

Bonnes notes attribuées au fonds de roulement

L'évaluation des prêts du fonds de roulement vient d'être achevée. Avec le cautionnement des quotes-parts d'emprunt de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL, ces prêts sont, aujourd'hui, les principaux instruments d'aide au logement de la Confédération. Leur importance s'est considérablement accrue avec la décision du Conseil fédéral et du Parlement de renoncer aux prêts directs de la Confédération prévus dans la loi sur le logement (LOG) et d'attribuer au fonds de roulement les moyens qui avaient été prévus à cette fin. De ce fait, ces prêts, qui ne devaient jouer à l'origine qu'un rôle complémentaire en matière de financement, sont devenus un instrument essentiel d'encouragement. Une attention particulière a été accordée aux prêts consentis en 2009 pour des rénovations énergétiques de bâtiments dans le cadre des mesures de stabilisation de l'économie.

La grande majorité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont satisfaits de l'instrument. Ils apprécient tout particulièrement la flexibilité des délais de paiement et les conditions d'amortissement des prêts de rang postérieur. Un prêt est sollicité avant tout en raison des coûts moindres et du fait qu'il peut être utilisé pour compenser temporairement le manque de fonds propres. Toutefois, près d'un tiers des maîtres d'ouvrage ne sont pas satisfaits du travail nécessité par les démarches à entreprendre.

Selon l'évaluation, les effets d'aubaine sont importants, particulièrement en ce qui concerne les prêts octroyés dans le cadre du programme spécial 2009. Il convient toutefois de relever qu'un bon quart des maîtres d'ouvrage concernés par le programme n'auraient pas déposé de demande

sans cette incitation puisque, d'une manière générale, de nombreux projets récents auraient vu le jour même sans prêt du fonds. Le constat ne s'applique toutefois pas aux projets de maîtres d'ouvrage de taille modeste et relativement récents, pour lesquels cette aide de financement a beaucoup d'importance. Les effets d'aubaine sont dus entre autres à des alternatives de financement avantageuses depuis quelque temps et il est probable qu'ils diminueront à nouveau si les taux d'intérêt évoluent. En outre, il convient de les relativiser dès lors que l'on considère l'effet de réduction du prix des loyers à travers la répercussion de l'avantage du taux d'intérêt sur le locataire. On ne peut donc plus vraiment parler d'effets d'aubaine, dans ce cas. Les prêts du fonds de roulement servent en fait au but initialement visé par la mise en place de prêts directs.

Les résultats de l'évaluation montrent que les prêts du fonds de roulement ont fait leurs preuves et qu'il n'y a pas lieu d'apporter de grands changements. Cela n'a pas empêché l'OFL de retoucher légèrement, le 1^{er} janvier 2012, les conditions de prêt.

Le résumé du rapport et le rapport final détaillé de l'évaluation (ce dernier en allemand uniquement) seront bientôt disponibles sur le site de l'OFL.