

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

Peter Gurtner, président CCL: «Le chemin le plus court peut vite impliquer des coûts plus élevés!»

Depuis 2008, Peter Gurtner est président de la CCL. A l'heure de sa retraite comme directeur de l'OFL, la CCL devient son engagement le plus important au plan de la politique du logement. Dans l'interview, il prend position sur des questions actuelles.

Tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne recourent de loin pas à la CCL pour des financements à long terme. Est-ce que la CCL ne fait pas assez de publicité, ou bien nombre de ces maîtres d'ouvrage n'en ont simplement pas besoin?

Peter Gurtner Si tous avaient recours à la CCL, nous aurions vite un problème avec le crédit-cadre accordé par le Parlement ... A peine 240 bénéficiaires d'emprunts représentent, sur l'ensemble des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, un chiffre imposant.

Mais cela ne veut pas dire qu'il n'y aurait pas place pour d'autres clients. Pour mieux les atteindre, la CCL a entrepris des démarches: nouvelle présentation du site Internet, newsletter électronique, bulletin CCL imprimé, engagement d'un chargé de la communication.

Il est cependant vrai que les bâtisseurs bien solvables n'ont pas à tout prix besoin de la CCL, surtout dans le contexte actuel des intérêts. Toutefois, une participation – même modeste – à de nouvelles émissions serait une bonne chose pour eux aussi! Ils contribueraient ainsi à la consolidation de l'activité de la CCL, une action incombante d'ailleurs à tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.



«Au début de 2010, toutes les redevances pour examen des demandes seront supprimées».

Foto: Patrick Lüthy/IMAGOpres.com

On entend parfois que la CCL est un instrument trop rigide, que ses formulaires sont compliqués et qu'elle est «bien plus éloignée» du coin de la rue que la banque. Que dites-vous à un président de coopérative qui pense de la sorte?

Peter Gurtner Il se peut que, géographiquement et émotionnellement, la CCL soit un peu plus éloignée que la banque habituelle. Mais le chemin le plus court peut vite impliquer des coûts plus élevés! D'ailleurs, les formulaires ne sont pas non plus inconnus des banques!

Nous assurons un conseil très soutenu en matière de financement et nous tendons à simplifier les choses. Ainsi avons-nous récemment revu sensiblement le questionnaire du rating annuel. Au début de 2010, toutes les redevances pour examen des demandes seront supprimées.

Un nouveau crédit-cadre de la Confédération sera bientôt nécessaire pour cautionner les emprunts CCL. Que dites-vous à un parlementaire sceptique pour qu'il approuve le crédit?

Peter Gurtner Je lui rappelle que la promotion du logement est un mandat constitutionnel.

Deuxièmement, je lui dis que la CCL est un instrument efficace pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique dont les capacités financières sont faibles. Grâce aux intérêts stables à long terme, ce crédit exerce une influence apaisante sur le front des loyers. Et parce qu'il revient uniquement à «l'utilité publique», il renforce les prestataires qui se consacrent essentiellement à loger les milieux de la population souvent défavorisés au plan économique et social.

En troisième lieu, il s'agit seulement d'engagements éventuels. Pour tous les prêts cautionnés dans le cadre de la LOG, il n'y a eu aucune perte à ce jour.

Et, enfin, j'attire son attention sur les risques. Un abandon abrupt et total de nouveaux cautionnements mettrait dans une position fâcheuse des maîtres d'ouvrage qui doivent refinancer les emprunts échus. Et la Confédération risquerait de devoir honorer ses cautionnements si des maîtres d'ouvrage ne trouvaient pas d'autres créanciers à l'échéance de l'emprunt.

SCHL Lausanne: Pourquoi des grands maîtres d'ouvrages d'utilité publique utilisent aussi les financements CCL

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne SCHL compte parmi les tous grands maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse. De plus, elle gère deux autres sociétés; les trois maîtres d'ouvrage réunissent ainsi au bas mot 3200 logements avec 660 mio. fr. inscrits au bilan. Ils maintiennent une intense activité dans l'assainissement et la construction. Elles peuvent donc négocier des conditions très avantageuses auprès des banques. Pourtant, elles comptent sur la CCL pour plus de la moitié de leurs besoins financiers.

Les trois maîtres d'ouvrage travaillent depuis des années en étroite collaboration avec la CCL. Cependant, en 2008, la SCHL n'a pas renouvelé

trois prêts CCL échus mais a misé provisoirement sur des hypothèques à court terme basées sur le Libor. «Grâce à notre taille, nous avons obtenu des banques des conditions très favorables», déclare le chef des finances Paul Batschelet.

Plus de la moitié auprès de la CCL

Mais en été 2009 déjà, les sociétés SCHL se sont à nouveau engagées à la CCL. Elles poursuivent ainsi «une stratégie de financement axée sur le long terme, qui permet d'éviter de grosses fluctuations de la charge hypothécaire». Autrement dit: un tiers des crédits resp. à court, moyen et long terme. Les parts CCL assument alors le rôle du financement à long et, partiellement, à moyen terme.



Quartier Maillefer de la SCHL: 233 logements en construction. Parts CCL de 20.5 mio. fr.



Immeuble Tivoli de la FPHL: construit en 1933, assaini en 1999, 60 logements. Parts CCL 2.6 mio. fr.



Immeuble Borde de la FPHL: construit en 1966, assaini en 1999, 135 logements. Parts CCL 13.1 mio. fr.



Immeuble «Cortailod II» à Neuchâtel, de la LSR: construit en 1992, 32 logements. Parts CCL 5 mio. fr.

Même un projet en cours de construction est financé

Avec des parts de 20.5 mio. fr. de la CCL, la SCHL a même financé un grand projet qui est encore en construction. Comment est-ce possible puisque la CCL n'intervient généralement que lorsque le décompte final est établi? «Nous pouvons garantir momentanément ce prêt par des gages hypothécaires libres sur d'autres immeubles», affirme Paul Batschelet. L'exemple montre que la CCL est prête à se montrer flexible pour satisfaire les besoins de ses clients.

Trois sociétés sous un toit

- **Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)**, fondée en 1920. Plus de 1700 logements, 300 en construction. Montant au bilan: env. 370 mio. fr. Le plan d'investissement prévoit d'ici 2020 la construction de 1000 logements et des remises en état pour plus de 600 mio. fr.

- Parce que nombre de familles de travailleurs n'ont pas pu fournir les parts sociales nécessaires, la SCHL a créé en 1928 la Fondation du logement ouvrier, aujourd'hui la **Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL)**. Avec l'aide des pouvoirs publics, elle a érigé et rénové plus de 800 logements sociaux. Près de 160 mio. fr. figurent au bilan.
- **Logement Social Romand SA (LSR SA)**. Fondée en 1980 et gérée dès le début par la SCHL. 620 logements dans les cantons de Vaud, Fribourg et Neuchâtel. Env. 130 mio. fr. au bilan. Les anciens immeubles sont systématiquement rénovés et la LSR SA construit aussi à neuf.

A fin novembre, le nouvel emprunt jumelé de la CCL sera versé.

Ceci devient une règle générale: la CCL propose simultanément des durées à moyen et long terme. La série 36 de 10 ans ainsi que la série 37 de 5 ans ont été mises à profit par 49 maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour 72 financements. Certaines coopératives ont partagé le financement du même objet sur deux durées, en toute connaissance de cause. Le versement a lieu le 27 novembre.

Le 28 octobre dernier, la CCL a lancé deux nouvelles émissions de durées différentes. 49 maîtres d'ouvrage ont pu se procurer ainsi des moyens à long terme, à des conditions très avantageuses, pour un volume global de 124.7 millions de francs.

Série 36: durée de 10 ans, 87.3 mio fr.,
intérêt de 2.5 et all-in-costs de 2.7%

Série 37: durée de 5 ans, 37.4 mio fr.,
intérêt de 1.625 et all-in-costs de 1.87 %

Une partie du montant de l'emprunt servira de financement de conversion pour la série 15, dont le paiement arrive à échéance le 30 novembre. Vous pouvez prendre connaissance d'autres spécificités de ces deux nouvelles émissions dans les décomptes des coûts globaux sur www.egw-ccl.ch.

En lançant son emprunt jumelé, la CCL s'est adressée aussi, une fois de plus et avec succès, aux débiteurs privilégiant le moyen terme et/ou désirant échelonner dans le temps les dates d'échéance de leurs financements.

Financements appuyés sur le Libor: pas sans inconvénients

Même pour des durées à moyenne échéance, les all-in-costs de la CCL se situent, au demeurant, nettement au-dessous des hypothèques fixes de même durée. Quiconque recourt malgré cela aux financements Libor à court terme, encore plus avantageux à l'heure actuelle, se lie généralement par là avec la banque en question. Mais de ce fait, un passage aux financements CCL plus avantageux pour une plus longue durée devient plus difficile.

Regard sur les dates d'emprunt 2010

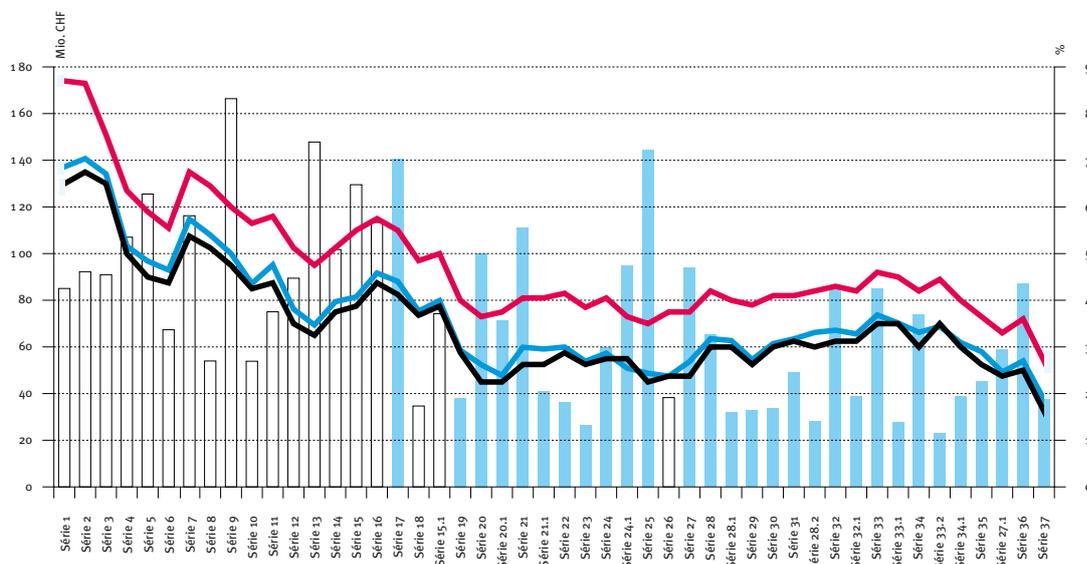
La CCL se fixe pour objectif d'être présente sur le marché à **chaque trimestre** de l'année prochaine, en y lançant des émissions. La demande des membres de la CCL sera décisive à cet égard. En cas de besoin avéré pour cette formule, nous proposerons à nouveau des **durées différentes**.

Afin de garantir le financement de conversion pour la série 17, la CCL lancera une émission de conversion **en automne 2010**.

Veillez prendre note du calendrier des emprunts sur www.egw-ccl.ch.

Evolution des taux d'intérêt

- Taux d'intérêt pour hypothèques à taux fixe de même durée
- «all-in-costs» CCL
- Taux d'intérêt pour emprunts CCL



(novembre 2009)