

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

Bâle: «L'appétit vient en mangeant!»

Les coopératives bâloises attirent l'attention avec des gros projets comme «wohnen&mehr» ou le site de Coop à Pratteln; il y a aussi de nombreux projets de rénovation et de plus petites constructions en ville et campagne. Comment en est-on arrivé à ce renouveau? Réponses de Jörg Vitelli:

Pendant longtemps, nos coopératives étaient satisfaites de leur parc immobilier et ont oublié le «contrat entre générations»: «Nous bénéficions de l'apport de nos parents et grands-parents, maintenant notre devoir est de construire des logements pour la descendance.» Désormais de nombreux comités se sont renouvelés. Les nouveaux venus pensent davantage à l'avenir et au développement de leur coopérative.

De l'extérieur, on perçoit surtout les grands projets de construction.

Mais les assainissements prévalent pour le moment! Car le marché évolue fortement, et nous

ne pouvons y subsister qu'en faisant des rénovations.

A Bâle-Campagne, quelques petites constructions ont été réalisées, avant tout pour «l'habitat des seniors». Contrairement à Bâle-Ville, les communes peuvent ici promouvoir l'habitat d'utilité publique; Reinach vient par exemple de faire progresser

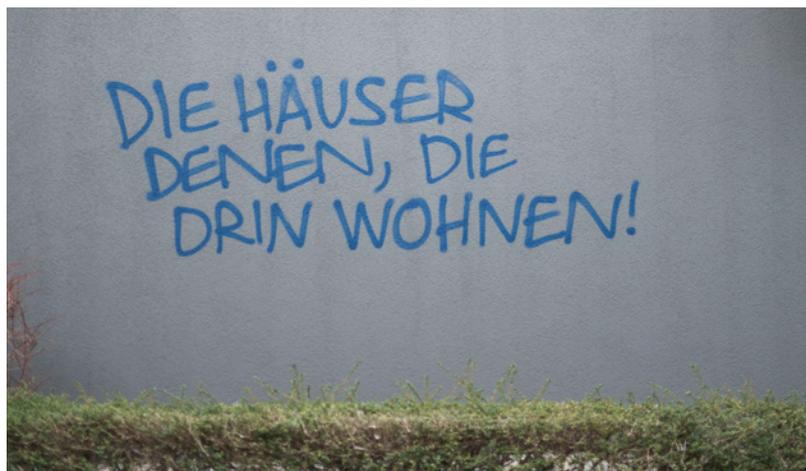
Suite à la page 2



Jörg Vitelli, président de l'association WBG du nord-ouest de la Suisse et membre du Grand Conseil de Bâle-Ville.

Suite de la page 1

trois projets de construction. Mais Bâle-Campagne pourrait et devrait aussi passer à l'action, par ex. en attribuant des zones, des fonds pour le développement de projets et des cautionnements.



Que faut-il pour davantage de rénovations et de constructions?

Les rénovations vont bon train depuis qu'une nouvelle génération s'y est attelée. Quant aux constructions, c'est comme pour la gastronomie:

l'appétit vient en mangeant! Nous voyons là avec plaisir que de petites et moyennes coopératives suivent l'exemple le top ten de notre région. Et à chaque nouveau projet, l'appétit augmente, mais aussi notre savoir et notre expérience!

Est-ce que l'entraide suffit ou faut-il davantage?

Nous souhaitons des pouvoirs publics un soutien sous forme de terrain en droit de superficie, de prêts pour le développement de projets, de prêts favorables et de cautionnements. Ce sont des instruments ne coûtant rien au final aux pouvoirs publics, mais qui sont une aide précieuse dans les 10 premières années.

Comment expliquez-vous à un conseiller national du camp bourgeois pourquoi le cautionnement des emprunts CCL par la Confédération est important?

Les financements de la CCL aident les coopératives à s'en sortir sans soutien étatique supplémentaire. Le cautionnement ne coûte en fait rien à l'Etat, car ce sont des crédits engagés uniquement si quelque chose tourne mal. Quand je vois comment des crédits sont accordés à l'agriculture, ce devrait être la même chose pour le besoin vital du logement.

De la ferme à l'habitat multigénérationnel

La «Ferme Handschin» à Rickenbach BL est restée longtemps vide. Elle héberge maintenant dans 10 logements une mixité de locataires.



Derrière la coopérative pour un habitat adapté aux seniors se cachent des douzaines d'habitants de Rickenbach dans la Haute région bâloise.

Afin d'éviter le délabrement de cette grande propriété, la nouvelle coopérative fit construire dès 2008 des 2.5 et 3.5 pièces pour seniors. En effet y habite une mixité de locataires: des retraités, des personnes seules et des couples de tout âge. Récemment, un couple de Rickenbach y a aménagé et a ainsi remis sa maison aux enfants. Le grand nombre de membres de la coopérative laisse augurer qu'à l'avenir, de tels déménagements auront lieu plus souvent encore.

La transformation de la maison ne fut pas bon marché. Grâce à un prêt de la commune et à des investissements des membres, la coopérative a toutefois acquis une base solide. Viennent s'y ajouter un prêt du Fonds de roulement ainsi qu'une grande quote-part CCL; ceci donne au projet la sécurité des loyers pour de longues années. «C'est formidable que la CCL nous soutienne ainsi», ajoute le président Reto Gasser!

«Les maisons à ceux qui y habitent!»

A Bâle règne une pénurie de logements, et la gentrification menace. Une coopérative veut donc acquérir et entretenir avantageusement le plus grand nombre possible de logements existants. Ceci demande beaucoup de persuasion et de moyens financiers.



Le premier des trois immeubles que le syndicat des locataires a acquis et a remis en autogestion aux résidents. www.mietshaeusersyndikat.ch

Fondée en 2014, la coopérative «Mietshäusersyndikat» a lancé avec l'association régionale des coopératives une campagne multilingue, afin de voir – avec des propriétaires et locataires – qui serait éventuellement désireux de vendre. Ceci demande beaucoup de patience et de travail (bénévole). Lorsqu'après de longs entretiens, un achat aboutit, les locataires sont rarement en mesure de fournir des fonds propres. La coopérative doit donc servir des prestations préalables et le peut grâce à la solidarité des membres, au prêt du Fonds de solidarité de CHS – et grâce à la CCL. Celle-ci lui a accordé des quote-parts pour les 3 immeubles; elle aide ainsi de manière décisive à ce que les loyers n'augmentent pas trop, même après la vente. Car l'achat qui chasserait les locataires n'entre pas en ligne de compte.

«La CCL est pour nous un partenaire stratégique très important», déclare Ivo Balmer, président de la coopérative. Ceci aussi parce que la ville et le canton de Bâle soutiennent la construction d'immeubles d'utilité publique par des cautionnements, mais non pas jusqu'ici l'acquisition d'immeubles.

Birsfelden: envie de plus encore

A 200 m de la frontière de Bâle, la coopérative Hagnau a réalisé son premier projet avec succès. Elle aimerait bien construire plus encore et espère que la commune lui rende accessibles d'autres terrains à la construction de logements.



La construction comportant 22 logements était prête à l'emménagement dès la mi-2015 et entièrement louée. La coopérative aimerait bien construire à proximité un deuxième bâtiment, avec des logements moins spacieux. www.hagnauer-gaerten.ch

rares intéressés se sont annoncés. Le droit de superficie ne revint pas aux investisseurs axés sur les gains, et les coopératives furent encore moins habiles. Ainsi 2 architectes remportèrent le concours; ils présentaient un concept convaincant et envisageaient la création d'une coopérative en tant que maître d'ouvrage.

Le projet «Jardins d'Hagnau» fut entièrement loué dès le départ. Ses spécialités sont – hormis des locaux de fitness et communs, chambre d'hôtes, terrasse commune sur le toit et atelier – les 32 minijardins familiaux; ils sont exclusivement utilisés par les habitants et créent beaucoup de contacts.

Malgré toutes ces offres, les loyers sont étonnamment bon marché: un 3.5 pièces de 90 m² coûte, avec place de parc, moins de 2000 Fr. brut.

«La CCL nous a conseillés tôt déjà, avec énergie et encouragements», remercie le président Thomas Nussbaumer. En 2016, elle accorda un financement pour 20 ans. «Cela nous donne de la sécurité à long terme et de la marge pour d'autres projets».

Lorsque Birsfelden mit au concours en 2013 l'adjudication de l'immeuble près de la Birse, avec vue sur une zone de jardins familiaux, seuls quelques

L'engagement de la CCL dans la zone de Bâle

«Les fonds de la CCL, dont les intérêts sont avantageux, incitent de nombreuses coopératives à s'attaquer à des projets», constate Jörg Vitelli, de la CHS du nord de la Suisse. La CCL finance dans les deux cantons 73 objets de 37 maîtres d'ouvrage (état octobre 2017). Compte tenu de l'optimisme actuel, les demandes devraient croître et atteindre de plus grandes sommes dans les années à venir.

Le financement de nouveaux projets est au cœur de l'action

En 2017, les 2 séries CCL 25 et 35, de 189,7 mio. sont arrivées à échéance. Les 54 maîtres d'ouvrage y participant ont remboursé à temps leurs parts. 30 ont été en mesure de renoncer totalement ou partiellement au financement de conversion. Sur les 2 nouvelles séries 56 et 57, de 278,2 mio., il a été possible d'engager un montant impressionnant de 159,1 mio. pour financer de nouvelles affaires. C'est tout à fait dans l'esprit du mandat de la CCL: ces financements doivent d'abord faciliter de nouveaux projets – que ce soit une nouvelle construction, l'achat ou la rénovation.

Nouvelle série 58, rétrospective 2017 et perspectives 2018

Le 6 décembre 2017, la CCL a placé sa série 58. Pour un volume de 130,8 mio. sur 16,2 ans, l'intérêt est de 5.000% par an, soit des all-in-costs de 0.542%. 44 maîtres d'ouvrage participent à cet emprunt pour 55 objets. Le versement aura lieu peu après Nouvel-An; et le 12 janvier, la série 27 sera exigible au remboursement.

Avec les séries 56 (mai) et 57 (septembre), la CCL a donc prélevé en 2017 un montant total de 409 mio. sur le marché des capitaux. Le 1^{er} emprunt de l'année 2018 est prévu en avril; il permettra le financement pour le remboursement de la série 33 exigible au 18 mai. Il n'y aura pas d'autres remboursements l'an prochain. Ainsi, l'activité d'emprunt de la CCL se fondera sur la demande de nouveaux financements.

«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