

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

L'après-politique

Grâce au nouveau crédit-cadre pour le cautionnement de ses emprunts, la CCL peut envisager de nombreux nouveaux financements cette année. Elle peut à nouveau puiser dans toutes ses ressources.

Le 13 avril, la Centrale d'émission a procédé à une nouvelle émission sur le marché des capitaux, pour 51,8 millions. Les 20 maîtres d'ouvrage concernés devraient se frotter les mains car le coût de leurs engagements hypothécaires ainsi accordés seront proches de zéro les 18 prochaines années: les all-in-costs s'élèvent à 0,203%. Quelques incertitudes ont marqué l'émission. D'une part, les taux d'intérêt pour les fonds à long terme ont sensiblement augmenté les semaines précédentes. «D'autre part, la demande de débiteurs dotés de la meilleure solvabilité était très forte», explique Guido Gervasoni, directeur de la CCL. La CCL en a profité. «Nous avons réalisé une réduction de 22 points de base par rapport au taux swap, ce qui est sans précédent», a poursuivi

M. Gervasoni, «nous aurions pu prélever plus du double».

Avec cette émission, la CCL a épuisé le crédit-cadre actuel. Mais déjà s'approche le prochain bouclier de protection, pour les six prochaines années. Dès le 1^{er} juillet, 1,7 milliard de francs seront disponibles pour les engagements dits conditionnels de la promotion du logement. Ainsi en a décidé le Parlement le 3 mars.

En arrière-plan, la CCL prépare déjà la première émission fondée sur le nouveau crédit-cadre. Dès cet été, elle entend placer un emprunt public d'au moins 100 millions. Comme nul emprunt n'arrive à échéance cette année, il n'y a pas besoin de financement de conversion; la totalité du montant est donc disponible pour de nouveaux financements. «Il y a déjà plusieurs demandes, mais il reste de la place pour d'autres», indique-t-on à Olten. Si la demande est là, une augmentation de l'émission est prévue pour l'automne. La porte est donc largement ouverte à de nouveaux financements cette année.

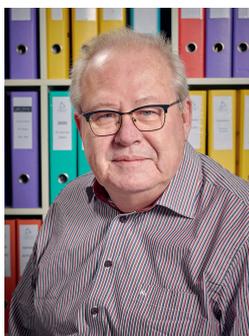
Ceux à long terme sont également bienvenus en Suisse romande. Bernard Virchaux, président de

l'Association régionale ARMOUP à Lausanne, estime que «les parts d'emprunt CCL sont le moyen le plus performant et efficace de financer les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et les projets des pouvoirs publics.» Lorsqu'ils seront prêts, «de nouveaux grands projets tels que le quartier Métamorphose à Lausanne et des réalisations importantes sur Genève ou Morges devraient faire l'objet de demandes», prévoit Virchaux.

Le secrétariat ARMOUP à Lausanne est le premier point de contact pour les intéressés. Ils obtiennent là conseils et soutien «car les demandes de participation aux emprunts de la CCL sont un peu

compliquées à remplir» estime Virchaux. Depuis juin, la nouvelle secrétaire générale d'ARMOUP, Isabelle del Rizzo, assume cette tâche.

L'an dernier, près de 67 millions de parts CCL ont été versés en Suisse romande, soit près de 22% du total des émissions. «Cette part correspond à l'importance de la Suisse romande dans la production de logements d'utilité publique», résume Virchaux.



Isabelle del Rizzo, nouvelle secrétaire générale de l'ARMOUP (I) et Bernard Virchaux, président de l'Association régionale ARMOUP.

De moins en moins contesté

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le logement (2003), le Parlement a approuvé à quatre reprises un crédit-cadre pour la CCL, pour un montant de près de 6,8 milliards. Vu le frein aux dépenses, il fallait donc la majorité absolue des membres du Parlement.

En 2003, un débat sur les contributions dédiées à l'aide au logement navigué entre les Chambres, et la décision sur le crédit-cadre de 1,8 milliard pour la CCL et la CCH a failli se perdre dans ce vacarme. La Chambre basse l'a approuvé par 114 oui, et la Chambre haute par 30.

En 2011, une courte majorité de 109 conseillers nationaux a voté pour le prochain crédit-cadre, alors que le Conseil des Etats l'a fait par 35 voix.

En 2015, le soutien du Conseil national a été nettement plus important avec 135 oui, et le Conseil des Etats a même voté à l'unanimité. Le crédit actuel a été soutenu par 138 membres au Conseil national à l'automne 2020, et 36 au Conseil des Etats en mars 2021. Le cautionnement conditionnel en faveur de la CCL a ainsi obtenu le meilleur résultat au Conseil national.



Depuis le 16 juin,
Adrian Achermann
représente LOGEMENT
SUISSE au sein
du comité de la CCL.



«Les structures légères sont importantes pour moi»

Adrian Achermann a été élu au comité lors de la récente assemblée générale. Il est en charge des affaires de LOGEMENT SUISSE depuis quelques mois et se présente dans cette interview.

Quelle expérience professionnelle apportez-vous?

J'ai étudié le droit à l'Université de Fribourg, puis l'informatique de gestion. Je me décrirais comme une personne polyvalente, avec une spécialisation en droit.

Il y a dix ans, j'ai commencé à LOGEMENT SUISSE comme chargé de la communication, du droit, de la politique et des projets. En 2019, j'ai relevé un nouveau défi au sein de la direction d'une fondation d'investissement pour l'habitat d'utilité publique, en tant que responsable des acquisitions. Il y a six mois, j'ai fait un retour inattendu à l'association et j'y ai repris la tâche très variée de directeur de LOGEMENT SUISSE.

Le renouvellement du crédit-cadre a occupé la CCL ces derniers mois. Comment avez-vous vécu ces discussions?

Dans le débat politique, il a toujours été utile de pouvoir compter sur le soutien compétent du directeur Guido Gervasoni. Grâce à son grand savoir-faire, il a pu répondre en profondeur à toutes

les questions techniques de nos comités consultatifs politiques, créant ainsi la confiance.

Quelle impression avez-vous eu jusqu'à présent (en tant qu'invité) du comité de la CCL?

Les compétences des membres du comité se complètent de manière optimale, ce qui garantit une collaboration très professionnelle. Tous sont étroitement associés à l'habitat d'utilité publique. La CCL est devenue l'une des institutions les plus importantes de cet habitat, c'est pourquoi le comité porte une grande responsabilité envers cette branche.

Faites-vous part de préoccupations particulières à la CCL?

Il est important de poursuivre le développement de l'institution de sorte qu'elle puisse continuer à exercer ses activités dans l'intérêt des coopératives. Dans ce contexte, des structures légères et efficaces sont importantes à mes yeux. Il est crucial de faire le meilleur usage des ressources. C'est sur ce point que je souhaite mettre l'accent.

30^e assemblée générale ordinaire de la CCL

La 30^e assemblée générale de la CCL a eu lieu à Olten le 16 juin, une fois de plus sous forme d'assemblée dite résiduelle, sans présence de membres, en raison de la pandémie. Par lettre du 12 mai, ceux-ci avaient été invités à exprimer leur vote par écrit.

Les résultats des votes et des élections seront communiqués à tous les membres, par courrier séparé. La direction de la CCL espère pouvoir les accueillir à nouveau en personne lors de l'AG 2022.

Nouveauté à la CCL: société coopérative Résidence de l'Arney

Il était midi moins cinq lorsqu'un représentant de cette coopérative a contacté la direction de la CCL: un prêt hypothécaire arrive à échéance dans quelques jours, la CCL pourrait-elle proposer une solution de conversion?

Au final, la coopérative et la CCL ont réussi à intégrer ce maître d'ouvrage dans le pool de l'émission du 13 avril 2021 et à lui proposer une hypothèque extrêmement avantageuse. «Le service fourni par la Centrale d'émission fut vraiment de première classe», déclare Jean-Marc Etienne, fiduciaire et président de la coopérative.

En 1990, la coopérative a construit 20 logements de 1,5 ou 2,5 pièces, qu'elle loue à des bénéficiaires de l'AVS, mais aussi à de plus jeunes gens à mobilité réduite. Un lotissement multigénéra-

tionnel donc, avec une salle pour événements au rez-de-chaussée, complétée depuis quelques années par une conciergerie offrant des services tels que des transports vers les magasins ou un soutien administratif.

Financièrement, le projet présente quelques caractéristiques. Il a été initié par les deux paroisses de Matran et d'Avry, cofinancé par la paroisse et des entreprises de construction; il fut construit en droit de superficie sur un terrain d'une organisation religieuse, qui ne prévoit qu'un taux d'intérêt symbolique. Au cours des deux premières décennies, la coopérative a reçu des aides conformément à la loi LCAP (abaissement de base et supplémentaire). Mais ces aides devant être imposées dans le canton de Fribourg, la coopérative a remboursé les avances en 2011. Elle reçoit des contributions des deux communes et de la paroisse pour un fonds de rénovation.

Comment les responsables utilisent-ils les économies réalisées grâce à la part CCL? «Nous constituons des réserves pour la rénovation du lotissement et affectons des fonds au fonctionnement de la conciergerie», explique le président Jean-Marc Etienne.

La construction à Matran date des années 90.



Le contrôle des immeubles est étendu

Le Conseil fédéral a ancré avec effet au 1^{er} octobre 2020 la gestion actuelle des risques de la CCL dans l'article 41a de l'ordonnance sur le logement. Au moyen d'un mémento, la CCL a informé ses membres en temps utile de cette nouvelle disposition légale et de ses effets. L'évaluation annuelle de la solvabilité des maîtres d'ouvrage a fait ses preuves et sera poursuivie sans changement. Désormais, chacun quelques 900 immeubles gagés financés par des fonds de la CCL doit être contrôlé au moins tous les quatre ans. Jusqu'à présent, la CCL n'examinait périodiquement que les immeubles dépassant un certain montant de nantissement.

La direction tient à remercier ici les membres qui ont déposé par avance les documents liés aux contrôles, dans le cadre d'un test. Cela a fourni des indications précieuses pour le futur processus de contrôle. Sur cette base, il a été possible de demander à fin avril déjà les documents pour 125 autres immeubles sélectionnés. Une nouvelle tranche est prévue pour l'été 2021.

Impressum:

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