

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

«Nos membres comprennent cela»

En 2015, la CCL a placé un volume d'emprunt record de 522 millions de francs alors qu'elle a dû réduire, ajourner ou retourner nombre de demandes de financement. A l'avenir, ce montant ne devrait plus dépasser 300 millions par an, au bas mot.

Pourquoi la CCL a-t-elle dû actionner les freins?

Gervasoni: Les décisions de la Banque Nationale et de la BCE de janvier 2015 ont fait baisser sensiblement, une nouvelle fois, les taux d'intérêt. La CCL a obtenu depuis lors des fonds à long terme, presque au tarif zéro et a été carrément submergée de demandes. En mars, la demande a augmenté à environ 750 millions. La CCL ne pouvait absolument pas couvrir un tel volume car, sur le crédit-cadre pour le cautionnement de nos emprunts, il ne restait «plus» que 360 millions env., et on ne pouvait recourir au nouveau crédit-cadre qu'à partir de mi-2015. Réductions et ajournements furent donc incontournables.

Pour ce nouveau crédit-cadre, le Parlement a approuvé un montant de 1900 millions de francs pour que la CCL puisse poursuivre son activité dans la même mesure.

Suite à la page 2



Guido Gervasoni est directeur de la Centrale d'émission depuis sa fondation

Suite de la page 1

Quelle est donc la marge de manoeuvre dans les années à venir et quel est l'objectif que le comité entend atteindre dans ces conditions?

Le crédit doit de nouveau suffire pour six ans maintenant. Ce qui représente un peu plus de 300 millions par an et à peu près la moyenne des années 2011–2014.

Avec les prescriptions de la loi sur le logement pour référence et l'objectif de garantir à long terme un rapport équilibré entre financements de conversion et nouvelle affaires, le comité a fait des prévisions jusqu'en l'an 2030. Ensuite, les critères d'acceptation et de versement de parts d'emprunt ont été adaptés et communiqués par écrit à tous les membres en janvier.

A l'avenir, quelles demandes auront du mal à passer et lesquelles seront privilégiées?

Nous voulons continuer à soutenir de petits et moyens maîtres d'ouvrage qui n'ont généralement pas les mêmes armes pour obtenir des financements que de grandes institutions établies de longue date. Seront privilégiés ceux qui œuvrent dans des projets de construction ou de rénovation, en particulier pour des familles, des personnes âgées ou ayant des besoins particuliers. La simple réduction de la charge des intérêts revêt une moindre priorité.

On ne peut donc plus compter automatiquement sur un financement de conversion?

Mais on ne le pouvait pas non plus jusqu'à présent! La conversion doit être possible à l'avenir encore.

Mais nos prévisions ont clairement montré que si nous étions généreux dans l'octroi de conversions, il n'y aurait plus suffisamment de moyens pour de nouveaux financements. La CCL se développerait en cercle fermé. Cela ne répondrait pas au mandat légal. Nous procéderons en premier lieu à des réductions des demandes de conversion concernant des financements avec part CCL de plus de 30% de la valeur de gage.

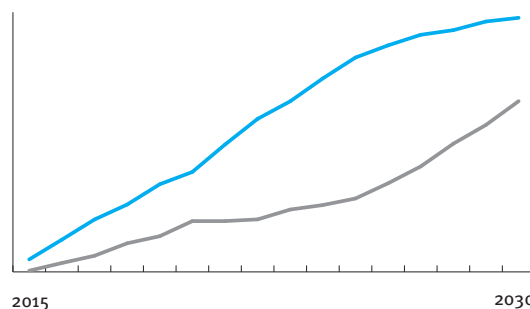
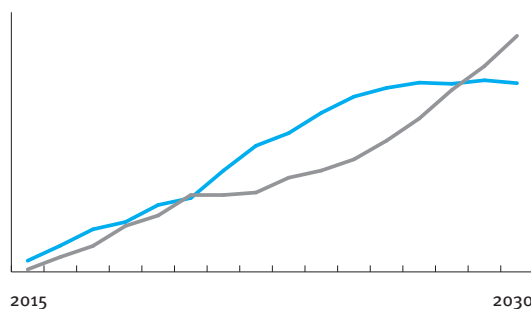
Y a-t-il maintenant de nombreux membres déçus?

Non, car nous pouvons l'un dans l'autre poursuivre les nouvelles affaires comme jusqu'ici. La liste des priorités maintenant ancrée dans les critères d'acceptation n'est pas nouvelle. S'agissant de conversion, il peut y avoir des réductions mais pour les maîtres d'ouvrage concernés, ceci ne devrait pas être un problème car la part de conversion peut être garantie par un titre en 2^{ème} rang (après la banque). Nos membres comprennent que le maintien à long terme de la CCL est plus avantageux pour eux qu'une part aussi élevée que possible à des taux favorables.

Y a-t-il une marge d'appréciation? Ou bien est-ce qu'un financement à 70% comme accordé à Casanostra (voir page 3) n'est dorénavant plus possible?

En soi non. Mais il y a une marge de manœuvre, précisément au vu du mandat légal d'aide au logement. Ceci permet des exceptions, en particulier lorsqu'un projet est jugé mériter une aide spéciale.

Graphique à gauche: évolution prévisible si les conversions étaient accordées comme jusqu'à présent. A droite: si lors de conversions, seules des quotes-parts d'en moyenne 30% de la valeur de gage sont accordées, il y aura davantage de marge de manoeuvre pour de nouvelles affaires.



Grappe en gris: volume engagé pour des conversions

Grappe en bleu: volume disponible pour de nouveaux financements

Casanostra Bienne: financement et projet exceptionnels

Grâce à une quote-part de 2.6 millions de francs sur la série 53, l'association Casanostra à Bienne peut financer la rénovation de l'immeuble récemment acquis à la Wasenstrasse tout en conservant des loyers très avantageux. Ceci est très important pour les locataires et au vu des buts de l'association.



En 2013, Casanostra a acquis avec une coopérative de construction l'immeuble Wasenstrasse et l'assainit maintenant par étapes. Les 26 logements demeurent abordables après l'assainissement.

Casanostra fut fondée en 1990 avec l'aide de la ville. L'association loue à Bienne – à des personnes qui lui sont annoncées et qui n'ont plus aucune chance sur le marché du logement – des logements ou des pièces et joint à cela un soutien individuel au logement.

Cette connexion entre gestion immobilière professionnelle et travail social tout aussi professionnel revêt une grande importance pour la ville de Bienne. Car Casanostra aide les gens concernés, mais empêche aussi l'abandon d'immeubles et de quartiers, atténuant ainsi les problèmes sociaux dont les conséquences seraient à charge de la société.

Posséder le plus de logements possible

Actuellement, l'association remet en location 140 unités de logement, dont 48 sont loués. Elle a pu acquérir un immeuble pour la première fois en 1997. Depuis lors, elle en possède quatre et d'autres doivent suivre. Car «cela fait une grande différence pour le succès de notre travail social si nous pouvons uniquement sous-louer les logements, ou si nous les possédons et les gérons nous-mêmes», déclare le directeur Fritz Freuler.

«Admissibilité spéciale au plan du financement»

Sur ce plan, Casanostra travaille avec la BAS, utilise le Fonds de roulement et est membre de la CCL depuis 2008. Elle participe déjà à quatre emprunts pour un total de 8.1 millions de francs. Ainsi, pas moins de 71% des fonds de tiers à long terme proviennent de la CCL. C'est une proportion extraordinairement élevée, mais la commission d'examen de la CCL s'est laissée convaincre par les performances et la motivation du demandeur: «Nous sommes un maître d'ouvrage remplissant une tâche publique que la ville nous a confiée. Cette tâche et la fourniture de prestations effectives et efficaces justifie l'admissibilité spéciale au plan du financement».

«Je suis un défenseur enthousiaste de la CCL depuis 25 ans!», ajoute Fritz Freuler. En tant que responsable financier d'une coopérative d'habitation biennoise, il a eu recours dès le tout début de la Centrale d'émission à l'offre de celle-ci. Il est persuadé que la construction de logements d'utilité publique a besoin d'un tel instrument financier.

www.casanostra-biel.ch

«Notre village a besoin d'accueillir plus de familles»

Le village de Pfäfers dans l'Oberland saint-gallois reçoit de Wüest&Partner une évaluation accablante: «Très mauvais»! Mais pour la coopérative du lieu St. Pirminsberg, cela va bien et elle bénéficie d'un rating 1 à la CCL. Ainsi, sa participation à la série 53, de 700 000.– francs, fut incontestée. Le financement transitoire garantit les loyers avantageux des 24 logements bien entretenus. Le village peut en avoir besoin.

En 1948, les employés de la clinique psychiatrique de Pfäfers ont fondé la coopérative St.Pirminsberg et construit trois petits quartiers jusqu'en 1955. Aujourd'hui, dans la moitié des logements de 4.5 à 6.5 pièces avec de grands jardins vivent encore des (anciens) employés. La fluctuation est très faible; mais il y a toujours un logement qui se libère et le comité privilégie alors les familles. «Le village a

besoin de relève, sans quoi l'école est en danger», déclare le président Hansjörg Strüby.

Dans sa stratégie également, la coopérative voit au-delà de ses propres avantages à court terme. Elle a déjà remplacé les fenêtres et isolé les bâtiments. Prochaine étape: remplacement des 24 chauffages à mazout par des pompes à chaleur air/eau. C'est une grande étape pour l'environnement, mais pas tout à fait bon marché. Le financement transitoire CCL et la charge d'intérêts qui baissent sensiblement de ce fait rendent tout cela possible.

Le président est très satisfait des conditions de la CCL, mais aussi de son conseil: «Lorsque j'appelle la CCL, je suis toujours conseillé avec cordialité et compétence!»

La Coop. St. Pirminsberg compte 24 logements sur trois sites dans le village de Pfäfers, sur les hauteurs de la vallée du Rhin.



Calendrier des emprunts 2016

En 2016, trois séries d'emprunts d'un total de 190 millions arrivent à échéance de remboursement. Ces échéances définissent le calendrier de l'année en cours:

Début avril:	Emprunt
10 mai:	Remboursement série 30
Mi-novembre:	Emprunt
12 décembre:	Remboursement séries 29 et 32

Le lancement d'un nouvel emprunt est envisageable à l'arrière automne, en fonction de la demande.