

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

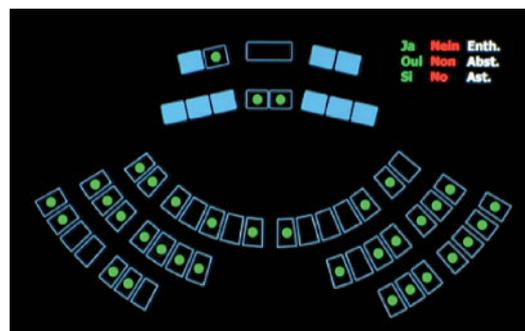
Informations à l'attention de nos membres et partenaires

Large soutien au cautionnement de la Confédération en faveur de la CCL

Au cours de la session de printemps, le Conseil national décidera d'un nouveau crédit-cadre pour le cautionnement d'emprunts de la Centrale d'émission CCL. En décembre dernier, le Conseil des Etats avait déjà dit oui, à l'unanimité aussi. Dans les pages suivantes, un membre de coopérative, la responsable de l'aide au logement du canton de Neuchâtel ainsi que deux politiciens du camp bourgeois précisent pourquoi et pour qui ce cautionnement est d'une grande utilité.

Le crédit-cadre de 1 900 millions de francs est une forte somme, mais ce n'est qu'un engagement éventuel. Même si selon les expériences des dix dernières années, il ne coûtera pas un centime à la Confédération, il est soumis au frein aux dépenses. Il faut donc les voix d'une majorité de tous les membres du Conseil. Par conséquent, hormis le large soutien au projet, une bonne présence lors du vote est nécessaire.

En mars 2011, les Chambres fédérales ont approuvé la dernière fois un tel crédit-cadre. 105 membres du Conseil National avaient alors dit oui. Si ce fut une forte majorité des présents, il n'y a eu que 4 voix de plus que nécessaire pour passer l'obstacle du frein aux dépenses. Le crédit alors approuvé a déjà été engagé presque entièrement pour cautionner les emprunts CCL et sera épuisé au cours de 2015.



Le Conseil des Etats a dit oui à l'unanimité le 4 décembre 2014 (image symbolique)

«Pour notre politique du logement, nous avons aussi besoin des autorités!»

Le canton de Neuchâtel fait face à un double défi: des facteurs démographiques contribuent à une pénurie généralisée; le vieillissement de la population constitue le second défi. Pour favoriser la construction et la rénovation de logements à loyer modéré, le Grand Conseil a octroyé un crédit-cadre de 18 millions sur 4 ans, destiné à encourager des projets de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.



La construction au cœur d'un quartier de villas et de PPE encourage la mixité sociale

Par exemple, l'Etat a octroyé à la coopérative des Héliotropes à Cernier un droit de superficie dont les 15 premières années sont gratuites. Le canton a aussi acquis une part sociale de CHF 237 500.– et accordé un cautionnement de CHF 2,5 millions. En vertu de la LOG, l'organisation faîtière ARMOUP et la centrale d'émission CCL ont accordé des prêts de 7.5 millions au total. Une banque a financé le solde.

Grâce à cette mixité de ressources publiques/privées et cantonales/fédérales, les 56 logements au standard Minergie, à loyers qui couvrent les coûts, ont tous trouvé leur locataire-coopérateur.

Ce modèle permet de freiner l'inflation et la spéculation sur les loyers, en stimulant une offre contribuant à stabiliser le marché.

Nicole Decker, Cheffe de l'Office cantonal neuchâtelois du logement

«La CCL est très précieuse pour de petites coopératives»

Le monde des coopératives d'habitation bâloises est constitué de très petites unités. La Coopérative Wohnstadt est une exception avec 450 logements et des projets pour 100 autres.



Nouvelle bâtisse de la coopérative de logements Hegenheimerstrasse Bâle, 2011

Elle y a réussi grâce à l'augmentation d'une part d'emprunt CCL sur l'immeuble existant et à la bonne collaboration entre les banques et la CCL. Ceci a aidé à alléger la facture dans la mesure où les crédits peuvent être amortis rapidement et où la marge de manœuvre restait intacte pour de futurs assainissements.

Wohnstadt elle-même dépend fortement des financements de la CCL. Ses logements ont été construits ou acquis il n'y a que 24 ans en moyenne. L'inflation n'a donc guère contribué à réduire une charge initialement élevée de fonds de tiers. Les financements avantageux à long terme de la CCL sont d'autant plus importants, puisqu'ils représentent env. 40%. Ainsi la CCL aide à remplir à l'avenir encore le contrat de générations dans le cadre de l'habitat d'utilité publique: maintenir aujourd'hui les logements bon marché de demain et en réaliser de nouveaux.

Andreas Herbster, directeur de WOHNSTADT

Wohnstadt conseille et gère aussi nombre de petites coopératives qui n'ont pas de secrétariat – par ex. la SCH Hegenheimerstrasse. Lorsqu'en sus des 90 logements des années 50, elle a planifié 21 appartements modernes, elle a dû le faire sans subventionnement croisé des locataires existants.

«Les petites communes bénéficient largement des emprunts CCL»

H. Germann a approuvé le 4 décembre 2014 le nouveau crédit-cadre pour le cautionnement d'emprunts de la Centrale d'émissions CCL. En tant que président de l'Association des communes suisses, il recommande aussi aux membres du Conseil national de voter oui. Ses arguments:

«L'habitat d'utilité publique de coopératives n'est de loin pas qu'une affaire des villes! Même dans de petites communes rurales, le besoin de logements pour personnes âgées augmente. Pour cela, la coopérative s'offre en tant qu'organe réalisant souvent la construction en un partenariat public-privé. A travers tout le pays naissent de tels projets dans des dizaines de communes. Je me suis laissé dire par l'administration de la CCL qu'elle a octroyé des parts d'emprunts pour 171 constructions dans 113 communes de moins de 5 000 habitants, et que ce chiffre augmente chaque année.

La raison en est claire: la CCL applique – contrairement aux banques – le même taux d'intérêt à tous les emprunteurs. Les petites coopératives bénéficient ainsi de l'effet de masse. La CCL n'est pas seulement une organisation d'entraide – au demeurant très solide – elle vit aussi la solidarité au plan pratique entre petits et grands.»



Hannes Germann, conseiller aux Etats, Schaffhouse, président de l'Association des communes suisses

Pourquoi l'Union des villes suisses milite pour un oui au crédit-cadre?

L'union de 129 villes suisses s'engage activement auprès des Chambres fédérales pour un oui au crédit-cadre. Questions à l'attention du président:

Les politiciens du camp rose-vert considèrent les coopératives d'habitation comme une bonne chose, on le sait. Mais pourquoi vous aussi, le président radical d'une ville de moins de 20 000 habitants?

La grande majorité des membres de l'UVS sont des petites et moyennes villes, et nombre d'entre elles font partie d'agglomérations urbaines. Même là, un marché du logement présentant une bonne mixité est important. C'est pourquoi les coopératives, généralement apolitiques, mais souvent du camp bourgeois, méritent notre soutien. Les coopératives sont des interlocuteurs précieux pour les communes et villes, mais pas seulement au plan de l'aménagement du territoire.

L'Association des propriétaires fonciers rejette le projet, arguant que la Confédération ne doit pas «réduire les prix du logement».

Qu'en pensez-vous?

Le cautionnement en faveur de la CCL n'a pas coûté un centime à la Confédération depuis 2003! L'argument de l'APF désavoue en fait la promotion de la propriété via le droit fiscal, qui coûte pour les seuls impôts fédéraux près d'un milliard de francs par an. La politique et la promotion du logement ne supportent aucune frontière idéologique. Confédération, cantons et communes doivent résoudre ensemble une tâche nationale.

Pourquoi les parlementaires bourgeois doivent approuver le crédit-cadre?

Parce que les organisations d'entraide sont l'expression du principe de subsidiarité, qui est crucial du point de vue libéral.



Kurt Fluri, conseiller national, président de l'Union des villes suisses et de la ville de Soleure

L'année 2014 et un aperçu de 2015

En avril, août et septembre 2014, la CCL a prélevé à chaque fois des fonds avantageux sur les marchés au moyen de deux émissions. Elle a lancé trois nouvelles séries et augmenté deux séries existantes. Les durées étaient de 10 et 15 ans.

La même année, deux séries sont arrivées à échéance et ont été remboursées. Au final, le volume des emprunts ouverts a augmenté, à 2 570 millions de Fr.

Les intérêts et all-in-costs ont baissé en cours d'année. Ce qui réjouit les 94 maîtres d'ouvrage qui peuvent s'assurer ainsi à long terme le financement avantageux de milliers de logements. En tant que citoyens du monde, les faibles taux d'intérêt doivent nous faire souci, car ils sont l'effet d'une économie très incertaine et de conflits préoccupants.

A fin avril et début août 2015, la CCL sera à nouveau sur les marchés pour garantir le financement de conversion pour deux séries arrivant à échéance. D'autres dates sont possibles selon la demande.

25 ans de la CCL: assemblée jubilaire le 18 juin

1990, en une période d'explosion des taux d'intérêt, la CCL a été fondée par les associations faitières des coopératives d'habitation et s'est bientôt révélée comme une organisation d'entraide à succès et bénéfique. Aujourd'hui encore, dans une situation inverse, la demande de financements CCL est élevée, car elle assure aux coopératives une sécurité à long terme.

Pour son jubilé, la CCL tient une assemblée générale festive le 18 juin à Soleure, à laquelle tous les membres sont cordialement invités. Pour marquer cet anniversaire, elle soutiendra par un don généreux des projets d'utilité publique sélectionnés dans le domaine du logement.

La solidarité des coopératives est aussi une caractéristique et un atout de la CCL: de petites coopératives bénéficient du même taux d'intérêt que les toutes grandes. A gauche le projet Maillefer de la SCHL à Lausanne (302 logements), à droite l'immeuble de la Coopérative K250 à Kleinfasel (10 logements).

