

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 l'attention de nos membres et partenaires

Le secteur immobilier s'intéresse aux pionniers

Qu'est-ce qui caractérise le secteur d'utilité publique sur le marché immobilier? Où sont les forces, où sont les risques? La CCL a discuté de ces thèmes avec l'expert Bernhard Eicher de Wüest Partner.

En 2023, les débats politiques et médiatiques autour du logement ont atteint des sommets, tout comme la chaleur estivale. Dans ce contexte, la CCL s'intéresse à la position de ses membres dans l'évolution du marché et a consulté à cet effet l'expert immobilier Bernhard Eicher de Wüest Partner, le plus grand conseiller immobilier de Suisse.

A première vue, la situation (illust. 1, p. 2) dans les villes de Genève, Lausanne, Bâle et Zurich est particulièrement surprenante, car la charge des coûts du logement y est inférieure à la moyenne. Ce qui ne veut pas dire que le logement y est plus abordable. Eicher explique: «Les revenus disponibles sont également spécialement élevés

dans ces villes.» Les coopératives d'habitation sont donc d'autant plus importantes pour la mixité sociale.

Eicher différencie la charge que représentent les coûts du logement pour les différents types de ménages (illust. 2, p. 3). Si l'on considère les divers groupes de revenus, la situation s'avère dramatique pour le groupe le plus bas. Parmi les 20% de ménages de ce dernier groupe, les familles et les ménages d'une personne consacrent au loyer plus de la moitié de leur revenu disponible*. Pour les autres groupes en revanche, la charge est plus modérée.



Bernhard Eicher dirige le site de Berne de la société immobilière Wüest Partner. Il est titulaire d'un doctorat en sciences administratives et a siégé pendant 13 ans au parlement de la ville de Berne.

Défis pour les organismes d'utilité publique

Les loyers jouent un rôle central. Pour Bernhard Eicher, les organismes d'utilité publique ont pris de l'avance en ce domaine, ce grâce à différentes prestations:

- Ils peuvent influencer en leur faveur la valeur des terrains lors des négociations avec les pouvoirs publics.
- Ils répondent avec succès à la demande de logements à loyer ou à prix modérés.
- Ils connaissent les dimensions adéquates des logements et les normes de construction.

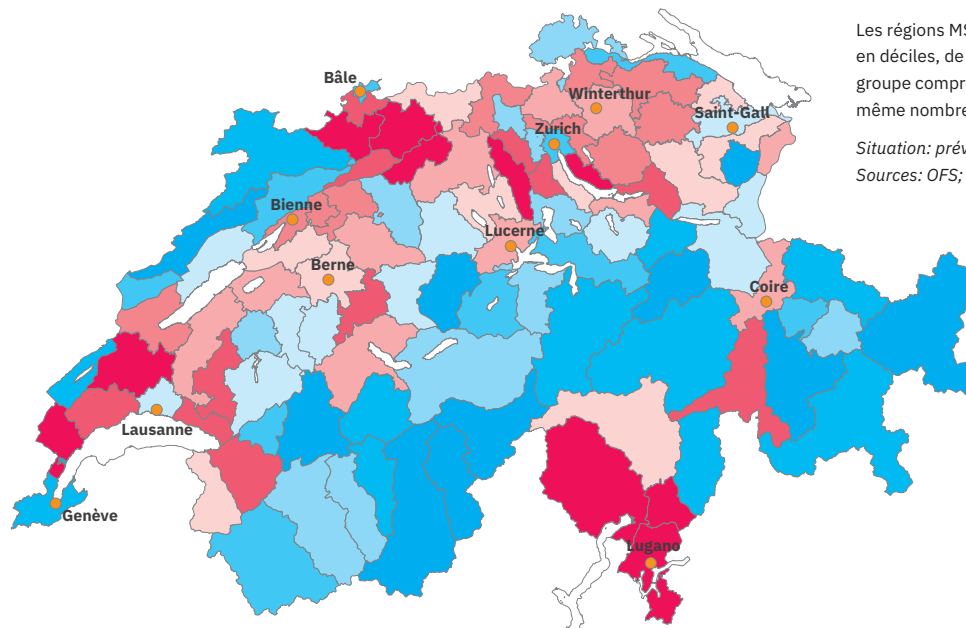
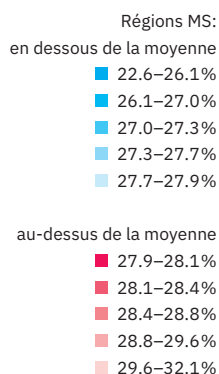
«Chez Wüest Partner, nous cherchons actuellement dans la branche des moyens de rendre,

hormis les exigences écologiques, les aspects sociaux mesurables et visibles. Et là aussi, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont à offrir un précieux savoir-faire».

D'autre part, Bernhard Eicher voit quelques défis à relever par les acteurs de l'utilité publique: il n'est pas simple d'établir un modèle uniforme de loyer basé sur les coûts, ni de démontrer l'utilité d'une construction et d'un logement à caractère social. Enfin, il voit aussi des obstacles dans la communication entre les organismes d'utilité publique et les autres investisseurs, entre les banques et les autorités. «On ne parle parfois pas la même langue».

* Revenu disponible: revenu brut sous déduction des impôts sur le revenu, des primes d'assurance-maladie, des cotisations d'assurance sociale et de prévoyance ainsi que des redevances Serafe. Les frais de logement comprennent le loyer net, les charges et les frais d'électricité privés.

Illust. 1: Charge des frais de logement en pourcentage du revenu disponible par région MS



Les régions MS ont été divisées en déciles, de sorte que chaque groupe comprend à peu près le même nombre de régions.

Situation: prévisions 2023.
Sources: OFS; Wüest Partner

Brève interview de Bernhard Eicher

Qu'est-ce qui caractérise les organismes d'utilité publique?

Ils ont gagné en influence politique et sont pour nous un groupe d'investisseurs déterminant. Et ils disposent d'un précieux savoir-faire qui est intéressant pour d'autres groupes d'investisseurs.

Qu'entendez-vous concrètement par là?

Les organismes d'utilité publique développent depuis longtemps des projets axés sur les besoins de l'utilisateur et prennent aussi en compte les aspects sociaux. Ce mode de développer devient intéressant pour d'autres groupes d'investisseurs. De plus, ces organismes prouvent que les logements neufs ne doivent pas être toujours plus grands et plus chers.

Quels sont les risques auxquels s'exposent les organismes d'utilité publique?

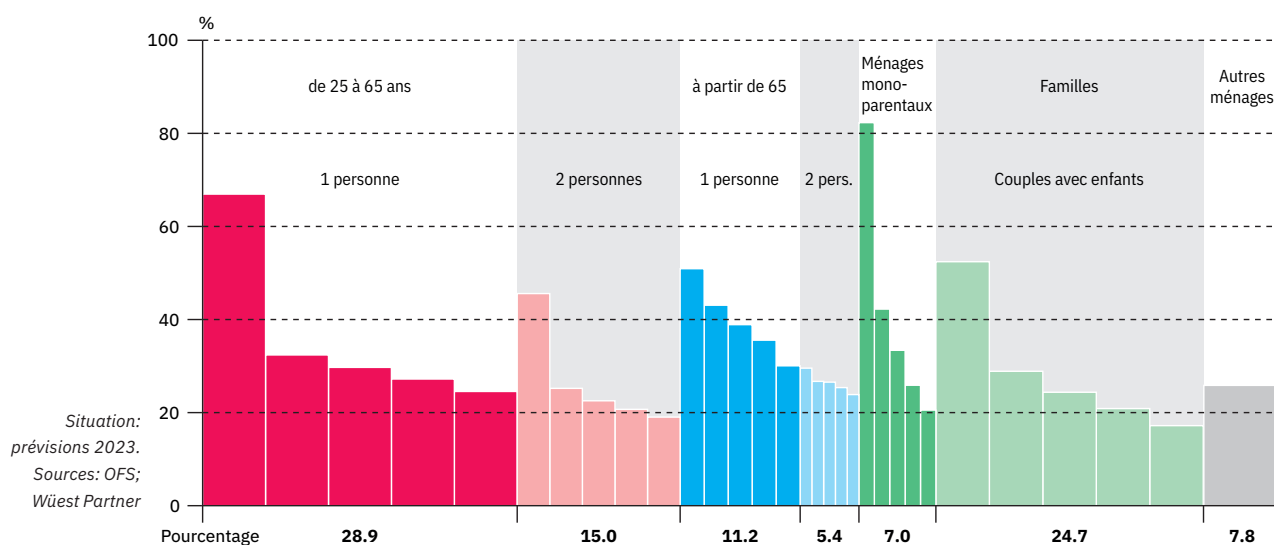
A moyen terme, ces organismes ne pourront continuer à se développer qu'à condition d'acquiescer des immeubles existants. Ils sont alors confrontés à des questions très différentes de celles qui se posent lors de la construction à neuf: par exemple dans l'évaluation d'une offre, dans le financement et jusqu'à la gestion des locataires existants.

Illust. 2: Charge des frais de logement en pourcentage du revenu disponible

Chaque colonne indique la charge des frais de logement par quintile de revenu du type de ménage respectif. De gauche à droite, du quintile de revenu le plus bas (les 20% de ménages ayant le revenu le plus bas) au quintile de revenu le plus élevé (les 20% de ménages ayant le revenu le plus élevé) en passant par les quintiles de revenu moyens (20–40%, 40–60%, 60–80%). La hauteur des colonnes correspond à la part des frais de logement dans le revenu

disponible. La largeur des colonnes est proportionnelle à la part du type de ménage concerné dans l'ensemble des types de ménage.

Le calcul ne tient pas compte des prestations de soutien des pouvoirs publics telles que les contributions à l'aide sociale ou les prestations complémentaires. Les frais de logement comprennent le loyer net, les charges et les frais d'électricité privés.

**La CCL renforce sa direction**

Dans le cadre du règlement de la succession de Guido Gervasoni, directeur depuis de nombreuses années, la CCL a mis en place son propre secrétariat. Il est placé depuis le début de l'année sous la direction de Patrizia Obrist. A partir du 1^{er} février 2024, elle bénéficiera du soutien d'un nouveau directeur adjoint.

Dès le 1^{er} février 2024, Roland Weltsch viendra renforcer la direction. «Grâce à sa vaste expérience dans tous les domaines du financement immobilier déterminant pour nous, il apportera rapidement un soutien efficace à l'équipe chargée de l'examen des demandes de crédit et de la gestion», déclare avec conviction la directrice Patrizia Obrist. «Avec Roland Weltsch, la suppléance est assurée et la directrice peut se concentrer sur d'importants projets en cours, en sus de la direction du secrétariat», souligne le président Ernst Hauri évoquant les avantages de l'étoffement du personnel.

Roland Weltsch commencera dans un premier temps par un temps plein, qu'il réduira à 80% à partir de 2025.

Portrait du secrétariat (photo p. 4)

1 Patrizia Obrist, directrice, a fait la connaissance de la CCL durant sa longue activité au sein du département Marché des capitaux de la ZKB. Employée de banque et économiste d'entreprise de formation, elle travaille depuis 2018 pour la CCL et, depuis 2021, comme directrice adjointe avant d'officialiser en qualité de directrice depuis janvier 2023.

2 Roland Weltsch, directeur adjoint, (ne figure pas sur la photo) entrera en fonction à la CCL en février 2024. Grâce à sa longue activité auprès de la Neue Aargauer Bank et plus tard au Credit Suisse, l'économiste d'entreprise apporte un savoir-faire en matière de conseil financier, d'analyse et de gestion de crédit ainsi que dans le domaine des évaluations d'immeubles.

Au sein du secrétariat, l'expertise de chacun contribue à la performance de l'équipe.



3 Pius Heule apporte en tant que collaborateur spécialisé dans la comptabilité une longue expertise dans le domaine des finances et de la comptabilité. Il travaille pour la CCL depuis 2016 et, grâce à son grand engagement, il peut être employé de manière flexible pour tous les champs d'activité. Ses domaines de spécialisation sont la finance, la comptabilité et l'informatique.

4 Anita Fry est une assistante de direction expérimentée et travaille pour la CCL depuis 2021. Elle dirige le secrétariat ainsi que le processus de rating. Elle suit actuellement en cours d'emploi des études d'ingénieur civil.

5 Marina Plüss a travaillé pendant des années en qualité d'économiste d'entreprise dans la direction de projets d'importantes organisations d'utilité publique et fait partie de l'équipe depuis 2021. Elle coordonne le processus de contrôle des objets et examine les demandes de crédit ainsi que les biens immobiliers. *(Langues étrangères: F/I)*

6 Eliane Kunemann a longtemps travaillé dans le développement analytique dans le secteur pharmaceutique et a rejoint l'équipe en 2023. Ses tâches principales sont l'examen des demandes de crédit et le contrôle périodique des biens immobiliers. Elle apporte également son soutien dans le secteur des finances et de la comptabilité. *(Langue étrangère: F)*

7 Stefanie Aravena est économiste d'entreprise avec spécialisation finance & banking et possède une longue expérience dans le conseil en placement. Depuis 2023, elle travaille à la CCL à l'examen des demandes de crédit et au contrôle périodique des biens immobiliers. De plus, elle soutient la direction dans la levée des fonds et le traitement des émissions et des prêts.

Un volume d'émission élevé en 2023

Le 31 octobre, la CCL était présente avec succès sur le marché des capitaux pour la troisième fois de l'exercice en cours, avec la série 70. Dans un contexte de marché exigeant, elle a pu émettre un nouvel emprunt d'une durée de 17 ans et 5 mois. Les all-in-costs pour la nouvelle série d'un volume de 105,7 millions

de CHF s'élèvent à 1,739%. 25 maîtres d'ouvrage ont participé à l'emprunt avec 33 parts au total. En sus des deux émissions déjà lancées au premier semestre de cette année, la CCL a levé en 2023 un total de 296,2 millions de CHF sur le marché des capitaux. La prochaine échéance d'un emprunt CCL n'aura lieu que le 24.09.2024, avec la série 49. Dans l'intervalle, le calendrier des emprunts s'oriente en premier lieu sur les demandes de crédit des membres.

Impressum:

Editeur:	Centrale d'émission CCL
Rédaction:	diktum.ch, Jennifer Singer
Layout/graphisme:	Salted GmbH
Impression:	Brogie Druck
Traduction:	Tradulex Prince Pierre