



## Critères d'octroi et documents à remettre

## Critères d'octroi

de la

### Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique CCL, dont le siège est à Olten

La CCL engage ses fonds dans l'esprit de la loi sur le logement LOG, en priorité pour des projets servant aux buts suivants:

But	Priorité
▪ Aide aux maîtres d'ouvrage actifs, de petite et moyenne importance	élevée
▪ Stabilisation des loyers moyennant prise en compte de la capacité individuelle à assumer le risque	élevée
▪ Nouvelles constructions, rénovations et assainissements énergétiques	élevée
▪ Prise en considération de toutes les régions du pays	moyenne
▪ Entretien des relations avec la clientèle actuelle	moyenne
▪ Refinancement à des fins d'économies sur les intérêts	basse
▪ Partenaire de financement stratégique pour gros clients	basse

Pour l'octroi et le versement de parts d'emprunts CCL sont applicables les critères suivants au sens du chiffre 3.2.3 du Règlement d'organisation:

#### I. Exigences posées au demandeur

1. **Utilité publique**
  - Sont applicables les dispositions portant sur l'utilité publique contenues dans l'art. 37 de l'ordonnance sur le logement:
    - Article des statuts consacré aux buts
    - Intérêt versé sur les fonds propres
    - Interdiction de tantièmes
    - Affectation de l'excédent de liquidation
    - Modifications des statuts (annonce à l'OFL)

- Les éventuelles adaptations des statuts doivent être exécutées dans les deux ans suivant le versement d'une part d'emprunt CCL.
  - Le demandeur doit se fonder dans ses activités sur les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique exerçant leur activité en Suisse.
  - Dans les sociétés anonymes d'utilité publique, au moins 50% des droits de vote doivent être en possession de maîtres d'ouvrage d'utilité publique et/ou des pouvoirs publics.
- 2. Membre de la CCL**
- Le demandeur doit être lui-même membre de la CCL et avoir souscrit et libéré au minimum une part sociale de 5'000.00 CHF.
- 3. Organisation faîtière**
- Le demandeur doit en principe être membre d'une association faîtière de la construction de logements d'utilité publique.
- 4. Champs d'activité**
- Le demandeur doit prouver son ancrage social dans la région du projet de construction.
- 5. Organisation et présentation des comptes**
- Le demandeur doit exploiter ses immeubles selon des critères de professionnel. Pour la présentation des comptes sont applicables les prescriptions des art. 957 - 963 CO relatives à la comptabilité commerciale et à la présentation des comptes. S'agissant de la révision des comptes, s'applique en complément aux dispositions précitées l'art. 40 de l'ordonnance sur le logement, selon lequel est exigée au moins une revue succincte des comptes annuels selon les directives de l'OFL.

## **II. Exigences en matière de viabilité financière**

- 1. Principe**
- Le demandeur doit prouver qu'il dispose d'une base de fonds propres, d'une situation financière et d'une rentabilité suffisantes.
- 2. Fonds propres**
- En règle générale, les fonds propres doivent s'élever à au moins 10 % de la somme du bilan épuré.
  - Ce capital minimum doit être effectivement payé ou garanti par des conventions écrites.

**Fonds propres au sens étroit:**

- capital social de la coopérative, capital de la société anonyme ou capital de la fondation
  - Réserves apparentes et bénéfice reporté
  - Réserves latentes (par ex. dans des sociétés anonymes)
  - Les surévaluations doivent être portées en déduction
- Dans des cas particuliers, la commission d'examen peut accepter à titre de fonds propres des catégories de fonds de tiers.
  - Les ristournes ne sont pas acceptées à titre de fonds propres.
- 3. Valeur de nantissement**
- Pour le calcul de la valeur de nantissement d'un objet, il y a lieu de se fonder sur les coûts qui doivent être couverts par le potentiel des loyers. En règle générale, les éléments suivants doivent être pris en compte:
    - Entretien, administration, réserves, amortissements, risques de location, etc.
    - Intérêts des hypothèques, parts d'emprunt CCL, prêts, rentes de droit de superficie, capital social, etc.
  - La valeur de nantissement d'un objet grevé est calculée en capitalisant le revenu net effectif des loyers, auquel s'ajoutent les subventions, alors que les rentes de droit de superficie en sont déduites. Pour la fixation du taux de capitalisation, il y a lieu de prendre en considération l'âge et l'état de la construction, le potentiel de location, la situation financière et la gestion du demandeur, ainsi que le contexte général des intérêts.
  - Dans des cas exceptionnels, s'agissant de nouvelles constructions ou de rénovations globales, il est possible de se baser sur les coûts de construction ou de rénovation. Lors de l'examen de la demande, les limites de coûts fixées par l'OFL ou les services cantonaux doivent être observées. Il faut prouver l'adéquation des loyers avec le marché. Le demandeur doit être en mesure d'assumer durablement d'éventuels risques financiers. Les financements accordés en complément de ceux de la CCL ou les soutiens de corporations publiques sont également à prendre en compte dans l'appréciation de la demande.

### III. Exigences posées à l'objet

- 1. Objets loués**
  - Les exigences techniques et financières selon les dispositions de l'aide au logement de la Confédération doivent être remplies. En cas d'acquisition d'immeubles existants et pour le refinancement d'objets plus anciens, ces dispositions s'appliquent par analogie.
  - Les objets pour lesquels une aide est accordée sur la base de décrets cantonaux sont traités de la même manière que ceux promus par la Confédération.
  - En règle générale, le rendement locatif d'unités de logement ne bénéficiant pas des aides, comme les locaux communs, centres Spitex, cabinets médicaux ou locaux commerciaux, ne peut pas dépasser 20% du montant total du rendement locatif tiré de l'objet grevé d'un gage.
- 2. Propriété du logement**
  - Pour le financement d'objets en propriété s'appliquent les dispositions selon chiffre V.2.
- 3. Acquisition de terrain**
  - L'acquisition de terrain n'est pas financée.
- 4. Nouveaux financements**
  - En règle générale, seules des parts d'un maximum de 40% de la valeur de nantissement de l'objet grevé sont accordées pour un nouveau financement.
  - Lorsque plusieurs immeubles ne sont que partiellement financés par des fonds de la CCL, il est possible d'accorder des quotes-parts plus élevées sur un objet grevé de gage. En principe, la part des financements CCL au capital de tiers à long terme du demandeur ne doit pas dépasser 40%.
- 5. Conversions**
  - Les financements de conversion doivent être réduits à 20% – 40% de la valeur de nantissement à l'intérieur d'un cadre de gage de 80% au maximum (nouvelle quote-part CCL plus financements de rang antérieur et / ou de même rang).
- 6. Ordre des financements**
  - Lorsque plusieurs instruments de financement sont mis à contribution, l'ordre de priorité est généralement le suivant:
    - Instituts de financement (hypothèques)
    - Parts d'emprunt CCL
    - Prêts du Fonds de roulement

- Fonds de tiers supplémentaires
- Fonds propres

## **7. Réduction**

- En cas de moyens limités, la commission d'examen peut réduire en tout temps des quotes-parts non encore versées.

## **IV. Garantie des parts d'emprunt**

### **1. Principe**

- Les parts d'emprunt doivent être garanties en général par un titre hypothécaire grevant l'immeuble à financer.
- Dans des cas particuliers, des titres hypothécaires ou des titres de gage mobilier sur d'autres objets, des cautionnements et autres couvertures usuelles peuvent également être acceptées.

### **2. Limites de nantissement**

- Les limites de nantissement pour des fonds CCL s'élèvent généralement à 80% de la valeur de nantissement CCL selon chiffre II.3.
- En cas de financements dépassant 70%, le maître d'ouvrage est tenu d'amortir cette part excédentaire de financement par des remboursements réguliers sur les hypothèques de rang antérieur. Si cela n'est pas possible, il doit alimenter au moyen de remboursements réguliers une réserve de liquidités à hauteur de cette part excédentaire. Il y a généralement lieu de consacrer à cet effet 1% de la valeur de nantissement par an. Le respect de cette prescription doit être attesté chaque année par l'organe de révision du maître d'ouvrage.
- Un financement dépassant éventuellement 80% doit faire l'objet de garanties supplémentaires. A ce titre, entrent par ex. en considération:
  - Cautionnement solidaires de coopératives de cautionnement reconnues
  - Titre hypothécaire dans le cadre des 70% de la valeur de nantissement CCL d'autres immeubles
  - Garanties octroyées par une banque ou une société d'assurance
- En ce qui concerne des immeubles subventionnés, les amortissements doivent avoir lieu conformément aux prescriptions applicables en la matière.

- 3. Fourniture des garanties**   ▪   Les titres ou les promesses de dépôt y afférentes (notaire, registre foncier, banque) doivent être présentés avant le versement des fonds.

## **V. Versement des fonds, paiement des intérêts et remboursement**

- 1. Durée de validité**       ▪   L'octroi (décision de la commission d'examen) de parts d'emprunts est valable pendant six mois.
- 2. Versement des fonds**   ▪   Les parts CCL ne peuvent être touchées en principe qu'au moment où toutes les bases de consolidation sont fournies, comme par exemple le décompte des travaux, le financement de rang antérieur et la preuve de la location de l'objet.
- Pour le financement de rénovations ou de projets similaires, l'approbation de l'augmentation du montant du rang antérieur à une part d'emprunt CCL existante peut être déjà donnée au préalable. Une attention particulière est alors accordée au respect de l'estimation des coûts, au financement des pertes de loyer et à la possibilité de louer les logements. L'ensemble de la situation du demandeur est également prise en compte. L'octroi du financement ne peut être accordé que dans le cadre des autres critères d'octroi.
- Pour le financement d'objets en propriété, les quotes-parts CCL ne peuvent être obtenues que pour des unités déjà vendues ou louées. Le transfert de fonds CCL aux acheteurs est à effectuer par l'intermédiaire de la Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH.
- Lors du financement de son projet, le demandeur doit prendre en considération le fait que tous les coûts liés à l'émission d'un emprunt, à sa gestion et à son remboursement, ainsi que ceux destinés à l'alimentation de réserves pour les risques de pertes d'intérêts lui sont portés en compte proportionnellement, lors du versement de la quote-part. Le versement net de la quote-part ne correspond donc pas au montant nominal.

- 3. Paiement des intérêts**
- Les intérêts doivent être payés trimestriellement. En principe, l'encaissement des intérêts se fait via la procédure de recouvrement automatique (LSV). Indépendamment de cela, les maîtres d'ouvrage concernés sont tenus de verser les intérêts aux dates d'échéance ou, le cas échéant, de les virer automatiquement; ils ne peuvent pas se fier au fait que la Direction CCL leur en adresse la facture.
- 4. Remboursement**
- Les parts d'emprunt doivent être remboursées spontanément et en totalité à la date prévue par le contrat de prêt; les maîtres d'ouvrage concernés n'ont pas droit à une conversion des fonds qu'ils ont touchés de la CCL.

## **VI. Autres dispositions**

- 1. Quotes-parts**
- Le montant total des parts d'emprunt d'un maître d'ouvrage ne doit pas dépasser un ordre de grandeur de 10 % du portefeuille intégral des emprunts en circulation au moment de l'octroi d'une part.
- 2. Coûts de l'examen**
- Les charges occasionnées par l'examen des demandes de participation à un emprunt CCL sont financées via les déductions pour frais lors de l'émission de l'emprunt.
  - Les travaux d'examen particulièrement complexes peuvent être facturés directement au demandeur moyennant entente préalable.
- 3. Priorités**
- Les intérêts sur capitaux de tiers doivent être payés avant les amortissements, surtout dans les cas problématiques.
- 4. Sanctions**
- Si la situation se modifie sous l'angle des risques, la CCL peut augmenter le taux d'intérêt sur une part d'emprunt et / ou introduire des échéances d'intérêts plus brèves.
  - Si un maître d'ouvrage participant à un emprunt ne respecte pas ses obligations envers la CCL malgré sommation écrite, la CCL peut par anticipation dénoncer au remboursement la part d'emprunt.



**Approuvé et entré en vigueur le 20 juin 2002,  
la dernière adaptation datant de la réunion du Comité du  
20 novembre 2019 à Olten.**

## Annexe 1

### Documents à présenter

- Demande d'octroi dûment remplie, avec lettre d'accompagnement
  
- Documents relatifs au demandeur:
  - Comptes annuels de l'exercice précédent
  - Rapport(s) de l'organe de révision
  - Rapport annuel
  - Procès-verbal de la dernière Assemblée générale
  - Indications relatives à l'intérêt servi sur le capital social
  - Statuts
  - Répertoire des membres
  - Règlement des locations (pour autant qu'il existe)
  - Prescriptions relatives à l'occupation des logements, au revenu et à la fortune (si elles existent)
  - Informations sur la participation des pouvoirs publics (le cas échéant)
  
- Documents portant sur l'objet:
  - Extrait du registre foncier avec registre des droits de gage
  - Contrat de droit de superficie avec dernière facture de la rente y relative (le cas échéant)
  - Liste actuelle des locataires avec informations sur les logements (nombre, type de logement, surface habitable (m<sup>2</sup>), loyers nets et frais accessoires) ainsi que d'éventuels locaux annexes, locaux commerciaux et parkings (de préférence sous forme de tableau Excel)
  - Compte de résultat séparé par objet
  - Liste des financements en cours avec rang et conditions
  - Liste des financements désirés avec rang
  - Plans des charges et décisions des autorités de subventionnement (le cas échéant)
  - Valeur assurance des bâtiments (preuve au moyen de la dernière facture ou police)
  - Plan local et de situation
  - Description détaillée de l'état structurel de l'ensemble de l'immeuble, des différents objets loués et des installations d'exploitation, et informations sur les principaux travaux d'entretien prévus ou effectués au cours des cinq dernières années (rapport écrit)
  - Informations sur la norme énergétique (preuve avec certificat; si disponible)
  - Plans de construction et photo de l'immeuble (prospectus pour la location)
  - Autres documents pour l'évaluation de l'objet afin de vérifier la conformité avec les prescriptions de la Confédération régissant l'aide au logement (si l'objet n'a pas encore été examiné)

## **Annexe 2**

### **Déroulement d'un financement CCL**

- Dépôt d'une demande
- Traitement de la demande à la Direction CCL  
Questions tirées au clair avec le demandeur
- Décision de la commission d'examen indépendante
- Envoi d'un contrat de participation conférant au demandeur le droit - sans obligation pour lui de l'exercer - de toucher une part d'emprunt
- La Direction CCL regroupe les parts d'emprunt octroyées en un pool provisoire et obtient des indications pour un nouveau prêt
- Les maîtres d'ouvrage sont informés sur les conditions probables et sont invités à confirmer - avec effet obligatoire - leur participation
- Une fois les participations confirmées, la Direction CCL forme le pool définitif et détermine les conditions avec le syndicat des banques
- Le versement des parts d'emprunt aux maîtres d'ouvrage participants a lieu le jour de la libération du nouvel emprunt, à condition que la garantie soit réglée en conséquence.

### **Temps nécessaire à l'examen de la demande et à l'émission de l'emprunt**

L'activité d'emprunt de la CCL est basée sur la demande respective de financements CCL, les fonds disponibles du crédit-cadre accordé à la CCL, et les conditions sur le marché des capitaux. Le calendrier des emprunts est principalement fondé sur les dates de remboursement des emprunts en cours. La Direction CCL organise d'éventuels financements de conversion.

En raison des conditions décrites ci-dessus, il peut s'écouler plusieurs mois entre le dépôt d'une demande et le paiement de la part d'emprunt. La Direction CCL et la commission d'examen ont besoin de plusieurs semaines pour l'examen, en fonction du nombre de demandes en suspens. Il est donc recommandé de déposer le plus tôt possible les demandes de financement CCL.