

La Centrale d'émission CCL

Les taux d'intérêt pour le financement de constructions de logements étaient bien plus élevés il y a 20 ans qu'aujourd'hui. Certaines banques se montraient très restrictives dans leur politique d'octroi de crédits aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est de cette situation qu'est né le besoin de disposer d'un accès direct au marché des capitaux. Les quatre associations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et 26 maîtres d'ouvrage ont donc fondé la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL le 11 décembre 1990.

La CCL a pour but de «procurer des fonds aux membres affiliés qui encouragent, par le financement à taux d'intérêt favorable, la construction de logements bon marché au sens de la législation fédérale relative à la promotion du logement et des décisions cantonales ou communales y relatives. La collecte des fonds se fait essentiellement par l'émission publique d'emprunts obligataires en son propre nom, mais sur ordre et pour le compte de chaque membre de la société coopérative.»

La première série d'emprunts publics a été lancée avec succès en novembre 1991. En octobre 2008, la CCL avait procédé à 42 émissions d'emprunts pour un volume total de 3'273 millions de francs. Aujourd'hui, 19 emprunts publics et placements privés sont encore en cours pour un montant total de 1'896 millions de francs. Les emprunts ont toujours pu être négociés à un taux d'intérêt situé à près d'un point de pourcentage en dessous du taux demandé par les banques pour des hypothèques à taux fixe comparables.

La CCL se procure des capitaux sur le marché à des conditions très favorables grâce au cautionnement de la Confédération. De ce fait, elle bénéficie d'un statut de débiteur AAA. Elle ne vise pas à générer des profits. Une structure organisationnelle légère et un secrétariat efficace lui permettent de faire bénéficier ses membres des taux avantageux obtenus sur le marché des capitaux. Pendant toute la durée du prêt, les maîtres d'ouvrage évitent tout risque de modification du taux d'intérêt sur la part de financement assurée par le biais de quotes-parts d'emprunts de la CCL, ce qui leur permet de fixer leurs loyers à relativement long terme.

Les financements de la CCL ne sont accordés qu'aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui en sont membres et dont la demande satisfait aux exigences posées en matière de construction et de finances. En participant à un emprunt, le maître d'ouvrage est responsable de sa quote-part d'emprunts, mais pas de celles des autres membres concernés.

Les maîtres d'ouvrage intéressés doivent adresser au secrétariat de la CCL une demande de participation à un emprunt. Le secrétariat de la CCL prépare les dossiers en vue de leur examen par une commission ad hoc et met en œuvre les décisions prises par celle-ci. Il établit les contrats et regroupe les différentes autorisations pour constituer une série d'emprunt.

Fin 2007, la CCL comptait 350 membres provenant de toutes les régions du pays. 238 membres ont obtenu des fonds au moyen d'une ou de plusieurs séries d'emprunts. Rien qu'en 2007, la CCL a cofinancé 3000 logements dans 63 immeubles.

Pour de plus amples informations: www.egw-ccl.ch