Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 88 (2016)

Heft: 4

Artikel: Le bonheur est dans le prêt

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-630712

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Le bonheur est dans le prêt

Pour certains, demander – et obtenir – un crédit à la CCL n'est pas une sinécure et pourtant, pour d'autres, c'est simple comme bonjour. Il y a là comme un mystère, que nous allons tenter de lever dans les lignes qui suivent, avec Guido Gervasoni, directeur de la CCL.

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) est une coopérative de financement fondée en 1990 et qui s'est considérablement développée au cours de ses 25 ans d'existence. Au siège à Olten, quatre personnes administrent un volume d'emprunts actuel de 3,1 milliards de francs, que partagent près de 350 maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). L'antenne romande de la CCL, c'est l'ARMOUP et c'est son secrétaire général, Pascal Magnin, qui peut vous aider à remplir les formulaires de demande de prêt – à Olten, deux employés suivent actuellement des cours intensifs de français.

Trois bonnes raisons de s'adresser à la CCL

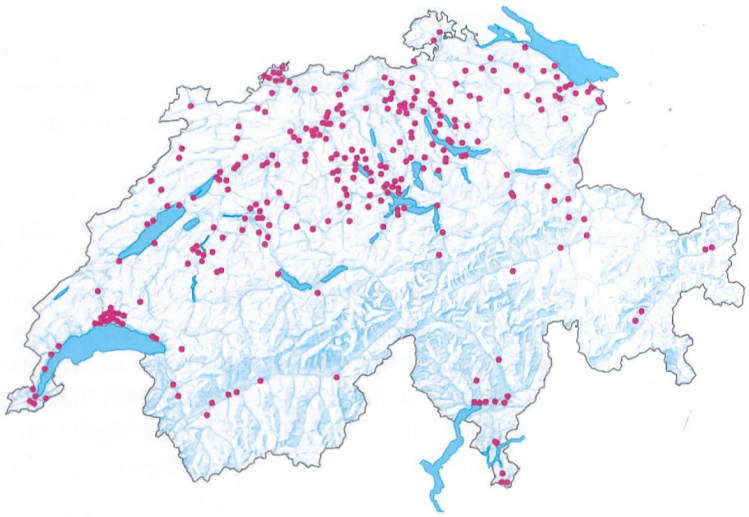
La CCL fonctionne en fait comme une banque, mais une banque bien particulière puisqu'elle peut proposer des prêts à des taux particulièrement avantageux à ses membres, pour la seule et bonne raison que les emprunts sont cautionnés par la Confédération par le biais de crédits cadre. Le dernier en date court jusqu'en 2021 et se monte à 1,9 milliard de francs. Autre avantage: la CCL ne fait pas de distinction entre hypothèques de premier rang et de deuxième rang, et elle peut financer jusqu'à 80% de la valeur de rendement d'un objet. Le troisième avantage de la CCL, c'est qu'elle travaille étroitement avec l'Office fédéral du logement et les associations faîtières des MOUP. La coopérative connaît donc parfaitement le milieu, ce qui permet de coordonner au mieux les demandes de financement des MOUP entre les différentes aides dont ils bénéficient. Pour bénéficier des prestations de la CCL, il faut en devenir membre et avoir souscrit et libéré une part sociale de CHF 5 000.– au moins.

Des conditions de prêt particulières

Première source de malentendu: la CCL n'octroie pas de crédits pour la construction ou pour l'achat d'un terrain. Au vu de ces circonstances, la CCL ne peut donner aucune promesse de financement au préalable. La coopérative est avant tout un institut de refinancement, donc une institution qui sert à consolider des crédits de construction octroyés par les banques ou à racheter des hypothèques existantes. Les prêts sont donc en général octroyés à la suite d'un financement bancaire courant et quand les logements sont déjà construits et loués. Donc avant de se lancer dans une demande de prêt à la CCL ou toute autre demande de renseignement auprès de l'ARMOUP, il faut impérativement prendre connaissance des critères d'octroi, qui sont clairement listés dans un document que l'on peut télécharger sur le site web de la coopérative[1]. «Il ne suffit pas d'avoir un projet de construction ou même une autorisation de construire en main pour pouvoir demander un prêt à la CCL, c'est trop tôt. Une valeur de rendement trop faible est également un motif de refus», précise Guido Gervasoni, qui ajoute «qu'il suffit de se promener sur notre site web pendant une petite demi-heure pour savoir à quelles conditions nous octroyons nos prêts et pour télécharger les quelques documents utiles». Avis donc aux amateurs.

Guido Gervasoni

Dans 293 communes suisses, il existe des quartiers d'habitat d'utilité publique, qui, grâce au cautionnement de la Confédération, sont financés avantageusement à long terme (état au 31.12.2015).



• *Communes d'implantation des constructions*

Le chemin de la requête

Votre dossier arrive donc au siège à Olten, où la demande est saisie, numérotée et confirmée au demandeur. Puis elle est examinée en interne, une phase durant laquelle ont lieu de nombreux

échanges avec le demandeur, permettant de préciser les détails de la requête. Le dossier est ensuite envoyé à un membre de la commission d'examen, qui traite le dossier et le défendra lors de la prochaine séance de la commission, qui décide de l'octroi ou non du prêt. Le dossier retourne alors au secrétariat à Olten, qui communique la décision au demandeur. «Les décisions négatives sont rares, car les dossiers qui parviennent à la commission d'examen ont tous passé par l'évaluation et la mise en forme interne du secrétariat», souligne Guido Gervasoni.

Tous les crédits octroyés sont ensuite périodiquement assemblés dans un pool potentiel de plusieurs MOUP (afin d'atteindre un montant d'emprunt obligataire sur les marchés de capitaux d'au moins 100 millions). Et quand ce pool est réuni, chaque participant est averti à titre indicatif des conditions obligataires du moment et signe l'ordre de souscription d'une part d'emprunt où il peut préciser s'il préfère un crédit courant sur 10, 15 ou 20 ans. Sur la base des retours des intéressés, la CCL établit ensuite le pool définitif et part en quête d'une offre concrète sur les marchés des capitaux – une offre dont la validité n'excède pas 1-2 minutes! «C'est un moment crucial, où je dois pouvoir décider rapidement si les conditions existantes correspondent à la fourchette indicative prévue en amont. Et c'est pourquoi ces dernières doivent être faites le plus minutieusement possible, car pour pouvoir décider rapidement, je dois avoir le blanc-seing des MOUP du pool. Là, c'est vraiment une question de confiance entre les MOUP et moi», affirme Guido Gervasoni. Le versement du prêt suit dans les 3-4 semaines, une fois que le demandeur aura envoyé les sûretés requises, dont notamment les cédules hypothécaires.

Musique d'avenir

Victime de son succès, la CCL a dû revoir sa stratégie d'octroi à long terme afin de ne pas épuiser trop tôt le crédit cadre de cautionnement. «Une analyse interne de la situation a montré que trop de crédits de conversion nuisaient aux fonds destinés à de nouveaux financements et favorisaient, comme le dit si bien Peter Gurtner dans son introduction au rapport annuel 2015, l'éclosion d'une classe fermée de ‹beati possidentis›», glisse M. Gervasoni, en ajoutant que «nous allons donc réduire les financements de conversion de 20 à 40% de la valeur de gage et limiter les nouveaux financement à 40% de la valeur de gage au maximum.» Les gros appétits des grandes coopératives d'habitation risquent donc de rester sur leur faim ces prochaines années, afin de ne pas prétériter les ambitions des petites et moyennes coopératives. Mais les crédits alloués, surtout sur le long terme, gardent tous leurs attraits.

Patrick Clémençon

[1] Critères d'octroi des prêts: *www.egw-ccl.ch/fr/dokumentegrundlagen/*

La CCL en bref

La CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements) est une coopérative fondée en 1990 par les organisations faîtières du logement d'utilité publique, avec le soutien de l'Office fédéral du logement. La CCL a pour but l'acquisition de fonds pour un financement à taux avantageux des projets de construction de ses membres. Pour ce faire, elle émet périodiquement des emprunts sur le marché des obligations en collaboration avec la Banque Cantonale de Zurich. Les revenus de ces emprunts sont mis à disposition des maîtres d'ouvrage participant à l'emprunt, sous forme de prêt hypothécaire normal à un taux fixe sur une durée déterminée. Afin de bénéficier des taux d'intérêt avantageux et de la confiance durable des investisseurs, l'émetteur doit disposer d'une bonne solvabilité. A cause de la grande hétérogénéité structurelle de ses membres, la CCL ne pourrait satisfaire aux exigences élevées des investisseurs sans garanties supplémentaires. C'est la raison pour laquelle la Confédération cautionne les divers emprunts dans le cadre de la loi sur le logement s'appuyant sur / utilisant des crédits cadre approuvés à intervalles réguliers par le Parlement. Le dernier en date remonte au printemps 2015 et se monte à 1,9 milliard de francs, permettant ainsi à la CCL de mener ses activités d'emprunts jusqu'en 2021. Depuis sa création, la CCL a lancé 77 émissions pour un volume global de près de 5,78 milliards de francs, dont bon nombre de séries ont été remboursées dans les délais. Actuellement, le volume des emprunts en cours se monte à environ 3,1 milliards de francs. La CCL constitue un instrument de financement intéressant pour la construction de logements d'utilité publique. Elle permet aussi à des maîtres d'ouvrage ne disposant pas de beaucoup de fonds propres d'accéder au marché des capitaux, et cela à des taux extrêmement avantageux et stables à long terme. Elle contribue à l'abaissement des loyers. Elle procure des placements sans risques aux investisseurs. Elle a des structures simples et présente un bon rapport entre les coûts et les avantages. Elle est dirigée de manière professionnelle, conseille ses membres dans les questions de financement et dispose d'un système de surveillance efficace par le biais des évaluations annuelles des emprunteurs. Et pour terminer, elle coopère de manière optimale avec les instances fédérales concernées, ainsi qu'avec les organisations faîtières. Le tout sans avoir généré la moindre perte de cautionnement aux autorités publiques depuis plus d'une décennie. **Peter Gurtner, président CCL**

A voir absolument! > www.egw-ccl.ch