

Vademecum - Questions et réponses

Le site Web de la CCL- www.egw-ccl.ch - contient une multitude d'informations. A titre de condensé, les questions posées le plus fréquemment et de brèves réponses sont données ci-dessous à l'intention de lecteurs et lectrices qui ne disposent que de peu de temps. Ces questions et réponses seront complétées en continu, en fonction des expériences. Si vous-même avez une suggestion, un mail suffit à l'adresse suivante: kontakt@egw-ccl.ch.

| Mot-clé | Question | Réponse |
|---------------------|--|--|
| Généralités | | |
| But de la CCL | Quels sont en principe l'esprit et le but de la CCL? | Grâce au cautionnement de la Confédération, des maîtres d'ouvrage d'utilité publique obtiennent des financements avantageux, nettement en dessous des conditions usuelles du marché. De ce fait, les loyers des habitants de ces logements sont meilleur marché, et le risque de modification du taux des intérêts est éliminé à long terme. |
| Hypothèque CCL | Que me donne la CCL? | Comme une banque, elle accorde aux membres des prêts sous forme d'hypothèques garanties par un gage immobilier. |
| Qualité de membre | Qui peut devenir membre de la CCL? | Des organisations soutenant la CCL et qui sont prêtes à souscrire une part sociale de 5'000 francs et à verser chaque année une contribution de membre fixée actuellement à 200 francs. |
| Marché des capitaux | Comment la CCL se procure-t-elle les fonds nécessaires? | Les fonds sont acquis directement sur le marché des capitaux par le biais d'émissions d'emprunts obligataires cautionnés par la Confédération. La CCL travaille avec un syndicat de banques. C'est toujours la banque cantonale zurichoise ZKB qui en assume la direction. |
| Marché des capitaux | Quand et à quelle fréquence sont lancés les emprunts CCL? | Dans les limites du crédit-cadre accordé par le Parlement fédéral, des emprunts sont lancés lorsqu'un besoin suffisant existe, une conversion (remplacement d'un emprunt arrivant à échéance) est imminente et lorsque les conditions du marché sont les plus proches de l'idéal. |
| Exigences | Où sont fixées les exigences et conditions pour une participation à un emprunt? | Dans les critères d'octroi qui sont mis en ligne sur le site Web - mais il va de soi que la direction vous les adresse également sous format papier, sur demande. |
| Conversion | Est-ce que des parts d'emprunt peuvent être refinancées par la CCL à leur échéance? | Un financement de conversion est généralement possible; la nouvelle part ne peut pas dépasser en principe 20 à 40% de la valeur de gage CCL. |
| Calendrier | Quel est le calendrier d'une participation à un emprunt? | Une demande doit être adressée environ 10 à 12 semaines avant une participation éventuelle à l'emprunt. Comme le calendrier des emprunts est provisoire sur le site Web, il est recommandé de déposer des demandes en continu, selon besoin. |
| Refinancement | Qu'est-ce qui se passe si aucun emprunt n'est prévu à la date de l'échéance d'une hypothèque fix ? | Une hypothèque fixe arrivant à échéance auprès d'une banque devrait être refinancée sous forme variable afin qu'existe la possibilité de participer à court terme à un emprunt CCL. |

Centrale d'émission CCL

Vademecum - Questions et réponses

| Mot-clé | Question | Réponse |
|---|---|---|
| Cautionnement | Est-il possible d'augmenter au moyen d'un cautionnement la limite de gage de 80% fixée pour les parts d'emprunt CCL ? | Oui! La part de financement dépassant les 80% doit être garantie de surcroît par un cautionnement solidaire d'une collectivité ou de la Société coopérative de cautionnement hypothécaires CCH. |
| Fonds de roulement | La CCL considère-t-elle des prêts du Fonds de roulement et de la Fondation fonds de solidarité comme fonds propres? | La commission d'examen peut dans le cas particulier reconnaître comme fonds propres des prêts accordés par le Fonds de roulement ou par la Fondation fonds de solidarité. |
| Montant du gage | A quelle hauteur la CCL finance-t-elle? | Sans garantie supplémentaire, la CCL finance jusqu'à 80% de la valeur de gage, étant précisé que le montant dépassant les 70% doit être amorti pendant la durée du financement de rang antérieur. |
| I. Exigences posées aux demandeurs | | |
| Maîtres d'ouvrage | Qui peut porter sa candidature à l'octroi de fonds de la CCL? | Des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives, fondations, sociétés anonymes d'utilité publique). L'organisation doit être membre de la CCL ou demander la qualité de membre. |
| Communes/villes | Des corporations publiques peuvent-elles prélever des fonds de la CCL? | Non - Mais elles peuvent apporter un soutien à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou aider à constituer de tels maîtres d'ouvrage afin que des logements - par exemple pour seniors - puissent être financés. |
| Fonds propres | A quelle hauteur le maître d'ouvrage doit-il présenter des fonds propres au bilan? | 10% du montant total du bilan doivent figurer en tant que fonds propres du maître d'ouvrage. Dans des cas particuliers, des réserves latentes constituées sur des immeubles peuvent être prises en considération (différence entre la valeur comptable et la valeur du marché/valeur du gage). |
| II. Exigences en matière de solvabilité financière | | |
| Valeur de gage | A combien s'élève la valeur de gage et comment est-elle calculée? | Pour la valeur de gage, on table sur les recettes effectives de loyer, moyennant prise en compte du potentiel supplémentaire de location usuel sur le marché ainsi que des loyers à prix coûtant prescrits dans la localité. L'état de l'immeuble entrera également en considération. |
| Taux de capitalisation | Quel est le taux de capitalisation appliqué par la CCL? | Le taux ordinaire de capitalisation se monte actuellement à 6.5 % en principe. Des augmentations ou des diminutions doivent être justifiées dans le cas particulier, notamment à l'appui de l'âge et de l'état de l'objet mis en gage et d'une comparaison des loyers en fonction du marché. |
| Amortissement | Les parts CCL doivent-elles être amorties pendant la durée de l'emprunt? | Un amortissement direct des parts n'est pas possible. Par contre, concernant les financements excédant 70% de la valeur du gage, des amortissements réguliers du financement de rang antérieur ont lieu, ou bien une réserve de liquidités correspondant au montant de cet excédent est constituée. |

Centrale d'émission CCL

Vademecum - Questions et réponses

| Mot-clé | Question | Réponse |
|---|--|--|
| Estimation | Le demandeur doit-il procéder à l'estimation des immeubles? | En principe, la CCL n'a pas besoin d'une estimation. Mais s'il en existe une, elle devrait être jointe à la demande de participation à l'emprunt. |
| Estimation | La CCL peut-elle faire procéder à une estimation de l'immeuble? | Dans des cas particuliers, la CCL peut mandater une estimation ou en imposer une au demandeur. |
| III. Exigences portant sur l'objet | | |
| Utilisation des fonds | Pour quoi les fonds de la CCL peuvent-ils être mis à contribution? | Seuls des immeubles voués au logement peuvent être financés. |
| Nature des immeubles | Pour quels objets la CCL octroie-t-elle des fonds? | Seuls des immeubles locatifs peuvent bénéficier de tels fonds, donc pas de locaux administratifs ou commerciaux - s'il existe également dans les immeubles locatifs des locaux communautaires, antennes Spitex, cabinets médicaux ou des locaux utilisés à des fins commerciales, ceux-ci ne peuvent généralement pas représenter plus de 20% de l'ensemble du produit des loyers. |
| Genre d'investissement | Quelles mesures seront financées? | Les fonds CCL peuvent être engagés prioritairement pour des transformations, rénovations et nouvelles bâtisses. Il est également possible de soutenir l'achat d'immeubles, par exemple via le remplacement partiel d'un financement convenu lors de l'acquisition. |
| Hypothèques | A quelles fins les fonds de la CCL peuvent-ils être mis à contribution? | Avec les fonds de la CCL, il est possible de constituer des hypothèques ou de restructurer les crédits de construction à l'achèvement des travaux. |
| Financements | A quelles fins les fonds de la CCL peuvent-ils être mis à contribution? | Les fonds de la CCL peuvent être exclusivement affectés à des transformations, rénovations et nouvelles constructions. |
| Crédits de construction | La CCL accorde-t-elle des crédits de construction? | Non - mais à l'achèvement des travaux, ils peuvent être refinancés par la CCL. |
| Financement intégral | Peut-on financer l'ensemble de son projet avec des fonds de la CCL? | Un financement intégral n'est pas possible. De nouveaux financements sont généralement accordés au maximum à concurrence de 40% de la valeur de gage. - La CCL finance en complément d'un autre institut financier et uniquement à hauteur de 80% de la valeur de gage. |
| Prescriptions en matière de construction et de coût | Est-ce que les immeubles doivent remplir certains critères au plan de la construction ou du financement? | Pour la CCL s'appliquent les bases de l'aide fédérale au logement (Système d'évaluation de logements SEL, limites de coûts, etc. - voir www.bwo.admin.ch) |

Vademecum - Questions et réponses

| Mot-clé | Question | Réponse |
|--|---|---|
| IV. Garantie des parts d'emprunt | | |
| Garanties hypothécaires | Comment les parts d'emprunt doivent-elles être garanties? | Il y a lieu de déposer auprès de la CCL, comme dans d'autres instituts financiers, des garanties hypothécaires (cédules hypothécaires, etc.) pour l'immeuble à financer. |
| Responsabilité | Le bénéficiaire d'une part d'emprunt répond-t-il également pour d'autres destinataires de la CCL? | Non - Le cautionnement de la Confédération couvre toutes les pertes possibles. |
| V. Perception des fonds, paiement des intérêts et remboursement | | |
| Versement | Quelles sont les conditions posées à la perception d'une part d'emprunt? | Le demandeur dispose d'un accord de la commission d'examen de la CCL, a signé le contrat de participation et a déposé les garanties hypothécaires (respectivement apporté les attestations formelles). |
| Versement | A quel moment reçoit-on son argent? | Le versement de la part CCL intervient au moment de la libération sur le marché des capitaux, généralement entre trois et quatre semaines après la fin de l'émission de l'emprunt. |
| Païement des intérêts | Quand et comment dois-je verser les intérêts? | La CCL facture les intérêts échus à chaque trimestre. Le mieux est de les régler par la procédure de recouvrement automatique (LSV). |
| Remboursement | En cas de remboursement de la part d'emprunt, que dois-je entreprendre? | La CCL attirera l'attention des maîtres d'ouvrage environ cinq mois à l'avance au sujet du remboursement arrivant à échéance. Trois jours avant l'échéance de la durée de l'emprunt, la part touchée est exigible, sauf si on la refinance au moyen d'une part d'un nouvel emprunt. |
| All-in-costs | Que signifient les termes «all-in-costs»? | Il s'agit du total des coûts générés par une émission – sous déduction d'un éventuel agio – répartis en fonction des parts d'emprunt respectives sur tous les maîtres d'ouvrage participant à l'émission. Les «all-in-costs» affichent donc les coûts effectifs (intérêts plus participation aux coûts) d'une participation à un emprunt. |
| VI. Divers | | |
| Responsabilité | Le bénéficiaire d'une part d'emprunt répond-il également pour d'autres destinataires de la CCL? | Non - Le cautionnement de la Confédération et les provisions de la CCL couvrent toutes les pertes possibles. Une responsabilité n'existe donc pas pour des maîtres d'ouvrage participant à un emprunt CCL. |
| Demande de participation | A qu'il faut-il adresser la demande de participation? | A La direction de la CCL: Centrale d'émission CCL, Leberngasse 9, 4603 Olten |

Centrale d'émission CCL

Vademecum - Questions et réponses

| Mot-clé | Question | Réponse |
|---------------------|---|--|
| Documents | Quels sont les documents que je dois joindre à ma demande de participation? | Les documents sont mentionnés dans l'annexe aux critères d'octroi. - Il faut déposer la demande et les documents sous format papier. |
| Octroi | Combien de temps est valable l'octroi d'une participation à l'emprunt? | En principe, un octroi est valable six mois et peut-être prolongé par la suite si des documents mis à jour, notamment le tableau des loyers, les comptes annuels et le bilan à jour ainsi que le décompte de l'immeuble sont déposés après coup. |
| Décision | Qui décide de l'octroi ou du refus d'une demande de crédit? | La commission d'examen de la CCL décide définitivement d'une participation possible à un emprunt CCL. |
| Tenue des comptes | Quels sont les effets d'une participation CCL sur la comptabilité et la tenue des comptes? | En principe, une part d'emprunt CCL est comptabilisée comme une hypothèque, au passif. La part sociale souscrite auprès de la CCL (5000 francs au minimum) figure en tant que titre dans les actifs. Les frais de gestion occurring au moment de l'émission de l'emprunt peuvent être portés à l'actif et amortis sur la durée. |
| Coûts | Sur quels coûts doit tabler le bénéficiaire d'une part d'emprunt? | Le bénéficiaire d'une part d'emprunt doit payer les intérêts ordinaires. Lors du versement de la part, il paie de surcroît l'ensemble des coûts de toute la durée de l'emprunt (voir décomptes des coûts globaux). |
| Coûts | Est-ce que la part d'emprunt CCL est vraiment avantageuse? | Les expériences montrent que les parts CCL sont généralement de 1 à 1.5% plus avantageuses que des financements bancaires comparables. |
| Gestion des risques | Par quels garanties et processus la CCL se protège-t-elle des risques liés à l'octroi de crédits? | Pour minimiser les risques, la CCL procède à un examen attentif des demandes, ne fait pas de financement de risques, récolte trimestriellement les intérêts, se fait présenter chaque année les comptes annuels et bilans des bénéficiaires de parts CCL; en outre, elle demande périodiquement un rapport sur l'état des immeubles. |
| Dossier digital | Est-ce qu'une demande et les documents y relatifs peuvent être adressés par mail? | Non - ceci n'est pas possible car la CCL travaille sur des dossiers papier tant en ce qui concerne l'examen des demandes que les décisions, pour lesquels plusieurs collaborateurs sont impliqués. |
| | | |