

Mémento de la CCL

29 janvier 2021

Leberngasse 9
Postfach
4601 Olten

Telefon 062 206 06 16
Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch

Gestion des risques selon article 41a de l'Ordonnance sur le logement OLOG

Début septembre 2020, le Conseil fédéral a adopté le message relatif à un nouveau crédit-cadre de 1'700 millions de francs pour le cautionnement d'emprunts CCL et a en même temps ancré la gestion des risques de la CCL dans l'ordonnance précitée. Le nouvel article 41a OLOG est en vigueur depuis le 1er octobre 2020 – le texte est joint au présent mémento.

Processus de rating éprouvé

En vertu de l'alinéa 1 du nouvel article, la CCL est tenue de procéder chaque année à un examen de la solvabilité des membres CCL qui ont obtenu un prêt financé au moyen d'emprunts par obligations cautionnés. La procédure de notation (rating) introduite dans le cadre de cet examen de la solvabilité a fait ses preuves et sera poursuivie sous sa forme actuelle. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique détenant des parts d'emprunt CCL ont obligation de présenter chaque année les comptes annuels ainsi que le rapport de l'organe de révision y relatif. Ceux-ci sont évalués par une personne indépendante agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision. Les résultats donnent d'importantes indications pour la reconnaissance de positions problématiques.

Dans le cadre de l'examen annuel de la solvabilité, les organes de révision des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont tenus de confirmer en particulier, dans un questionnaire séparé, le respect de leurs obligations d'amortissements. Aucun remboursement ne peut être effectué sur les emprunts CCL pendant la durée de l'emprunt. C'est pourquoi, en vertu du contrat de participation à l'emprunt, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont tenus d'amortir la partie du financement excédant 70 % de la valeur de rendement de l'immeuble pendant la durée du prêt, ce en effectuant des remboursements réguliers sur les hypothèques de rang antérieur ou de rang égal, ou d'accumuler une réserve de liquidités en conséquence. La confirmation de l'organe de révision nous permet de renoncer à exiger des maîtres d'ouvrage une attestation annuelle du solde de ces hypothèques.

Dans le passé, les maîtres d'ouvrage auxquels était attribuée une note de 2 à 4 devaient remettre de surcroît un questionnaire contenant des informations sur les immeubles financés par des fonds de la CCL. Ce formulaire n'est plus nécessaire car les informations obtenues par ce moyen sont également collectées dans le cadre de l'examen périodique des immeubles.

Nouvelles exigences pour l'inspection périodique des immeubles

L'alinéa 2 précise les exigences relatives au contrôle des immeubles servant de garantie. Les maîtres d'ouvrage doivent fournir un rapport à la CCL au moins tous les quatre ans sur chaque immeuble gagé bénéficiant d'un prêt financé par des fonds de la CCL. Le rapport comprend notamment le compte de résultat de l'immeuble, des informations sur l'état du financement respectif, le tableau des loyers et une description de l'état du bâtiment dans son ensemble et des objets loués ainsi que des installations d'exploitation qui s'y rapportent. Les commentaires sur des travaux d'entretien d'une certaine importance qui ont été effectués depuis la dernière inspection de l'immeuble ou qui doivent être effectués dans un avenir prévisible revêtent aussi un intérêt particulier.

Auparavant, seuls les immeubles appartenant à des membres ayant reçu une note de 2 à 4 étaient examinés périodiquement lorsque le financement CCL était supérieur à 60 % de la valeur de rendement. Les objets gagés de maîtres d'ouvrage ayant obtenu la meilleure note (1) n'étaient généralement contrôlés que pour les nantissements excédant 70 %. Les modifications légales requièrent quelques ajustements dans les processus de contrôle et seront mises en œuvre lors de la prochaine sélection des immeubles à inspecter. Les membres concernés seront informés en temps utile de la procédure concrète et des contraintes de calendrier.

Assurer une gestion globale des risques

Avec la fréquence élevée des données actuelles issues des processus décrits, des informations de grande portée seront disponibles à l'avenir pour répondre aux exigences de l'ordonnance sur le logement et pour assurer une gestion globale des risques.

Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser à la direction de la CCL, kontakt@egw-ccl.ch, 062 206 06 16.



Ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Ordonnance sur le logement, OLOG)

Modification du 2 septembre 2020

*Le Conseil fédéral suisse
arrête:*

I

L'ordonnance du 26 novembre 2003 sur le logement¹ est modifiée comme suit:

Art. 39, al. 1

¹ Les organisations d'utilité publique présentent un rapport d'activité annuel conformément aux principes prévus dans les art. 957 à 960e CO².

Art. 41a Gestion des risques

¹ Les centrales d'émission font procéder chaque année à un examen de la solvabilité afin d'évaluer la capacité de paiement des intérêts et de remboursement de tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ayant obtenu un prêt financé au moyen d'emprunts par obligations cautionnés. Cet examen est effectué par une personne indépendante agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision.

² Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont l'obligation de présenter un rapport au moins tous les quatre ans aux centrales d'émission pour chaque objet gagé bénéficiant d'un prêt financé au moyen d'un emprunt par obligations cautionné. Ce rapport contient notamment:

- a. le compte de résultat de l'immeuble;
- b. l'état du financement de rang antérieur ou de même rang;
- c. le tableau des loyers;
- d. la description de l'état du bâtiment et des objets loués ainsi que des installations d'exploitation qui s'y rapportent.

¹ RS 842.1

² RS 220

³ Les centrales d'émission produisent chaque année un rapport sur les risques éventuels.

⁴ Les centrales d'émission informent immédiatement l'office en cas de doute sur la capacité de paiement des intérêts ou de remboursement d'un maître d'ouvrage d'utilité publique.

⁵ L'office prend les mesures nécessaires pour protéger les intérêts financiers de la Confédération.

II

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} octobre 2020.

2 septembre 2020

Au nom du Conseil fédéral suisse:

La présidente de la Confédération, Simonetta Sommaruga
Le chancelier de la Confédération, Walter Thurnherr