

Le cautionnement de la Confédération en faveur des emprunts de la CCL et les dispositifs propres à réduire les risques

Dr. Peter Gurtner, président de la CCL | 20 septembre 2017

La Centrale d'émission pour la construction de logements CCL est une coopérative fondée en 1990. Elle compte 472 maîtres d'ouvrage d'utilité publique (état à fin 2016). Elle se procure des moyens financiers directement sur le marché des capitaux en lançant des emprunts et met ceux-ci à disposition de ses membres, sous la forme de prêts hypothécaires à long terme, à intérêt fixe. A la fin 2016, le montant total des emprunts ouverts était de 3.108 milliards de francs; ces prêts sont cautionnés par la Confédération, sur la base de la loi sur le logement (LOG) de 2003. Ainsi, des financements à intérêts favorables sont rendus possibles pour 877 objets abritant 32'069 logements.

Organes de la CCL

Avec son assemblée générale, le comité et l'organe de révision, la CCL dispose des organes usuels d'une coopérative. Trois membres du comité constituent la commission des finances.

Pour l'examen des demandes de crédit, il existe une commission d'experts indépendante.

La direction opérationnelle de la CCL incombe à GeRoGestions SA à Olten. Les tâches et les compétences de la direction sont fixées dans un contrat de gestion. Celui-ci est avalisé par la Confédération en sa qualité de garante et, s'agissant de son exécution et de la rémunération des prestations, le contrat est étroitement surveillé par la commission des finances.

Office fédéral du logement en tant qu'instance de surveillance

Les statuts, le règlement d'organisation et les critères d'octroi de parts d'emprunts CCL doivent être approuvés par l'Office fédéral du logement. Par ailleurs, l'OFL a imposé par contrat à la CCL l'obligation de surveiller les risques en continu, de prendre des mesures lorsque des problèmes se dessinent, et de mettre en œuvre ces dernières. Les modalités y relatives sont consignées dans des conventions séparées passées entre l'OFL et la CCL. L'OFL a le droit de consulter en tout temps les actes et les divers dossiers de la CCL. En outre, le directeur de cet office, détenant de facto un droit de veto, prend part aux séances du comité de la CCL. Un membre de la direction représente l'OFL au sein de la commission d'experts examinant les demandes de crédit.

Mesures destinées à réduire les risques

Au nom de la Confédération, et après approbation par le département compétent, l'OFL cautionne solidairement les emprunts envers la banque cantonale zurichoise; celle-ci agit en tant que représentante des créanciers des emprunts émis.

En tant que garant, la Confédération doit honorer son engagement en faveur des créanciers des emprunts dans la mesure et dès qu'un emprunteur ne peut plus remplir ses obligations de paiement. Dans le concept de la CCL, il est toutefois prévu à trois niveaux qu'une situation d'une telle gravité sera empêchée dans toute la mesure du possible et qu'une éventuelle perte sera minimisée.

1. Une première garantie est livrée par l'emprunteur individuel. Celui-ci doit en effet satisfaire à de strictes exigences pour obtenir des parts d'emprunt. Il doit être compétent au plan technique, disposer d'une situation financière saine et reconnaître la Charte des maîtres d'utilité publique. Il doit établir chaque année un rapport de gestion conformément aux prescriptions du CO régissant la comptabilité commerciale et la tenue des comptes et remettre la confirmation de son organe de révision, selon laquelle tous les amortissements convenus par contrat ont été effectués.

L'emprunteur doit verser trimestriellement les intérêts. Ainsi des problèmes financiers d'un débiteur peuvent être reconnus précocement. Depuis des années, le moral de paiement des emprunteurs est cependant excellent.

Le montant total des parts d'emprunt d'un maître d'ouvrage ne peut excéder les 10% du portefeuille total des emprunts en cours; de fait, le plus grand emprunteur actuel de la CCL ne détient que 7.3 %.

Enfin, une société d'audit externe procède, à l'appui des comptes annuels et sur la base d'un questionnaire détaillé ainsi que d'autres documents, un rating annuel de tous les emprunteurs.

2. En deuxième lieu, l'objet mis en nantissement ou sur lequel une hypothèque est constituée sert de garantie. Des critères d'octroi détaillés s'appliquent aux crédits accordés. La simple acquisition de terrains à bâtir ou l'octroi de crédits de construction ou de rénovation sont exclus. L'aide financière ne revient qu'à des immeubles déjà entièrement achevés et loués dans une large mesure. Ces immeubles doivent répondre à des normes spécifiques au plan de la construction et de la qualité. Les propriétaires sont tenus de gérer et d'entretenir les immeubles conformément à des critères professionnels.

Un examen de l'état de construction, du besoin de rénovation et de l'état des locations des bâtiments a lieu périodiquement.

Si l'on se fonde sur un taux de capitalisation moyen de 6.2 %, le nantissement moyen des objets s'élève actuellement à 68.5 % de la valeur de rendement.

3. Troisièmement, la sécurité du cautionnement dépend de la solvabilité de la CCL elle-même. Celle-ci est garantie par des organes professionnels éprouvés, une direction compétente, ainsi qu'un système de contrôle interne global (SCI), qui fait l'objet d'une appréciation annuelle de la part de l'organe de révision. Un dispositif réglementaire complexe assure une gestion des affaires correcte et efficace, la transparence, une procédure uniforme et une action entreprise en toute conscience des risques.

La CCL a également des fondements solides au plan financier. Depuis des années, elle présente des résultats d'exploitation positifs. Pour couvrir les frais de gestion de tous les emprunts en cours, jusqu'à leur remboursement, des réserves suffisantes sont à disposition. S'agissant des fonds propres et de ceux gérés à titre fiduciaire, il existe des directives de placement reconnues. Pour amortir les

contrecoups des marchés financiers, il est possible de recourir à des réserves de fluctuations substantielles. De plus, une réserve générale pour risques liés aux émissions figure dans les comptes. Une autre réserve couvre les pertes sur intérêts et leur gestion. Cette réserve est alimentée par un supplément prélevé sur les frais de placement encaissés auprès des emprunteurs. Ainsi, la CCL parvient, si besoin est, à remplir l'obligation de la Confédération de couvrir elle-même les pertes sur intérêts dans la mesure d'un exercice annuel.

Mesures propres à réduire le dommage en cas de situation grave

La gestion pertinente des risques, les stricts critères d'octroi des prêts, le nantissement prudent des objets servant de garantie ainsi que la bonne solvabilité des emprunteurs ont contribué à ce que la Confédération, depuis 2003, n'a pas eu à honorer un seul cautionnement. C'est pourquoi le risque de perte d'une certaine ampleur est également minime à l'avenir.

Mais une sécurité absolue n'existe pas. Pour une situation grave, l'OFL et la CCL ont donc prévu des mesures propres à réduire le dommage: dès qu'une mise en danger de la solvabilité d'un emprunteur est constatée, la CCL transmet l'affaire à l'OFL, pour suite de gestion. Si une part d'emprunt ne peut définitivement plus porter intérêts ou être remboursée, les montants en question sont transformés en un prêt géré par l'OFL. Ensuite, un plan d'assainissement sera élaboré, pour tenter de réaliser à long terme l'amortissement entier ou partiel de l'aide transitoire.

20 septembre 2017