

# Financement d'un nouveau bâtiment, d'une rénovation ou d'une installation d'énergie verte

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **81 (2009)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-144912>

## **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.

## Financement d'un nouveau bâtiment, d'une rénovation ou d'une installation d'énergie verte

Selon la majorité des spécialistes, jamais les conditions financières n'ont été aussi favorables pour les propriétaires privés, les sociétés immobilières et les Coopératives d'habitation qui ont des projets de construction, de rénovation ou d'installations «vertes». Plusieurs raisons sont à l'origine de cette situation particulière.

### Bientôt 8 millions d'habitants

La première raison est la demande très soutenue pour des logements d'habitation (villas privées ou immeubles locatifs) dans toutes les régions de notre pays. Depuis des décennies, cette demande de logements dépasse largement l'offre du marché. La pénurie de logements est encore une regrettable réalité en 2009. Et ce ne sont pas les personnes à la recherche d'un appartement (à un «juste prix») en Romandie qui nous contrediront!

Placée dans la perspective de la croissance de la population suisse, proche des 8 millions d'habitants, la demande de logements va donc continuer d'être forte au cours des prochaines années. Le canton de Vaud s'attend ainsi à accueillir près de 100 000 nouveaux habitants! Autant dire que la construction de nouveaux bâtiments locatifs (la construction de villas individuelles ou mitoyennes risque d'être freinée par la tendance à la restriction des zones constructibles) va devenir une priorité pour le canton, au même titre que la planification des infrastructures de transports publics (lignes CFF, trains régionaux, métros, bus, etc.).

### Des fonds abondants

La seconde raison qui explique les «bonnes conditions» actuelles pour la concrétisation de projets immobiliers est financière. La crise financière mondiale qui a éclaté en septembre 2008 a modifié le comportement de milliers

d'épargnants suisses: délaissant les deux grandes banques, et plus spécialement l'UBS pour les raisons que chacun connaît, les épargnants ont transféré leurs fonds dans les banques cantonales et régionales, les banques Raiffeisen, Coop et Migros et la Banque Alternative Suisse. Ils se sont désengagés de leurs placements en actions ou à risque (produits structurés) pour les rendre plus «liquides» (disponibles) ou plus «sûrs» (obligations de caisse, etc.).

«Liquidités», voilà le terme qui correspond bien à la situation de l'année 2009: la plupart des banques ont enregistré une forte augmentation des fonds placés en épargne. Ici aussi, la loi de l'offre et de la demande a joué: face à des fonds abondants (les crédits bancaires accordés aux PME sont faibles à cause de la récession économique qui les frappe), on trouve une demande de crédits immobiliers assez stable. En conséquence, le prix (ici, il s'agit du taux hypothécaire) ne pouvait que baisser. Ce qui explique les taux hypothécaires extrêmement favorables que toutes les banques proposent cette année!

### Une pénurie d'énergie à l'horizon?

En troisième lieu intervient la raison «énergétique»: la pénurie d'énergie que les experts des entreprises électriques et les producteurs/distributeurs d'énergie annoncent pour 2020 a déclenché une prise de conscience générale et a entraîné un vif débat politique. La problématique est devenue récurrente et le Parlement en a discuté à maintes reprises: comment renforcer les économies d'énergie auprès de tous les utilisateurs (privés, entreprises, transports, etc.) et dans quels domaines? Comment vraiment développer les énergies renouvelables que sont l'éolien (vent), le solaire

(soleil), la mini-hydraulique (eau), la biomasse, le bois (centrales de chauffage), la géothermie (chaleur extraite du sous-sol)? Pour beaucoup d'experts, si les efforts de la Confédération dans ces domaines étaient vraiment forts et concrets, la consommation totale d'énergie pourrait d'une part être stabilisée en Suisse et d'autre part alimentée par ces nouvelles énergies sans que nous ayons besoin d'une nouvelle centrale nucléaire.

### Diminuer le CO<sub>2</sub>

L'impact du changement climatique et de la pollution croissante due aux émanations de CO<sub>2</sub> ont entraîné la mise en place de plusieurs plans, par la Confédération et les cantons, pour réduire la production de CO<sub>2</sub>. Et ce par une meilleure isolation des bâtiments (murs, fenêtres, toit), qui va faire baisser la consommation de mazout et diminuer la pollution de CO<sub>2</sub> (surtout si les installations de chauffage à mazout sont vieilles). Ces mesures sont intégrées dans divers plans de mesures (centime climatique, etc.) et programmes spéciaux (comme celui de l'assainissement énergétique des bâtiments lancé cette année), qui prévoient des aides financières de l'Etat et des cantons (incitations fiscales, subventions pour les installations d'énergies renouvelables).

### Les crédits verts

L'ensemble de toutes ces conditions a fait que les banques se sont de plus en plus intéressées aux nouvelles tendances de développement durable que nous venons de décrire et ont ainsi développé de nouveaux produits de prêts hypothécaires (les éco-prêts ou les prêts verts). Le message des banques est de dire «si vous construisez avec des matières écolos ou si vous rénovez pour économiser la consommation d'énergies, en respec-



tant l'environnement, en diminuant votre consommation de mazout ou en polluant moins, vous pouvez bénéficier de conditions préférentielles».

### Le label Minergie

Il est important de mentionner ici que plusieurs banques accordent un rabais spécial (ou bonus) pour toutes les demandes de financement de villas ou bâtiments construits selon le label Minergie et de rénovation selon le type Minergie. Ce label prouve que la construction ou la rénovation respecte des normes techniques strictes d'isolation et d'économies d'énergie. Pour accorder ce rabais, les banques demandent de pouvoir disposer du certificat Minergie (voir tableaux).

Cet encouragement de la part des banques peut aussi entraîner la diminution de l'amortissement. Mais, aujourd'hui, ce qui est sûr, c'est que celui qui construit ou rénove selon des normes qui respectent l'environnement, ou qui installe des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur son toit, pourra négocier des conditions vraiment favorables. Le moment est donc propice pour étudier la situation actuelle du financement hypothécaire.

### Notre enquête

Sur les 13 banques établies en Suisse romande que nous avons contactées, une seule n'est pas active de manière directe dans le crédit hypothécaire: PostFinance (pas de licence bancaire). Les demandes qu'elle reçoit sont traitées par une autre banque. Les 12 autres banques nous ont répondu avec des informations plus ou moins détaillées (voir tableau).

Dans notre enquête, nous avons retenu trois types de demandes de crédit liées à la construction immobilière et qui peuvent intéresser tous les responsables et comités des Coopératives d'habitation. La première demande concerne le financement pour une nouvelle construction (nouveau bâtiment), la seconde est liée au

### Analyse du dossier crédit

*La banque étudiera les éléments suivants:*

- Evaluation de la qualité du gage (situation du terrain et de l'immeuble; qualité de la construction, confort, etc.)
- Analyse du bilan et du compte PP de la coopérative
- Calcul de la charge financière (capacité de supporter les charges hypothécaires)
- Estimation du revenu locatif (niveau des loyers)
- Importance et nature des fonds propres (norme de 20%)
- Valeur des assurances (valeur assurance incendie, valeur fiscale, etc.)

financement pour une rénovation, et la troisième traite du financement d'une installation d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques par exemple).

### Crédit de construction et PH

Les demandes émanant d'une Coopérative d'habitation ne sont pas traitées différemment des autres demandes de crédit faites par des particuliers, à la différence près que les derniers comptes financiers (bilan, comptes d'exploitation et PP) devront être fournis (voir encadré). La demande fera l'objet d'une analyse plus complète s'il s'agit d'une nouvelle Coopérative d'habitation récemment constituée ou existante mais qui n'a pas encore d'immeuble construit.

Le crédit de construction est destiné à financer la phase de la construction de l'immeuble, selon le devis global présenté par la Coopérative. Une fois le bâtiment terminé, le prêt hypothécaire prend le relai, à des conditions qui sont à négocier. Des conditions préférentielles sont octroyées par plusieurs banques lorsque la nouvelle construction est labellisée Minergie (Crédit Minergie, Hypothèque Minergie, Hypothèque BAS) – voir tableaux. En règle générale, une seule hypothèque est constituée (pas de 2<sup>e</sup> rang).

### Garanties demandées

Les banques appliquent les mêmes conditions générales de crédit hypothécaire aux Coopératives d'habitation qu'à tout autre débiteur, il n'y a pas de produit spécifique pour les Coopératives. Ainsi, les banques demandent les garanties hypothécaires habituelles pour un immeuble d'habitation (logements à caractère social, habitat alternatif et social), à savoir la cédule hypothécaire (qui équivaut à un nantissement du gage) et, en plus, la cession du revenu locatif (loyers encaissés). Si les fonds propres de 20% ne sont pas réunis en totalité, un cautionnement cantonal ou communal ou de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation) est demandé. Une analyse complète de la santé financière de la Coopérative sera aussi faite. En résumé, plus les garanties remises sont importantes, plus les conditions du crédit seront avantageuses.

### Taux d'intérêt: encore bas

Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires sont, à fin juillet, à un niveau historiquement bas. Ces taux sont tous assortis de conditions particulières propres à chaque banque, il est donc impossible de les détailler ici. En plus, ils sont susceptibles de se modifier de jour en jour, selon l'évolution du marché: les conditions du jour sont

consultables sur le site de chaque banque (voir encadré) ou peuvent être demandées par courriel ou courrier.

Mais nul ne sait jusqu'à quand le niveau bas actuel se maintiendra: selon les experts, la reprise économique, que tout le monde prévoit pour 2010, pourrait faire légèrement remonter les taux. Toutes les banques offrent le PH à taux fixe (pendant un nombre d'années défini), le PH à taux variable (il fluctue au gré de l'évolution des taux du marché) ou le PH basé sur le Libor.

## Rénovation

Pour toute construction existante, si des travaux de rénovation sont prévus, leur financement fera l'objet de calculs identiques à ceux de l'octroi d'un PH. La banque devra être clairement renseignée s'il s'agit d'une rénovation pour cause d'âge du bâtiment (ascenseur à remplacer, façade ou balcons à repein-

dre, etc.) ou d'une rénovation liée à l'assainissement du bâtiment (isolation du toit, remplacement des fenêtres, etc.). Car dans ce dernier cas, le propriétaire du bien-fonds peut demander de pouvoir bénéficier de l'aide fédérale ou cantonale, diminuant ainsi son besoin de financement. Des «Crédits rénovation» ou des crédits pour «Rénovation écologique» ou «Selon le standard Minergie» (avec certification) sont encouragés par certaines banques, qui accordent un bonus (0,25% pendant plusieurs années) par rapport aux conditions en vigueur.

## Installations d'énergies renouvelables

Ces dernières années, un engouement sans précédent a régné dans les milieux immobiliers privés pour des installations d'énergies renouvelables. Parmi elles, le solaire est largement en

tête, qu'il s'agisse de panneaux solaires thermiques (l'énergie du soleil sert à chauffer l'eau chaude sanitaire et du chauffage par le sol) ou de panneaux solaires photovoltaïques (l'énergie du soleil captée produit de l'électricité, qui est réinjectée dans le réseau public et rachetée selon le principe de la RPC – rétribution à prix coûtant – par Swissgrid).

Ici aussi, même si le système de subventionnement géré par Swissgrid (sur mandat de la Confédération) selon la RPC est aujourd'hui totalement bloqué tant les demandes ont dépassé les fonds prévus, certains cantons (Fribourg, Genève, etc.) continuent d'offrir des subventions spéciales. La demande doit toujours être faite avant le début des travaux, sinon la demande sera rejetée.

Le financement de telles installations, pour un locatif comme une villa,

Financement d'une nouvelle construction			
Toutes les banques financent des prêts aux Coopératives d'habitation			
Banque	Conditions de financement	Conditions spécifiques	Garanties demandées
BC Genève	Idem que PH pour particuliers	Cautionnement de l'Etat	Cautionnement sur 2 <sup>e</sup> rang
BC Vaud	PH fixe, variable ou sur Libor	Dossier financier complet	Cédule + cession du revenu locatif
BC Valais	Idem que PH pour particuliers	Dossier financier complet	Nantissement du gage immobilier
BC Fribourg	Crédit de construction, PH	Budget, état locatif	Cédule hypothécaire
BC Neuchâtel	Idem que pour particuliers	Analyse complète du dossier	Cédule + cautionnement
BC Jura	PH aux conditions du jour	Statuts, comptes PP, bilan	Cédule + cession du revenu locatif
Banque Coop	En fonction du client et projet	Prêt -> 80% valeur vénale	Cédule sur objet gagé
Banque Migros	PH aux conditions du jour	Selon étude du dossier	Cédule + cautionnement
Banque Raiffeisen	PH aux conditions du jour	Aucune	Garanties hypothécaires habituelles
Banque Alternative Suisse	Rabais avec Hypothèque ABS	Selon critères BAS	Cédule + cautionnement
UBS	PH fixé de cas en cas	Aucune	Cédule hypothécaire
Credit Suisse	PH aux conditions du jour	Analyse des comptes + objet	Cédule + cession du revenu locatif

Remarques :

- 1) pour les taux et conditions en vigueur : voir le site internet de chaque banque (ou les demander par courriel)
- 2) le bien immobilier financé et les spécificités financières de la Coopérative d'habitation (niveau d'endettement) vont déterminer le taux final du PH accordé (PH = prêt hypothécaire)



Financement d'une rénovation			
Toutes les banques financent des prêts aux Coopératives d'habitation			
Banque	Conditions de financement	Label Minergie	Amortissement
BC Genève	Lourde rénovation = crédit de construction, sinon = PH	Non. Financement du Label assuré à 100%	Oui. Si PH, amortissement selon le client
BC Vaud	Idem. Prêt rénovation écologique = bonus de 0,25%	Idem (-> CHF 2000.-)	Aucun pendant 5 ans
BC Valais	«Crédit rénovation» avec conditions particulières (rabais)	Pas exigé. Mais est un «plus»	Aucun pendant 3 ans
BC Fribourg	Comme clients particuliers	Pas exigé.	Oui.
BC Neuchâtel	Comme clients particuliers	Rabais pour projets écologiques	Oui, 1% par an sur la dette
BC Jura	Selon conditions du jour	Pas exigé.	Oui, 2% par an
Banque Coop	Selon Client. Certificat Minergie = rabais	Hypothèque Ecologie; Hypothèque Minergie	Si aliénation dépasse 66%
Banque Migros	En tant que crédit de construction	Pas exigé.	Oui, selon client et objet
Banque Raiffeisen	Selon les modèles hypothécaires de la banque Raiffeisen	Hypothèque Minergie: certificat Minergie exigé	Oui, du 2 <sup>e</sup> rang
Banque Alternative Suisse	Par augmentation du PH; hypothèque BAS	Selon critères du «Rating BAS»	Oui, 1% du montant emprunté
UBS	Selon le dossier	Pas exigé	Selon le dossier
Credit Suisse	Selon conditions du jour et dossier	Pas exigé. Certificat Minergie = conditions + avantageuses	Selon le dossier

se fait d'ordinaire par une augmentation (équivalant au coût de l'investissement) du montant du PH existant ou par la création d'une hypothèque spéciale (hypothèque écologique).

#### Relation bancaire exclusive

Les banques contactées souhaitent établir une relation exclusive avec le

demandeur d'un crédit de construction ou hypothécaire. Il s'agit donc en priorité d'adresser toute demande à sa banque principale (qui a déjà financé d'autres crédits), tout en demandant une seconde offre à une autre banque de la région. Celle qui offrira les meilleures conditions emportera l'affaire, dans l'esprit d'une saine concurrence.

Dans le cas d'une nouvelle Coopérative d'habitation n'ayant encore financé aucun bâtiment, la demande de financement pourra être adressée à plusieurs banques différentes. La comparaison des conditions offertes en sera d'autant plus intéressante.

Texte: Jean-Louis Emmenegger



**Papiers  
peints**

**Isolation  
de façade**

Tél. 024 466 70 00  
 Fax 024 466 69 72  
 Mobile 079 622 18 77  
 E-mail: jacques\_buchs@bluewin.ch

Ch. du Châtelard 6  
 1860 AIGLE  
 Heures de bureau: 8 h - 11 h