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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 84 (2012)

Heft: 4

Artikel: Bâle III : quelles conséquences pour les coopératives?

Autor: Cuttat, Jacques

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-323326

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: 02.07.2025

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

Bâle III: quelles conséquences pour les coopératives?

Cela fait un certain temps que le terme de «Bâle III» occupe les titres de la presse spécialisée. De quoi s'agit-il? Ces accords interbancaires auront-ils des conséquences sur le financement hypothécaire des sociétés coopératives d'habitation?

Bâle III est un accord international censé régir les banques, en particulier en ce qui concerne leurs fonds propres et leurs liquidités. Ces mesures sont destinées à renforcer la capacité du secteur bancaire à absorber les chocs financiers et économiques et à améliorer la gestion des risques dans le but d'augmenter la capacité des banques, en particulier les fameuses «Too big to fail», à supporter d'éventuelles nouvelles crises. Concrètement, ces mesures imposent une augmentation des fonds propres des banques et une meilleure gestion et répartition des risques.

En anticipant d'éventuelles exigences légales, l'Association Suisse des Banquiers (ASB) recommande d'ores et déjà à ses membres de respecter quelques règles, en particulier l'exigence pour tout candidat à l'achat d'un bien immobilier d'une part minimale de 10% de fonds propres ne provenant pas du deuxième pilier ainsi que l'amortissement de la dette jusqu'à concurrence des deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 20 ans maximum. Ces recommandations s'appliquent aussi bien à l'acquisition d'un logement qu'à la construction d'un immeuble de rendement.

Toutes les banques suisses actives sur le segment du crédit hypothécaire aux coopératives sont concernées par ces dispositions. L'exigence de disposer de fonds propres plus importants a comme conséquence immédiate que les banques vont devoir faire une certaine rétention de bénéfices. De plus, les banques devront veiller à mieux assurer la couverture des risques des engagements: ainsi, un placement risqué pourra exiger une couverture en fonds propres plus élevée.

L'accès au crédit sera-t-il plus difficile?

La question qui vient immédiatement à l'esprit des PME comme des sociétés coopératives en recherche de financement est la suivante: l'accès au crédit sera-t-il plus difficile et plus coûteux? En Suisse, le financement des opérations immobilières menées par les coopératives est assuré par les banques régionales principalement, et très faiblement par les deux grandes banques que sont UBS et Credit Suisse. A ce jour, les banques régionales ne se sont pas encore déterminées quant à la mise en œuvre concrète des directives de Bâle III et de l'ASB. Certains problèmes particuliers méritent cependant d'être évoqués: les jeunes coopératives, ne disposant que de peu de fonds propres, pourront-elles trouver les financements nécessaires? Que va-t-il se passer lorsque les taux hypothécaires bloqués arriveront à échéance: les taux vont-ils prendre l'ascenseur? Le renouvellement des crédits posera-t-il problème?

Les banques consultées sont toutes en pleine réflexion et ne font que commencer le chantier qui va permettre d'atteindre ces objectifs par Bâle III. Les directives établies par l'ASB se trouvent dans les Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires (juin 2012) et dans les Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier (octobre 2011). C'est dans ces documents que se trouvent les dispositions relatives aux fonds propres et à l'amortissement.

Le texte d'octobre 2011 précise la manière d'établir les risques spécifiques à chaque crédit immobilier, soit le risque de crédit (risque que l'emprunteur ne soit pas en mesure de s'acquitter de ses obligations) et le risque d'insuffisance du gage (risque que le produit de réalisation du gage ne couvre pas le montant de la dette).

Dans le cas des immeubles de rapport, le risque de crédit sera établi en fonction de la solvabilité du débiteur, soit sur la base du résultat dégagé par l'immeuble. D'une manière générale, la valeur de gage de l'immeuble est fixée selon la méthode de la valeur de rendement des loyers du marché, soit par capitalisation de l'état locatif; chaque établissement bancaire devra définir les taux de capitalisation applicable en fonction des types d'immeubles. Dans le cas d'une coopérative, qui calcule les loyers sur la base des coûts effectifs, la solvabilité du débiteur pourrait être affaiblie du fait que la fixation des loyers se fait selon les coûts effectifs, ce qui implique un rendement plus faible et une plus grande vulnérabilité en cas de vacance des logements.

Les craintes du Fonds de Roulement

Ce sont surtout les jeunes coopératives désireuses de construire un premier immeuble qui présentent le profil de risque le plus défavorable, du point de vue surtout des fonds propres nécessaires et de la solvabilité du débiteur. Seront-elles les principales victimes des nouvelles normes applicables aux crédits hypothécaires?

La question a été posée à la responsable du Fonds de Roulement de l'ASH, Mme Brigitte Dutli. Du côté du Fonds de Roulement, plusieurs questions restent sans réponse encore. Tout d'abord l'estimation du risque, soit la solvabilité du débiteur et la valeur de l'immeuble à construire. Concernant la solvabilité, il est très probable qu'une jeune coopérative se lançant dans sa première opération va

devoir supporter des taux hypothécaires légèrement supérieurs. A propos de l'estimation du bien à construire, les banques vont systématiquement se référer à la valeur de rendement basée sur les loyers du marché local, pour estimer la valeur de rendement potentiel du bâtiment; c'est cette valeur qui servira de base au financement hypothécaire. La question est de savoir si la banque va se servir des loyers appliqués par les coopératives (loyers correspondant aux charges) ou si elle va se contenter des loyers du marché. Dans cette deuxième hypothèse, les coopératives pourraient voir la valeur de leur immeuble augmenter, donc le potentiel de financement augmenter de même, mais elles seront en conséquence obligées d'augmenter les loyers pour arriver à la valeur de rendement nécessaire.

Une autre question délicate concerne l'exigence d'amortissement de la dette hypothécaire jusqu'aux deux tiers de la valeur de l'immeuble en 20 ans. Il est clair qu'en réduisant la durée d'amortissement, le besoin de moyens financiers sera plus élevé et les loyers des coopératives pourraient prendre l'ascenseur et se rapprocher des loyers du marché. Le risque est alors que les logements soient moins concurrentiels et plus exposés au risque de vacance.

Pour les coopératives installées, les changements ne seront pas très importants, si ce n'est que les taux hypothécaires pourraient connaître une légère hausse au moment du renouvellement des prêts; à noter que les projets des coopératives installées seront soumis aux mêmes nouvelles exigences lors de la construction d'immeubles.

L'ASH attend que les problèmes concrets de financement d'opérations se présentent pour procéder alors, au cas par cas, à la recherche de solutions, en collaboration avec l'Office fédéral du logement et les banques. En l'état du dossier, il est encore trop tôt pour se lancer dans des réflexions approfondies, juge Mme Dutli.

Du côté des banques

M. Albert Steck, porte-parole de la banque Migros, n'a pas encore les réponses à nos questions. Cependant, il est en mesure d'annoncer dans les grandes lignes les changements à venir. D'une manière générale, il faut s'attendre à une hausse du coût du crédit. L'évaluation du risque (solvabilité du débiteur et valeur de gage de l'immeuble) est en train de faire l'objet de méthodes plus approfondies d'évaluation; M. Steck rappelle cependant que la banque Migros a toujours eu une politique prudente en matière de risque et que les nouvelles méthodes ne vont pas avoir de conséquences importantes sur la détermination des profils de risques. Concernant les anciennes affaires, seule une hausse légère des taux est à prévoir. A noter encore que Migros établit le plan financier sur la base d'un taux hypothécaire théorique de 4,5%, des charges de 1% et un amortissement variable, selon les cas, de 2% ou 1%. La banque COOP en est elle aussi au stade de la réflexion mais confirme les mêmes tendances générales que Migros.

Le cas particulier genevois

Le canton de Genève offre aux sociétés coopératives une vaste gamme d'aides étatiques, en application de la Loi générale sur le Logement. Notamment, l'Etat offre sa caution simple aux coopératives qui ne parviennent pas à atteindre les 20% de fonds propres exigés; ces coopératives peuvent ainsi bénéficier de crédits s'élevant jusqu'à 95% de la valeur de l'immeuble. Cette pratique pourra-t-elle être maintenue dans le cadre des nouvelles directives de l'ASB? Le cas ne s'étant pas encore présenté, les banques consultées n'ont pas été en mesure de répondre à cette question. Le problème est le même en ce qui concerne l'exigence d'amortissement sur 20 ans jusqu'à deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble; une telle exigence pourrait peser très lourd dans la fixation des loyers et sur le rendement de l'immeuble, rendant l'opération particulièrement risquée.

Du côté de l'Office du logement (OLo), ces questions n'ont pas fait l'objet encore de réflexions particulières. En effet, M. Francesco Perrella, directeur, explique que son office n'a reçu aucune demande en provenance des banques demandant de modifier les pratiques habituelles du canton. A priori, selon M. Perrella, un financement jusqu'à 95% de fonds étrangers, avec la caution simple de l'Etat, sera toujours possible. Quant à l'amortissement, la LGL prévoit un remboursement du deuxième rang sur 30 ans; là aussi, l'OLo va poursuivre avec les mêmes règles. Il n'y aurait donc pas de modifications des pratiques genevoises à ce jour. Du côté de la banque Migros, il est précisé que l'exigence de 20% de fonds propres a toujours été appliquée; il est cependant possible, avec une garantie de l'Etat notamment, de réduire les fonds propres à 5%. L'amortissement exigé sur 20 ans ne sera pas appliqué aux coopératives, celles-ci étant considérées comme des professionnels de l'immobilier, les critères appliqués sont quelque peu différents.

Jacques Cuttat