

Leberngasse 9
Case postale
4603 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

Un «produit phare» suisse, même pour l'Australie

Le cautionnement étatique d'emprunts lancés et gérés à titre subsidiaire par une organisation coopérative est un modèle à succès et ne coûte pratiquement rien à l'Etat. L'exemple des emprunts de la CCL n'a donc suscité de l'intérêt pas seulement au sein d'organismes internationaux, à Genève et à Bruxelles :

Des scientifiques australiens ont évalué divers systèmes de cautionnement et le modèle suisse a obtenu les meilleures notes. Peter Gurtner, président de la CCL, a eu l'occasion de le présenter en Australie lors d'un colloque de spécialistes, ainsi que devant le Congrès national du logement à fin 2013; le Parlement australien entend maintenant le reprendre presque intégralement.

Pourquoi le modèle suisse s'est-il révélé aussi convaincant?

Gurtner: Le point essentiel était certainement le bon rapport coûts-efficacité. A sa base, il suffit de structures simples et les instances étatiques n'ont

pas besoin de recourir à des procédures bureaucratiques. Ce qui a également persuadé, c'est que la CCL est bien établie dans la branche des coopératives et qu'elle jouit d'une grande acceptation auprès des investisseurs institutionnels. D'autres points ont été décisifs, comme la renonciation à une responsabilité solidaire de l'emprunteur,

Suite à la page 2



Peter Gurtner a été directeur de l'Office fédéral du logement jusqu'en 2009 et préside depuis lors la Centrale d'émission CCL.

Suite de la page 1

le rating annuel, les procédures claires en cas de cautionnement, le lien entre des garanties hypothécaires et celle de l'Etat ainsi que la collaboration optimale avec la banque chef de file.

Est-ce que les coopératives d'habitation sont spécialement fortes en Suisse?

Oui et non. Chez nous, avec 4,8 % de l'ensemble des logements, elles constituent certes le groupe le plus important des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Mais dans d'autres pays européens, il s'agit plutôt de corporations publiques, de fondations et de sociétés de construction de logement, même parfois de particuliers. Seules la Suède, la Pologne et la Tchéquie ont un peu plus de 10 % de logements de coopératives.

Si l'on mesure les logements d'utilité publique par rapport au total des logements loués, d'autres pays en comptent bien plus que nous: en Autriche, au Danemark, en France ou en Suède environ 50 %, en Angleterre près de 66 % et même 75 % en Hollande. Par contre, l'Allemagne et la Suisse n'en ont resp. que 15 % et 12.5 %.

Que pourrions-nous apprendre d'autres pays?

De manière générale, c'est la position fondamentale consistant à considérer et à soutenir la politique du logement comme une partie intégrante d'une politique globale recouvrant la société, l'urbanisme et l'économie. Les expériences faites à

l'étranger avec la coordination ciblée des divers domaines de la politique mériteraient d'être examinées.

En Suisse grandissent l'intérêt pour le modèle des coopératives d'habitation et la volonté politique de devenir actif dans le domaine du logement et, pour cela, de collaborer avec des coopératives d'habitation. Est-ce également le cas à l'étranger?

Il y a deux tendances contradictoires. D'une part, subventions et allègements fiscaux ont reculé sensiblement dans le secteur du logement à l'échelle européenne. Mais d'un autre côté, et c'est l'effet de tels programmes d'austérité, de larges milieux de la population dépendent d'autant plus d'aides publiques; c'est pourquoi de nombreuses voix s'élèvent pour exiger un engagement plus fort. Ainsi les ministres du logement des pays européens ont adopté lors d'une rencontre informelle de décembre dernier une résolution conseillant de revenir, en raison de la crise, à un plus grand engagement financier dans la politique du logement.

Le document du 25 février 2014 est prêt au téléchargement sur www.egw-ccl.ch («A proposal to increase appropriate long term investment in affordable rental housing in Australia»).

The screenshot shows the homepage of the website 'politique suisse du logement'. The header includes the title and a subtitle 'plateforme d'information des organismes de logement d'utilité publique'. Below the header, there are navigation links for 'Home', 'Documents', 'A notre sujet', and 'Contact'. The main content area is a news feed with several articles, each with a date and a short summary. The articles cover topics such as the market share of housing cooperatives, the impact of the 2012 election on the housing market, and the role of housing cooperatives in addressing housing needs. The footer contains contact information and a copyright notice for 2014.

Une mine d'informations sur la politique du logement

Sur www.politique-suisse-du-logement.ch se trouvent nombre d'informations et documents sur la politique du logement du point de vue des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Si vous vous abonnez à la newsletter, vous serez avisés de nouvelles parutions importantes.

Le site Internet et l'observation de tous les médias suisses qu'il nécessite ont été développés par (anciennement) Fédérhabitation; depuis 2014, il poursuit son existence grâce à la CCL.

Un nouveau crédit-cadre pour le cautionnement d'emprunts de la CCL

Les emprunts de la CCL sont aussi avantageux parce que, en particulier, ils sont cautionnés par la Confédération. Au début 2011, le Conseil national et le Conseil des Etats ont approuvé la dernière fois pour cela un crédit-cadre de 1400 millions de francs. Le montant de cautionnement respectif ne peut pas être engagé à nouveau après l'échéance d'un emprunt; c'est pourquoi, et aussi parce que la demande pour des emprunts CCL est très élevée, le crédit-cadre de 2011 est déjà en voie d'épuisement. Il ne suffira que jusqu'en 2015.

Il faut au moins 101 voix au Conseil national et 24 au Conseil des Etats!

Il est probable qu'après la pause d'été, le Conseil fédéral présente donc à nouveau un projet aux Chambres fédérales. La première Chambre devrait traiter de cet objet durant la session d'hiver et la deuxième au printemps. A cette occasion, le projet devra passer l'obstacle du «frein à l'endettement». Il faut les voix d'une majorité des membres des conseils respectifs, ce qui fait 101 voix au Conseil national et 24 au Conseil des Etats.

Il est vrai que l'engagement de la Confédération pour la politique du logement est actuellement assez largement soutenu, et la CCL jouit d'une bonne réputation; depuis la publication de la loi sur le logement en 2003, il n'a jamais fallu racheter un cautionnement. Mais le frein à l'endettement est un sérieux obstacle, car jamais tous les membres du conseil ne sont présents!

Les récents titres dans les médias au sujet des occupations abusives de logements subventionnés pourraient bien constituer une barrière supplémentaire. Les coopératives seraient bien inspirées de pratiquer une politique de location transparente, compréhensible et équitable, dans l'esprit de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Très bonne solvabilité des clients de la CCL

L'assemblée générale de la CCL du 12 juin a pris connaissance d'un rapport annuel réjouissant et a donné décharge au comité. Les bons résultats de l'année permettent une nouvelle consolidation substantielle de la coopérative. Les 311 maîtres d'ouvrage participant à un emprunt ont une très bonne solvabilité. Dans le rating annuel, 85% d'entre eux, qui détiennent 99,5% des emprunts en cours, ont obtenu les degrés 1 ou 2 sur quatre.

Demande à la hausse

En 2013, six nouvelles émissions ont été lancées pour un montant total d'environ 400 millions de francs et la série 20 a été remboursée pour une somme de 172 millions. Par conséquent, le solde des emprunts ouverts a augmenté de 228 pour

atteindre 2'364 millions; ils se répartissent entre 311 maîtres d'ouvrage d'utilité publique et aident à financer à long terme et avantageusement 26'551 logements.

Avec l'adaptation des normes modifiées régissant la présentation des comptes, un double rapport a par ailleurs été introduit.

AG jubilaire le 18 juin 2015 à Soleure

La CCL a été créée en 1990 et peut fêter ses 25 ans en 2015. L'assemblée jubilaire donnera notamment lieu à une grande surprise, pour ainsi dire. Nous n'en dirons pas plus, si ce n'est qu'il vaut la peine de réserver la date!

«La Confédération rend possible de bons projets de solides débiteurs»

La Coopérative d'habitation d'utilité publique Zurlinden compte 1470 logements dans la région de Zurich et en construit sans cesse de nouveaux. Elle s'appelle «La coopérative à 2000 watts»; son plus gros projet de construction en bois «Sihlbogen» (voir photo) est dépourvu de circulation automobile.

Urs Frei, président de la Coopérative Zurlinden, possède et gère à titre principal une fabrique de fenêtres occupant 50 collaborateurs. Sa coopérative construit ou planifie actuellement en coopération avec la commune concernée de nouveaux lotissements à Küssnacht, Meilen et Horgen. Pour que les logements soient abordables dans cette région aux prix élevés, la coopérative utilise entre autres des emprunts de la CCL.



Ce qui respire en l'occurrence l'idéalisme vert, c'est une solide coopérative en main d'entreprises: les près de 50 membres sont avant tout des PME. Avec leur coopérative, ils n'ont pas pour but de faire le plus d'argent possible, mais de créer un travail qualifié et un logement durable, à prix abordable.

La coopérative Zurlinden est devenue récemment membre de la CCL et a touché sa première part d'emprunt. Pourquoi?

Frei: Nous envisagions depuis pas mal de temps déjà de mettre à profit les longues durées et les taux d'intérêts avantageux de la CCL. Comme une hypothèque d'une banque grevant un immeuble

existant arrivait à échéance, nous avons saisi l'occasion de nous garantir 10 millions de francs pour 10 ans, à des conditions très favorables. Nous prévoyons d'autres financements CCL – aussi pour financer de nouveaux projets.

Zurlinden est gérée par des entreprises de milieu «bourgeois». Pas de problème pour vous de recourir à des crédits cautionnés par l'Etat?

Non. Chez nous, l'efficacité des coûts est une grande exigence. Et c'est précisément ce que propose la CCL: des crédits immobiliers à un rapport prix/performance attrayant. C'est un mode innovant d'octroi d'hypothèques.

Ne peut-on pas vous reprocher de profiter ainsi de subventions cachées?

On ne peut nullement parler de subvention! A ma connaissance, la Confédération n'a jamais dû effectivement racheter d'anciens cautionnements, depuis de nombreuses années; elle n'a donc pas perdu un centime, mais elle a rendu possible de bons projets de solides débiteurs.

Pourquoi les Chambres fédérales doivent-elles dire oui au crédit-cadre pour le cautionnement?

Des solutions de financement créatives et proches du marché comme celles de la CCL méritent soutien. Nous regretterions que le cautionnement ne soit plus accordé.

La CCL a placé avec succès deux nouvelles émissions

Deux émissions ont été placées en date du 17 avril sur le marché des capitaux, pour un total de 86.7 millions de francs. Grâce à ces deux emprunts, 19 maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont financé avantageusement et à long terme 22 objets. Pour les fonds issus de la série 46.2 augmentée, ils doivent verser des all-in-costs de 1.161 % seulement, pour une durée d'un peu plus de 9 ans. La nouvelle série 48 émise pour une durée de 15 ans coûte pour sa part 1.646 %.

En automne, des financements de conversion arriveront à échéance

Pas moins de trois emprunts arriveront à échéance de remboursement pour un montant total de 176.5 millions. C'est pourquoi la CCL lancera – probablement à fin août et fin octobre – d'autres émissions afin de proposer aux maîtres d'ouvrage intéressés un financement de conversion attrayant. D'autres maîtres d'ouvrage peuvent également participer aux émissions.