

«NOUS DEVONS REMPLIR AU MIEUX LE MANDAT DE PROMOTION DE LA CONFÉDÉRATION»

La demande de financements de la Centrale d'émission CCL n'a jamais été aussi élevée. C'est réjouissant, mais du coup, les fonds se font rares. Quelle conséquence pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique? La direction de la CCL s'explique.

PROPOS RECUEILLIS PAR REBECCA OMOREGIE POUR LA REVUE WOHNEN /
ADAPTATION PAR PATRICK CLÉMENTON

Vous avez informé l'automne dernier que la demande pour les financements CCL était très élevée. Quelle est la situation actuelle?

Ernst Hauri: Depuis, la situation s'est encore aggravée. Nous avons déjà des demandes en suspens avec un volume de financement supérieur à ce que nous pouvons accorder pour toute l'année 2025.

Comment expliquez-vous cette explosion de la demande?

Patrizia Obrist: Il y a probablement plusieurs raisons. Nous entendons entre autres de la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique que la politique de crédit des banques est devenue plus restrictive. Probablement à cause des changements intervenus dans le paysage bancaire suisse et de la réglementation bancaire. Et compte tenu de la situation géopolitique incertaine, de nombreux maîtres d'ouvrage préfèrent une couverture à long terme. De plus, nous proposons des taux d'intérêt très attractifs, qui sont à nouveau nettement inférieurs au taux de référence. Cette année, deux emprunts arriveront à échéance. Presque tous les maîtres d'ouvrage qui y participent souhaitent prolonger leurs financements dans les mêmes proportions qu'auparavant.

La CCL a-t-elle suffisamment de moyens pour répondre à cette forte demande?

Hauri: Non, si nous voulons disposer de suffisamment de fonds pour le reste de la durée du crédit-cadre actuel, nous devons être très économes. Cela signifie que nous ne pourrions probablement pas couvrir toutes les demandes de financement cette année.

Combien d'argent reste-t-il à disposition?

Obrist: Le crédit-cadre actuel court depuis mi-2021 jusqu'à fin 2027 au plus tard et met à disposition un maximum de 1,7 milliard de francs pour des cautionnements. Or nous avons utilisé près d'un milliard de cette somme. Cela signifie que nous disposons maintenant encore de 715 millions pour la durée restante.

Qu'est-ce que cela signifie pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui ont déposé une demande ou qui prévoient d'en déposer une?

Hauri: Le comité de la CCL a décidé d'attribuer 300 millions de francs au maximum en 2025. Nous avons donc chargé le secrétariat et la commission d'examen de donner la priorité aux demandes des nouveaux financements qui leur parviennent.

Comment décidez-vous quelles demandes peuvent être accordées?

Obrist: Nous devons pouvoir nous baser sur des facteurs aussi objectifs que possible. C'est pourquoi des directives de priorisation sont définies dans nos critères d'octroi. Elles existent depuis longtemps. Mais jusqu'à présent, elles n'ont pas été appliquées, car les moyens disponibles étaient suffisants.

Qu'est-ce que cela signifie concrètement? Qui reçoit, qui ne reçoit pas?

Hauri: La priorisation s'oriente sur le mandat d'encouragement de la Confédération, que nous devons remplir au mieux. Cela signifie par exemple que la priorité est donnée aux petites et moyennes coopératives. Ce sont les plus dépendantes des financements CCL, car elles sont dans une position plus difficile lors des négociations avec les banques que les grandes coopératives. En outre, c'est justement dans la pénurie actuelle de logements qu'il est important de faciliter la construction d'un maximum de nouveaux logements d'utilité publique. C'est la raison pour laquelle nous voulons soutenir avant tout les nouvelles constructions, les rénovations et les assainissements énergétiques – avec à la clé un effet d'encouragement plus important que les simples refinancements.

Qu'en est-il des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dont le financement s'achève en 2025?

Hauri: Nous devons veiller à ce que, outre les financements de suivi, nous disposions de suffisamment de moyens pour de nouveaux financements. Il ne sera pas possible de prolonger à 100% tous les financements arrivant à échéance. Le conseil d'administration a donc décidé que pour les deux emprunts arrivant à échéance en 2025, deux tiers au maximum pourront être prolongés.

Qu'est-ce que cela signifie pour les coopératives concernées?

Obrist: Nous les avons déjà informées et allons discuter avec elles des options possibles: soit elles peuvent rembourser le



Le groupe En Cojonnex de la SCHL, situé au nord de Lausanne, a bénéficié d'emprunts de la CCL. Photo: Rémy Gindroz

tiers restant, soit elles peuvent racheter cette partie avec un autre établissement financier. Pour les petits montants, c'est difficile. Des exceptions sont donc possibles pour les financements jusqu'à un million de francs.

N'est-il pas injuste que ce soient précisément les clients de longue date qui ne soient pas pris en compte?

Obriest: La situation actuelle est insatisfaisante pour tout le monde, y compris pour nous. Ce n'est pas que nous ne proposons plus de financements de suivi aux clients actuels. Mais ils ne peuvent hélas pas les prolonger à 100%. N'oublions pas que la CCL n'est conçue que comme un complément aux financements bancaires. Dans nos critères d'octroi, il est stipulé que la part des financements CCL dans les capitaux étrangers à long terme ne doit pas dépasser 40%. Chez certains maîtres d'ouvrage d'utilité publique, cette part est désormais nettement plus élevée et devrait être réduite progressivement.

Hauri: Il ne serait pas non plus juste, et cela ne correspondrait pas à notre mandat de promotion, de favoriser ceux qui béné-

ficient déjà des financements et de laisser les nouvelles et jeunes coopératives sans rien. Un quota de conversion existe pour que la CCL ne devienne pas une société fermée.

De nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont probablement compté sur le fait qu'ils obtiendraient un financement. Ne vont-ils pas maintenant avoir du mal à trouver une autre solution de financement, voire devoir se financer beaucoup plus cher?

Obriest: Nous sommes conscients que cette situation représente un défi pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Mais de concert avec les deux associations faitières, nous ferons tout notre possible pour les soutenir et les conseiller du mieux que nous pouvons.

Vaut-il mieux ne plus déposer de demandes?

Hauri: Bien au contraire! Nous sommes ravis de voir que nos aides financières suscitent encore et toujours un grand intérêt. Cela nous aide à estimer le volume nécessaire pour un nouveau crédit-cadre.

Obriest: Nous invitons les coopératives qui ne savent pas trop si elles peuvent déposer une demande à contacter notre secrétariat. Nous essaierons de leur livrer une estimation la plus claire possible.

Ne vaudrait-il pas mieux solliciter un nouveau crédit-cadre? Ce serait justifié au vu de la forte demande et de la pénurie actuelle de logements, non?

Hauri: C'est malheureusement très difficile. Le processus politique pour obtenir un nouveau crédit-cadre prend beaucoup de temps. L'Office fédéral du logement s'y attelle dès cette année, pour un nouveau crédit-cadre qui pourrait être disponible à partir de la mi-2027.

Y aura-t-il un nouveau crédit-cadre? Et si oui, sera-t-il plus élevé?

Hauri: C'est entre les mains du Conseil fédéral et du Parlement. Nous espérons que la Confédération reconnaîtra le besoin en raison de la forte demande et de la situation sur le marché du logement. Mais lors de l'octroi du dernier crédit-cadre, il a été décidé que le volume de cautionnement ne devait pas augmenter plus vite que le nombre de ménages. L'avenir nous dira si le Conseil fédéral et le Parlement s'en tiendront à cette décision ou pas. Nous espérons en tous cas que les deux organisations faitières s'engageront de toutes leurs forces pour obtenir un nouveau crédit-cadre suffisamment doté.

Comment évaluez-vous l'évolution future? Compte tenu de la baisse des taux d'intérêt, la demande de financements CCL va-t-elle à nouveau diminuer?

Obriest: Nous ne savons pas à l'heure actuelle si la forte demande se maintiendra à long terme. Actuellement, aucune détente n'est en vue. Malheureusement, toute baisse des taux d'intérêt ne se traduit pas immédiatement par des hypothèques plus avantageuses sur le marché bancaire. ■

À LA TÊTE DE LA CCL



Patrizia Obrist est directrice de la CCL depuis 2023. Avant de prendre la direction de la CCL en 2018, elle a été employée de banque et économiste d'entreprise.

Ernst Hauri, docteur en philosophie, a repris la présidence de la CCL en 2020, après avoir dirigé l'OFL de 2009 à 2019. La CCL est un instrument pour le financement avantageux de projets de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle émet des prêts qui sont garantis par des cautionnements de la Confédération. Depuis sa création, la CCL a réalisé 98 émissions pour un volume total de 8,29 milliards de francs. Le crédit-cadre CCL actuel de la Confédération court encore jusqu'à fin 2027 et s'élève à 1,7 million de francs.