Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 72 (2000)

Heft: 1

Artikel: La "religion" des banques cantonales...

Autor: Curtat, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129768

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: 09.07.2025

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

LA «RELIGION» DES BANQUES CANTONALES...

Comment les banques cantonales exerçant en Suisse romande jugent-elles cette question des fonds propres, quelles sont les règles qu'elles appliquent, les variantes d'un établissement l'autre, les procédures classiques et les finesses à connaître ? Les établissements financiers consultés ont apporté leurs réponses à ces questions à mille francs. Et un peu plus...

« Au moins 20% ! »
Parlant au nom de la Banque cantonale neuchâteloise, Pierre Weisskopf décrit la pratique récurrente qui préside à l'établissement d'un dossier financier de construction. Ce cinquième de la valeur du projet apporté par le maître d'ouvrage constitue, aux yeux de sa banque, une garantie minimum. Le principe, clairement posé, s'accommode de nombreux bémols qu'il vaut mieux connaître avant.
L'exemple le plus facile à saisir porte sur la construction d'une villa familiale. En principe la banque s'en tient à la valeur intrinsèque de l'objet construit et elle ajuste son exigence de 20% d'apports privés par rapport avec la facture totale :

«Avec quelques mais - relève notre correspondant. Prenons le cas d'un chef de famille qui construit une villa de 650 000 fr aux Bayards, près de la frontière française. A l'évidence il ne pourra pas vendre cette villa à ce prix mais plus vraisemblablement autour de 500 000 fr. La banque va donc s'arrêter à ce dernier prix pour le montant global de son prêt moins les fonds propres.»

Que la valeur relative des fonds propres exigés par la banque baisse dans ce mouvement importe peu. Puisque, tout bien compté, le maître d'ouvrage devra trouver à l'extérieur du système de financement classique, des fonds en complément pour boucler son projet.

LA QUESTION CENTRALE

Ce mécanisme se produit à l'identique dans tous les cas de figure, qu'il s'agisse d'un petit ou d'un gros immeuble. Si un projet de locatif représente une valeur finale de cinq millions mais que la valeur de rendement de l'immeuble se situe à quatre millions, la banque va coller à ce dernier chiffre et elle limitera son crédit à 3 200 000 pour un apport de fonds propres limité à 800 000 fr. Dans ce schéma c'est moins le problème des fonds propres qui se pose que celui de nouveaux crédits à trouver hors des partenaires traditionnels du financement des projets de construction.

On le voit clairement ici : la question centrale est celle de l'appréciation que la banque fait de votre projet. En l'affaire elle est souveraine pour décider d'un prix de référence qui peut être éloigné - mais pas toujours, comme on le verra plus loin - du prix élaboré par le maître d'ouvrage.
Comment une banque peut-elle décider d'un prix de référence ?

«Pour nous - relève Pierre Weisskopf - c'est un travail d'analyse classique. L'analyse est conduite au siège et elle prend en compte les informations transmises par nos agents locaux qui connaissent la vérité du marché local. S'il y a de trop grandes différences entre notre analyse et celle du client on peut faire appel à un expert.»

DU CÔTÉ DE LA BANQUE ALTERNATIVE

La Banque Alternative BAS est née au début de la précédente décennie par la volonté d'un groupe de citoyens qui voulaient une banque réellement différente. La vraie question, et elle importe pour ceux qui nous lisent, c'est de savoir comment cet institut financier a survécu aux longues années de crise tout en restant fidèle à ses engagements :

«Notre financement - relève Dominique Roten animateur de l'antenne romande - n'est pas fondamentalement différent de celui d'une banque traditionnelle. Lorsqu'on nous présente un projet nous l'analysons selon les procédures classiques : situation, prix au mètre carré ou au mètre cube, estimation de la valeur, etc... Ce qui diffère c'est essentiellement la qualité de nos clients. Pour les deux tiers de notre mouvement d'affaires il s'agit de financement de l'habitation qu'il s'agisse de propriétaires privés, qui nous intéressent dans la mesure où ils présentent des projets intégrant des énergies renouvelables ou des matériaux "verts", mais aussi de coopératives. A Genève qui représente pour la BAS un mouvement d'affaire d'une vingtaine de millions, les trois quarts de ces montants sont affectés à des projets de coopératives d'habitation. Plus globalement je dirai que sur les 250 millions d'hypothèques qui apparaissaient à la fin de l'année 1998, 60 à 70% étaient des montants accordés à des coopératives d'habitation.»

L'IDEAL DEMEURE

La volonté de la BAS d'ouvrir son activité à des propriétaires privés animés par des idéaux en harmonie

On va tout me prendre...

La «vérité» du prix ne se limite pas à l'objet à construire. Elle peut aussi viser le coût du terrain qui constitue, formellement, un apport de fonds propres. Si ce terrain a été acheté trop cher la banque ramènera son prix à une valeur qu'elle juge acceptable. La différence ainsi créée devra, elle aussi, être comblée par le maître d'ouvrage.

Apparemment la constitution de ces fonds propres répond à des définitions classiques. La recette, sans jeux de mots, comprend traditionnellement une part de terrain, une part de liquidités qui ne sont pas nécessairement déposées dans la banque prêteuse, éventuellement un nantissement de deuxième pilier ou des papiers valeurs : titres, obligations, actions à la valeur du jour. L'exception forte - et acceptée par la banque de notre correspondant - c'est un cautionnement de l'Office fédéral du logement (OFL) qui a pour elle valeur de fonds propres.

UNE AUTRE LECTURE

Pour la Banque cantonale de Fribourg cette question du financement par l'OFL répond à des procédures et à des conditions différentes. Son porte-parole, Me Jean-Bernard Dénervaud, parle de cas particuliers, de moins en moins courants. Sur la question générale des fonds propres l'établissement fribourgeois pose la règle de 20% de fonds propres mais la module en fonction de la qualité du débiteur. Pour le reste les règles économiques prévalent et tout projet de construction fait l'objet d'une analyse du banquier qui applique, c'est une procédure itérative, sa «lecture» des valeurs du projet et des garanties proposées par son client. Etablissement traditionnel, la Banque cantonale de Fribourg prend pour garantie les valeurs personnelles du débiteur. En revanche, elle a une position originale face au droit de superficie, particulièrement lorsqu'il est établi pour une longue durée. Cette valeur sur laquelle la banque peut s'appuyer en cas d'échec de l'entreprise, constitue, de son point de vue, une garantie.

Les positions des autres banques consultées se confondent avec celles que nous venons de citer. A Lausanne, la Banque cantonale maintient la règle de 20% de fonds propres en principe et c'est l'estimation de la banque qui constitue la base de discussion. Toutefois, comme le souligne Yves Petten, responsable des prestations crédits :

«Aujourd'hui on est très proche des prix de vente et la valeur annoncée dans la majorité des cas peut être prise en compte sans grande difficultés.»

Sur les fonds propres, la grande banque vaudoise n'a pas de position spécifique sauf en ce qui concerne la valeur du terrain entrant en droit de superficie dans un projet. Elle estime que le maître d'ouvrage doit faire abstraction de cet apport et trouver par ailleurs des fonds propres pour une valeur moyenne de 20% du projet. Dans ce cas de figure, le prêt se limitera essentiellement à 80% du prix de la construction.

C'est cette règle qui est retenue par le responsable des crédits «entreprise» à la Banque cantonale du Valais, Pierre-Alain Rey. Sans prise en compte de la valeur d'un terrain en droit de superficie l'action de la banque, hors fonds propres, est limitée à la construction d'un objet. Dans le bureau voisin, Antoine Tavernier responsable du secteur crédit des particuliers examine la question de la valeur du terrain mais aussi de l'objet gagé :

«On est devenu très strict sur les terrains agricoles - commente M. Tavernier en charge de ce secteur. Le mètre carré de vigne, estimé à 150 frs et qui vaut 20 fr aujourd'hui, la baraque gagée qui est loin de correspondre à sa description, tout cela est passé. Et si un prix nous paraît surfait il suffit de téléphoner à la commune dont l'avis, en la matière, fait foi.»

Ces règles posées avec quelques bémols dictent aussi la politique des fonds propres des banques de Genève, Delémont, et Berne. Même s'ils ont des attitudes proches sur la part de fonds propres exigée, les professionnels du crédit hypothécaire consultés savent que cette question reste le noeud de tout projet de construction.

Partant ils n'agissent pas en dogmatiques mais en pragmatiques.
On est loin de l'attitude des banques avant la crise.
Mais de cela personne ne peut s'étonner.

Robert Curtat

Pour l'ASH: quelques règles à connaître

Administratrice des fonds au sein de l'ASH (Association suisse pour l'habitat) Brigitte Dutli maîtrise les mille finesses du financement de la construction de logements. Son exercice quotidien, au sein de l'association faîtière, vise à gérer pour le compte de la Confédération des fonds de roulement représentant une valeur globale de 115 millions. Un fonds de solidarité alimenté par les membres et portant sur un montant de 22 millions constitue un autre «outil» à disposition de l'ASH pour aider les coopérateurs à franchir le pas.

«Dans quelques cas spéciaux - relève notre correspondante - on peut soutenir des coopératives dont toutes les parts sociales ne sont pas encore libérées. En règle générale les banques font ce qu'elles veulent et c'est leur décision qui l'emporte. Sur la question des fonds propres les banques exigent 20% minimum là où nous estimons que 10% de fonds propres devraient constituer la règle. Pour nous cette question est fondamentale car les coopérateurs n'ont pas de ressources à engager, seulement des parts sociales dont les montants, on l'a vu, ne sont pas toujours libérés à temps. Les animateurs de coopératives peuvent s'adresser à la Coopérative de cautionnement hypothécaire, qui est active depuis son siège de Zurich et dispose d'un relais en Suisse romande pour les aider à bâtir leur projet financier. C'est une solution qui se justifie financièrement. Pour le reste le soutien de l'ASH existe de façon continue. Il n'est pas inutile de le rappeler sans entrer dans tous les détails.»

Sur la question de l'incorporation du prix du terrain en droit de superficie, dans les fonds propres, l'ASH n'a pas de position définitive. D'expérience, l'association estime que la meilleure pratique est celle qui consiste à mettre le prix du terrain entre parenthèses et à construire le dossier de financement sur le seul coût réel de la construction.

Robert Curtat

Valeur de l'objet		Fr. 500 000.–
Fonds propres nécessaires		Fr. 100 000.–
Notre financement 80 %		Fr. 400 000.–
Taux de base et couverture	3,3475 %	Fr. 13 390.–
Amortissement	1,3825 %	Fr. 5 530.–
Votre versement annuel (selon annuité fixée)		Fr. 18 920.–
Votre loyer mensuel		Fr. 1 577.–

Exemple de calcul: les taux pris en compte et indiqués sont ceux valables pour le mois de février.

avec ceux qui ont présidé à la naissance de la banque alternative, ne modifie pas fondamentalement son engagement premier. Pour elle il s'agit de servir en priorité des maîtres d'ouvrages qui n'ont pas le profit comme premier objectif. Ce qui a changé fondamentalement c'est la dimension de l'institut financier, sa réussite au fil des années grises, puisque son chiffre au bilan qui était de 57 millions fin 1991 est passé à près de 420 millions fin 1999.

«On est arrivé à un tournant - relève Dominique Roten - où nous devons réfléchir à notremission en restant fidèles au cadre éthique de l'entreprise. L'ouverture de nos crédits de construction à des personnes privées répondant à des critères précis est un début de réponse aux questions que nous nous posons. En nous plaçant sur un terrain spécifique nous élargissons notre offre en limitant nos risques. Ceci posé, nous continuons à considérer la coopérative d'habitation comme un partenaire naturel de notre activité.
Près de dix années de vie en commun témoignent de notre volonté de soutenir, dans les limites du possible, cette forme de construction non spéculative. C'est précisément cette adéquation avec notre éthique qui fait que nous n'avons jamais laissé tomber une coopérative d'habitation, même si certains passages furent difficiles.»

Reste que, sur des questions formelles comme le cautionnement de l'OFL ou la valeur d'un terrain en droit de superficie, la Banque alternative reste d'une très grande prudence:

«Pour nous un cautionnement de l'OFL est considéré comme un moyen d'aller plus loin dans la discussion. En revanche un droit de superficie n'est pas intégré dans le plan financier.»

Dans le champ des instituts financiers originaux figure encore la banque WIR, à la source d'une monnaie originale qui circule entre plusieurs dizaines de milliers de PME suisses. L'une des questions est de savoir en quoi la monnaie WIR pourrait aider au bouclement d'un projet. Formellement, la banque WIR ne prête qu'à des entrepreneurs indépendants mais il existe certains cas de figure, particulièrement lorsqu'une coopérative construit sur mandat d'une personne privée, propriétaire du terrain par exemple, pour que les intérêts des uns et des autres se rejoignent.
A suivre donc.