



Etape 6 – La marge bancaire, comment ça marche?

L'œuf ou la poule?

La première erreur de réflexion serait de croire qu'une banque a besoin de dépôts pour pouvoir octroyer un prêt (hypothécaire par exemple). La logique voudrait que 1000 épargnants déposent 1000 francs chacun à la banque pour que la banque puisse faire un prêt hypothécaire de 1'000'000. En réalité/vérité : **la banque peut faire un prêt sans avoir de dépôts**. Elle peut créer de l'argent de nulle part. Qu'il s'agisse de la banque centrale (la BNS) ou d'une banque commerciale, les deux ont ce privilège. Et ne sois pas jaloux car Toi aussi tu as ce privilège. Quand tu paies une prestation avec ta carte de crédit (Visa, Mastercard, etc.), tu dépenses de l'argent que tu n'as pas et tu crées également de l'argent. Lorsque tu paies la facture de l'institut qui a émis la carte de crédit, l'argent que tu avais créé s'éteint. Pour revenir à la banque commerciale, elle peut créer de l'argent de nulle part sur une période beaucoup plus longue, par exemple par le biais d'un prêt hypothécaire à 10 ans. Seule contrainte : la banque doit détenir suffisamment de liquidités ou d'actifs financiers très liquides sur son bilan pour faire face en tout temps à un retrait important des épargnants. C'est pour cette raison qu'elle te demande d'annoncer tout retrait important de ton compte à l'avance. Le régulateur des banques – la FINMA – surveille (les stress scénarios sont prédéfinis) que les banques commerciales disposent en permanence de suffisamment d'actifs liquides pour faire face à des retraits importants. Elle prévient ainsi une panique généralisée au cas où les épargnants perdraient confiance dans le système bancaire.

Comment la banque finance-t-elle ton hypothèque?

La banque peut donc octroyer un prêt sans disposer des liquidités nécessaires. Elle doit par contre avoir un bilan où les actifs (les prêts hypothécaires et aux entreprises) correspondent aux passifs (les dépôts et autres sources de financement de la banque ainsi que ses fonds propres).

Où la banque peut-elle bien trouver les liquidités nécessaires lorsque tu tires sur ton prêt pour payer les frais de construction (crédit de construction) ou payer le vendeur du bien immobilier (achat d'un bien existant) ?

1. La première source de financement est constituée des **dépôts des épargnants**. Comme cet argent peut être retiré à court terme, la banque prend donc un risque de liquidité au cas où ils seraient effectivement retirés en masse. Il est assez rare que les épargnants retirent massivement leurs fonds en même temps mais ce n'est pas exclu (p.ex. en période de crise financière). Les engagements des banques envers la clientèle sous forme d'épargne et de placements se montaient à 607 milliards de francs à fin juin 2015 (source : [BNS](#))
2. Une deuxième source de financement qui a perdu en importance: les **obligations de caisse**. Vu le faible niveau des taux proposés actuellement, les banques ne parviennent pas à lever de gros montants par ce biais en ce moment. Les épargnants préfèrent garder la flexibilité sur leur cash plutôt que de bloquer leur argent à 3-5 ans pour un rendement à peine supérieur

3. Troisième source de financement : les **emprunts de la banque sur le marché des capitaux (en son nom propre)**. Les banques – au même titre que les entités publiques et les grandes entreprises – ont la possibilité d'émettre des emprunts obligataires. Ceux-ci sont achetés par les investisseurs institutionnels – compagnies d'assurance, fonds de pension – ainsi que par les privés. En 2015, les banques cantonales ont émis des emprunts de durées allant de 2 à 15 ans pour un volume d'environ 6 milliards et demi de francs (source : ZKB)
4. Quatrième source de financement : les mêmes acteurs bancaires, mais aussi les grandes banques, les banques Raiffeisen ainsi que les banques régionales, peuvent emprunter sur le marché des capitaux de façon indirecte, en passant par une **centrale de lettres de gage**. Pour faire simple, plutôt que d'emprunter en leur nom propre, les banques peuvent mettre leurs hypothèques en gage auprès d'une centrale qui elle emprunte en bloc sur le marché avant de redistribuer le financement contre les hypothèques mises en garantie. Cette voie indirecte leur permet d'obtenir d'excellentes conditions car l'émetteur dispose d'un rating (aussi appelé notation) de la plus haute qualité (Aaa par Moody's). En 2015 par exemple, les deux centrales de lettres de gage ont émis des emprunts de durées allant de 3 à 30 ans pour un volume d'environ 9 milliards de francs (source : ZKB). A fin 2015, les deux centrales avaient des émissions en cours qui représentent environ 100 milliards de francs. Elles dépassent donc le montant total des emprunts de la Confédération qui représente à fin 2015 environ 80 milliards de francs.

Tu l'auras compris, le **marché hypothécaire** est un mastodonte d'environ 924 milliards de francs à fin juin 2015 (source : BNS).

A quel coût la banque finance-t-elle ton hypothèque?

Reprenons nos 4 sources de financement principales :

1. **Dépôts des épargnants**. C'est assez simple : à moins de disposer de montants très importants, la banque ne devrait pas te charger d'intérêt négatif. En résumé : coût pour la banque : **0%**
2. **Obligations de caisse**. Un rapide coup d'œil sur les conditions de PostFinance : **0%** de 1 à 10 ans (fin janvier 2016)
3. **Emprunts de la banque sur le marché des capitaux (en son nom propre)**. En 2015, les banques cantonales ont payé une marge en-dessus du Taux Swap allant de 0.05% à 0.45% donc environ **0.25% de plus que le Taux Swap de même durée en moyenne** (source : ZKB). A noter que les emprunts obligataires ne peuvent pas avoir de coupon négatif
4. **Les centrales d'émission de lettres de gage**. En 2015, elles ont payé une marge en-dessus du Taux Swap de 0.07% à 7 ans, de 0.10% à 10 ans et de 0.12% à 15 ans soit environ **0.10% de plus que le Taux Swap de même durée en moyenne** (source : ZKB).

Quelle est la marge de la banque?

POINT DE DEPART: le taux hypothécaire offert par ta banque

MOINS: le Taux Swap de durée équivalente

RESULTAT: Marge bancaire brute

MOINS: **Coût de financement supplémentaire qui dépend du type de financement**. Il peut s'agir (1) du coût de transformation de la durée entre les dépôts des épargnants et l'hypothèque (coût de couverture du risque de taux), (2) de la différence entre le Taux Swap et le coût effectif des obligations de caisse, ou du coût supplémentaire de financement par le biais (3) d'emprunts obligataires ou (4) d'une centrale d'émission des lettres de gage

MOINS: **Coûts des capitaux propres/fonds propres** que la banque doit détenir pour les risques encourus sur les hypothèques. Le niveau du risque dépend de paramètres tels que: immobilier résidentiel, locatif ou commercial, 1^{er} ou 2^{ème} rang, ainsi que des garanties supplémentaires comme l'éventuelle mise en nantissement de ta caisse de pension. Ils dépendent aussi du rendement attendu de la banque sur ses fonds propres (plus elle attend un rendement important, plus le coût de l'utilisation de ses fonds propres va être élevé). Le coût des fonds propres est assez faible pour des prêts hypothécaires résidentiels (le propriétaire qui occupe lui-même ses murs) de 1^{er} rang, c'est-à-dire inférieur à **0.10%**. A noter que la durée de l'hypothèque n'influence pas le coût des fonds propres

RESULTAT: Le solde représente la Marge bancaire nette (dépend tu type de financement)

Peux-tu me donner un exemple concret?

	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Banque													
Offre de ta banque	1.03%	1.04%	1.11%	1.25%	1.41%	1.56%	1.69%	1.81%	1.92%	sur demand	sur demand	sur demand	sur demand
Taux de référence	-0.69%	-0.60%	-0.48%	-0.33%	-0.20%	-0.08%	0.04%	0.14%	0.23%	0.37%	0.53%	0.71%	0.80%
Marge bancaire brute	1.72%	1.64%	1.59%	1.58%	1.61%	1.64%	1.65%	1.67%	1.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Rectangle vert = hypothèque d'une durée de 10 ans financée par la centrale des lettres de gage:

POINT DE DEPART: la banque t'offre un taux hypothécaire de 1.92%

MOINS: le Taux Swap à 10 ans de 0.23%

RESULTAT: Marge bancaire brute de 1.69%

MOINS: Coût de financement supplémentaire (centrale des lettres de gage) de 0.1%

MOINS: Coût des capitaux propres de 0.1%

RESULTAT: Marge bancaire nette de 1.49%

Rectangle brun = hypothèque d'une durée de 5 ans financée par les obligations de caisse:

POINT DE DEPART: la banque t'offre un taux hypothécaire de 1.25%

MOINS: le Taux Swap à 5 ans de -0.33%

RESULTAT: Marge bancaire brute de 1.58%

MOINS: différence entre Taux Swap (-0.33%) et coût effectif des obligations de caisse 0% : 0.33%

MOINS: Coût des capitaux propres de 0.1%

RESULTAT: Marge bancaire nette de 1.15%

Rappelle-toi de nos leviers #2 et #3 dans l'Etape 2:

Fais jouer la concurrence et négocie avec ton prêteur ! Tu pourras ainsi réduire ton taux hypothécaire de 0.5% environ. Tu réduiras ainsi la marge brute à 1% environ