

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

### «Nos membres font bénéficier les ménages des économies réalisées sur les intérêts»

Guido Gervasoni, directeur de la CCL, à propos des prochains emprunts et de l'avenir de la Centrale d'émission.

*Les fonds de la CCL sont limités par un crédit-cadre de la Confédération. Avec l'emprunt en cours, la CCL a encore octroyé début novembre des crédits hypothécaires pour 200 millions de francs. Que reste-t-il en caisse?*

**Guido Gervasoni:** Le crédit-cadre approuvé par le Parlement au printemps 2015 est de 1900 millions et doit suffire aux besoins jusqu'à mi-2021. A fin 2019, près de 350 millions sont encore disponibles.

*Comment la CCL prévoit-elle d'utiliser cette somme?*

Deux emprunts arriveront à échéance l'an prochain, le premier au printemps et le second à l'automne. Ils sont d'un montant de 155 millions chacun. Une

centaine de maîtres d'ouvrage y participent et cela représente 190 financements.

*Avec le financement de conversion correspondant, la majeure partie des fonds encore disponibles ne serait-elle pas immobilisée?*

Non, ce n'est pas le cas puisque la CCL ne prolonge en moyenne qu'env. 70% des financements échus. Nous faisons toujours part à temps de cette situation aux membres concernés et recherchons des solutions individuelles avec eux. Il reste un montant d'env. 135 millions à disposition pour de nouvelles affaires.

*Suite à la page 2*



Guido Gervasoni, directeur de la Centrale d'émission pour la construction de logements

*Qu'est-ce qui est concrètement prévu au plan des emprunts pour 2020?*

Compte tenu des deux remboursements mentionnés, nous lancerons un premier emprunt à fin mars et un deuxième au début octobre. Alors la totalité du crédit-cadre sera épuisée et nous en aurons besoin d'un nouveau pour poursuivre les activités de la CCL.

*Quel est le montant total des prêts de la CCL?*

A fin 2019, nous aurons des parts d'emprunt en cours pour près de 3 500 millions. Grâce à ces fonds, nous finançons quelques 34 500 logements dans toute la Suisse.

*Quels sont les avantages que tirent de cet engagement les membres de la CCL et leurs locataires?*

Si l'on admet que les financements de la CCL sont meilleur marché – à raison de 1 à 1,5 % – que les hypothèques d'autres prestataires, il en résulte des économies de 1 000 à 1 500 francs par logement et par an, sur une durée moyenne de dix ans actuellement. Nos membres répercutent cette économie sur leurs locataires grâce aux loyers fondés sur les coûts. Ces ménages auront alors, chaque

mois, au moins cent francs de plus dans leur porte-monnaie, et ce pendant dix ans.

*Pour l'avenir, la CCL dépend d'un nouveau crédit-cadre (voir encadré). Qu'espérez-vous du nouveau parlement fédéral?*

Le fait que la proportion de femmes ait augmenté me rend confiant. Le logement est un besoin fondamental et, à mon avis, les femmes y sont plus sensibles que les hommes. Les partis bourgeois (de droite) au sein du Conseil national sont à nouveau à bonne distance de la majorité absolue, ce qui devrait être favorable aussi à notre cause.

*Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont atteint un bas historique. Y a-t-il besoin de la CCL dans cette situation et le taux de logements vacants en hausse ne crée-t-il pas un risque trop élevé?*

Une économie annuelle de 10 000 à 15 000 francs par million et par an renforce nos membres quel que soit le taux d'intérêt. S'agissant des logements vacants, il convient de noter que la CCL ne finance pas de projets de construction, mais uniquement des immeubles loués existants.

### En attente de la votation

Le conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), a déclaré à l'occasion des célébrations du jubilé de coopératives d'habitation Suisse: «L'an prochain, je soumettrai au Conseil fédéral un message portant sur un nouveau crédit-cadre pour des engagements éventuels. Ces fonds seront destinés à servir de caution des emprunts contractés au-delà de 2021 par la Centrale d'émission pour la construction de logements, et à aider les membres de la CCL à obtenir encore des financements favorables.»

L'Office fédéral du logement (OFL) est précisément en train de travailler sur ce message (le projet d'arrêté fédéral) à l'appui d'un nouveau crédit-cadre. Celui-ci devrait permettre à la CCL, au cours de la période 2021 à 2027, d'accorder des prêts dans la même mesure qu'auparavant.

Cependant, sous l'angle du calendrier et du contenu, le message dépend du résultat d'une votation populaire: le 9 février 2020, le peuple suisse votera sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». Cette initiative exige beaucoup plus de logements d'utilité publique. Selon le résultat du vote, d'autres conséquences politiques peuvent résulter pour le crédit-cadre.

Le Conseil fédéral devrait se prononcer sur ce message au second semestre 2020. Si, au Parlement, tout va comme sur des roulettes, le crédit-cadre pourra être mis à contribution dès mi-2021.



Au département du conseiller fédéral Guy Parmelin, on travaille actuellement au message pour un nouveau crédit-cadre.

## La coopérative phare Kalkbreite dispose d'une assise financière solide

La coopérative Kalkbreite, fondée en 2007, a construit à Zurich le bâtiment résidentiel et commercial Kalkbreite. Elle lance déjà un autre projet en 2020 avec le site Zollhaus (maison des douanes). Sa notoriété l'aide à se financer.

C'était un projet audacieux: aux abords d'une halle de trams s'étend une couronne de locaux commerciaux, sur laquelle s'élèvent cent logements, le tout disposé en triangle sis entre des voies ferroviaires et deux routes principales. A cela s'ajoutent des modes d'habitat innovants tel que des clusters et de grands logements de coopérative, de somptueux espaces communs et, d'autre part, une intense participation. Le tout est construit en droit de superficie, pour un coût d'environ 60 millions de francs. Si un jeune maître d'ouvrage prend de si gros risques tout en ne fournissant que peu de garanties,



L'immeuble résidentiel et commercial Kalkbreite relie une halle de trams, trois étages de locaux commerciaux et, au-dessus, jusqu'à cinq étages de logements.

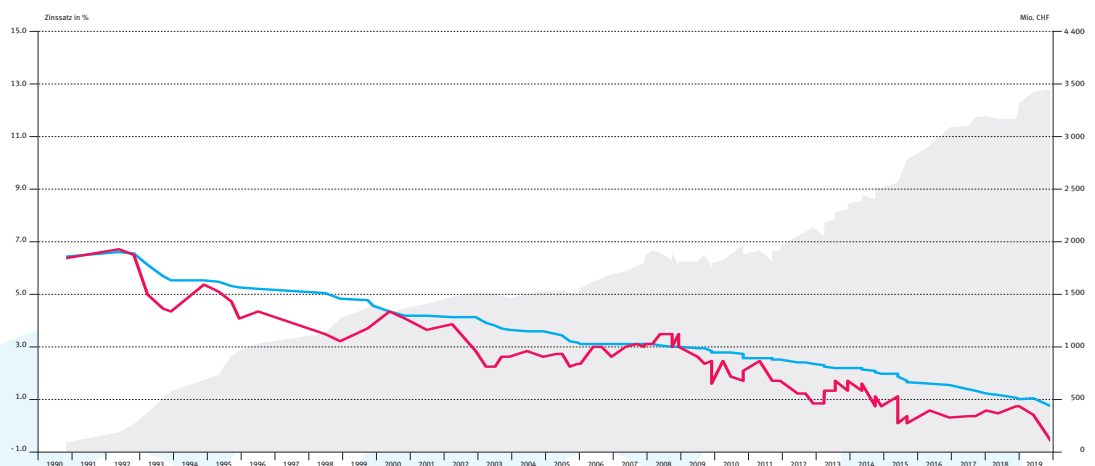
son financement en devient généralement plus difficile et plus coûteux. Tel n'est pas le cas pour Kalkbreite. Le savoir-faire et les contacts de la direction de la coopérative à l'époque et, de surcroît, le recours à un soutien professionnel ont ouvert les portes aux bailleurs de fonds - dont la CCL, qui a financé près de 30 % des hypothèques de Kalkbreite par 17 millions sur une durée de 15 ans. Alors que le bâtiment venait d'accueillir ses résidents en 2014, le public s'est vivement intéressé à ce «nouveau quartier de la ville», ce dont témoignent encore aujourd'hui d'innombrables articles de presse et visites guidées.

Le rayonnement de ce projet phare contribuera-t-il au financement de la deuxième construction? Tony Nüscherer, directeur financier, répond par l'affirmative: «Nous sommes tellement connus aujourd'hui que même des instituts financiers se présentent volontiers comme nos partenaires». La coopérative originale se risque également avec le projet de la Zollstrasse: le chantier est exposé à des risques multiples, la partie commerciale est de grande ampleur, le «logement dans les halls» n'a pas encore été testé dans de nouveaux bâtiments. Malgré cela, le financement est déjà assuré, ajoute Tony Nüscherer: «Non seulement nous sommes bien connus, mais nous avons aussi fait la preuve de nos capacités et présentons certaines garanties». S'il était question à l'avenir d'un financement à long terme, Kalkbreite entend bien examiner à nouveau l'option d'une hypothèque CCL.

## Hypothèques CCL: Volumes en hausse et intérêts inférieurs malgré de longues échéances

Le volume des hypothèques CCL a augmenté en continu et s'élève à près de 3,5 milliards à fin 2019 (fonds gris, échelle de droite)

Le taux d'intérêt moyen des prêts de la CCL (en bleu) est en baisse, alors que les hypothèques de la CCL (en rouge) présentent une image plus dynamique. La durée moyenne de ces dernières est aujourd'hui de 10 ans.



## Hauri s'en va, Tschirren arrive

Ernst Hauri (à gauche) est directeur de l'OFL jusqu'à la fin de l'année. Au printemps, Martin Tschirren (à droite) occupera ce poste.



L'Office fédéral du logement toujours en mouvement. Non seulement il déménage à fin 2021 de Granges à Berne mais, après le chef du Département (Schneider-Ammann a été remplacé par Parmelin), c'est maintenant le directeur de l'Office qui change à son tour: après presque 32 ans, Ernst Hauri quitte l'OFL à la fin de l'année pour raison d'âge.

Début novembre, le Conseil fédéral a nommé le successeur de Hauri à la tête de l'OFL, Martin Tschirren. Âgé de 48 ans, celui-ci prendra ses nouvelles fonctions à la mi-mars 2020. Martin Tschirren a travaillé depuis 2009 pour l'Union des villes suisses, d'abord en qualité de responsable des relations publiques puis, à partir de 2010, de directeur suppléant. Il est entre autres responsable des dossiers concernant les politiques du logement, de l'énergie et de la culture ainsi que des questions de finances et de fédéralisme. Il siège dans différents organes, parmi lesquels le Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes, le réseau-logement ainsi que le groupe de travail ONU-Habitat. Il a tissé un réseau important parmi les acteurs du logement et de la branche immobilière. Martin Tschirren, qui a étudié l'histoire et la théologie aux universités de Fribourg (CH) et de Nimègue (NL), s'est ensuite formé dans les domaines du droit administratif, de la communication et de l'aménagement du territoire. La succession de Hauri avait été mis au concours, et 33 personnes s'étaient portées candidates.

### Série 62 à 0,32 pour cent sur 20 ans

Le 6 novembre, la Centrale d'émission a été en mesure de placer un nouvel emprunt public de 194,7 millions de francs. Au total, 53 maîtres d'ouvrages d'utilité publique y ont participé, sous forme de 80 prêts hypothécaires. Une partie de l'emprunt, soit 84,4 millions, servira à prolonger les financements existants (séries 36 et 38).

Les coûts sont donc un peu moins élevés qu'en avril 2016, lorsque la CCL avait réalisé des all-in-costs de 0,343 % sur une période de 20 ans. Le coupon est de 0,300 % par an – les all-in-costs se situent à 0,320 % par an.

## «Nous souhaitons à nos membres et partenaires commerciaux d'excellentes fêtes et plein succès pour la nouvelle année.»

Le comité et la direction de la CCL

### Impressum:

Editeur:	Centrale d'émission CCL
Rédaction:	diktum.ch, Mike Weibel
Traduction:	Tradulex, Pierre Prince
Layout/Graphique:	Créative-Atelier Salzmann
Impression:	Brogel Druck