

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

Un financement favorable pour jeunes seniors

Les projets de logement pour personnes âgées émanent souvent d'organisations nouvellement fondées, le plus souvent de coopératives. Si elles sont d'utilité publique, une hypothèque de la CCL permet de maintenir les coûts de la location à un faible niveau, ce qui décharge à son tour les pouvoirs publics.

L'âge venu, les souhaits en matière de logement sont clairs: selon le dernier «Age Report», les personnes âgées en Suisse «préfèrent vivre dans leurs propres murs», dans un environnement calme et bien relié aux commodités locales. Dans le même temps, les seniors, en particulier ceux qui vivent seuls, consacrent au logement une somme relativement importante, soit plus d'un tiers de leurs revenus. Dans ce contexte, de nombreuses communes lancent des projets de logement pour seniors. «Elle mettent fréquemment à disposition du terrain à proximité d'une maison de retraite», explique Hanspeter Käppeli de LOGEMENT SUISSE.

En tant que directeur de cette association, il s'est occupé intensément de ce sujet ces dernières années, puisque son organisation offre des conseils spécifiques pour de tels projets dans le cadre de son centre de compétence «L'habitat des seniors». La CCL finance plus de 30 projets de logement d'utilité publique destinés aux seniors, comprenant plus de 1 000 logements dans toute la Suisse. Par exemple à Sugiez, dans la commune de Mont-Vully (FR), où une coopérative nouvellement créée a construit 27 logements pour personnes

Suite à la page 2



Hanspeter Käppeli, de l'association LOGEMENT SUISSE, s'y connaît en matière de projets pour la vieillesse.

âgées et gère cet habitat depuis 2018. La construction a été partiellement financée par un prêt du Fonds de roulement, ce qui a évité de contracter une hypothèque de 2e rang – le crédit construction de la banque ayant été consolidé peu après l’achèvement par une hypothèque de la CCL. «Grâce à l’avantage de la CCL en termes de coûts, la coopérative économise environ 1,5 % par an, soit 60 000 francs pendant 14 ans», souligne M. Käppeli. L’avantage se reflète dans les loyers, qui sont strictement basés sur les coûts. En fin de compte, la commune en profite également lorsque ses citoyens âgés trouvent un logement à prix raisonnable, qu’ils peuvent se le permettre sans avoir recours aux

prestations complémentaires. Des coopérations comme celle de Sugiez (en anglais Public-Private Partnerships) font apparaître des coopératives dans lesquelles s’engagent des pouvoirs publics et des institutions d’utilité publique (communes, association Spitex) ainsi que sociétés privées. «La population en général participe souvent à la coopérative en souscrivant des parts sociales et assure ainsi le capital de base nécessaire», observe Hanspeter Käppeli. Comme les communes posent généralement la condition que la coopérative soit d’utilité publique, elles n’ont pas à craindre d’essuyer au plan politique le reproche de vouloir s’enrichir. La coopérative Primavesta, spécialisée dans le logement pour les aînés, poursuit un modèle régional. Elle est propriétaire de 228 logements de seniors répartis sur plusieurs sites en Suisse romande. Primavesta recourt volontiers elle aussi aux hypothèques à long terme de la CCL. «La CCL apprécie le travail et les projets des maîtres d’ouvrage d’utilité publique et soutient ceux-ci dans leurs efforts», déclare le président Philippe Diesbach.

Les locataires du nouveau lotissement pour seniors à Mont-Vully (FR) paient moins de loyer grâce à l’hypothèque de la CCL.



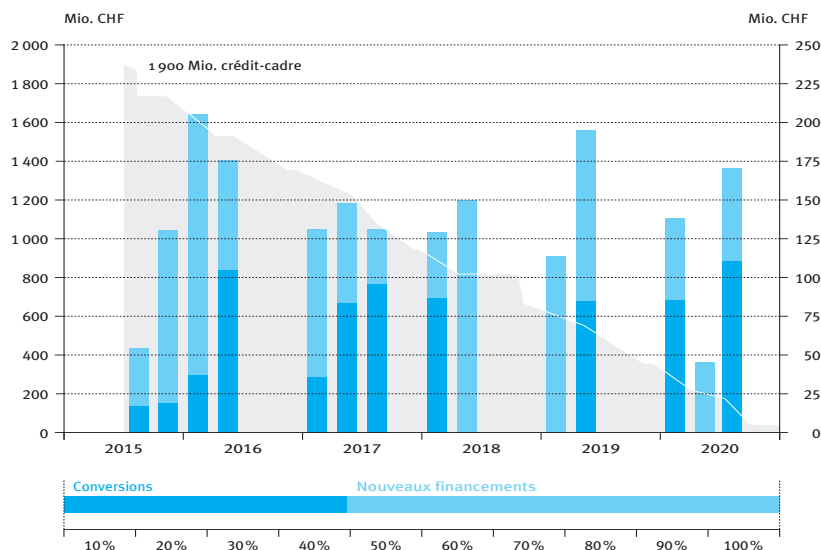
Un atterrissage en beauté avant le nouveau départ

Le calendrier est fixé: avec les fonds restant à disposition, la CCL veut refinancer partiellement des hypothèques en cours et assumer de nouveaux financements.

La CCL parvient à procurer à ses membres des crédits à des conditions attrayantes. Dès 2021, il lui faut à titre de garantie un nouveau crédit-cadre de la Confédération, écrit Guido Gervasoni, directeur.

Le 01.04.2020, la CCL a lancé son plus récent emprunt sur le marché des capitaux. 51 maîtres d’ouvrage d’utilité publique ont pris part à la nouvelle série 63 d’un montant de 137,5 millions de francs. Ils financent avec ces fonds 2 770 logements dans 66 bâtiments érigés sur 41 sites.

Le taux d’intérêt est de 0,35 pour cent pour les 20 prochaines années. Des hypothèques à taux fixe comparables d’autres prestataires coûtent aujourd’hui de 1 à 1,5 pour cent de plus que celles de la CCL. Cette différence entraîne sur toute la durée du prêt une réduction de près de dix pour cent sur les logements financés par la CCL. La nouvelle émission a servi, à hauteur de 85,4 millions, en tant que financement de conversion à la série 24, qui a été remboursée le 30.04.2020. Cet emprunt de 154,4 millions constituait la première émission CCL d’une durée de 15 ans. Le taux d’intérêt de 2,75 pour cent était environ huit fois supérieur à celui de la série 63.



La comparaison des diverses valeurs de financement de ces deux emprunts montre que le rendement brut des objets grevés a diminué de 0,38% pour se situer à 5,70%. Les coûts de financement ont généralement constitué en 2005 le poste de dépenses le plus important des comptes des immeubles et représentent souvent plus de la moitié des revenus locatifs des nouveaux bâtiments. En ce qui concerne les financements de la série 63, ils ne représentent plus que 11,27%!

Les emprunts de la CCL sont cautionnés par la Confédération. Ils offrent donc la meilleure des sécurités aux investisseurs. Sans cette garantie, l'avantage au niveau du taux d'intérêt disparaîtrait et la CCL devrait probablement cesser de lancer des emprunts. Le cautionnement des diverses émissions se fonde sur le crédit-cadre approuvé par les Chambres fédérales. Le graphique illustre l'utilisation faite du crédit-cadre de 1 900 millions de francs depuis 2015. Il reste actuellement à dis-

position près de 215 millions. La CCL prévoit une augmentation d'un emprunt en été 2020, puis une dernière émission au début octobre 2020. Celle-ci permettra également d'assurer la conversion, pour un montant de 153,3 millions, des quotes-parts de la série 39 qui expirera le 04.11.2020.

En date du 09.02.2020, l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» a été refusée. Le Conseil fédéral et la majorité parlementaire avaient justifié au préalable leur position de rejet en déclarant que la promotion de l'habitat d'utilité publique avait fait ses preuves sur la base de la Constitution et de la loi, et qu'elle devait se poursuivre dans le cadre existant. Cela inclut le renouvellement du crédit-cadre pour le cautionnement des emprunts de la CCL. Le projet de message y relatif est déjà disponible et sera, espérons-le, adopté à temps par le Parlement pour que le nouveau crédit-cadre puisse être mis à contribution dès la mi-2021.

La Coopérative d'habitation Coloma participe à la plus récente émission

24 logements répartis dans quatre immeubles ont été achetés par la coopérative d'habitation Coloma à la fin des années 80, à Marin-Epagnier, à proximité du lac de Neuchâtel. En avril, elle a participé au dernier emprunt de la CCL.

Couleurs et bonne isolation: c'est ainsi que se présentent les quatre immeubles locatifs de la coopérative Coloma, non loin du lac de Neuchâtel.

Quiconque fait un saut de 2,75 à 0,35% au niveau du taux d'intérêt a des raisons de se réjouir. Pour la petite coopérative Coloma à Marin-Epagnier, cela s'est passé en avril: elle fut en mesure de refinan-

cer 1 million de francs de la série CCL no 24 au moyen d'argent frais tiré du dernier emprunt – pour une durée de 20 ans. Comme c'est la règle pour les conversions, la CCL a refinancé environ 40% de l'hypothèque arrivant à échéance.

«Pour une petite coopérative du système de milice, c'est certainement une lourde charge que de maîtriser un tel financement de conversion», déclare le président de la coopérative d'habitation. Avec la trésorière, il a pu obtenir un crédit résiduel – auprès de la Banque cantonale, qui «est traditionnellement très ouverte aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique», ajoute Daniel Rotsch. Coloma participe par ailleurs à deux autres emprunts CCL.

«La CCL nous apporte un soutien inestimable», se félicite le président Rotsch, «la coopération avec la personne responsable examinant les demandes en Suisse romande a été exemplaire.»

Il y a quelques années encore, la coopérative était soumise à la LCAP, mais elle s'est ensuite détachée de ce régime en investissant dans les économies d'énergie. Les loyers sont inférieurs de plus de 50% au niveau du marché – et devraient le rester, notamment grâce aux hypothèques à long terme de la CCL.





Le modèle de la CCL inspire l'Australie

Depuis dix ans, Peter Gurtner, président de la CCL, présente sporadiquement le modèle de la CCL sur la scène internationale. Initié par la chercheuse Julie Lawson (Australia Housing and Urban Research Institute) et inspiré par le modèle de la CCL, un instrument similaire a maintenant été créé en Australie. Il est dénommé AHBA (Affordable Housing Bond Aggregator) et a achevé avec succès sa première ronde de financement.

«Contrairement à la CCL, l'AHBA est toutefois ancré profondément dans des structures bureaucratiques», explique Peter Gurtner. Les investisseurs en Australie sont également beaucoup plus sceptiques à l'égard de tels engagements que dans notre pays. «En comparaison internationale, l'organisation d'entraide CCL est toujours très bien placée», résume l'ancien directeur de l'OFL.

L'Unity Housing Company est le plus grand fournisseur de logements sociaux et abordables du sud de l'Australie. Elle économisera au moins 3 millions de dollars australiens au cours des 10 prochaines années, grâce au prêt de l'AHBA.

Consolidation de l'équipe et renouvellement des bases



Patrizia Obrist

Patrizia Obrist renforce depuis quelque temps déjà l'équipe de la direction de la CCL. Cette employée de banque et économiste d'entreprise diplômée a fait la connaissance de la CCL alors qu'elle exerçait son activité au département des marchés financiers de la ZKB et, depuis 2018, elle apporte son soutien à certains projets de la CCL. En 2019, elle s'est attelée à la révision des bases organisationnelles de la CCL et appuie depuis lors l'équipe pour divers objets. Elle a également repris des tâches de Thomas Feierabend, qui s'est retiré en début d'année pour raison d'âge.

Deuxième train de l'assemblée générale 2020

L'assemblée générale ordinaire a dû être reportée en raison des mesures prises par les autorités pour lutter contre la pandémie. Les responsables de la CCL ont maintenant réservé une salle pour le **mercredi 30 septembre 2020** à Olten. L'assemblée commence comme d'habitude à 17h30. Les membres et les invités recevront une invitation écrite en temps utile.

Impressum:

Editeur: Centrale d'émission CCL
Rédaction: diktum.ch, Mike Weibel
Version française: Tradulex, Pierre Prince
Layout / Graphique: salted GmbH
Impression: Brogle Druck