

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 80 (2008)

Heft: 4

Artikel: Check-up financier : interview avec Balz Christen à propos du check-up financier proposé par l'ASH

Autor: Krucker, Daniel / Christen, Balz

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-130166>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

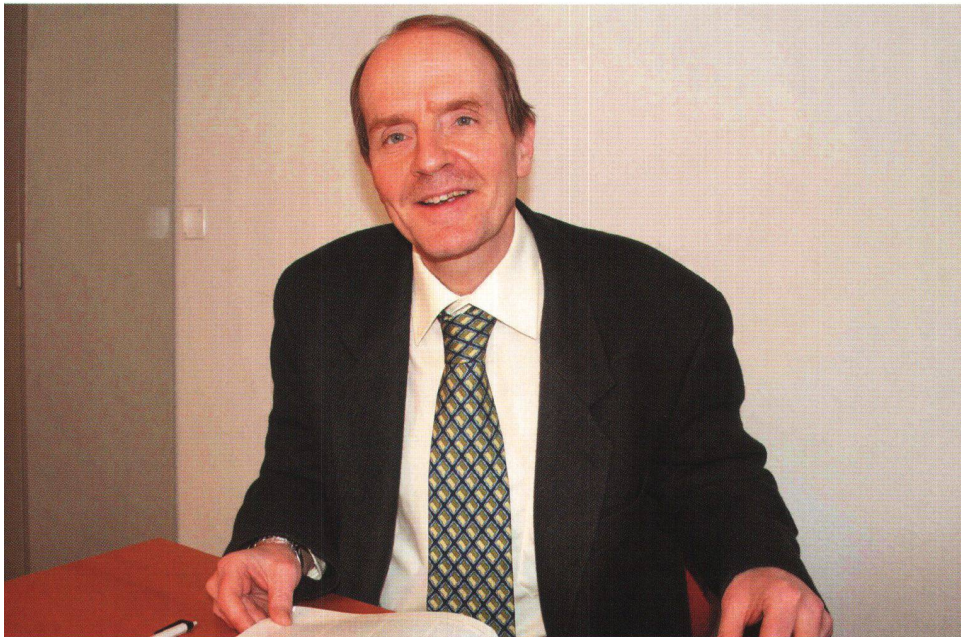
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.02.2025

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

Check-up financier

Interview avec Balz Christen à propos du check-up financier proposé par l'ASH



Balz Christen, spécialiste des finances à l'ASH, est responsable du check-up financier.

Depuis une année exactement, l'ASH Suisse propose à ses membres un check-up financier. Il s'agit en l'occurrence d'analyser la situation financière d'une coopérative d'habitation, de déceler les points faibles et de mettre en évidence les possibilités d'amélioration. Balz Christen, spécialiste en finance et comptabilité titulaire d'un brevet fédéral est responsable de cette prestation de service à l'ASH, en collaboration avec Brigitte Dutli.

Le check-up financier éclaire la situation financière d'une coopérative d'habitation. Quels sont les bénéfices concrets pour celle-ci?

Balz Christen: Grâce au check-up financier, la coopérative d'habitation obtient un état des lieux précis concernant sa situation financière, avec indication des points forts particuliers et des points faibles éventuels. Dans le

même temps, l'opération permet de mettre en évidence des potentiels d'économie et des mesures visant à réduire les risques d'entreprise à long terme. Par ailleurs, nous effectuons un véritable benchmarking – élément particulièrement intéressant pour une coopérative d'habitation – et plaçons leurs chiffres en regard de chiffres de coopératives comparables. J'aimerais en outre attirer l'attention sur le fait que le check-up financier nous donne également l'opportunité de signaler d'éventuelles améliorations au niveau de l'information financière.

Quels sont les chiffres pris en compte pour le benchmarking?

Pour les coopératives d'habitation de la région de Zurich, nous travaillons avec les statistiques de coûts des coopératives d'habitation publiées annuellement. Elles offrent une excellente base de comparaison. Lors de

l'analyse des chiffres d'autres membres, nous nous référons aux nombreux rapports de gestion de la région concernée dont nous disposons et établissons sur cette base des valeurs comparatives pertinentes pour une sélection de chiffres clés.

Pour le check-up financier, vous avez besoin de chiffres et de documents que la coopérative d'habitation doit mettre à disposition. Quel temps faut-il prévoir?

Les personnes intéressées par notre check-up financier reçoivent un CD avec un questionnaire détaillé qui doit être complété par l'administration de la coopérative concernée. En outre, nous avons besoin de divers documents, tels que rapports de gestion des trois dernières années, extraits du registre foncier, contrats en droit de superficie et contrats de prêt, états locatifs, etc. J'estime à deux à trois heures le temps nécessaire pour compléter le questionnaire et rassembler les documents requis.

Que se passe-t-il ensuite?

Nous analysons automatiquement le CD complété et obtenons ainsi de nombreux chiffres clés sur différents états de fait, chiffres clés qui servent à l'analyse et à la comparaison avec des directives économiques et avec les valeurs comparatives déjà mentionnées. Nous commentons les résultats et conclusions obtenus dans un rapport complet qui contient également des recommandations concrètes. Les mesures proposées permettent avant tout d'améliorer la situation financière de la coopérative au bénéfice du check-up financier. Nous discutons ensuite le rapport terminé avec les responsables dans le cadre d'un entretien personnel.

A quelles coopératives un tel check-up financier s'adresse-t-il?

Le check-up financier est conçu pour les besoins de coopératives petites à moyennes avec jusqu'à environ 500 logements. Lors de l'introduction

de cette prestation de service, nous avons estimé que les grandes coopératives disposaient de suffisamment de compétences professionnelles propres pour répondre aux questions qui se posent et résoudre les problèmes dans le secteur financier de manière compétente.

Existe-t-il des signaux d'alarme indiquant de possibles difficultés financières d'une coopérative?

Au vu de mes expériences passées, je ne voudrais pas nécessairement utiliser le terme de difficultés, étant donné que les finances de nombreuses coopératives sont assez bonnes. Mais il existe bel et bien un certain nombre d'indicateurs qui signalent un risque financier qui se dessine. On peut mentionner à titre d'exemple des vacances et les pertes y relatives, des contrats en droit de superficie avec des conditions contractuelles défavorables, souvent difficiles à évaluer, des liquidités trop faibles, mais aussi trop importantes, une part élevée de capitaux empruntés ou des frais d'intérêts supérieurs à la moyenne. Une compétence professionnelle un peu juste des personnes responsables, avant tout

du point de vue de la construction et des finances, recèle également des dangers. Il faut retenir à cet égard que l'évaluation de l'état de l'immeuble, du site et d'autres facteurs de risques des immeubles n'est pas l'objet du check-up financier et qu'elle nécessite une évaluation supplémentaire en vue d'une estimation globale des risques.

Dans le rapport final du check-up financier, vous recommandez des mesures concrètes. Les membres

sont-ils également soutenus durant la phase de mise en œuvre?

Il n'est pas prévu de proposer un véritable suivi. Mais il va de soi que nous restons volontiers à disposition – également avec nos spécialistes des différents autres secteurs – pour d'autres questions et pour la résolution de problèmes imminents.

Interview: **Daniel Krucker**
Traduction: **Eugène Knecht**

Check-up financier: les faits

L'établissement du check-up financier et la discussion de celui-ci au secrétariat de l'ASH à Zurich sont facturés 900 francs (montant forfaitaire). De la première prise de contact jusqu'à la présentation, il faut prévoir un budget temps d'environ trois à quatre semaines. Balz Christen (attention: ne parle pas assez le français) et Brigitte Dutli répondent non seulement aux questions concernant le check-up financier, mais sont également à votre disposition pour toutes les autres questions financières (ASH, Bucheggstrasse 109, 8042 Zurich, 044 362 42 40). Il est possible de compléter un formulaire de commande pour le check-up financier directement sur notre site Internet:

www.svv.ch/fachverlag/uebersicht.php?sprache=Franzoesisch

PUBLICITÉ

Chauffage – Ventilation – Climatisation

 Bernard
Chevalley SA

Réalisations tous systèmes
Entretien – Dépannage
Télécontrôle – Télésurveillance
Télégestion d'installations

1004 Lausanne
Avenue d'Echallens 123
Tél. 021 625 74 26
Fax 021 625 81 51
E-mail : secret@chevalley-sa.ch