



#FVL18

ATELIER 3

# Les outils de financement pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**Mme Kathrin Schriber**

Responsable des Fonds, Coopérative d'habitation Suisse – Fédération des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique

**M. Loïc Ecoffey**

Responsable financement immobilier Romandie, Banque Alternative Suisse



**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

# LES OUTILS DE FINANCEMENT POUR LES MAÎTRES D'OUV- RAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

**Forum vaudois du logement 2018  
Lausanne, le 27 septembre 2018**

Référente: Kathrin Schriber, Responsable Fonds, coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



# Table des matières

- 1. Introduction aux instruments financiers**
- 2. Emprunt de la Centrale d'émission pour la construction de logements ccl**
- 3. Cautionnement de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire cch**
- 4. Prêts du Fonds de roulement et de de la Fondation fonds de solidarité**



**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

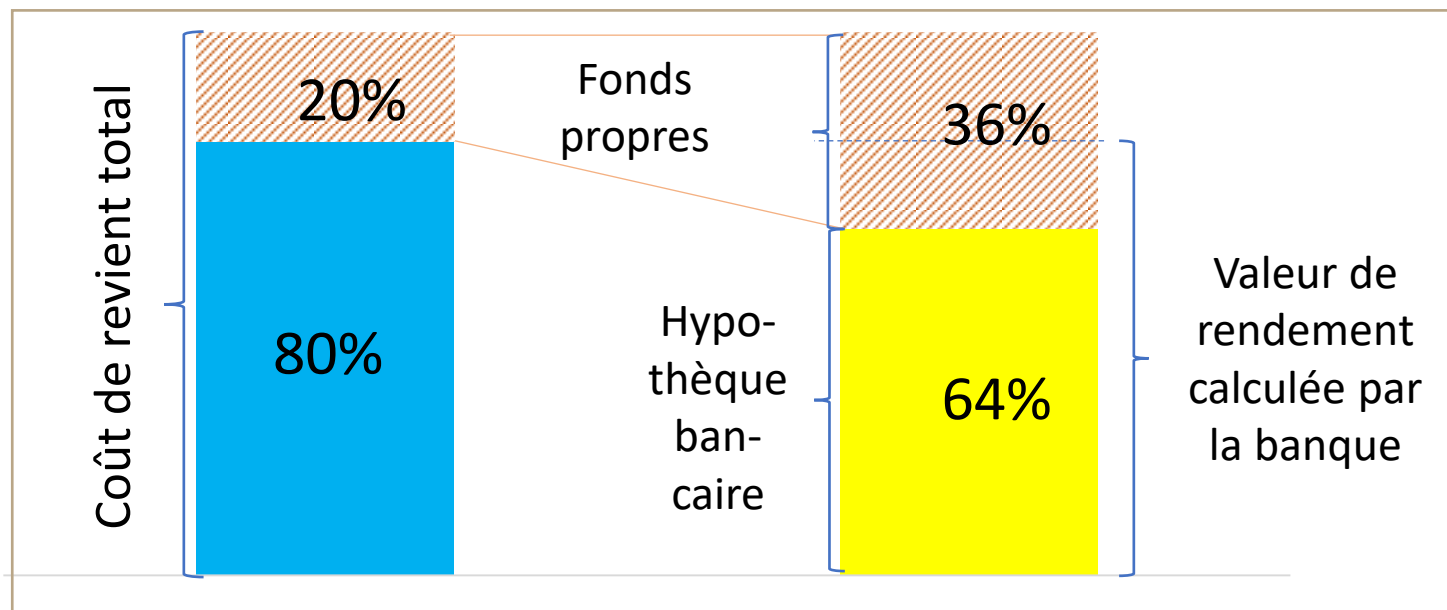
# 1. INTRODUCTION



# But des instruments de financement pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (moup)

**Faciliter** des projets de construction et **réduire le coût de financement** pour promouvoir des **logements à loyer avantageux** des maîtres d'ouvrage **d'utilité publique.**

## Problème général: différentes bases pour fixer la valeur d'un projet de construction



Souvent: coût de revient  $\neq$  valeur de rendement calculée par la banque / ccl



## Différentes bases de calcul appliquées

Instrument financier	Base de calcul
Institut bancaire, assurance, caisse de pension, etc.	Valeur de rendement
Emprunt ccl	Valeur de nantissement / rendement
Cautionnement cch	Coût de revient, contrôle de plausibilité avec valeur de rendement
Prêts Fonds de roulement / Fonds de solidarité	Coût de revient; montant du prêt dépendant du nombre de logements
Fondation Solinvest - participation transitoire	Coût de revient; montant du prêt dépendant du nombre de logements



## Exigences posées au demandeur

- Remplir les dispositions de l'Office fédéral du logement OFL relatives à l'utilité publique → dispositions statutaires
- Être membre d'une association faîtière (coopératives d'habitation Suisse/armoup, WOHNEN SCHWEIZ) ou de la ccl resp. cch
- Champ d'activité dans la région du projet
- Suffisamment de fonds propres du maître de l'ouvrage (en général 10% du bilan respectivement du coût de revient dépendant de l'instrument financier)



# Exigences posées au projet de construction

## → examen technique par l'OFL:

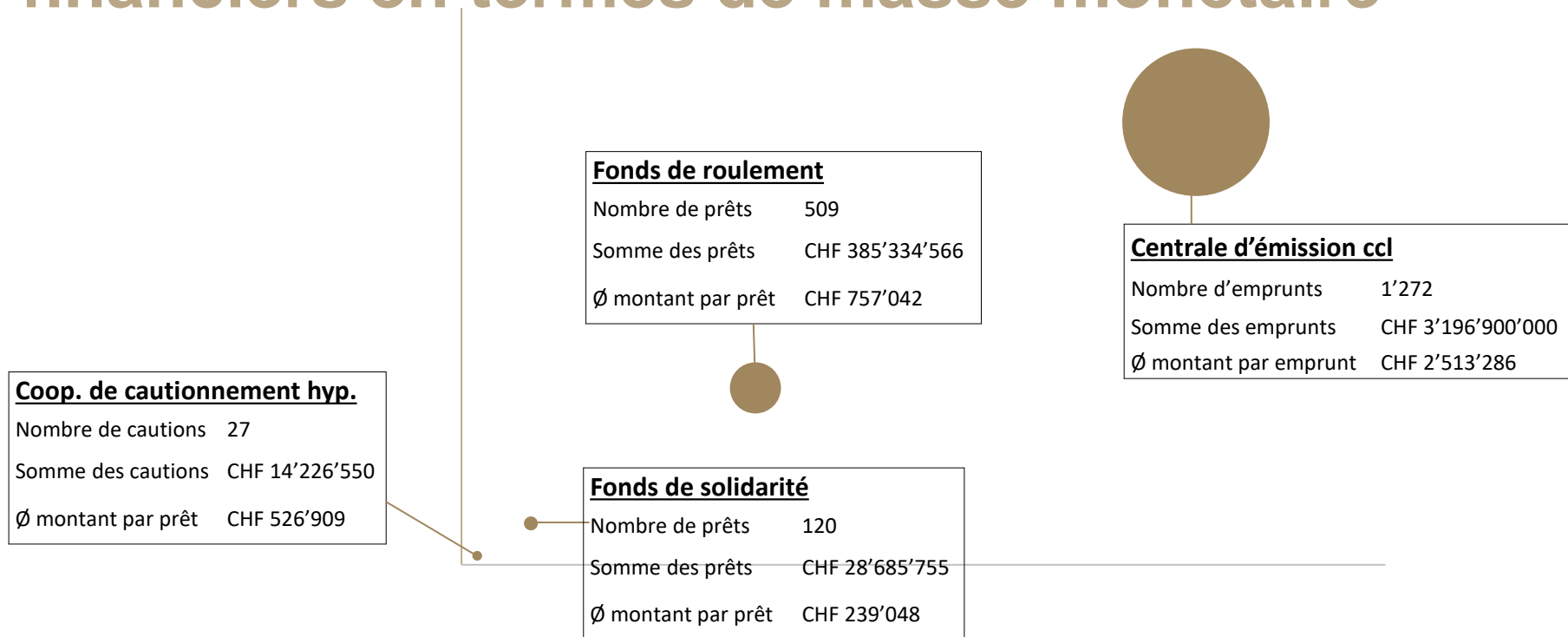
- Analyse technique des immeubles d'habitation locatifs selon le système d'évaluation de logements (SEL), édition 2015
- Respect des limites de coûts dépendant du lieu (contrôle du devis et descriptif détaillé)
- Vérification du niveau du loyer prévu (comparaison avec le loyer du marché du lieu)
- Exigences élevées en matière d'écologie, d'efficacité énergétique et de construction sans obstacles



## Exigences posées au financement

- Financement prévu réaliste (fonds propres, prêts de tiers, hypothèques)
- Vérification des charges annuelles prévues (principe du loyer basé sur les coûts), viabilité financière
- Garantie du prêt / de l'emprunt (droit de gage immobilier)

# Importance des différents instruments financiers en termes de masse monétaire





coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

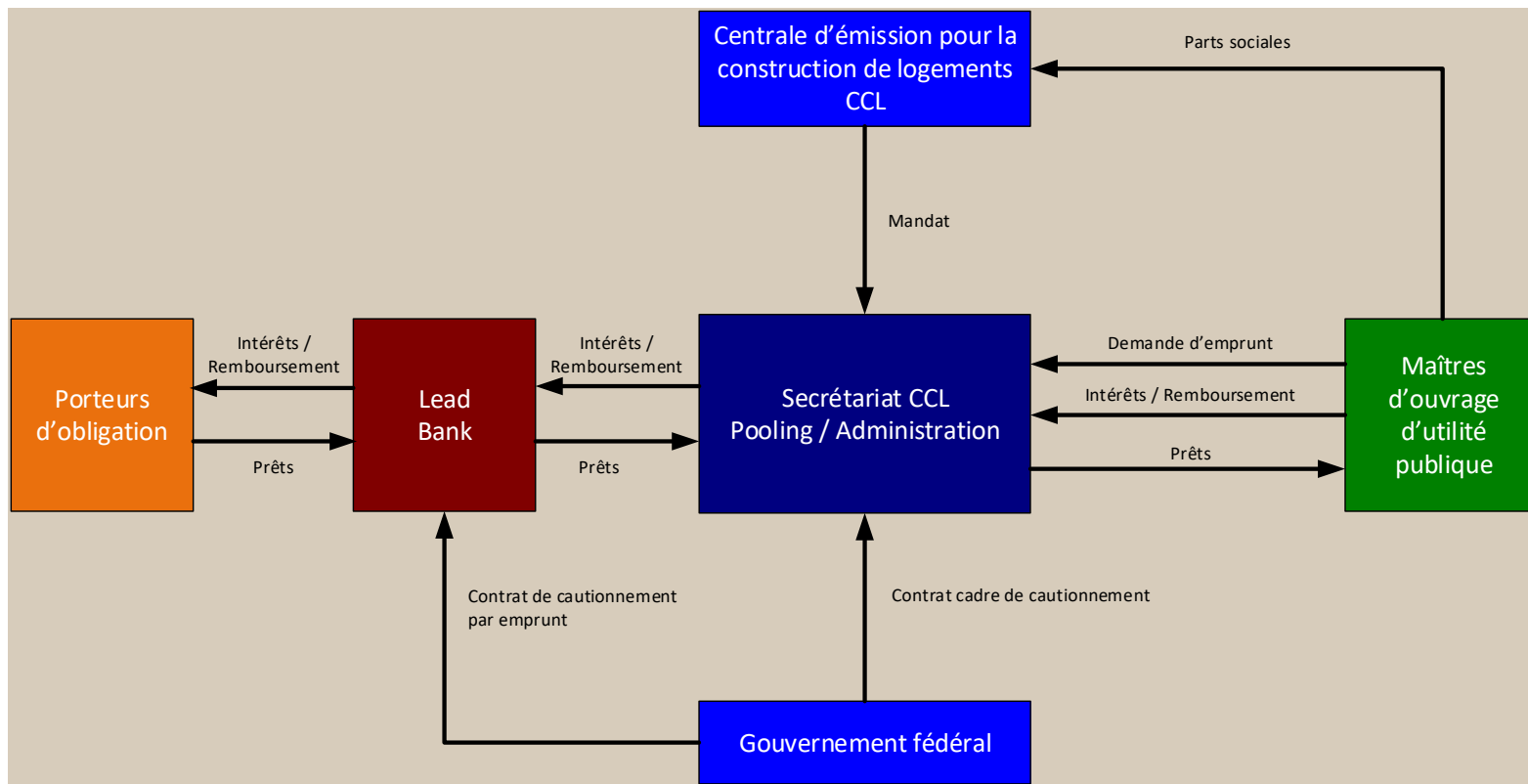
## 2. EMPRUNT DE LA CENTRALE D'ÉMISSION POUR LA CON- STRUCTION DE LOGEMENTS

Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger

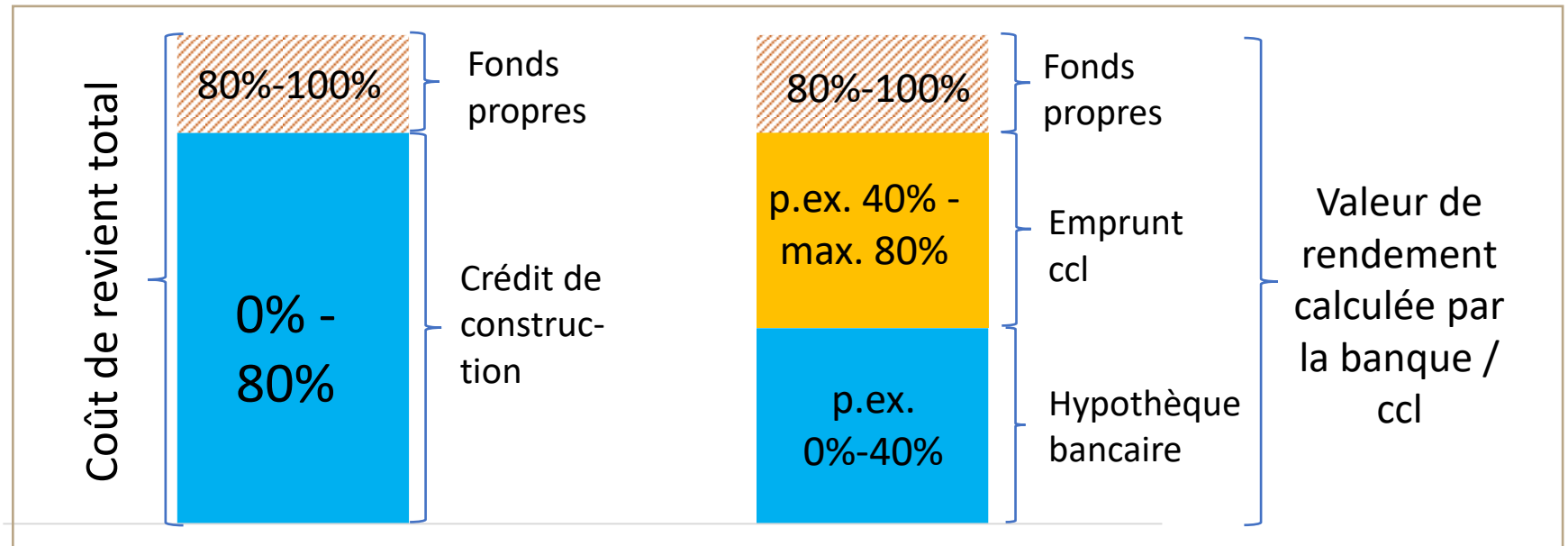
**egw** **ccl**

Centrale d'émission pour  
la construction de logements

## La ccl que fait-elle?



# Emprunt ccl: un instrument de consolidation/ refinancement



Hypothèse: coût de revient = valeur de rendement calculée par la banque / ccl

## Calcul de base: Valeur de nantissement\*

Valeur de nantissement = capitalisation du revenu locatif net au taux d'intérêt indicatif de **6,5%**

### Dérogations au taux d'intérêt indicatif:

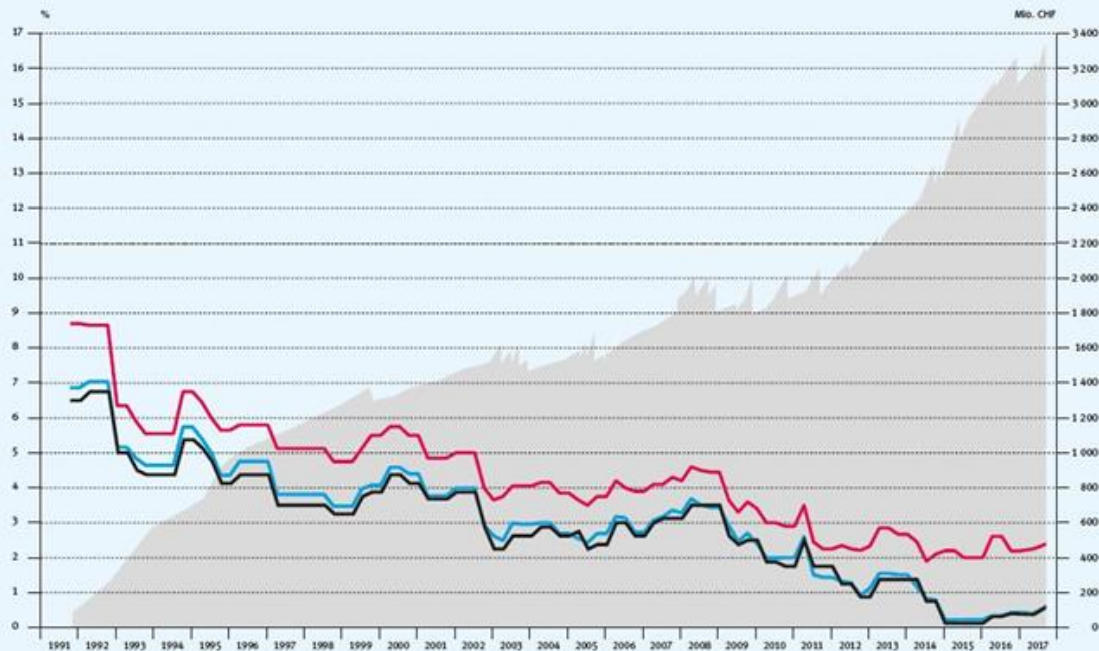
- Différence entre loyers effectifs et loyers du marché
- Lieu de l'implantation de l'immeuble
- L'âge et l'état de l'immeuble
- Stratégie de financement / situation financière du moup
- Organisation / administration du moup

### Limite de l'emprunt:

- Financement jusqu'à 80% de la valeur de nantissement de la ccl
- Amortissement obligatoire de la part dépassant 70% soit du financement antérieur ou alimenter des réserves liquides sur un compte bancaire

# Évolution du volume des emprunts et taux d'intérêts

- Taux d'intérêt pour hypothèques à taux fixe de même durée
- «All-in-costs» CCL
- Taux d'intérêt pour emprunts CCL
- Volume des emprunts CCL





## Conclusions: la ccl...

- permet aussi l'accès au marché de capitaux aux maîtres d'ouvrages ne disposant que de peu de fonds propres
- met à disposition des hypothèques à des taux avantageux et stables à long terme
- contribue à l'abaissement des loyers
- procure des placements sans risques aux investisseurs grâce au cautionnement de la Confédération



coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

# 3. CAUTIONNEMENT DE LA COOPÉRATIVE DE CAUTION- NEMENT HYPOTHÉCAIRE CCH

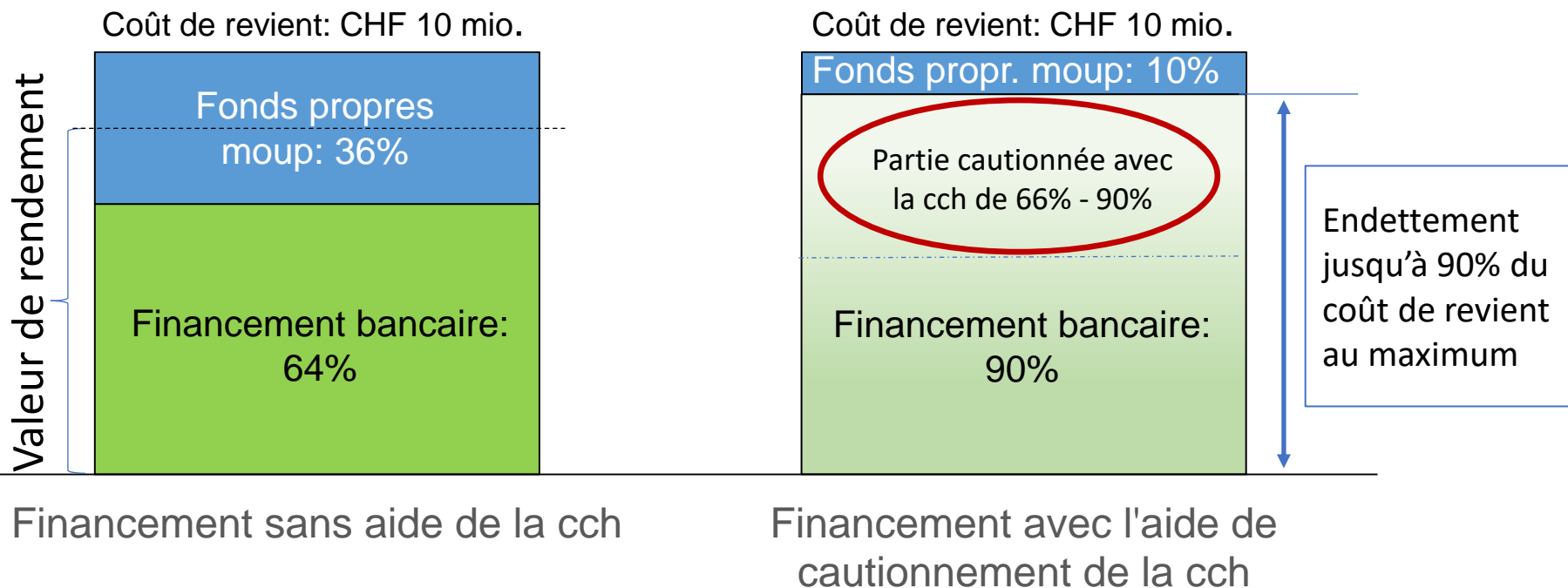
Hypothekar-  
Bürgschaftsgenossenschaft

**hbg**

**cch**

Société coopérative de  
cautionnement hypothécaire

## Schéma d'un financement avec cch



# Types de financements et projets de construction soutenus

Instrument financier pour sécuriser la 2<sup>ème</sup> hypothèque de l'institut bancaire avec un cautionnement **solidaire** pour:

- **rénovation** d'immeubles
- **nouvelles** constructions / constructions de **remplacement**
- **acquisition** d'immeubles

# Cautionnement de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire

- Au cas où l'emprunteur ne répondrait pas de ses obligations financières, la cch, comme caution solidaire, sera amenée à effectuer les paiements à sa place.
- Les cautionnements solidaires de la cch, ainsi que sa bonne solvabilité avec l'arrière caution de la Confédération offrent aux institutions de financement une sécurité maximale.
- Frais du cautionnement à payer par l'emprunteur:
  - prime annuelle de la cch de 0.25 % du montant maximal cautionné
  - souscription de parts sociales de la cch à hauteur de 3% de la somme initiale cautionnée



**coopératives d'habitation Suisse**

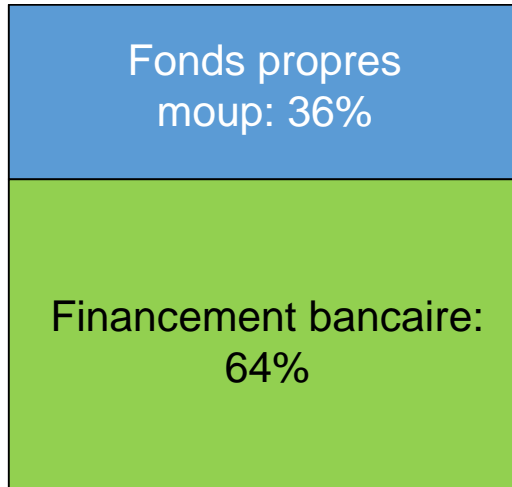
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

# 4. FONDS DE ROULEMENT FONDS DE SOLIDARITÉ



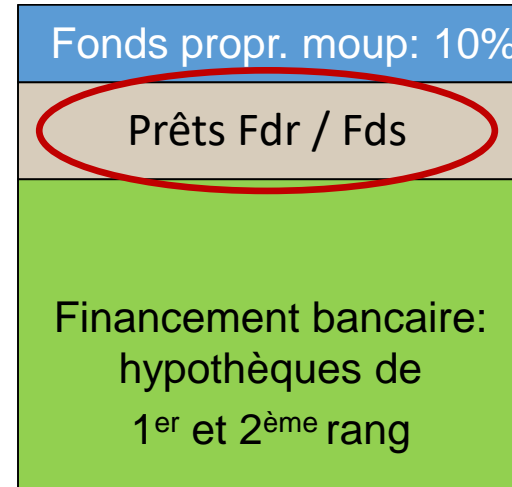
# Schéma d'un financement Fdr / Fds

Coût de revient: CHF 10 mio.



Financement sans aide du Fdr/Fds

Coût de revient: CHF 10 mio.



Financement avec l'aide du Fdr/Fds



# Financement résiduel ou transitoire

## Fonds de roulement (Fdr)

- géré à titre fiduciaire par les organisations faîtières coopératives d'habitation Suisse / WOHNEN SCHWEIZ
- alimenté par des fonds de la Confédération

## Fonds de solidarité (Fds)

- une fondation de coopératives d'habitation Suisse
- alimenté par les contributions volontaires des membres de coopératives d'habitation Suisse et des recettes d'intérêts sur les prêts octroyés





# Types de financements et projets de construction soutenus

Instruments pour financer le **montant restant** ou assurer un financement **transitoire** pour:

- **rénovation** d'immeubles
- **nouvelles** constructions / constructions de **remplacement**
- **acquisition** d'immeubles
- **acquisition** de terrains



## Conditions du Fdr / Fds I

- Base de calcul: Coût de revient
- Prêts à long terme de 20 et 25 ans respectivement
- Paiements d'intérêts et d'amortissements linéaires semestriels
- Taux d'intérêt: 2,0 points au-dessous du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers, mais au minimum de 1,0%



## Conditions du Fdr / Fds II

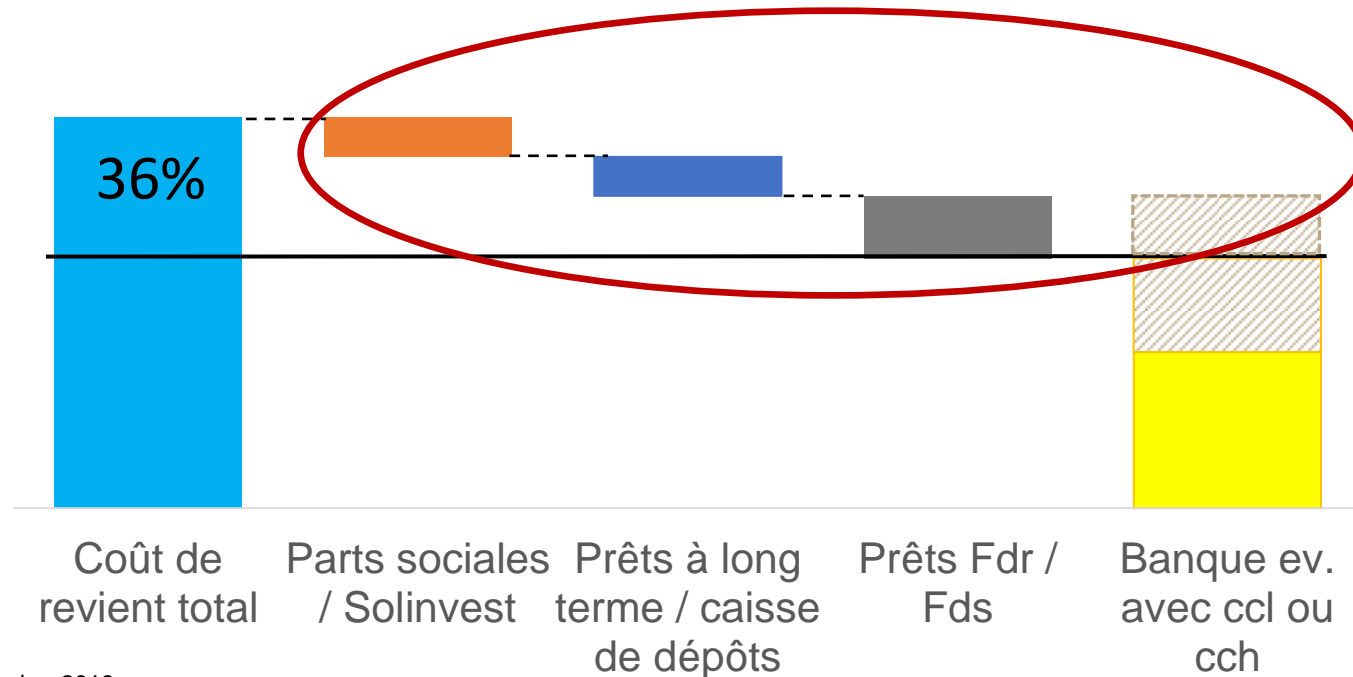
- Montant de prêt accordé entre CHF 15'000 et au max. CHF 50'000 par logement en fonction:
  - de l'utilisation du prêt (nouvelle construction, rénovation, acquisition de l'immeuble ou du terrain)
  - de la norme énergétique adoptée
  - du standard du label LEA pour la construction d'appartements sans obstacles
  - eu règlement de location



# Conclusions: la cch, le Fonds de roulement et le Fonds de solidarité

- sont des financements résiduels
- représentent des fonds propres supplémentaires pour un moup avec peu de fonds propres
- contribuent à l'abaissement des loyers

# Répartition du coût de revient entre les divers instruments financiers





coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

# CONTACT

Kathrin Schriber

Responsable Fonds / Directrice des fondations

Fonds de solidarité et Solinvest

Bucheggstrasse 109, CP

8042 Zurich

Téléphone 044 360 26 57

[kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch](mailto:kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch)

[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)



**coopératives d'habitation Suisse**

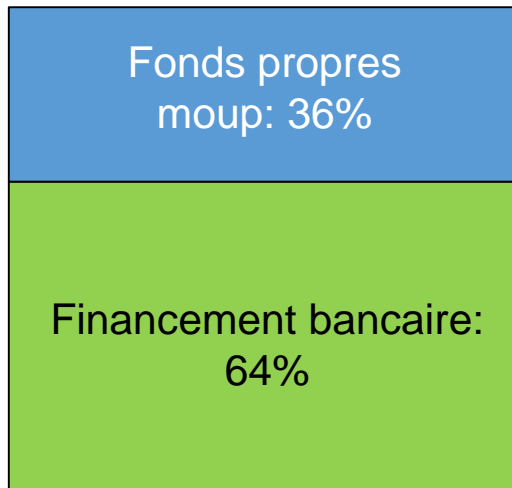
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

# FONDATION SOLINVEST

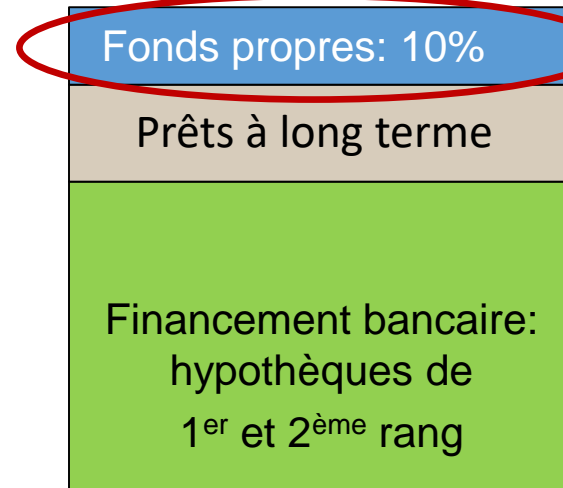


# Schéma d'un financement Solinvest

Coût de revient: CHF 10 mio.



Coût de revient: CHF 10 mio.



Parts sociales locataires

Financement sans aide de Solinvest    Financement avec l'aide de Solinvest





## Fondation Solinvest

- une fondation de coopératives d'habitation Suisse
  - alimentée par les donations et des recettes provenant d'actions et de placements
- 
- **Participation** sous forme de prise de parts sociales chez des moup qui ont besoin d'un "capital transitoire" au sens d'un financement initial de durée limitée pour se constituer des fonds propres (pour les nouveaux / petits moup)
  - **Limité** jusqu'à ce que les futurs coopérateurs/ locataires se substituent à cette participation transitoire (le plus généralement lors de l'entrée en possession de l'immeuble)



## Conditions de la Fondation Solinvest

- Membres de la coopérative seront en **majorité des locataires**
- Pour un **projet spécifique** seulement
- Projet doit correspondre dans ses objectifs ou dans sa conception aux exigences qualitatives posées par le Fonds de roulement
- À **prouver** que la **faisabilité** du projet est donnée selon toute vraisemblance
- Montant au **max. CHF 10'000 / logement**; 30 logements au max. par projet resp. 50 logements au max. par coopérative
- Moup doit prouver qu'il dispose déjà au minimum du même montant de parts sociales

Forum vaudois du logement

# **Les outils de financement pour les MOUP**



# Thèmes abordés

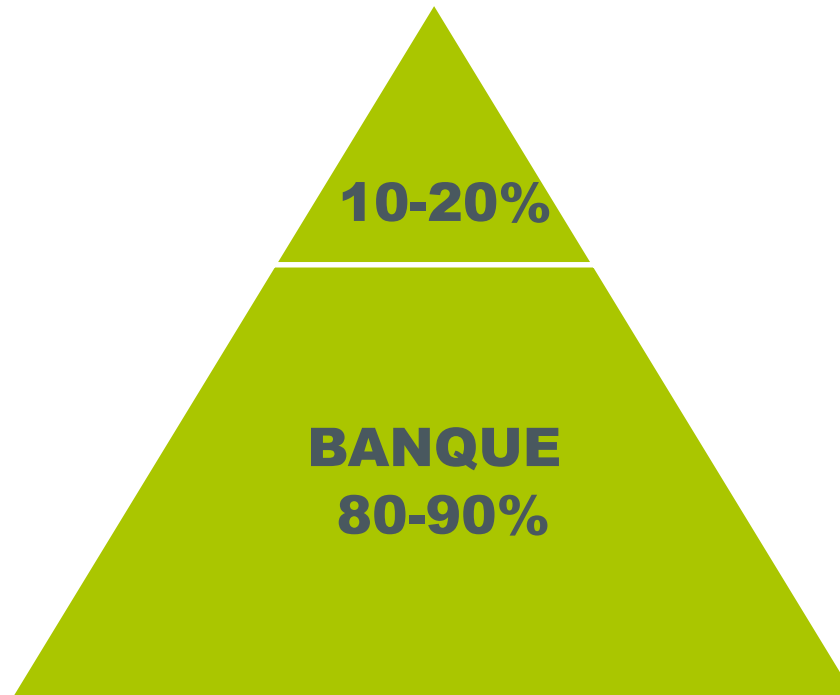
- 1. Le financement bancaire**  
Les principes de base.
- 2. Solutions de financement**  
Outils à disposition des MOUP.  
Taux, conditions et amortissements.
- 3. Soutien des collectivités publiques**  
Impacts sur le financement bancaire.

# 1. Le financement bancaire

**Les principes de base.**



# Le montage financier



# Le montage financier

Comment atteindre la part complémentaire au prêt?

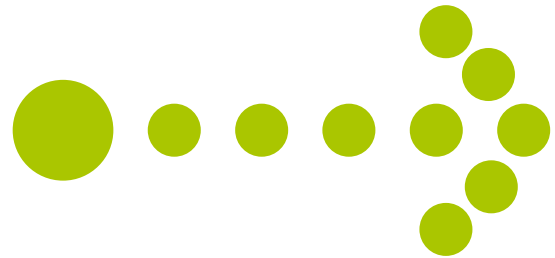
**Fonds propres /  
Parts sociales**



**Prêts / dépôts  
des habitants**



**Emprunts hors  
banque**



# Le montage financier

Comment atteindre la part complémentaire au prêt?

## **Fonds propres effectifs**

La coopérative doit présenter au minimum **5 à 10% de capital propre** avec notamment les parts sociales. Des subventions ou donations peuvent également venir compléter cet apport de liquidités.

## **Prêts/dépôts des habitants**

Ils seront généralement considérés comme fonds propres pour la coopérative ce pour autant qu'une durée minimale de 10 à 20 ans notamment pour les prêts soit fixée.

## **Emprunts hors banque**

Ceux-ci sont généralement octroyés par la CHS, la CCL, les cantons et/ou les communes.



# 1. Le financement bancaire

Valeur de l'immeuble financé



# Valeur de l'immeuble

Types de valeur considérés

## **Coût d'investissement**

Cette valeur correspond au **coût d'investissement** du projet comprenant notamment le coût de construction, les frais annexes, les intérêts intercalaires...

## **Valeur de rendement**

Le **revenu locatif net** est utilisé pour **calculer la valeur de rendement** en tenant compte du taux de capitalisation.

## → **Valeur de gage**

Valeur retenue par la banque pour son analyse qui, généralement, sera la plus basse entre les 2 valeurs précédentes.

# Valeur de l'immeuble

Montage financier selon la valeur considérée

## Exemple chiffré:

Coût d'investissement MCHF 10.0		Coût d'investissement MCHF 10.0	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Val. rdmt	MCHF 10.0	<input type="checkbox"/> Val. rdmt	MCHF 9.5
<input type="checkbox"/> Banque 80%	MCHF 8.0	<input type="checkbox"/> Banque 80%	MCHF 7.6
<input type="checkbox"/> Fds propres	MCHF 2.0	<input type="checkbox"/> Fds propres	MCHF 2.4

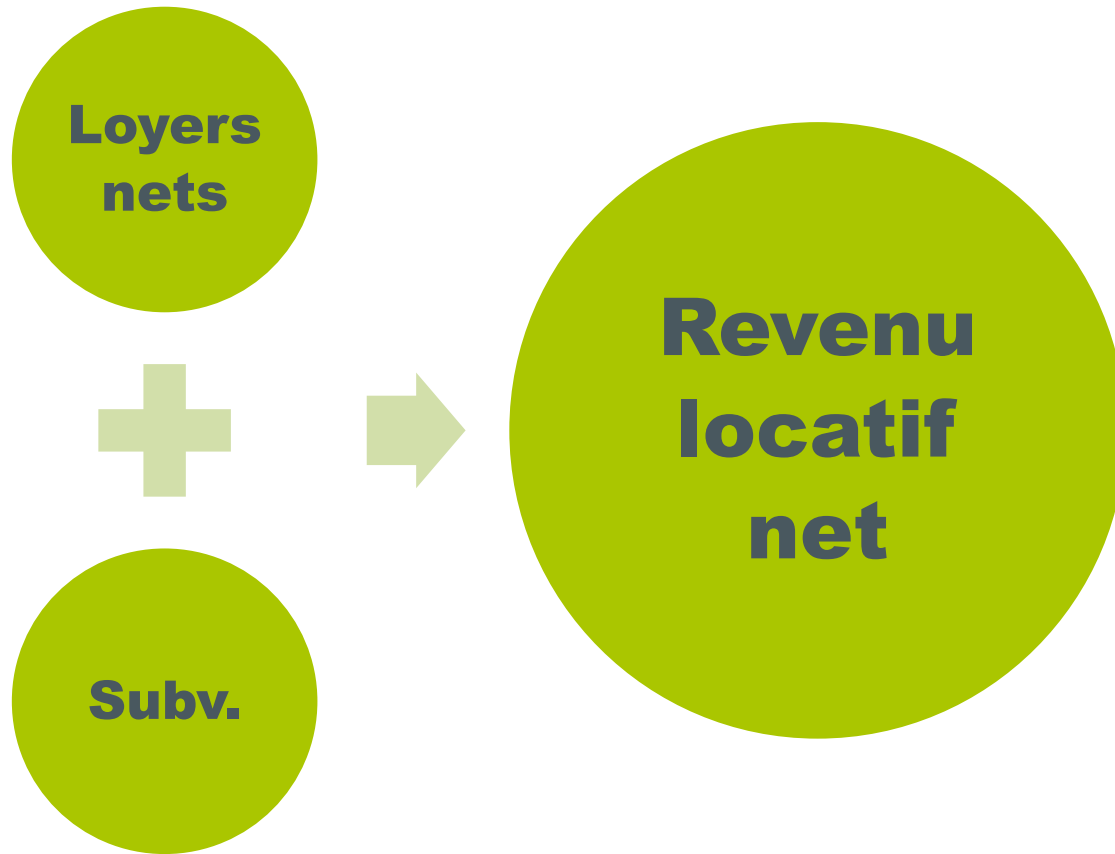
# 1. Le financement bancaire

## Capacité financière



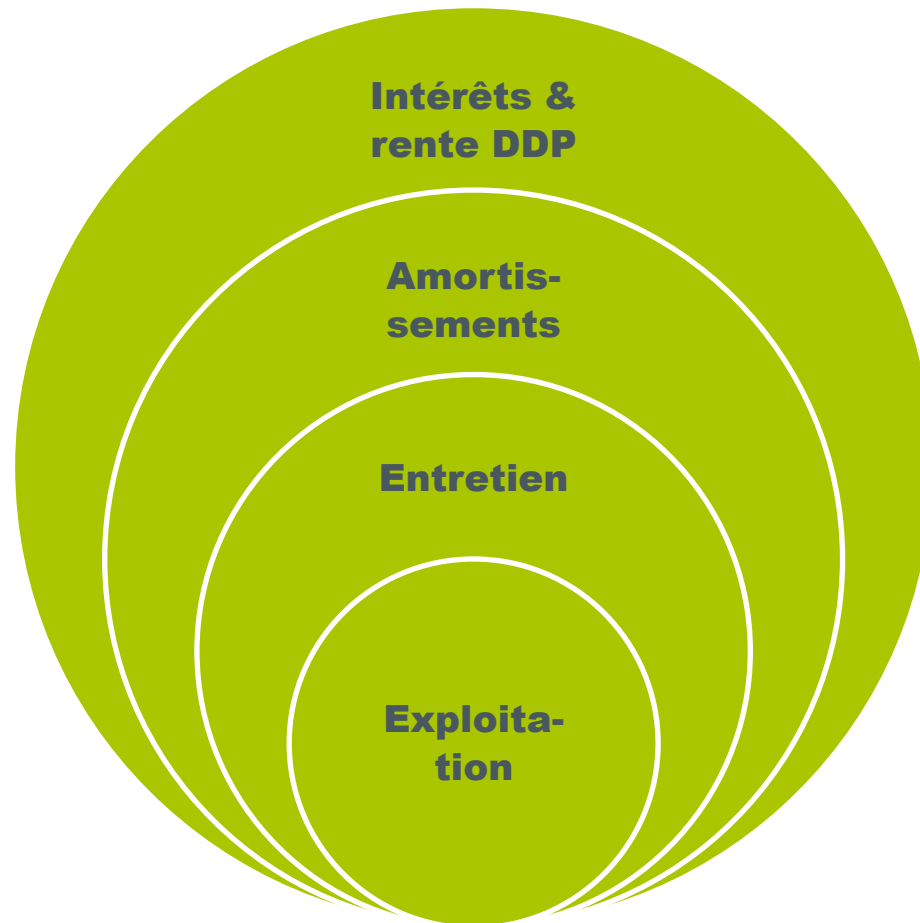
# Capacité financière

Les produits de l'immeuble



# Capacité financière

Les charges de l'immeuble



# Capacité financière

Exemples de charges retenues pour un cas type

## Intérêts

Sur chaque tranche d'emprunt (1er, 2e rang, autres emprunts, etc.)  
+ marge variant selon la politique de la banque

2.0% à 6.0%

## Rente de droit de superficie

Rente effective

## Amortissements

Total des remboursements contractuels de tous les emprunts

## Frais d'entretien

1.00% de la valeur du bien

## Frais de gestion et d'administration

Gestion par la coopérative

0.25% du revenu locatif net

Gestion mandatée

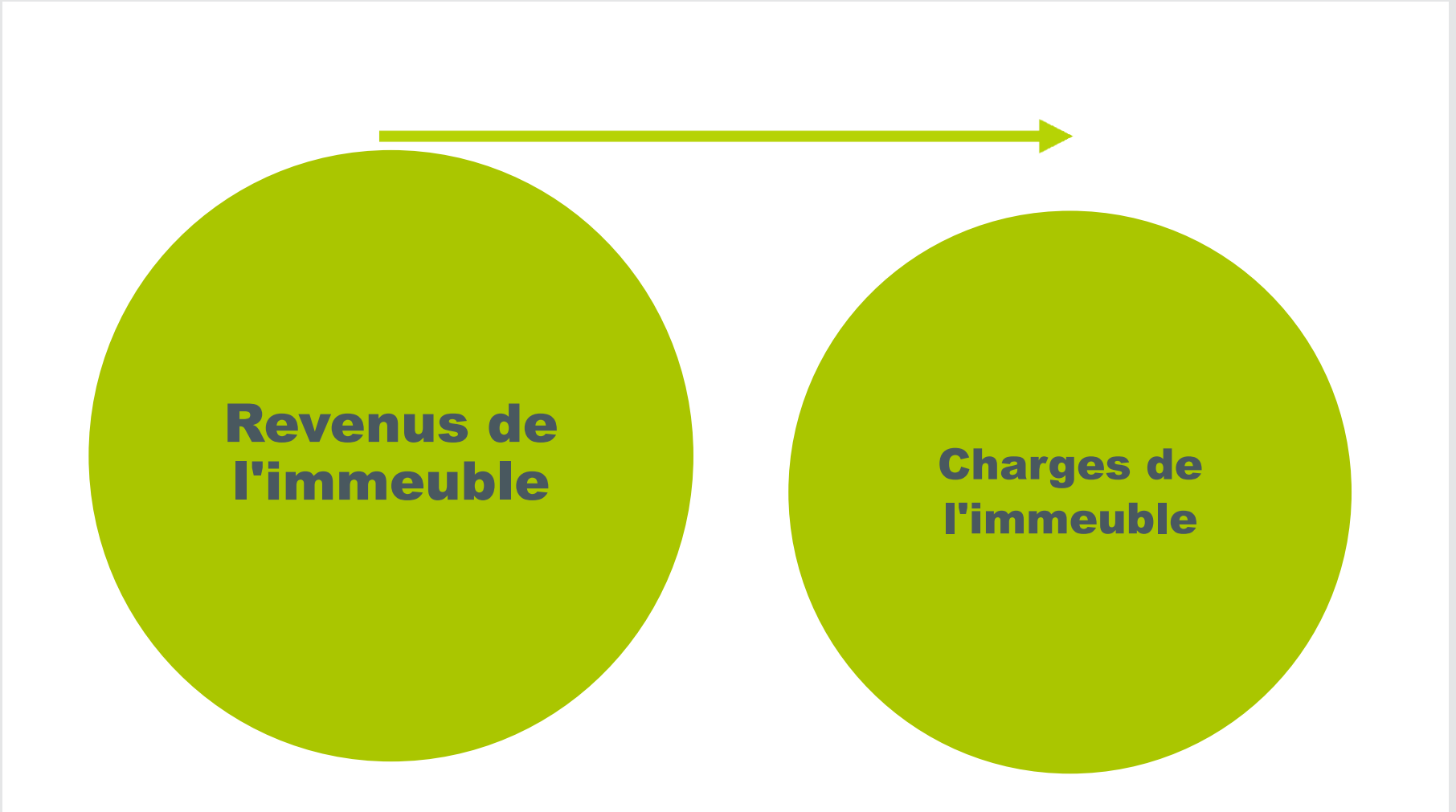
4.00% du revenu locatif net

## Prime de risque

0.10-0.25% de la valeur du bien

# Capacité financière

Objectif







## **2. Solutions de financement**

**Outils à disposition des MOUP.  
Taux, conditions et amortissements.**

# Prêts hypothécaires

## Types de financement et taux applicables

<b>Taux variable</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taux de référence de chaque banque suivant le marché hypothécaire suisse (<b>historiquement jusqu'ici, fluctuation annuelle de 25 à maximum 100 points de base</b>)</li><li>- Flexibilité de remboursement anticipé</li><li>- Fourchette actuelle: 2.00% à 3.00%</li></ul>								
<b>Taux fixes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taux convenu pour une durée fixe de 2 à 10 ans</li><li>- <b>Forte pénalité</b> en cas de remboursement anticipé</li><li>- Fourchettes actuelles:<table><tbody><tr><td>3 ans</td><td>0.80% à 1.20%</td></tr><tr><td>5 ans</td><td>0.90% à 1.30%</td></tr><tr><td>8 ans</td><td>1.20% à 1.60%</td></tr><tr><td>10 ans</td><td>1.40% à 1.90%</td></tr></tbody></table></li></ul>	3 ans	0.80% à 1.20%	5 ans	0.90% à 1.30%	8 ans	1.20% à 1.60%	10 ans	1.40% à 1.90%
3 ans	0.80% à 1.20%								
5 ans	0.90% à 1.30%								
8 ans	1.20% à 1.60%								
10 ans	1.40% à 1.90%								
<b>Taux Libor</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Index des marchés financiers sur laquelle la banque ajoute sa marge pour des durées de <b>1, 3, 6 ou 12 mois</b></li><li>- Pénalité en cas de remboursement anticipé</li><li>- <b>Risque de volatilité élevée à court terme</b></li><li>- Taux libor actuel <u>avant</u> marge de la banque liée au risque: 1m -0.77%, 3m -0.73%, 6m -0.65%, 12m -0.51%</li></ul>								

# Prêts hypothécaires

Taux d'intérêt principaux applicables à du logement

<b>Taux 1er rang</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 65% de la valeur de l'immeuble</li><li>- Offre de taux la plus attractive</li></ul>
<b>Taux 2<sup>e</sup> rang</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tranche de 65% à 80% de la valeur du gage</li><li>- Majoration de taux éventuelle</li></ul>
<b>Taux au delà du 2<sup>ème</sup> rang</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tranche au-delà de 80% de la valeur du bien</li><li>- Majoration de taux probable si pas de garantie complémentaire</li></ul>
<b>Taux unique ou mixte ou lissé</b>	Mixte des 3 taux ci-dessus

# Prêts hypothécaires

## Conditions cadres

<b>Amortissement</b>	En général, entre 1% et 1.5% de l'emprunt
<b>Échéances d'intérêts et d'amortissement</b>	Trimestrielles ou semestrielles selon l'établissement
<b>Frais</b>	Variables de CHF 0.00 à CHF 1'000.00 environ
<b>Garanties</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cédules hypothécaires</li><li>- Cession du revenu locatif</li><li>- Cession des droits de l'assurance incendie (GE et VS)</li><li>- Cautionnement éventuel</li></ul>
<b>Conditions usuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Remise annuelle des comptes et budgets</li><li>- Pas d'autres prêts sans accord de la banque</li></ul>
<b>Dénonciation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Délai à observer dans tous les cas de 0 à 6 mois</li><li>- Pénalités liées au taux contractuel</li></ul>

## **2. Solutions de financement**

### **Amortissement des prêts**



# Plan d'amortissement

## Amortissement du financement bancaire

### **Amortissement standard**

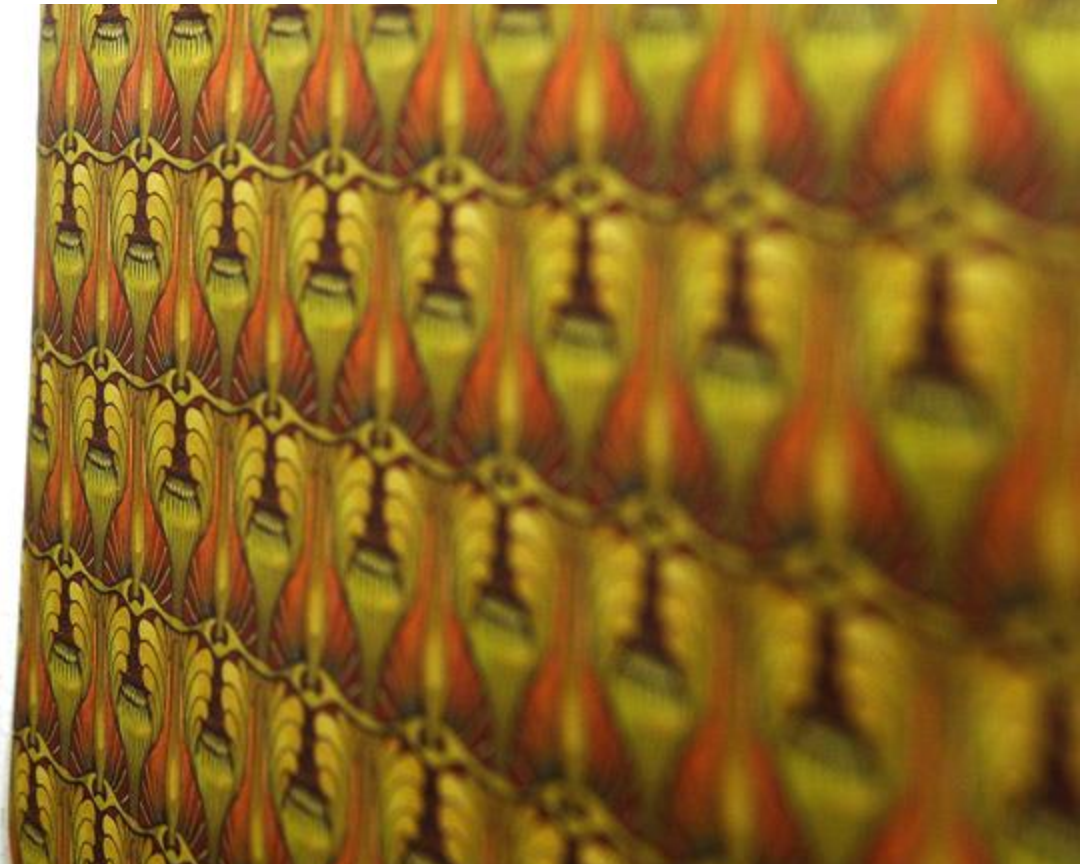
- En général, 1 à 1.5% du financement
- Dérogation possible pour les MOUP pour une réduction jusqu'à 65% (1<sup>er</sup> rang) en 25 ans
- En cas de prêt d'un fonds CHS, possibilité d'adaptation de l'amortissement bancaire dans le but de lisser les remboursements sur la durée

### **Amortissement en cas de droit de superficie**

- Plus la durée du droit est courte, plus les exigences d'amortissement seront élevées.
- En règle générale, 10 à 15 ans avant l'échéance.
- Observer les conditions du droit de superficie

## 2. Solutions de financement

### Crédit de construction



# Crédit de construction

## Particularités

### **Principe**

Limite de crédit pour assumer une phase de construction, remboursée par la libération ultérieure du prêt hypothécaire et/ou une reprise partielle de la CCL

### **Intérêts intercalaires**

Intérêts à payer avant l'encaissement des premiers loyers, intégrés généralement au coût d'investissement

### **Commission**

En principe, 0.25% par trimestre sur le solde débiteur moyen



# Crédit de construction

## Particularités

### **Travaux effectués par les futurs habitants**

Tolérables jusqu'à 5 à 10% du devis

### **Imprévus**

Env. 3 à 5% du devis, voire plus sur des cas spécifiques

### **Libération du crédit**

- Après utilisation des autres fonds et autres prêts
- Sur présentation des factures

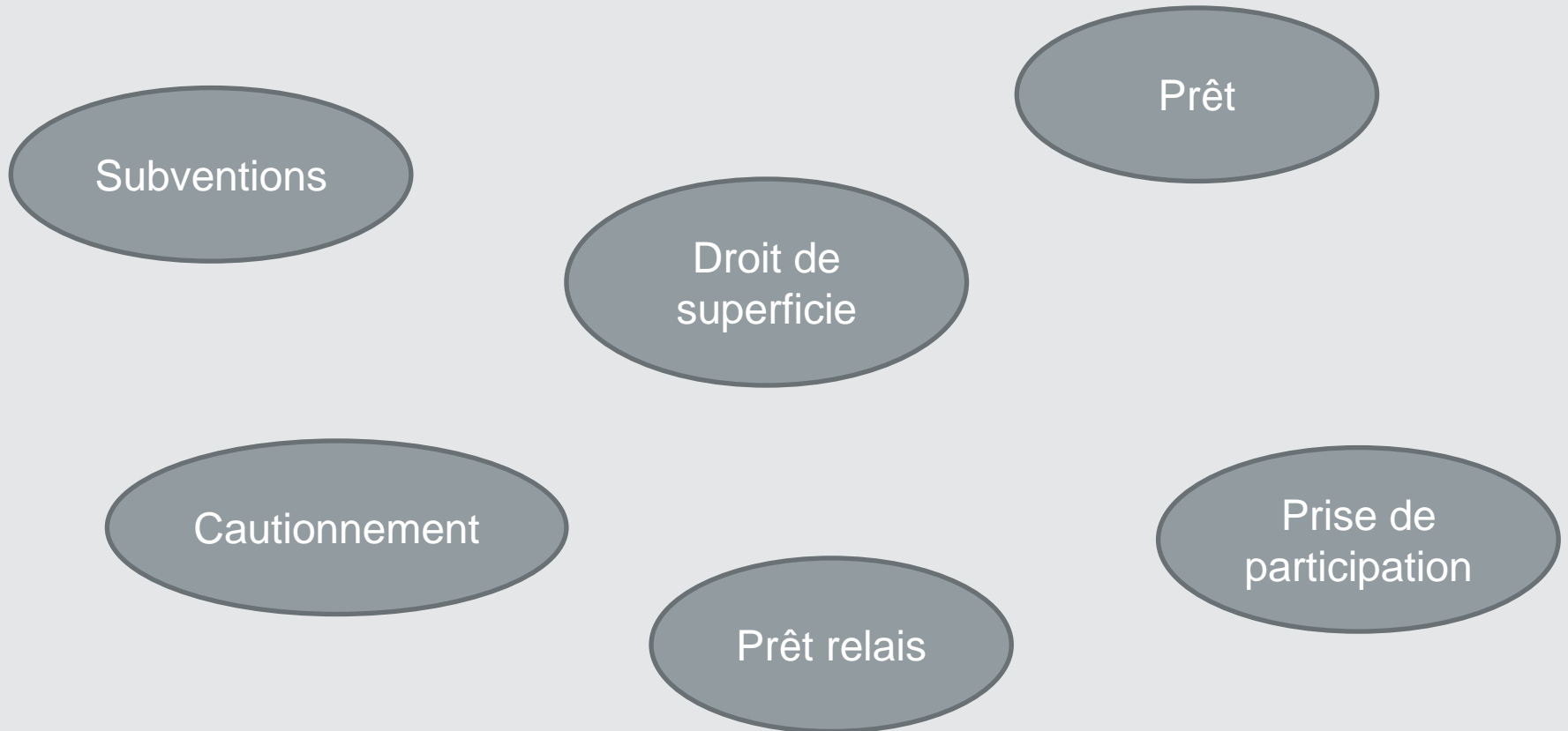
# 3. Soutien des collectivités publiques

**Impacts sur le financement bancaire.**



# Soutien des collectivités publiques

Impacts sur le financement bancaire.



# Soutien des collectivités publiques

Droit de superficie distinct et permanent

## Impact sur l'analyse bancaire

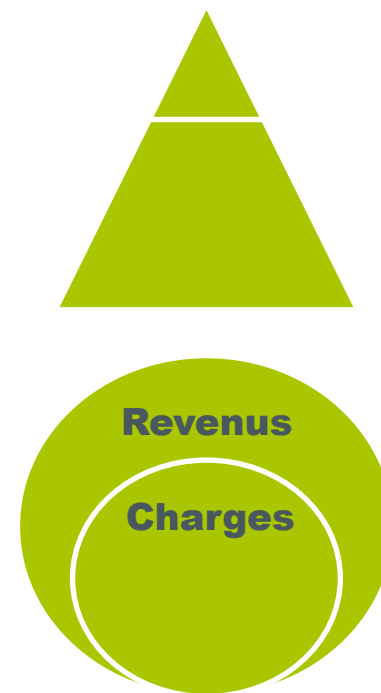
Durée du DDP

- + Longue
- Courte

Rente du DDP

- + Basse / Progressive
- Haute

Indemnité de retour



# Soutien des collectivités publiques

Octroi d'un prêt

## Impact sur l'analyse bancaire

Apport de liquidités

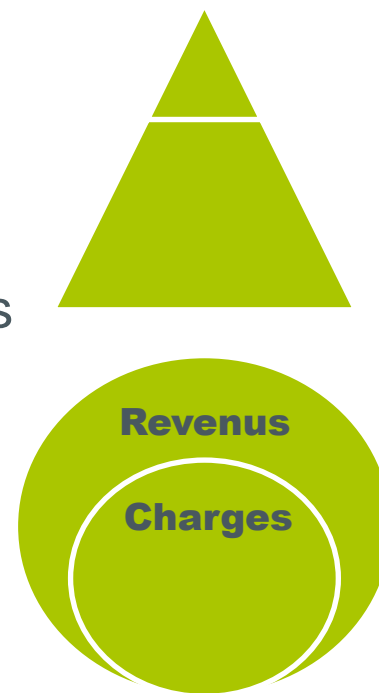
- + Complément aux fonds propres
- + Diminution des prêts bancaires

Intérêts

- + Souvent des conditions plus intéressantes
- +/- Diminution / Augmentation des charges

Amortissement

- Augmentation des charges



# Soutien des collectivités publiques

Prise de participation / Subventions

## Impact sur l'analyse bancaire

Apport de liquidités

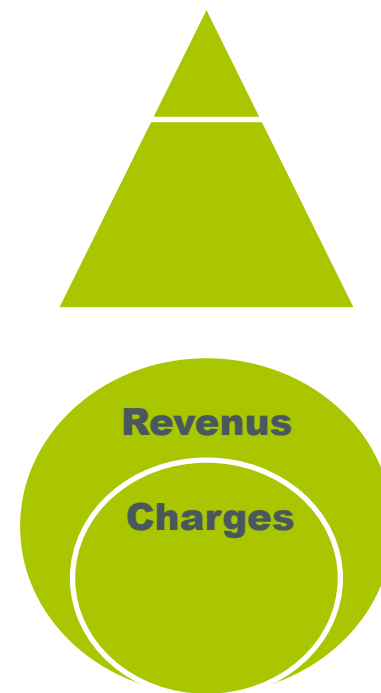
- + Complément des fonds propres -> Diminution des prêts
- + Eventuelle réduction de l'apport des coopérateurs

Intérêts

- + Absence de rémunération en général

Amortissement

- + Absence d'amortissement

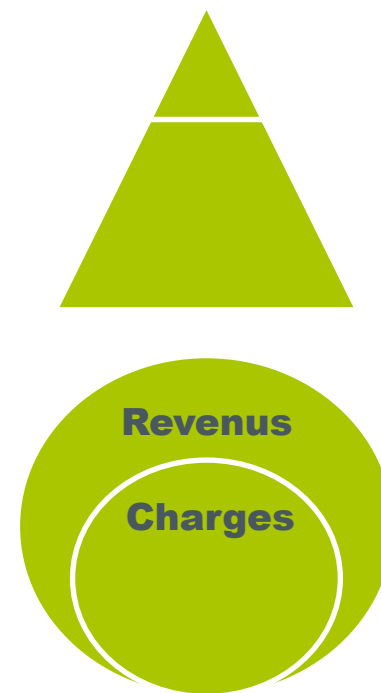


# Soutien des collectivités publiques

## Cautionnement

### Impact sur l'analyse bancaire

- + Augmentation des possibilités de prêts
- Potentielle augmentation des charges (intérêts et amortissement)





bas.ch

**Votre intervenant**  
Loïc Ecoffey

loic.ecoffey@bas.ch