

Sociétés spécialisées : les intermédiaires financiers

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **84 (2012)**

Heft 2

PDF erstellt am: **23.03.2021**

Persistenter Link: <http://doi.org/10.5169/seals-323296>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

demande de nouveaux prêts hypothécaires ou de renouvellement de prêts échus.

Pour les questions liées à la création d'une coopérative d'habitation, les banques cantonales et les grandes banques offrent des conseils juridiques, contrairement aux plus petites banques. Il en va de même pour les conseils techniques (spécialistes, entreprises générales, etc.). Pour les aspects fiscaux, les banques conseillent de s'adresser à une société fiduciaire de la place (connaissance des spécificités fiscales de la commune et du canton) ou à un notaire. Enfin, mentionnons que les banques contactées ne disposent pas d'un «plan de financement standard» qui serait adapté uniquement aux demandes de financement des coopératives d'habitation.

Pour de nombreux spécialistes, l'avenir des coopératives d'habitation et leur développement ces prochaines décennies est totalement entre les mains des politiciens, tant au niveau des communes que des cantons. Là où les communes et les cantons sont favorables aux coopératives d'habitation, les projets se multiplient (comme à Genève). Or, la façon dont construisent les coopératives d'habitation, à des prix de revient bas et sans aucun but spéculatif, est la seule qui puisse contribuer à résoudre la pénurie de logements en Romandie.

Dossier: Jean-Louis Emmenegger

Sociétés spécialisées: les intermédiaires financiers

Plusieurs sociétés offrent des services de conseils en matière de financement immobilier et hypothécaire. La société VZ VermögensZentrum (VZ), présente dans toute la Suisse, est spécialisée dans le conseil financier global: planification financière, stratégie de placement et hypothécaire pour les personnes privées, mais aussi élaboration d'une stratégie hypothécaire pour les sociétés immobilières et les coopératives d'habitation. M. Roland Bron, directeur de VZ pour la Suisse romande, a répondu aux questions d'Habitation.

Effectuez-vous l'analyse du plan de financement établi par une coopérative?

Le rôle d'un intermédiaire financier est de soutenir les sociétés coopératives dans l'optimisation du financement de leur projet immobilier (coopérative d'habitation existante ou nouvelle). Cela se concrétise dans l'analyse chiffrée d'un projet de construction ou de rénovation, ainsi que dans le conseil d'un financement hypothécaire (nouveau financement ou renouvellement d'hypothèques).

Modifiez-vous parfois le plan de financement proposé par une coopérative?

Oui, nous proposons ce service également, après avoir étudié tous les paramètres et les conditions du marché. Nous proposons des mesures concrètes et chiffrées.

Pour un crédit de construction ou hypothécaire, recherchez-vous les meilleures conditions du marché en contactant plusieurs banques?

Dans une première phase, nous proposons le conseil lié au financement. Nous élaborons, en collaboration avec le client, une «stratégie hypothécaire» qui optimise les coûts du crédit de manière durable. Dans une deuxième phase, nous cherchons un financement attrayant selon les décisions prises dans la première phase. Les clients

de VZ peuvent profiter de notre système de «pooling»: VZ «place» les hypothèques auprès d'établissements financiers qui proposent les conditions les plus favorables du marché (pour un nouveau crédit ou un renouvellement de crédit).

Dans le montage d'un plan de financement hypothécaire, de quoi tenez-vous compte?

Nous investissons beaucoup de temps dans l'élaboration de la «stratégie hypothécaire», c'est-à-dire dans le choix du modèle hypothécaire et dans la répartition des différentes échéances dans la durée (par exemple: hypothèque à taux Libor, à taux fixe à court terme, à moyen terme ou à long terme). L'élaboration de la «stratégie hypothécaire» est le levier le plus important dans l'optimisation des coûts et des risques! La différence en termes de coûts peut s'élever à plusieurs dizaines de milliers de francs en quelques années.

Comment calculez-vous vos honoraires?

Nous finançons nos conseils sur la base d'honoraires: nous facturons les heures de travail au tarif de CHF 220. – l'heure (plus TVA). Une estimation des honoraires est donnée lors d'un premier entretien, qui est sans engagement et sans frais, et au cours duquel le client décrit ses objectifs de conseils.

Rénovation des bâtiments: les aspects financiers sont essentiels!

Trop souvent, même dans les coopératives d'habitation, les travaux de rénovation sont réalisés au coup par coup, sans approche globale. Définir une stratégie d'assainissement des bâtiments intégrant tous les aspects financiers à long terme est nécessaire si l'on veut anticiper tout risque financier et augmenter la valeur, ainsi que la rentabilité, d'un bien ou d'un patrimoine immobilier. Un plan de financement «rénovation» intégrant tous les coûts, mais aussi les subventions éventuelles (cantonales ou fédérales), est indispensable si l'on veut éviter des déconvenues. Pour traiter cette problématique, le Bureau EHE SA à Fribourg (qui gère l'attribution du standard MINERGIE et l'association Swissolar en Suisse romande) organise régulièrement le cours «Impact financier et rentabilité des assainissements énergétiques des bâtiments» dans toute la Suisse romande. **JLE**

Renseignements et contact:

Bureau EHE SA, Rue de la Fonderie 2,
1700 Fribourg, www.fe3.ch

En quoi votre société peut-elle être utile à une coopérative (en création ou avec le renouvellement d'un prêt hypothécaire)?

Notre expérience nous montre que dans la gestion hypothécaire des coopératives d'habitation, il existe très souvent un important potentiel d'amélioration. Une meilleure gestion, plus efficace, peut amener d'une part une baisse des coûts (sur les intérêts hypothécaires, les assurances, les frais d'administration, etc.), donc une épargne supplémentaire pour la coopérative, et d'autre part une optimisation financière globale dans les projets de construction et de rénovation d'immeubles appartenant à des coopératives.

Qui faut-il contacter pour un premier entretien?

Les lecteurs de la revue HABITATION peuvent s'adresser à VZ en Suisse romande. Nos coordonnées sont: VZ Lausanne 021 341 30 30; VZ Genève 022 595 15 15; VZ Neuchâtel 032 854 04 04.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Quatre questions pratiques aux banques

Pour le dernier élément de notre dossier sur les questions de financement des projets des coopératives d'habitation, nous avons posé quatre questions à toute une kyrielle de banques en Suisse romande.

- 1.** Dans le cadre d'un plan de financement d'un nouveau projet de Coopérative d'habitation, quels documents spécifiques demandez-vous?
- 2.** Dans une demande de financement de la part d'une Coopérative d'habitation, de quels chiffres devez-vous disposer pour faire votre analyse de financement?
- 3.** Votre banque octroie-t-elle des conditions particulièrement favorables à une Coopérative d'habitation par rapport à un autre projet immobilier privé?
- 4.** Quels sont les types de prêts hypothécaires que vous octroyez à une Coopérative d'habitation?

Les onze banques suivantes ont répondu à nos questions: banque alternative, banque Coop, banque Raiffeisen, Retraites Populaires, banque cantonale vaudoise, banque cantonale du Valais, banque cantonale de Fribourg, banque cantonale du Jura, banque cantonale de Genève, Credit Suisse et UBS.

Vous trouverez les réponses détaillées sous: www.habitation.ch/actualite.htm dans un document PDF que vous pouvez télécharger gratuitement.