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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 92 (2020)

Heft: 4

Artikel: Il faut un double oui pour le nouveau crédit-cadre de la CCL

Autor: Weibel, Mike

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-906306

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: 13.07.2025

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

IL FAUT UN DOUBLE OUI POUR LE NOUVEAU CRÉDIT-CADRE DE LA CCL

La Centrale d'émission (CCL) octroie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des hypothèques fixes à des conditions avantageuses, sur un long terme. Le Conseil fédéral propose au Parlement d'approuver un nouveau crédit-cadre de 1,7 milliard de francs. Un chemin encore semé d'embûches.

MIKE WEIBEL, CHARGÉ DE COMMUNICATION DE LA CCL / PC

De nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique savent que la CCL accorde – à des conditions très intéressantes – des financements d'une durée allant jusqu'à 20 ans. Environ 400 d'entre eux ont un ou plusieurs prêts hypothécaires de la CCL dans leur portefeuille, dont environ 270 sont membres de coopératives d'habitation Suisse, pour un total d'environ 2,8 milliards de francs. «En particulier pour des maîtres d'ouvrage actifs de petite et moyenne importance, l'accès à des hypothèques fixes à long terme, à taux d'intérêt avantageux, est chose très précieuse», déclare Kathrin Schriber, experte financière de l'association faîtière suisse. Cela répond également à la liste des priorités dans les critères d'octroi de prêts de la CCL; celle-ci met l'accent du financement sur la consolidation de projets de nouvelles constructions et de rénovations. Mais le remplacement d'hypothèques existantes ou la prolongation d'une quote-part CCL sont également possibles. Grâce à une croissance continue, les prêts de la CCL ont atteint environ 3,5 milliards de francs depuis sa fondation en 1990, ce qui correspond à environ 0,3% du marché hypothécaire suisse.

Deux exemples romands

Spécialisée dans le logement pour seniors, la coopérative Primavesta est très active et poursuit une stratégie de développement régional. Les 228 logements dont elle est propriétaire sont ainsi répartis sur plusieurs sites en Suisse romande. Pour ses montages financiers, Primavesta recourt volontiers aux hypothèques à long terme de la centrale, comme en témoigne son président Philippe Diesbach dans un bulletin de la CCL: «La CCL apprécie le travail et les projets des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et soutient ceux-ci dans leurs efforts». L'immeuble de La Baie du Lac à L'Abbaye, achevé en 2014, avait bénéficié d'une aide de la CCL.

Si Primavesta est une coopérative de taille moyenne, la coopérative Coloma à Marin-Epagnier est de taille beaucoup plus modeste. En avril 2020, elle a été en mesure de refinancer 1 million de francs de la série CCL N° 24 au moyen d'argent frais tiré du dernier emprunt – pour une durée de 20 ans. Une conversion refinancée par la CCL dans les règles de l'art à environ 40% de l'hypothèque arrivant à échéance. Grâce à cette aide, la coopérative a pu ensuite obtenir un crédit résiduel auprès de la Banque cantonale. La coopérative Coloma participe en outre à deux autres emprunts CCL.

Les 4 immeubles de la coopérative Coloma. / DR Coloma

Le crédit-cadre est soumis au frein à l'endettement

Le Conseil fédéral propose maintenant au Parlement d'approuver un nouveau crédit-cadre de 1,7 milliard de francs. Cela porterait le volume des emprunts à environ 4,2 milliards d'ici 2027, et la CCL pourrait lever 200 à 300 millions de francs par an. «A vrai dire, j'aurais préféré un crédit-cadre plus élevé», déclare à ce sujet Eva Herzog, présidente de coopératives d'habitation Suisse. «Car je suis d'avis que nous devons augmenter considérablement la part de logements d'utilité publique», ajoute la conseillère aux Etats. «Si la demande de moyens de financement augmente fortement, le Conseil fédéral devra redemander plus tôt un nouveau crédit-cadre.» Comment le message du Conseil fédéral est-il reçu maintenant – au milieu de la crise économique imputable à la pandémie? Dans les débats précédant la votation sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables», les opposants ont toujours souligné que les instruments actuels de la promotion du logement devraient être maintenus. Cela inclut précisément aussi, en sus du Fonds de roulement récemment réalimenté, le cautionnement de la Confédération pour les emprunts CCL. Le Parlement tient-il parole?

Mobiliser des alliés au Parlement

Ida Glanzmann, conseillère nationale PDC de Lucerne, se dit confiante. «L'année dernière, le Fonds de roulement a aussi reçu un large soutien du camp bourgeois.» En raison notamment de la crise économique liée au coronavirus, il est important de maintenir à bas niveau les coûts de construction de

PETITE CONVERSATION AVEC PHILIPPE FAVARGER

Expert et consultant en immobilier, Philippe Favarger est le seul romand qui siège au Conseil d'administration de la CCL. Pour que les choses soient claires, il précise d'emblée que la mission essentielle de la CCL, c'est de fournir des capitaux bon marché aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Une mission qui avait toute son importance, quand les taux hypothécaires régataient aux alentours des 7% au début des années 1990. Mais qui aux yeux de certains, aurait perdu de sa pertinence de nos jours, avec des taux de référence frisant les 1,25%. Difficile en effet de faire beaucoup mieux pour la CCL. Et pourtant, elle y arrive – et le différentiel a une jolie conséquence sur l'abaissement des loyers que peuvent proposer les MOUP qui bénéficient des prêts de la CCL.
Philippe Favarger a fait un petit calcul: en offrant des prêts inférieurs de 1% à 1,5% par rapport aux taux bancaires très bas actuellement, il est possible de baisser les loyers d'environ 10%. «Cette baisse de loyer est d'autant plus importante que les taux sont bas, parce que la différence entre le taux auquel la CCL emprunte sur les marchés de capitaux et le taux auquel un MOUP peut faire un emprunt dans une banque est relativement constante. Plus les taux sont bas, plus l'effet relatif sur les loyers est important», explique l'économiste. Bref, ce n'est pas parce que les taux hypothécaires sont bas aujourd'hui, que la mission de la CCL serait moindre, comme le laissent entendre certains parlementaires, opposés au nouveau crédit-cadre de 1,7 milliard de francs, que le Conseil fédéral demande au Parlement de voter lors des prochaines sessions parlementaires de décembre 2020 pour le Conseil national et de mars 2021 pour le Conseil des Etats.

Philippe Favarger rappelle en outre qu'en plus d'une culture du moindre risque bien rodée et qui a largement fait ses preuves au cours de ses trente ans d'activité, la CCL a effectué récemment des tests de résistance de son portefeuille bien diversifié, qui ont prouvé son haut degré de résistance, même dans des contextes économiques défavorables. Pas grand-chose donc à craindre de ce côté-là. Le défi viendrait plutôt de l'augmentation du taux de vacance des logements, de la baisse présumée de l'immigration en 2020 et des conséquences néfastes du coronavirus sur l'économie. «Sans vouloir crier au loup, je suis plutôt pessimiste et je pense qu'on va vers une vague de faillites dans divers secteurs de notre économie, qui ne sera pas sans conséquences sur la capacité des ménages à payer leur loyer», annonce Favarger.
Malgré ce contexte peu réjouissant, il estime toutefois que la CCL ne devrait pas se contenter de garantir des capitaux bon marché aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Philippe Favarger estime que la CCL pourrait avoir encore d'autres objectifs, comme par exemple d'aider les MOUP à réserver une partie de leurs logements à des ménages à bas revenus. Et pallier ainsi les aides prévues par la LOG de 2003, mais jamais mises en œuvre, le Parlement n'ayant encore jamais voté les crédits permettant d'octroyer les prêts nécessaires[1]. Ou se montrer plus généreuse en termes de prise de risque avec les petites et nouvelles coopératives ne disposant encore guère de fonds propres, et ainsi soutenir le développement du marché immobilier d'utilité publique. «Si on veut développer et innover dans le parc immobilier, il faut prendre certains risques, et c'est contraire à la philosophie de la CCL», déplore l'économiste. Voilà qui devrait rassurer nos parlementaires. **PC**

logements d'utilité publique, a déclaré la parlementaire. Eva Herzog relève que la situation difficile des navires de haute mer a porté préjudice à l'instrument des cautionnements. «Mais dans le secteur du logement, les cautionnements sont un instrument judicieux, et la gestion des risques est bonne selon le Conseil fédéral», souligne la conseillère aux Etats bâloise.
Cependant, le frein à l'endettement est applicable aux objets de cette ampleur: dans les deux Chambres, la majorité des membres doit approuver le crédit-cadre. Il faut donc non seulement un large soutien politique, mais aussi une discipline de vote pour obtenir le succès au plan politique. «C'est pourquoi il est d'autant plus important que nous mobilisions nos alliés au Parlement», souligne Urs Hauser, directeur de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Début novembre, la commission consultative du Conseil national (CER) délibérera sur cet objet; lors des sessions d'hiver et de printemps, il sera à l'ordre du jour des Chambres. En vue des débats parlementaires, coopératives d'habitation Suisse va intensifier son lobbyisme politique. Par l'intermédiaire de son réseau de contacts, d'organisations partenaires et en collaboration avec LOGEMENT SUISSE, la fédération s'adressera aux membres des commissions ainsi qu'aux parlementaires. ■

> Plus d'infos, argumentaire et Factsheet: http://www.egw-ccl.ch/fr/credit-cadre-2021/.

Immeuble de Primavesta à La Baie du Lac à L'Abbaye.
DR Primavesta

[1] Lire l'article «De l'utilité publique à la collectivité privée» de Philippe Favarger, in «Habitation» 2-2020, pages 31-35.

«PAS DE NOUVEAUX CRÉDITS SANS CAUTIONNEMENT»

L'assemblée générale écrite de fin septembre a élu Ernst Hauri en tant que nouveau président de la CCL. Agé de 65 ans, il a dirigé l'Office fédéral du logement (OFL) jusqu'à la fin de l'année 2019. Interview.

PROPOS RECUEILLIS PAR MIKE WEIBEL

Pourquoi la Confédération devrait-elle continuer à promouvoir l'habitat d'utilité publique avec la CCL?
Parce qu'elle remplit ainsi un mandat constitutionnel. La promotion est ancrée dans la loi sur le logement (LOG) de 2003, qui a remplacé la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Les aides indirectes via le Fonds de roulement et les cautionnements pour la CCL – et dans une très faible mesure pour la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) – sont les seuls instruments de promotion au niveau fédéral.

Quel est le rôle de l'OFL dans la CCL?
L'OFL représente le garant, donc la Confédération. Il exerce la surveillance sur la CCL, contrôle la gestion et surtout les risques. Etant donné que chaque emprunt est cautionné séparément, l'OFL pourrait en refuser l'octroi dans des cas extrêmes. L'OFL exerce cette surveillance, entre autres, en prenant part aux séances du comité; en outre, il délègue un membre de la direction au sein de la commission d'examen.

Quels ont été les changements décisifs dans l'environnement et parmi les organisations d'utilité publique au cours des trente premières années de la CCL?
Le démarrage de la CCL n'a pas été facile, car lors de la crise immobilière du début des années 1990, des tentatives ont été faites pour assainir au moyen de financements CCL les affaires tombées en difficulté dans le cadre de la LCAP. Ce qui a inévitablement entraîné des pertes. Cependant, depuis l'entrée en vigueur de la LOG, la Confédération n'a dû honorer aucun cautionnement et, au cours des quinze dernières années, le développement du marché immobilier a aidé la CCL. A cela s'est ajouté le dynamisme de la construction de logements d'utilité publique: de nombreux nouveaux lotissements ont été construits et des rénovations ont été réalisées. Par ailleurs, l'organisation est devenue très professionnelle; elle a mis en place un système de contrôle interne et elle établit ses comptes annuels de manière standardisée. Récemment, la Direction de la CCL a numérisé sa gestion du portefeuille, ce qui permet désormais de simuler diverses évolutions en appuyant sur un bouton.

Quels sont les défis qui attendent la CCL?
Les risques pourraient également augmenter à nouveau pour la CCL si la période de beau temps régnant sur le marché immobilier prenait fin. C'est pourquoi la gestion des risques demeure une priorité absolue. Un deuxième défi consiste à maintenir le niveau élevé de confiance que la CCL a gagné non seulement de ses membres, mais aussi des banques et des investisseurs, ainsi que de la politique fédérale, et ce même dans un environnement de marché modifié. Le cautionnement de la Confédération se fonde sur ce capital confiance. Un haut niveau de professionnalisme me semble être la meilleure recette pour le maintenir, voire l'augmenter encore.

Ernst Hauri, nouveau président CCL.

Au cours des dernières années, la position des intérêts sur le capital emprunté a diminué. Est-ce que l'importance de la CCL diminue de ce fait?
Moins que présumé. Le facteur décisif est plutôt la longue durée des emprunts. Les trois dernières émissions ont une durée comprise entre 18 et 20 ans, avec des taux d'intérêt inférieurs à 0,5%. Cela procure au débiteur hypothécaire stabilité et sécurité dans la planification. En outre, l'avantage du taux d'intérêt par rapport au financement bancaire a eu tendance à augmenter.

Et que se passerait-il si le Parlement venait à refuser le crédit-cadre?
Sans le cautionnement de la Confédération, la CCL ne serait plus en mesure d'émettre des emprunts obligataires. De nouveaux crédits ne seraient plus possibles et les débiteurs de la CCL devraient trouver de nouveaux bailleurs de fonds pour les prêts arrivant à échéance. ■

LE RÊVE, d'un objet domestique à la ville

L'exposition de l'Association pour le Patrimoine Industriel (API), réalisée en partenariat avec V-ZUG et SIG, se déroulera dans l'écomusée de l'API, du 3 novembre au 19 décembre 2020.

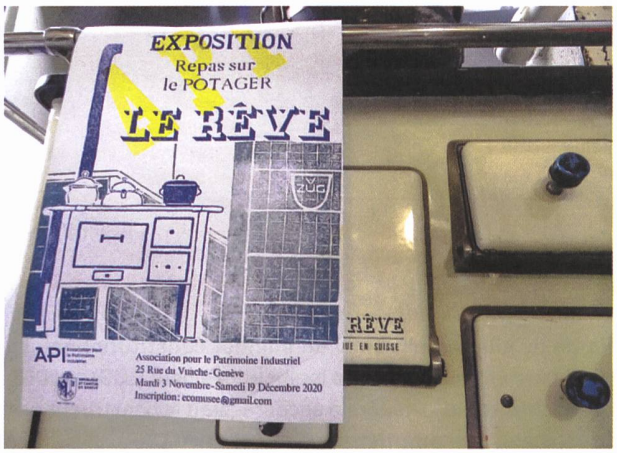
Nombreuses et nombreux sont les Genevoises et Genevois qui se souviennent encore de la fabrique de fourneaux et cuisinières LE RÊVE qui était établie le long de la route des Acacias. Sa renommée s'étendait à toute la Romandie: en effet, de 1905 à 1970, la cuisinière LE RÊVE, qui était proposée à bois, puis à gaz, et finalement à électricité, équipa de très nombreux foyers genevois et romands. Tous ces produits étaient réputés pour leur robustesse, de qualité suisse, bien sûr!

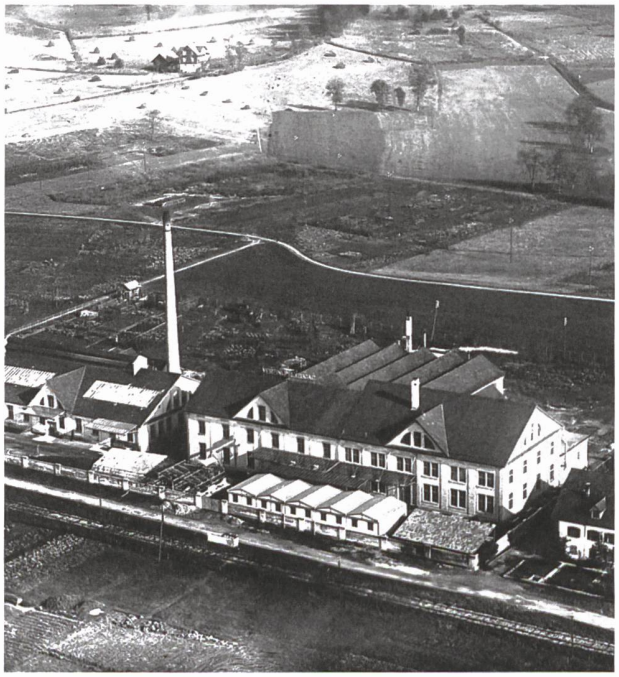
La vedette: le potager LE RÊVE

Cette mythique cuisinière, installée dans la cuisine du logement, était le point central de la vie des familles romandes. Il y a 50 ans, la marque disparaît, mais LE RÊVE reste le témoin d'une époque, celle du progrès en marche et d'un avenir plus agréable. On tournait alors le dos aux années sombres de la 1re Guerre mondiale. C'est à ce moment-là qu'apparaissent des objets domestiques totalement novateurs et accessibles par une majorité de gens, comme le réfrigérateur, le tourne-disque, l'appareil de photos, les ustensiles de cuisine, etc.
Cette cuisinière, tout en étant un objet commun, entretient des relations étroites avec le bâti: de plus en plus, elle influencera la forme des nouvelles cuisines imaginées par les architectes, comme en témoignent des documents et publicités montrées dans l'exposition et qui permettent de comprendre le contexte architectural d'excellence de cette période.
Les Services Industriels de Genève (SIG), partenaire de cette exposition, y participent avec des affiches d'époque et un potager LE RÊVE emprunté à leurs fonds. Pendant des décennies, les SIG ont préconisé l'installation de potagers LE REVE à Genève, entretenant ainsi des relations étroites avec cette l'entreprise.

V-ZUG: 100% suisse depuis 1913

Si le contexte historique est édifiant, la vision du futur reste essentielle. Dans l'exposition présentée à l'API, cette dimension est amenée par la société suisse V-ZUG, fondée il y a 107 ans, en 1913. Ainsi, outre la mise en valeur d'anciens objets et installations emblématiques du patrimoine de V-ZUG (grande lessiveuse, surfaces galvanisées, photos d'archives des anciens ateliers de fabrication, vieilles affiches et publicités, etc.), l'accent sera mis sur l'ambitieux projet V-ZUG 2033 du futur quartier d'urbanisme visionnaire que V-ZUG construit actuellement sur son site en ville de Zoug. L'habitat de demain et les installations de la cuisine du XXIe siècle y tiendront une place essentielle. Des photos et une maquette du projet urbanistique de V-ZUG démontreront que demain, l'intégration entre l'électroménager, l'architecture et l'habitat sera vraiment totale!





LE RÊVE et V-ZUG: une similitude historique

Savez-vous ce qui rapproche la défunte et regrettée LE RÊVE à la saga industrielle de la renommée V-ZUG? L'exposition vous le révèle: toutes deux sont des entreprises 100% suisses qui débutèrent leurs activités industrielles en émaillant des tôles avant de se lancer dans la fabrication de fourneaux à bois, à gaz et à électricité.
Cette exposition fait partie de la programmation officielle de l'écomusée de l'API. Elle est centrée autour d'un potager de la marque LE RÊVE, entièrement restauré et fonctionnel! En effet, pendant toute la durée de l'exposition, des repas conviviaux cuisinés sur le potager LE RÊVE seront proposés aux visiteuses et visiteurs: repas typiquement genevois, gastronomiques de chefs reconnus, cuisine du monde et expérimentale, repas-conférences, cuisine familiale, collations, etc. Il y en aura pour tous les goûts, ceci dans le respect des consignes sanitaires!

Du potager sur pieds à la cuisine intégrée:

Venez plonger dans le passé des fameux potagers genevois LE RÊVE et découvrir les anciens modèles de cuisines et de buanderies qui ont fait la réputation de V-ZUG!

Lieu et dates

Exposition LE RÊVE, d'un objet domestique à la VILLE

Ecomusée Voltaire de l'API, rue du Vuache 25, 1201 Genève
Du 3 novembre au 19 décembre 2020 (prolongation probable)
Programme sur: **www.patrimoineindustriel.ch**

V-ZUG SIG API Association pour le patrimoine industriel