ainsi, même si les terrains abordables sont très rares.

### **Habitat innovant «Wohnenplus»**

Sous le nom de *Wohnenplus*, la wsgz réalise avec les communes de la région, depuis des années, des quartiers à fort taux de petits logements adaptés aux personnes âgées. Une spécialiste de «Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte» y accompagne le développement de structures pour les habitants, anime des manifestations et a un contact régulier avec tous les résidents.

L'immeuble de 35 logements à Dübendorf a été rénové en 2016; dans les combles, sept attiques ont été construits. La coopérative a financé le projet avec des liquidités et une réserve de crédit jusqu'à ce que celles-ci soient remplacées par un part CCL (série 59).



## Nouvelle venue: la «Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)»

Année après année, de nouvelles coopératives rejoignent la CCL. A fin 2018, des immeubles de 383 maîtres d'ouvrage d'utilité publique étaient cofinancés par la CCL, soit 15 de plus qu'en 2017. L'une d'entre elles est la GBL. Pour la première fois, elle a participé aux séries 60 et 61, avec des parts d'un montant total de 22.6 millions.



Cette tour rappelle Le Corbusier: datant de 1973, elle a été entièrement rénovée, encore habitée, en 2015/16, en collaboration avec les monuments historiques. Elle héberge maintenant 65 logements de 1.5 à 4.5 pièces, la direction de la GBL et un nouveau local commun.

La GBL, avec plus de 1600 logements à Zurich et dans les communes voisines du Limmattal, a déjà 90 ans. Mais ce n'est qu'en 2018 qu'elle rejoint la CCL. «Nous analysons régulièrement le marché du financement», déclare Roman Stäger, qui dirige la GBL depuis plus de 3 ans. «Dans le but de nous diversifier, nous avons rejoint la CCL; elle est non seulement avantageuse, mais offre aussi des conditions raisonnables».

La GBL a utilisé les deux parts pour remplacer les hypothèques et les fonds propres de deux bâtiments et la rénovation d'une tour à Zurich-Albisrieden. Dans les deux cas, cela permet des loyers abordables et la coopérative peut débloquer ses fonds propres pour de futurs projets.

La commission d'examen de la CCL avait accepté en août 2018 la demande de 22.6 millions de la coopérative. Ce gros montant a cependant été réparti sur deux séries, d'entente avec la coopérative, afin de ne pas évincer d'autres petits demandeurs. «Nous comprenons bien cela», dit le directeur, qui loue encore le professionnalisme de la CCL: «des conditions simples, rapides et attrayantes!». La GBL prévoit déjà une nouvelle demande à long terme pour un bâtiment.



Avec le remplacement du quartier Langhag de 1931/32, des logements de 2.5 à 4.5 pièces ont été construits en 2013, ainsi qu'un lotissement avec encadrement pour seniors, un abri, une place de village avec boulangerie/ café-confiserie et boucherie.



## Assemblée générale du 5 juin 2019

La CCL a clôturé un nouvel exercice réjouissant lors de l'AG à Olten. En 2018, près de 409 millions ont été réunis en trois émissions. Le montant total des emprunts en cours a augmenté à 3.32 milliards, ce qui signifie que 33 787 logements d'utilité publique seront financés avantageusement et à long terme. Dans les trois cas, les all-in-costs, soit le coût total des emprunts, était au moins inférieur de 2% à celui des hypothèques de même durée des banques.

### Débiteurs solides, gestion des risques évoluée

L'examen annuel de la solvabilité de tous les promoteurs impliqués dans les parts a révélé un rating de 1 ou 2 pour env. 92% des membres, et donc une bonne voire très bonne note.

Sous l'impulsion de l'Office fédéral du logement, les prêts CCL ont fait en 2018 l'objet d'un test de résistance complet sous divers scénarios possibles de taux d'intérêt et de développement économique général. Un résumé des résultats figure sur [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch). Effet secondaire du test, les bases de données ont été complétées et la gestion des risques de la CCL a connu un développement supplémentaire.

L'AG a approuvé le rapport annuel et donné décharge au comité et à tous les responsables; le Président et les membres du comité ont été confirmés pour la période 2019–2022, et l'organe de révision pour une année supplémentaire.

### Série 61: 113.6 millions de francs sur 18 ans à 0.466 pour cent

Le 8 mai 2019, la Centrale d'émission a lancé avec succès un emprunt de 113.6 millions de francs dans sa série 61. Le taux est de 0.440% par an et les all-in-costs de 0.466%. 25 maîtres d'ouvrage ont participé pour 29 parts.

Sur cet emprunt, 70.5 millions serviront à financer des immeubles à Zurich et dans la région.

## Nouveau responsable de l'information de la CCL



M. Weibel remplace Hans Conrad Daeniker (à droite) qui remet son mandat pour raison d'âge après onze ans de loyaux services. En même temps, l'agence de M. Weibel reprend de M. Daeniker le mandat de «Politique suisse du logement» (observation des médias et plateforme d'information de l'habitat d'utilité publique).

L'AG de la CCL a remercié le précédent responsable de l'information pour la coopération de longue date et ses grands mérites, elle a aussi adressé ses vœux de succès à son successeur.

Le comité de la CCL a nommé Mike Weibel (à gauche) en qualité de nouveau responsable de l'information dès la mi-2019. Il est copropriétaire de l'agence de communication Diktum.ch, qui travaille fréquemment pour des coopératives d'habitation.