

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

Cautionnement des emprunts CCL par la Confédération: un instrument qui a fait ses preuves et qu'il s'agit de maintenir

Au cours de la session d'hiver 2010, le Conseil national devra décider de la demande du Conseil fédéral relative au crédit-cadre de 1400 millions de CHF. Ce crédit permettra de poursuivre le cautionnement d'emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL.

Pas la moindre perte depuis 2003

Les Chambres avaient approuvé en 2003 déjà un crédit-cadre de 1775 millions de CHF, qui est presque épuisé par les emprunts émis depuis lors. Les emprunts ainsi cautionnés n'ont pas causé une seule perte – le crédit-cadre n'a servi qu'à titre de garantie, mais n'a jamais vraiment été mis à contribution.

Grâce au cautionnement, les emprunts obtiennent le meilleur rating possible et des intérêts très

favorables. Leurs «all-in-costs» se situent à près d'un pour cent au-dessous des coûts d'hypothèques fixes comparables. Comme les maîtres d'ouvrage d'utilité publique appliquent des loyers couvrant les coûts – ni plus, ni moins – les avantages de ce financement reviennent directement à leurs locataires.

22'410 logements à l'heure actuelle

La CCL existe depuis 1990 et a lancé dans l'intervalle des emprunts pour 3600 millions de fr. au bas mot. Actuellement, elle a 32 émissions en cours, pour près de 1900 millions de fr. Celles-ci se répartissent entre 247 maîtres d'ouvrage et 22'410 logements dans 279 villes et communes.

L'Union des villes et l'Association des communes soutiennent le projet

Le secteur de l'utilité publique est très important pour l'approvisionnement en habitat à loyers modérés et contribue à la mixité sociale comme à la décharge des budgets de l'aide sociale.

Suite à la page 2



Entraide éprouvée à la ville et à la campagne: dans 279 communes suisses, il y a des quartiers d'habitat d'utilité publique financés avantageusement grâce au cautionnement de la Confédération (état automne 2010).

● Communes où se situent les immeubles

Suite de la page 1

Nombre de coopératives de logements pour seniors bénéficient aussi de cofinancements de la CCL. L'Union des villes suisses et l'Association des communes suisses apportent donc leur soutien au projet de crédit-cadre.

La commission recommande l'adoption du crédit

La commission du Conseil national a également décidé le 2 novembre de proposer au plénum l'approbation du crédit-cadre. Parce que cet objet est soumis au frein aux dépenses, il faut la majorité qualifiée à cet effet, soit le oui d'une majorité des membres du conseil (pas seulement des membres présents). Il est donc nécessaire que tous les membres favorables à cet objet soient présents. Puis cet objet passe au Conseil des Etats, où s'appliquent les mêmes règles.

Documents sur cet objet sur www.egw-ccl-ch → Documents → Crédit-cadre 2010



Ernst Hauri, directeur ad intérim de l'Office fédéral du logement

En présentant ce nouveau crédit-cadre de 1,4 milliards de fr., le Conseil fédéral a renforcé son engagement en faveur du secteur d'utilité publique. Il reconnaît aussi la prestation fournie jusqu'ici par la CCL. Celle-ci a également obtenu de bonnes notes dans une récente évaluation.

Dans nos villes et agglomérations, il faut une offre suffisante de logements de bonne qualité à prix abordables à long terme. Ceci fait contrepoids à l'évolution générale des loyers, permet aux ménages de conditions modestes d'accéder au marché, et ferme la porte à l'exclusion sociale de personnes défavorisées tout en déchargeant l'aide sociale. Dans les conditions actuelles du marché (pénurie de logements et prix à la hausse) il est donc d'une absolue nécessité que les maîtres d'ouvrage puissent encore présenter ces offres et les maintenir à long terme. L'initiative personnelle est une condition nécessaire à cet effet. Mais il faut aussi du terrain et, surtout, des moyens financiers à conditions favorables.

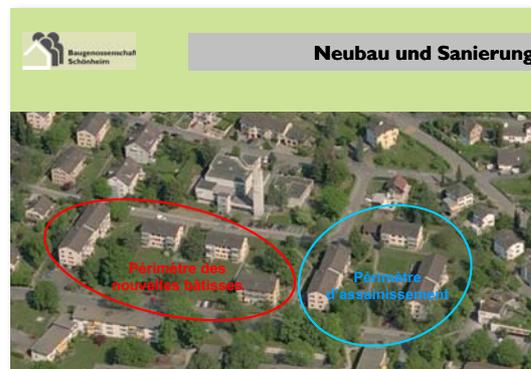
Le cautionnement des emprunts CCL représente aujourd'hui, avec l'alimentation du Fonds de roulement, le principal instrument de financement de la Confédération pour la branche de l'habitat d'utilité publique. Espérons que le Parlement suive le Gouvernement et que le partenariat qui a porté ses fruits pendant des décennies se poursuive. Le but est que l'utilité publique puisse au moins maintenir sa part de marché.

Comment la coopérative Schönheim optimise ses financements

La coopérative précitée possède dans 16 communes 564 logements datant pour la plupart de plus de 50 ans. Pour que leur rénovation ne conduise pas à la débâcle financière, la coopérative doit optimiser ses financements. Ainsi vient-elle de remplacer des crédits bancaires à hauteur de 8,4 millions de fr. par ceux de la CCL.

En 2002, elle avait participé pour la première fois à un emprunt CCL, pour 1 million de fr. «Ce fut pour nous un test», déclare le directeur Roland Verardo. Le résultat ne l'avait pas vraiment convaincu, car il trouvait la charge administrative trop lourde, surtout qu'elle intervenait au moment de l'emprunt et que les délais étaient très courts. Alors la coopérative n'a plus recouru pendant des années à la CCL. Au vu de la faible charge de ses immeubles et des taux d'intérêt peu élevés, ce n'était pas un problème pour elle.

Rénovation différenciée pour le quartier d'Urdorf avec un financement bien pensé



Gestion externe des hypothèques

Mais dès le 2^e semestre de 2010, la coopérative Schönheim finance d'un coup 20% de ses besoins auprès de la CCL. La raison de ce changement: «Depuis quelques années, nous rénovons systématiquement notre parc. Il y a aussi des reconstructions et la valeur des investissements passera en dix ans de 80 à 250 millions de fr. Les coûts du financement doivent être maintenus aussi bas que possible pour que la charge ne soit pas trop forte pour la coopérative et que les loyers n'augmentent pas trop. Le comité a donc décidé de confier la gestion des hypothèques à une entreprise spécialisée».

Instituts financiers mis en concurrence

Pour le quartier d'Urdorf, qui est rénové en partie dès 2010, la coopérative a mis au point un financement optimal avec la société Hypothekenbörse AG. Partie de ce plan: le remplacement et l'augmentation d'hypothèques de deux banques grevant un immeuble existant par une part CCL de 8,4 millions de fr. «La SA Hypothekenbörse a mis en concurrence des prestataires et la CCL était le plus avantageux pour les longues durées – même avec la somme due pour la résiliation anticipée d'une hypothèque fixe», précise Verardo. Par ailleurs, ce fut pour lui une grande décharge de voir le gestionnaire externe s'occuper de toutes les formalités.

La Codha à Genève finance 25% de ses immeubles avec des prêts CCL

La Codha, Coopérative de l'habitat associatif, existe depuis 1994, et est membre des Wogeno Suisse. Elle réalise des immeubles de logements avec la participation des habitants, dans un cadre d'objectifs écologiques.

Les prêts de la CCL font partie du financement de la Codha depuis sa première acquisition d'immeuble en 1995. En 2010, la Codha possède 8 immeubles, soit au total 176 logements,

financés à 25% grâce aux prêts CCL. Plusieurs autres projets de construction sont en cours.

Financement d'un immeuble Minergie Plus et Eco ...

La série 39 permet entre autres de financer un nouvel immeuble de 36 logements dans le quartier du Petit-Saconnex à Genève, labellisé Minergie Plus et Eco. Les futurs habitants, qui ont participé au projet dès 2007, emménagent au mois de

L'immeuble novateur de
le Codha dans le quartier
de Petit-Saconnex



novembre. Le prêt de la CCL permet de conserver des loyers bas (dans le cadre du logement subventionné), tout en offrant des logements économes en énergie.

Cet immeuble novateur a en outre pour but de favoriser le vivre-ensemble intergénérationnel par une mixité des typologies, et de promouvoir les rencontres et la vie associative entre les coopérateurs. Il prévoit une grande salle commune,

3 petites salles à disposition des habitants, situées dans les étages, et 4 buanderies, réparties aussi dans les différents niveaux de la construction.

... et de deux rénovations

La série 40 permettra quant à elle à la Codha de consolider les financements pour deux de ses immeubles après rénovation: à la rue Jean-Jaquet 2, immeuble du début du XXe siècle comprenant 17 logements, et à la rue des Maraîchers 40, immeuble centenaire également, de 18 logements.

En conclusion, l'apport de la CCL est essentiel pour la stabilisation à long terme de ses financements et contribue à rassurer à la fois ses autres partenaires financiers et l'Office du Logement du Canton de Genève.

Les séries 39 et 40 de la CCL ont été lancées le 6 octobre.

A nouveau une durée de 10 ans pour moins de 2%

La Centrale d'émission CCL a pu placer le 6 octobre deux émissions pour 53 maîtres d'ouvrage, avec diverses durées et pour un volume de plus de 145 millions de fr.

Pour les emprunts publics de la série 39, les all-in-costs s'élèvent sur une durée de 10 ans à 1,999%. 33 maîtres d'ouvrage d'utilité publique participent à l'emprunt, pour un total de 46 parts. L'emprunt s'élève à 90 millions de francs.

24 maîtres d'ouvrage participent à la série 40 pour 36 financements et un volume de 56,4 millions de francs. La durée de ce placement privé est de 15 ans et ses all-in-costs sont de 2,178%.

Egalement utilisé à titre de financement forward

Les deux emprunts servent notamment de financement de conversion pour la série 17, dont le remboursement arrive à échéance le 6 novembre 2010. Mais certains maîtres d'ouvrage ont déjà touché dans les séries 39 ou 40 des fonds qu'ils utiliseront en septembre 2011 pour le remboursement de la série 21. Ainsi la participation revêt pour eux le caractère d'une hypothèque forward attrayante.