

Revitalisation et dynamisation des coopératives d'habitation par fusions, coopérations et mises en pool :

Exemple de la fusion de Casalink et de Gewo Züri Ost

	Casalink	Gewo Züri Ost
Fondée en	1993	1989
Nbre d'immeubles/ logements*	1/37	18/276
Revenu locatif annuel	0,75 million	4,6 millions
Total du bilan	11,7 millions	84 millions
Gestion	Comité/fiduciaire	280%

* Sans espaces commerciaux et sans logements en propriété créés et gérés par la coopérative

Point de la situation

- Le projet immobilier « Spiegelacker » de la coopérative Casalink s'est développé à Rikon à partir de 1997. La coopérative n'avait pas d'autres projets en vue. La première génération de coopérateurs connaissait des problèmes de relève.
 - La coopérative Gewo Züri Ost a énormément grandi suite à des achats et à de nouvelles constructions ; elle possède un grand nombre de logements subventionnés.
- Forte sollicitation de la structure de gestion. La nouvelle taille permet sa professionnalisation.

Historique du processus de fusion

Juin 2004	L'assemblée générale de Casalink décide l'ouverture de négociations en vue de la fusion
Été 2004	Prise de contact, meilleure connaissance de l'autre, « Due diligence »
Octobre 2004	Les directions des coopératives décident d'entrer en matière
Hiver 2004/05	Information des membres et du personnel. Elaboration du rapport, du contrat et des bilans de fusion et collecte des autorisations auprès de tous les partenaires contractuels (banques, autorités, etc.). Vérification par un réviseur dûment accrédité.
Mai/Juin 2005	Aval des assemblées générales
A compter de juin 2005	Inscription au registre du commerce et au registre foncier (fusion par absorption, effet rétroactif au 1.1.05). Constitution du nouveau comité, développement des nouvelles structures de l'association de propriétaires du site du Spiegelacker, transfert de la gestion

Coûts et travail effectué

Dépenses d'ordre administratif ou de recours à des consultants externes	25'000.-
Réviseur accrédité	7'000.-
Frais d'enregistrement au registre foncier (2,5% de la valeur vénale)	30'000.-

Dépenses des présidents : participation conjointe à 5 séances

Non mentionnés :

- Séances prolongées/supplémentaires des comités
- Coûts de transfert et d'intégration de la gestion

Adresses de contact

- Gewo Züri Ost, Aathalstrasse 5, 8610 Uster
044 905 80 10 / www.gewo.ch
- Conseiller : Peter Hegelbach
Direction financière de la Gewo,
hit Treuhand GmbH, Aathalstrasse 5,
8610 Uster / 044 942 40 60



Site du Spiegelacker, Coopérative Casalink à Rikon

