

La Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH)

La CCH a été fondée en 1956 par des coopératives de construction et par des banques afin de faciliter le financement de logements d'utilité publique, de réduire son coût, ou simplement de le rendre possible. Depuis sa fondation, la CCH a pu soutenir plus de 250 projets de construction. Comme les coopératives de construction, la CCH n'a pas de but lucratif et travaille à prix coûtant.

Les cautionnements octroyés par la CCH permettent de financer des constructions (même en droit de superficie), des rénovations et des achats d'immeubles. Ils servent de garantie supplémentaire aux banques pour les prêts hypothécaires de rangs postérieurs garantis par des gages immobiliers. Grâce au cautionnement solidaire qu'elle octroie, à sa haute solvabilité, à ses compétences professionnelles et à l'arrière-cautionnement partiel de la Confédération, la CCH offre au prêteur toutes les garanties de sécurité.

Le cautionnement par la CCH d'une hypothèque de rang postérieur offre divers avantages aux coopératives de construction et d'habitation: le risque étant moindre, le taux d'intérêt pratiqué par la banque est plus bas. De plus, le cautionnement de la CCH peut servir de substitut aux fonds propres. Comme les prêts peuvent couvrir jusqu'à 90% du coût de construction ou de rénovation, ce qui est souvent déterminant pour une nouvelle coopérative de construction disposant d'un capital social limité, le cautionnement de l'hypothèque peut remplacer une partie des fonds propres comme aide de départ. Enfin, il réduit la charge financière pendant les premières années suivant la construction ou la

rénovation, étant donné qu'il permet généralement une réduction des amortissements annuels.

Le prêteur tire lui aussi des avantages du cautionnement: grâce au risque réduit, le coût de revient est moindre par rapport à une hypothèque de rang postérieur sans cautionnement. En outre, la sécurité supplémentaire permet une limite de prêt plus élevée que dans le cas d'un crédit hypothécaire garanti uniquement par un gage. Enfin, la plus longue durée des crédits hypothécaires qui résulte de la baisse des amortissements annuels est avantageuse pour les banques qui octroient les crédits.

L'arrière-cautionnement des cautionnements de la CCH constitue, en plus du cautionnement des quotes-parts d'emprunt de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et des prêts du fonds de roulement, un troisième instrument de financement actuellement employé par la Confédération en vertu de la loi sur le logement (LOG).

Vous trouverez de plus amples informations sur la CCH et les conditions de cautionnement sur www.hbg-cch.ch.