

Leberngasse 9
Postfach
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

Démarrage réussi pour la nouvelle direction

La direction, réorganisée, a déjà placé un premier emprunt et remboursé 179 millions.

Il y a environ un an, la CCL annonçait dans son bulletin 01-2022 et dans le cadre de la succession de son directeur Guido Gervasoni qu'elle se doterait de sa propre direction. Fin 2022, c'était chose faite. Au 1^{er} janvier 2023, la CCL a repris de GeRoGestions SA le personnel et l'infrastructure dans les bureaux d'Olten, avec les contrats y afférents.

Cette reprise représente un changement important de la forme d'organisation, dans la mesure où la gestion des affaires, jusqu'alors exécutée sous forme de mandat, est dorénavant assurée par une propre direction. Celle-ci est subordonnée au comité et conduite par Patrizia Obrist.

La direction est répartie entre deux personnes, pour une charge de travail partagée de 150 pour cent. Elles sont responsables des six domaines d'activité actuels et du nouveau domaine dénommé «Activités internes». Le but ainsi visé est de parvenir à une suppléance mutuelle complète. En parallèle, le déroulement de processus importants est confié dans une plus large mesure à des collaborateurs afin de garantir à tout moment, même au sein des secteurs d'activité respectifs, que tous les travaux soient accomplis dans les délais et dans le respect de nos exigences.



Ernst Hauri, président de la CCL

Les travaux liés au règlement de la succession ont été exigeants et ont largement sollicité toutes les personnes impliquées. Le démarrage a cependant très bien fonctionné. Sous l'égide de la nouvelle direction, les demandes de financement CCL ont été examinées de manière habituelle et, au premier trimestre 2023 déjà, un nouvel emprunt a été placé avec succès sur le marché des capitaux. Le 24.03.2023, la série 44 de 179,1 millions de francs a été remboursée. La collaboration entre le président, la commission des finances et la direction est déjà bien rodée. Dans le cadre de l'élaboration du budget pour l'année en cours, le comité a accordé à la direction marge de manœuvre et autonomie pour mener à bien les derniers travaux de reprise. Nous sommes persuadés que l'ensemble du processus pourra être achevé d'ici la fin de l'année 2023.

Ernst Hauri, président de la CCL

Changements dans la gestion des affaires

Depuis la fondation de la CCL en novembre 1990, GeRoGestions SA en a assuré la direction et les affaires opérationnelles dès le début 1998, sous la direction de Guido Gervasoni. Ce modèle a très bien fonctionné par le passé. Cependant, au moment de régler la succession du directeur, le comité a décidé de mettre en place sa propre direction CCL. Cette nouvelle forme d'organisation est conforme au rôle important que joue la CCL dans le cadre de la promotion du logement ainsi qu'aux usages en matière d'utilité publique. En même temps, elle permet de prendre en compte les exigences actuelles sous l'angle de la transparence.

Thomas Ernst, membre de la commission des finances

«La CCL reste un instrument important»

Il y a quelques semaines, j'ai reçu une lettre de l'ambassadeur d'Allemagne à Berne; il me demandait si l'OFL accepterait de recevoir pour un échange la commission du logement, du développement urbain, de la construction et des communes du Bundestag allemand. Lors de l'entretien préparatoire, on m'a demandé si je pouvais aussi organiser une rencontre avec cette organisation à Olten... Manifestement, il s'agissait de la CCL – et bien sûr, nous l'avons intégrée dans la présentation de l'aide au logement de notre pays. Que nous montre cette petite histoire? Tout d'abord, que la CCL est également connue en Allemagne et que les parlementaires allemands veulent savoir ce qu'elle fait et comment elle fonctionne. L'histoire souligne aussi que dans l'aide au logement en Suisse, le Fonds de roulement, la CCL ainsi que la Hbg-cch forment un système global qui fonctionne bien.

La condition préalable à une aide au logement efficace et réussie est que les instruments respectifs fonctionnent également à satisfaction. C'est ce que fait déjà la CCL depuis de longues années, et je souhaite qu'elle continue à le faire à l'avenir. Avec sa nouvelle structure organisationnelle, la CCL a créé les bases nécessaires à cet effet. La continuité et la stabilité de l'organisation sont précisément d'une importance cruciale pour une activité s'inscrivant dans la durée. Ceci est également décisif dans le contexte actuel de la politique du logement. Selon toute vraisemblance, le marché suisse du logement va évoluer vers une pénurie dans les années à venir. Dans certaines régions, la situation est déjà très tendue. Cela devrait aussi renforcer l'appel à des mesures de politique du logement. La CCL restera un instrument important à cet égard.

Martin Tschirren,
directeur de l'Office fédéral du logement OFL

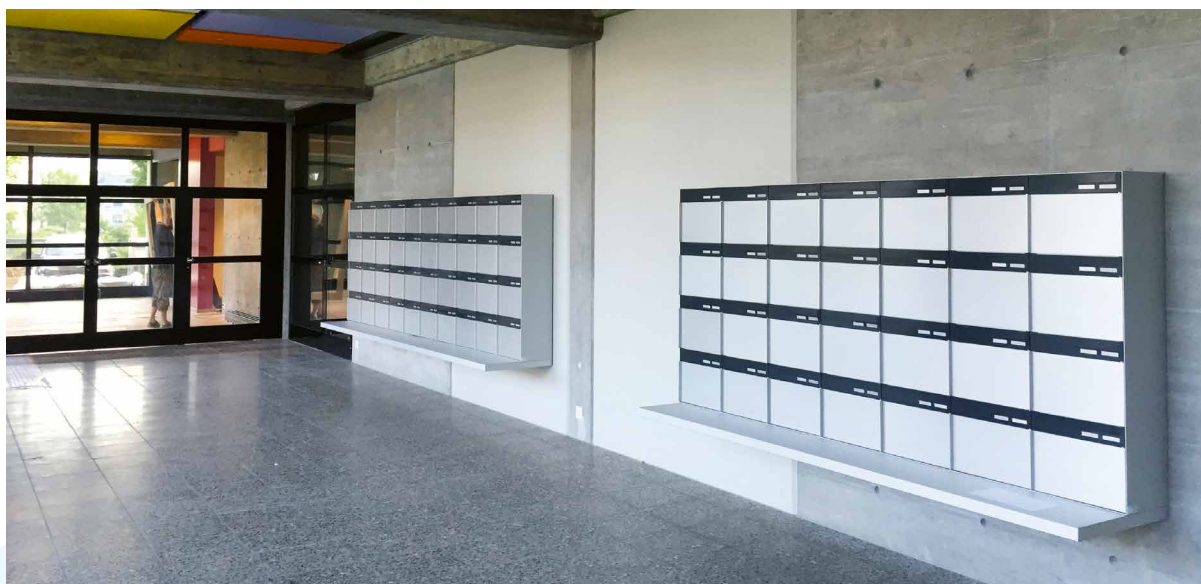
Le financement aussi a besoin de diversification

La coopérative Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) crée depuis plus de 90 ans des logements abordables dans l'arrondissement 9 à Zurich et dans le district de Dietikon. Elle a participé à la série 68 et a ainsi emprunté pour la troisième fois consécutive des fonds CCL pour le développement d'un site. Un coup d'œil sur l'avenir proche de la GBL montre que celle-ci se focalisera encore davantage sur le thème de la durabilité.

Avec les hypothèques CCL, la GBL assure en continu et à long terme le développement d'un site à Zurich-Albisrieden depuis 2018. Au moyen des deux anciennes quotes-parts, elle a remplacé des hypothèques bancaires ou des fonds propres pour deux nouvelles constructions de remplacement ainsi que pour la rénovation d'un immeuble. Et après l'achèvement du développement de la zone, la GBL a pu refinancer en février 2023, grâce à sa participation à la série 68, une nouvelle tranche de financement de 9,9 millions de francs à taux fixe sur 20 ans. La part des hypothèques CCL dans les capitaux étrangers à long terme de GBL s'élève à environ 14 pour cent.

La CCL ne peut échapper à l'évolution générale des taux d'intérêt. Si la GBL payait encore 0,466 pour cent (all-in-costs) en 2019 pour la quote-part de la série 61, les coûts de la série 68 ont plus que quadruplé (all-in-costs 1,983 pour cent). A la question de savoir pourquoi la GBL mise malgré tout sur des engagements CCL, son directeur Roman Stäger fait valoir que «les conditions de la CCL sont toujours plus attrayantes que les hypothèques usuelles sur le marché». De plus, la GBL attache de l'importance à un financement à long terme et à une bonne diversification. En sus de la durabilité économique des emprunts CCL, Roman Stäger apprécie aussi le fait que l'examen et l'autorisation par la CCL se soient déroulés «de manière extrêmement rapide et avec un minimum de travail pour nous».

La coopérative d'habitation poursuit également des objectifs de durabilité d'un point de vue écologique. Afin d'atteindre le zéro net d'ici 2050, une charte a été définie en 2022, fondée sur des objectifs mesurables pour huit secteurs différents de la coopérative. L'accent porte sur la réduction des émissions de CO₂ lors de la construction et de la rénovation ainsi que sur le développement d'installations photovoltaïques.



L'immeuble Sackzelg de style «Le Corbusier»: l'entrée se rattache au rez-de-chaussée typiquement ouvert et doté de colonnes.

Image: mis à disposition par GBL

L'AG placée sous le signe des adieux

Les membres venus assister en nombre à l'assemblée générale du 21 juin à Olten ont suivi toutes les propositions du comité, ont confirmé celui-ci pour un nouveau mandat et ont également réélu le président. Sous des applaudissements nourris, il a été pris congé de Guido Gervasoni en tant que directeur qui a marqué la CCL depuis sa fondation en 1990.

Le comité de la CCL réélu avec (de gauche à droite) Urs Hauser, Hanspeter Käppeli, Othmar Räbsamen, Ernst Hauri, Martin Tschirren (représentant de l'OFL), Barbara Thalmann, Philippe Favarger, Thomas Ernst, Adrian Achermann

Egalement élue, mais ne figurant pas sur la photo: Fabienne Freymond Cantone



Dans le cadre de son rapport annuel, le président Ernst Hauri a expliqué les changements intervenus au sein de la direction de la CCL. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2023, la coopérative exploite sa propre direction, au lieu de confier ses activités sur mandat comme jusqu'ici (voir p. 1/2). «Le groupe de travail mis en place est parvenu à tout régler dans les temps grâce à une étroite et très bonne collaboration avec l'ancienne direction», déclare le président. L'assemblée générale a approuvé le rapport annuel ainsi que les comptes et a accepté le report à nouveau du modique bénéfice réalisé.

Après avoir donné décharge au comité en place pour 2022, la réélection de l'ensemble de cet organe a immédiatement suivi, ainsi que la confirmation d'Ernst Hauri en tant que président pour un nouveau mandat.

Des adieux après 32 ans

Trois directeurs de l'Office fédéral du logement (OFL) – deux anciens et l'actuel – ont ensemble pris congé du directeur sortant Guido Gervasoni. Il reste toutefois actif pour la CCL dans une fonction de conseil. Peter Gurtner (mandat de 1995 à 2009) a évoqué quelques souvenirs de son compagnon de route à la CCL. Ernst Hauri (2009 à 2019) a complété: «Dès le premier jour, tu as <servi> la CCL dans le meilleur sens du terme. Tu as ainsi contribué à façonner la CCL sur le plan du contenu et de la stratégie et tu as fait en sorte que nous puissions aujourd'hui jeter un regard rétrospectif sur une histoire à succès. Pour cela et pour la collaboration collégiale toujours très agréable, un grand merci, également au nom de



nos membres et de tous ceux qui ont eu l'occasion de collaborer avec toi au cours des décennies.»

Après l'AG et avec de nombreux membres, Guido Gervasoni a pu porter un toast à l'œuvre de sa vie.

Photos: Lena Wiesli, diktum.ch

Déjà deux émissions en 2023

En février, la CCL a pu lancer la série 68 d'un montant de 121,8 millions de francs. Les all-in-costs pour l'emprunt sur 20 ans s'élèvent à 1,983%. 32 maîtres d'ouvrage ont saisi l'occasion de s'assurer un financement de conversion pour la série 44 qui arrivait à échéance en mars. Le 24 juillet, le prochain emprunt arrivera déjà à échéance de remboursement avec la série 46. Dans cette optique, la direction va procéder à une nouvelle émission. La CCL propose à nouveau aux membres qui y participent une sécurité de planification pour les 20 prochaines années, et ce à des conditions attrayantes. Le calendrier des emprunts prévoit en automne une troisième intervention sur le marché des capitaux pour l'année 2023.

Impressum:

Editeur:	Centrale d'émission CCL
Rédaction:	diktum.ch, Mike Weibel
Version française:	Tradulex, Pierre Prince
Layout/Graphique:	Salted GmbH
Impression:	Broggle Druck