

Leberngasse 9
Case postale
4601 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

Pourquoi encore des financements CCL dans le contexte actuel?

A l'heure actuelle, des parts d'emprunt de la CCL sont en circulation pour un montant de près de 3.2 milliards; la demande est forte. Pourquoi et pour qui faut-il des financements CCL alors que les intérêts bancaires sont bas eux aussi et que le risque de logements vacants augmente? Réponses d'un connaisseur de la branche:

Othmar Räbsamen: la différence décisive par rapport au financement bancaire s'est encore accentuée ces dernières années: les emprunts CCL sont bien moins chers, de plus d'un point de pourcentage. Ceci vaut aussi pour de grandes coopératives, les petites et récentes profitant d'ailleurs de ce que le taux d'intérêt des parts d'emprunt est le même pour tous. Voilà pourquoi, entre autres, la demande de fonds de la CCL a sensiblement augmenté.

La CCL a donc dû fixer des priorités. De nos jours, les gens pensent parfois que de grands maîtres d'ouvrage d'utilité publique, à Zurich par exemple, doivent attendre longtemps leur tour...

C'est une légende! Le graphique en page 2 montre immédiatement la réalité. Les priorités visent notamment à soutenir des projets nouveaux et innovants. Par exemple, Habitat 8000, où je suis membre du comité, recevra pour la première fois un financement CCL pour de nouveaux bâtiments de ce type. Ce qui est dû entre autres au fait que des coopératives financièrement bien dotées n'ont que partiellement prolongé des financements CCL à échéance.

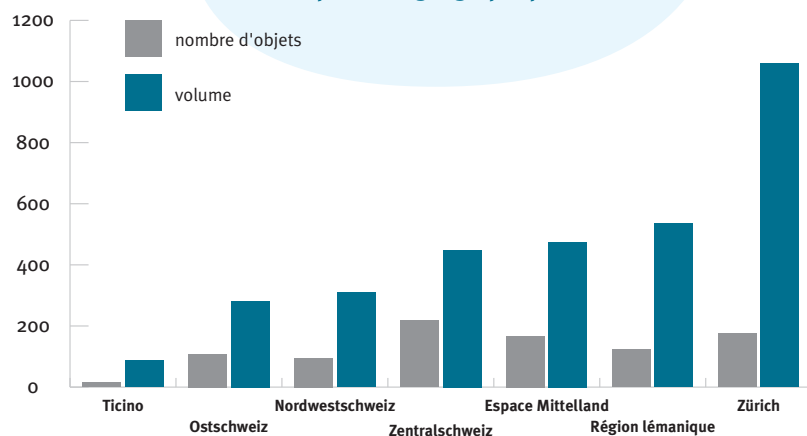


Othmar Räbsamen (1964), diplômé fédéral économiste d'entreprise et administrateur immobilier, est membre du comité de la CCL; l'ancien directeur d'une coopérative zurichoise est membre du comité de plusieurs maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Suite à la page 2

Suite de la page 1

Répartition géographique des financements



Les experts mettent en garde contre une bulle dans le locatif. Un éclatement de la bulle pourrait-il affecter les coopératives?

Comme les loyers de coopératives sont en moyenne nettement inférieurs à ceux du marché, le risque est faible. La situation peut devenir critique si la valeur de nantissement a été entièrement épuisée et si les revenus locatifs diminuent. Mais la plupart des acteurs d'utilité publique ont un portefeuille global bien moindre, donc moins risqué en fonds de tiers. Habitat 8 000, par exemple, n'est hypothéqué qu'à 40%.

Est-ce que la Confédération, par un cautionnement à la CCL, n'incite pas encore des coopératives à lancer des projets inutiles?

Sûrement pas. Parce que la CCL ne finance que des objets achevés, loués et très souvent des

rénovations du parc existant. Ces emprunts à long terme offrent une sécurité de planification en matière de capital étranger. Cela renforce la stabilité financière des coopératives.

Donc aucun risque de pertes pour la Confédération en qualité de caution en cas de hausse des intérêts et du nombre de logements vacants?

Depuis la nouvelle loi sur le logement de 2003, nous – et donc la Confédération – n'avons pas perdu un seul franc. C'est le fruit d'un examen professionnel et attentif des demandes de financement. La CCL se fonde alors sur un taux de capitalisation assez élevé; il est en moyenne de 6%. C'est un tampon de prévention en période de hausse des taux. Ce n'est que dans un scénario extrême de hausse massive des intérêts et des logements vacants que des coopératives pourraient être touchées. D'ailleurs, ces risques de cautionnement – avec des scénarios allant du «courant normal» au cas extrême – viennent de subir un test de résistance (voir texte complémentaire).

Nous avons donc toujours besoin d'un cautionnement de la Confédération pour la CCL?

Oui, bien sûr! La CCL est un instrument de financement très précieux visant sur le long terme un logement abordable. Sans cautionnement, les parts d'emprunt à échéance devraient être remplacées par des financements bancaires plus onéreux. Ceci entraînerait une augmentation des loyers dans les coopératives touchées; et bien sûr, aucun nouveau financement – pour de nouveaux bâtiments, rénovations, projets innovants – ne pourraient plus être accordés, avec effet immédiat.

Mesures constamment optimisées pour minimiser les risques

A mi-2018, l'encours des parts CCL s'élevait à 3.169 milliards CHF. Lorsqu'un emprunt est remboursé, le cautionnement ne peut pas être reporté. C'est pourquoi de nouveaux crédits-cadres doivent être accordés périodiquement; un prochain doit prendre effet à mi-2021 si la CCL entend poursuivre ses activités.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur le logement en 2003, l'Assemblée fédérale a approuvé trois crédits-cadres. Le montant total s'est élevé à 5.075 milliards CHF. En réalité, la Confédération n'a pas eu à «honorer» une seule fois – autrement dit: elle n'a pas perdu un centime dans ses crédits-cadres. Pourquoi?

Les précautions de la CCL pour minimiser les risques

Ce succès s'explique par des instruments efficaces pour l'examen et l'approbation de demandes d'emprunts et par de nombreuses autres mesures. Un résumé de ces mesures est visible sur le site web de la CCL, rubrique «Cautionnement».

Observation tirées d'un test de résistance

Toutefois, l'Office fédéral du logement a voulu en savoir plus et, d'entente avec le Département fédéral de l'économie, a soumis les prêts de la CCL à un test de résistance. Ce test exécuté

en 2018 a examiné les prêts de la CCL et calculé le risque au vu de divers scénarios des taux d'intérêt et de l'évolution économique générale. Un résumé des résultats figure sur www.egw-ccl.ch. Le test de résistance confirme en principe l'efficacité des précautions de la CCL pour minimiser les risques. De plus, les auteurs du test ont formulé des recommandations d'action et des possibilités d'optimisation; en septembre 2018, l'OFL a donc chargé la CCL de «perfectionner les instruments existants en matière de gestion des risques et de l'information» et d'en faire rapport. Les organes et les membres de la CCL seront informés du résultat en temps utile.

Clairvoyance au Lac de Sempach – également d'un point de vue financier

Les 20 logements du bâtiment (à l'arrière) sont loués sauf un seul. 33 logements se trouvent juste en dessous. Les résidents locaux ont la priorité lors de la location. Le bâtiment de devant reste propriété de la paroisse.



La coopérative Martinsrain à Sempach agit exemplairement: elle renonce à la conversion totale d'une part d'emprunt à échéance – et peut financer avec la CCL une nouvelle construction.

La coopérative a été fondée en 1997 et a érigé quatre bâtiments de 33 logements sur un terrain en droit de superficie. Grâce à sa participation à 2 emprunts CCL, elle a pu les financer avantageusement. Plus tard, elle a fait l'acquisition d'un immeuble de 5 logements. A l'expiration de la quote-part de 2 millions de la série 33 au printemps 2018, elle a renoncé à une conversion intégrale et remboursé 0.6 million CHF. De son côté, la CCL lui a accordé une quote-part de 3.0 millions pour un bâtiment achevé en 2018.

Le nouvel immeuble «Martinshöhe» de 20 appartements se trouve sur un terrain en droit de superficie, de la paroisse, qui a construit de son

côté un bâtiment de 30 logements. «Une bonne solution, pas seulement pour notre coopérative», déclare Max Bachmann, responsable des comptes: «Nous avons eu l'occasion d'augmenter considérablement notre parc de logements. De son côté, la paroisse dispose de recettes annuelles garanties, en restant propriétaire du terrain!» Les bâtiments ont été construits selon norme SIA 2040 objectifs de performance énergétique et sont certifiés Minergie A. Cet objet bien situé n'était pas vraiment bon marché, notamment en raison des objectifs énergétiques ambitieux. C'est pourquoi un financement avantageux et à long terme est essentiel. Sachant que les fonds de la CCL sont limités, la coopérative s'en est donc occupée très tôt et a élaboré un montage financier fondé sur la situation globale. «Le contact proactif avec la CCL valait la peine; elle a fortement soutenu le projet», se félicite Bachmann.

Le rating de la CCL est à nouveau «AAA/stable»

Dans le Swiss Rating Guide paraissant chaque année, la Banque cantonale zurichoise a considéré une nouvelle fois que la CCL était stable, lui attribuant la meilleure note. Pour motiver sa décision, la banque mentionne les nombreuses mesures visant à minimiser les risques des emprunts CCL.

Mais la principale raison réside dans le cautionnement de la Confédération. La ZKB conclut par ce constat: «Le modèle d'affaires de la CCL s'est révélé plein de succès. Depuis l'entrée en vigueur de la LOG, pas un seul cautionnement de la Confédération n'a été sollicité, en dépit d'une forte expansion des fonds de la CCL.» Le rapport de l'analyste est à disposition sur www.egw-ccl.ch, rubrique «Documents».

Série 60, rétrospective 2018 et perspectives 2019

Le 7 novembre 2018, la CCL a placé sa série 60. Pour un volume de 149.4 millions et une durée de 14 ans, le taux d'intérêt est de 0.75% par an, soit des all-in-costs de 0.831%.

Ont participé à l'emprunt 29 maîtres d'ouvrage pour 35 parts. Etant donné qu'actuellement, aucune série n'est à rembourser et que nulle conversion n'est donc nécessaire, la série 60 est utilisée intégralement pour financer nouveaux bâtiments et rénovations.

Avec les séries 58 (décembre 2017, paiement en janvier 2018) et 59 (avril), la CCL a ainsi réuni l'an dernier 409.2 millions de CHF sur le marché financier.

En 2019, la 1re émission est prévue pour le printemps. Elle aussi sera totalement affectée à de nouveaux financements. Un autre emprunt arrivera à échéance en octobre au plus tard pour permettre la conversion des séries 36 et 38, qui expirent à l'automne 2019.

«Nous souhaitons à nos membres et partenaires commerciaux le meilleur pour les jours de fête et l'année nouvelle.»

Le comité et la direction de la CCL