

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 86 (2014)
Heft: 4

Artikel: Nouveau crédit-cadre pour la CCL
Autor: Gurtner, Peter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-514011>

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: 03.07.2025

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

Nouveau crédit-cadre pour la CCL

Le Conseil fédéral demande aux Chambres fédérales d'adopter un nouveau crédit-cadre pour le cautionnement des emprunts de la Coopérative Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).



La CCL est une coopérative fondée en 1990 par les associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL). Elle enregistre continuellement les besoins en crédits de ses membres. Dès que les demandes atteignent un volume important, la CCL lance une émission publique d'emprunts obligataires en collaboration avec la banque cantonale zurichoise et d'autres banques syndiquées. Le produit est mis à disposition des maîtres d'ouvrage participant à l'emprunt pour une durée fixe et sous forme de prêt hypothécaire usuel. Fin 2013, la CCL regroupait 433 coopératives, dont environ 72% participaient à un ou plusieurs emprunts. L'argent de la CCL est actuellement investi dans le financement de 26 551 appartements répartis dans 775 biens fonciers dans toute la Suisse.

Le succès dépend du cautionnement de la Confédération

Comme le laisse entrevoir son année de fondation, la CCL est née à la fin des années 80 dans un contexte de financement immobilier difficile en Suisse, marqué par des taux hypothécaires particulièrement élevés et des conditions d'emprunt des plus délétères. De nouveaux modèles hypothécaires ont alors été développés aux niveaux politique et économique en guise d'alternatives au financement bancaire traditionnel. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'ont pas été en reste. En suivant l'exemple d'institutions existantes, ces derniers ont d'emblée opté pour une exploitation directe du marché des capitaux pour financer leurs projets de construction. Mais l'examen de divers

modèles d'emprunt a rapidement montré que pour gagner la confiance des créditeurs et obtenir des taux à des conditions favorables, il fallait pouvoir s'appuyer sur une référence sûre. Celle-ci a finalement été trouvée par le biais de l'ancienne loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), qui habilite la Confédération à soutenir les activités des organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, parmi lesquelles l'émission d'emprunts par des cautionnements. Ce n'est qu'avec cette garantie de solvabilité que la CCL a été en mesure d'être d'une part un partenaire intéressant pour les investisseurs en quête d'investissements et, d'autre part, d'être en mesure d'offrir à ses membres des prêts à long terme dont les taux d'intérêt se trouvent en général environ 1% en dessous des taux du marché des hypothèques fixes d'une durée similaire.

Depuis sa création, la CCL a émis 50 emprunts obligataires pour un montant global d'environ Fr. 4.85 milliards, dont 25 ont été remboursés depuis. Fin septembre 2014, le volume total des emprunts cautionnés par la Confédération se montait à environ Fr. 2.53 milliards.

Les garanties de paiement nécessitent également des crédits-cadres qu'il faut périodiquement renouveler

Le cautionnement de la Confédération n'est rien d'autre qu'un engagement pris au titre d'une garantie, qui n'a d'incidences financières qu'en cas de nécessité. Ce qui n'est encore jamais arrivé depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur le logement (LOG) il y a bien dix ans. Néanmoins les Chambres fédérales doivent approuver aussi pour ce type de garantie des crédits-cadres pour lesquels chaque emprunt est à charge séparément. Si le cadre donné est épuisé ou sa durée prescrite atteinte, il faut en solliciter un nouveau au Parle-

ment. Jusqu'à fin 2002, environ Fr. 2.2 milliards étaient couverts par les garanties de la CCL. Avec l'introduction de la LOG, un nouveau crédit-cadre de Fr. 1.775 milliard a été approuvé, dont environ 95% sont revenus à la CCL. En 2011, un nouveau montant de Fr. 1.4 milliard a été accordé, dont près de Fr. 940 millions sont d'ores et déjà «utilisés». Ce qui reste suffira en principe tout juste pour couvrir les besoins jusqu'à fin 2015. C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral a remis récemment un message au Parlement, sollicitant un nouveau crédit-cadre de Fr. 1.9 milliard, courant du 1^{er} juillet 2015 au 31 décembre 2021. Un éventuel montant résiduel du crédit en cours à fin 2015 serait perdu.

Le piège du frein aux dépenses

En tant que premier conseil, le Conseil des Etats va vraisemblablement traiter la question au cours de sa session d'hiver, le second conseil au printemps 2015. Conformément à la Constitution fédérale, tout crédit d'engagement de plus de Fr. 20 millions nécessite l'approbation de la majorité de tous les membres dans les deux Chambres fédérales, et pas seulement celle des membres présents dans la salle au moment du vote.

Si le quorum n'est pas atteint dans les deux Chambres, l'objet ne passe pas. Cela n'aurait aucune conséquence sur les emprunts en cours, mais les nouvelles opérations périlliciteraient, car sans la caution de la Confédération, la CCL perdrait sa solvabilité cotée AAA. Avec la prochaine expiration des prêts existants, les emprunteurs seraient contraints de trouver de nouveaux bailleurs de fonds pour rembourser leurs quotes-parts, ce qui pourrait mettre en difficulté certains maîtres d'ouvrage et provoquer des situations où la Confédération serait contrainte d'honorer le cautionnement en palliant leur manque de solvabilité. Dans de tels cas, il vau-

Dossier CCL complet pour le lobbying des maîtres d'ouvrage d'utilité publique:

www.armoup.ch > cliquer actualité
«Fr. 1.9 milliard de cautionnement pour la Centrale d'émission pour la construction de logements»

draît mieux que la Confédération trouve une solution de transition en collaboration avec la CCL. Mais ce ne sont là que spéculations. Une rebuffade dans les deux Chambres est peu probable, mais leurs décisions pourraient différer, ce qui impliquerait le recours à une procédure d'élimination des divergences, au cours de laquelle l'affaire pourrait perdre en substance dans les allers-retours entre les Chambres. Sans consensus, c'est alors une conférence de conciliation qui aurait le dernier mot.

Chaque voix compte

En tenant compte du fait que la politique du logement a gagné en intérêt à tous les niveaux de l'Etat, que la Constitution fédérale encourage la construction de logements et que la CCL est aujourd'hui quasi le seul instrument de mise en œuvre avec le Fonds de Roulement, on devrait pouvoir s'attendre à un vote clair en faveur du nouveau crédit-cadre. Mais une appréciation bienveillante de la légitimité de la chose ne suffit pas. Comme déjà dit, la levée du frein aux dépenses lors du vote requiert la présence d'un maximum de parlementaires. Il va donc falloir les sensibiliser et les convaincre de l'importance de l'enjeu au cours de ces prochaines semaines, et c'est là que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, leurs associations faitières et les habitants ont un rôle important à jouer.

Les bons arguments ne manquent pas

- La CCL œuvre avec succès depuis bientôt 25 ans déjà.
- Elle est un instrument d'entraide avéré des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- Elle permet à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne disposant que de peu de capitaux propres d'avoir

accès au marché des capitaux à des conditions très favorables et à des taux stables sur le long terme.

- Elle contribue à l'atténuation des coûts de logement.
- Elle procure des placements sans risques aux investisseurs.
- Elle a des structures simples et présente un bon rapport coûts-avantages.
- Elle est gérée de manière professionnelle, elle conseille ses membres dans les questions financières et garantit en toute transparence la solvabilité des emprunteurs grâce au rating annuel.
- Elle coopère de manière optimale avec les instances fédérales ad hoc et n'a pas eu recours à la garantie de caution depuis plus d'une décennie.

On dirait un spot publicitaire un brin narcissique, mais des sources indé-

pendantes le confirment. Des experts externes mandatés par la LOG pour évaluer la CCL en 2010 sont arrivés à des conclusions positives et ont recommandé la poursuite du cautionnement des emprunts. Notre modèle a même éveillé l'intérêt dans des instances internationales à Genève et à Bruxelles. Des scientifiques australiens ayant comparé différents systèmes de cautionnement lui ont attribué la note maximale et notre modèle a pu y être présenté récemment. Une requête a été déposée au Sénat australien, qui reprend quasi intégralement notre modèle de cautionnement. En fin de compte, il se pourrait même que ces louanges venues d'autres horizons ne poussent les éventuels opposants au nouveau crédit-cadre à changer d'avis.

Peter Gurtner, président CCL
Traduction PC

«L'apport de la CCL est essentiel pour la stabilisation à long terme de nos financements et contribue à rassurer à la fois les autres partenaires financiers.»

Eric Rossiaud, Président
Coopérative de l'habitat associatif CODHA
Genève

Regardez notre site www.egw-ccl.ch et contactez nous pour une consultation: kontakt@egw-ccl.ch où
Téléphone 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements