

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

«Traiter avec la CCL est simple et formidablement avantageux»

Les demandes de financement CCL sont d'abord examinées par la direction quant à leur exhaustivité et leur admissibilité formelle. Puis elles sont soumises à une commission d'examen externe. Questions à l'attention du président de la commission:

Qui sont les examinateurs des demandes?

Thomas Peter: Nous sommes cinq experts immobiliers, spécialistes des hypothèques et de la présentation des comptes. L'OFL y est aussi représenté, le directeur de la CCL prend part aux séances. Nous travaillons selon le système des référents: un membre assume le dossier complet. Les collègues reçoivent une proposition avec les chiffres-clés et autres indications. Pour la décision, nous nous rencontrons chaque année, pour quatre à six séances.

Dans ce mode de procéder, l'examen préalable attentif et complet ainsi que la préparation par la direction sont des éléments importants et utiles.

Combien de demandes traitez-vous et de qui émanent-elles?

Les années passées, il s'est agi de 150 demandes par an, dont 90 nouvelles, le reste étant des demandes de conversion. Elles sont différentes et proviennent de petites coopératives locales comme de grands maîtres d'ouvrage souvent actifs dans plusieurs régions. En conséquence, les demandes et les documents diffèrent.

Suite à la page 2



Thomas Peter, fiduciaire et expert immobilier, est directeur et copropriétaire d'une société immobilière de près de 100 collaborateurs, membre du comité d'une coopérative lucernoise et, depuis 2004, président de la commission d'examen CCL

Suite de la page 1

Depuis 2016, les critères d'octroi de parts d'emprunt ont été modifiés. Le but: accorder des financements de conversion, mais aussi permettre le plus grand nombre de projets de construction et de transformation. Le but est-il atteint?

Nous avons maintenant une pratique: en cas de conversion d'un emprunt, seuls 70 pour cent de la somme sont encore prolongés. Nous avons pu respecter cette condition depuis début 2016. Les membres concernés ont montré de la compréhension pour cette limitation. Il a été possible de

conclure avec certains des accords de remboursement. Ils sont tous intéressés à continuer avec la CCL. Ceci exige qu'il y ait aussi des moyens en suffisance pour de nouvelles affaires.

Avez-vous des souhaits concernant les demandeurs?

D'une part, j'aimerais qu'ils déposent leur demande à temps et de manière probante. Et parfois, je souhaiterais ressentir un peu d'estime pour la CCL et ses prestations! Car ses conditions sont imbattables; traiter avec elle est aisé, et elle est incontournable pour le financement à long terme.

A travers la Romandie pour la CCL:

Brigitte Dutli était en charge de la comptabilité et cheffe des finances de 1975 à 1998 de la coopérative genevoise SCHG, puis chez coopératives d'habitation Suisse. Depuis sa retraite, elle s'occupe en tant que collaboratrice de la CCL des demandes reçues de Suisse romande.

Brigitte Dutli sur son activité:

Je fais partie de la direction de la CCL, même si mon poste de travail est à domicile – voire chez les clients. Lorsqu'une demande est déposée, je me charge de son examen et des clarifications nécessaires; je la contrôle et établis une proposition avec calculs et compléments à l'attention de la commission d'examen. De temps à autres, des maîtres d'ouvrage m'adressent déjà des questions avant même leur demande; mais pour de tels conseils, le secrétariat de l'Association régionale à Lausanne, soutenu par Paul Batschelet, est compétent.

Pour quelles raisons intervenez-vous?

De petites ou jeunes coopératives manquent fréquemment de professionnalisme et des connaissances techniques nécessaires; si une demande est incomplète, si les fonds propres ou la valeur de rendement des immeubles sont trop limités,

j'entre en jeu. Cela peut parfois donner lieu à des processus fastidieux – par ex. lorsque nous aidons à remplacer des financements existants par une part CCL et à reporter des cautionnements sur le financement CCL, ou quand nous montrons des solutions pour l'augmentation des fonds propres.

Est-ce que ce lourd travail est pertinent?

Oui, bien sûr! Quand les coopérateurs participent à la recherche de solutions et que, de ce fait, le financement solide, avantageux et durable d'un bon projet devient possible, le temps passé vaut la peine et me satisfait toujours, au plan personnel aussi. A cela s'ajoute pour la coopérative un effet d'enseignement qui sera bénéfique lors d'autres projets.

Qu'attendez-vous des demandeurs?

Qu'ils prennent connaissance des critères d'octroi avant leur demande et les respectent! Par exemple, qu'ils sachent qu'il n'y a pas de financement CCL pour des immeubles en construction, voire pour des projets (sauf si un immeuble déjà existant pourrait faire l'objet d'un nantissement plus important). Ou simplement qu'un examen sérieux n'est possible que sur la base de documents complets et actuels.

Vevey: nouvelle vie dans des murs médiévaux

Le complexe de bâtiments médiévaux au cœur de Vevey était en très mauvais état. La ville l'a alors cédé en droit de superficie en 2006, à la Coopérative de la Valsainte. Jusqu'en 2008, les trois bâtiments ont été soigneusement assainis et quelques habitants y sont restés. Maintenant, 16 adultes



Depuis la transformation, les bâtiments hébergent 11 logements, un salon de coiffure, un magasin d'alimentation, deux ateliers et un dépôt – et au milieu de tout cela, une charmante cour

avec six enfants vivent là; avec les artisans locataires, ils sont membres de la coopérative et la gèrent ensemble.

Les fonds propres de la coopérative étaient serrés. Elle s'adressa à la CCL pour remplacer partiellement une hypothèque. De longues négociations ont permis de trouver un nouveau financement. Une part de 1.3 million CHF à la série 59, avec cautionnement solidaire de la commune, confère maintenant à la coopérative une sécurité financière et des loyers planifiables pour les 15 ans à venir. «La conseillère de la CCL a été une «coach» très disponible et précise», se réjouit Martine Tiercy, membre du comité. «Elle a attiré notre attention



sur les points faibles de notre dossier et nous a aidés aussi à coordonner les opérations avec les autres intervenants pour le renouvellement global de nos hypothèques.»

Logements abordables pour seniors au Lac de Joux

Le village L'Abbaye, au bord du Lac de Joux, compte 1500 habitants. Pour qu'ils puissent vivre le plus longtemps possible en autonomie, la commune a cherché un investisseur d'utilité publique qui construit et gère des logements pour seniors sur une parcelle en droit de superficie avantageux. La coopérative Primavesta a obtenu l'adjudication;



«Vivre bien – Vivre mieux – Favoriser la mixité sociale»: logements pour seniors et familles, local communautaire, salon de coiffure et dépôt d'une boulangerie sous le même toit

elle est une fille de la coopérative Cité Derrière, s'est spécialisée dans l'habitat protégé pour seniors et possède déjà 140 logements dans des communes vaudoises. Le bâtiment réceptionné en 2014, au standard Minergie, compte actuellement 14 appartements protégés pour seniors et 4 logements familiaux.

Durant la construction déjà, le Fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse a soutenu le projet par un prêt. Et maintenant, pour s'assurer un remplacement partiel de l'hypothèque existante et les loyers avantageux sur la durée, la coopérative a participé à la série 59 CCL, avec une part de 1.0 million CHF.

Un cautionnement de la commune, un capital social remboursable des locataires ainsi qu'un capital social non remboursable des entrepreneurs participant à la construction complètent le financement.

«Nos logements voient le jour grâce au soutien de la CCL qui approuve le travail et les initiatives des maîtres d'ouvrage d'utilité publique», se réjouit le président Philippe Diesbach.

Standards énergétiques : l'utilité publique est exemplaire

En 2017, l'OFL a enquêté sur les standards énergétiques de tous les immeubles financés depuis 2004 par les fonds de l'encouragement au logement.

Une première évaluation des réponses donne une image claire : grâce aux moyens de promotion alloués, de très nombreux projets exemplaires et durables au plan énergétique sont apparus.

Cinq fois plus exemplaire que le marché

Depuis 2004, près d'un dixième des logements d'utilité publique aidés par la Confédération (CCL et/ou Fonds de roulement) a reçu des certificats Minergie ou autres, en matière d'énergie et de durabilité. En comparaison, 1,7% seulement des bâtiments suisses dédiés au logement ont

obtenu l'un des certificats Minergie. Ainsi, les immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont à peu près cinq fois plus exemplaires sous cet angle que le marché.

Si l'on différencie le Fonds de roulement de la CCL, les projets financés par la CCL s'en sortent un peu moins bien (mais toujours mieux que le marché). La raison en est claire: le portefeuille de la CCL est en grande partie constitué d'anciens immeubles. Quant au Fonds, il aide par moitié de nouvelles bâtisses.

L'OFL remercie les constructeurs interrogés pour leur grand engagement. Les données relevées seront encore évaluées en continu et publiées en détail en temps voulu.

Exercice 2017 réussi

La CCL travaille à des conditions très avantageuses, grâce à une direction resserrée. Lors de l'assemblée générale du 13 juin, elle a pu clôturer à nouveau un exercice réjouissant. Le bénéfice total porté au bilan, soit CHF 3 078 000, sera reporté à compte nouveau.

Les emprunts ouverts ont atteint 3,2 milliards de CHF à fin 2017; 32 605 logements d'utilité publique ont été ainsi cofinancés. Les taux d'intérêt des emprunts lancés en 2017 se situaient toujours à près de deux points de pourcentage au-dessous d'hypothèques fixes comparables.

Le rapport annuel et un communiqué de presse à propos de l'AG sont mis en ligne sous www.egw-ccl.ch.

Que signifie le redimensionnement de l'OFL pour la CCL?

L'OFL va certes se réduire et déménager de Granges à Berne, mais assumera encore ses tâches essentielles; le Conseil fédéral en a décidé ainsi le 1^{er} juin.

Parce que des programmes antérieurs (en particulier LCAP) arrivent à échéance et que des prestations internes seront externalisées, l'OFL réduira son effectif d'ici 2025 de 13 postes à plein temps pour passer à 25. «Toutes nos tâches de fond et par conséquent la responsabilité du cautionnement de la Confédération pour les emprunts CCL sont intégralement maintenues», relève Ernst Hauri, directeur de l'OFL.

Série 59: 15 ans à 0.785 pour cent all-in-costs

En avril, la CCL a placé la série 59, pour 129 millions CHF. Pour une durée de 15 ans, les all-in-costs s'élèvent à 0.785 pour cent. 60% de ce volume ont été affectés aux financements de conversion de la série 33, qui a été remboursée le 18 mai; près de 40% ont donc été investis dans de nouveaux financements.

Ce n'est qu'en automne 2019 qu'un emprunt sera à nouveau exigible au remboursement. Ainsi, de nouveaux emprunts pourront être entièrement utilisés durant les 12 prochains mois à la consolidation de crédits de construction ou de rénovation, ou pour le refinancement d'hypothèques existantes.