



**Office de crédit agricole**

Un office de Prométerra

## Gestion du risque – Office de crédit agricole du canton de Vaud

SuisseMelio, le 7.11.2019

PROMÉTERRE | 11.01.2019 | 13

FINANCEMENT ET BUDGET EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

### Plan de l'exposé :

1. Définition du risque
2. Gestion du risque lors de l'octroi :
  - Risque de contrepartie
  - Risque d'erreur dans l'attribution des crédits
3. Gestion du risque postérieur à l'octroi
  - Solvabilité du client
  - Utilisation non conforme
4. Réflexion sur le modèle et son évolution.

PROMÉTERRE | 11.01.2019 | 13

## 1. Définition du risque :

Le risque peut être défini comme la possibilité de survenance d'un événement non désirable. Il se définit en fonction de sa probabilité de survenance et de son impact ( $R = P \times I$ ).

Dans le cadre de l'octroi des crédits FIA, deux risques majeurs :

- Non remboursements des crédits ;
- Octroi erroné des crédits.

Les mesures de gestion du risques sont à considérer à **l'octroi et au suivi** du dossier.

## 2. Gestion du risque « contrepartie » lors de l'octroi

Au niveau du risque de contrepartie (non remboursement des prêts) les principales mesures sont les suivantes :

- a) Connaissance du client : extrait OP, extrait impôts, voire déclaration fiscale, extrait RF, comptabilités;
- b) Etablissement d'un budget (en fonction d'hypothèse des prix n+5) permettant de démontrer un rendement d'exploitation > dépenses privées et annuités;
- c) Demande de garanties réelles dont la valeur de liquidation doit être supérieur au total des prêts.

## 2. Définition du risque « contrepartie » – Valeur de liquidation:

Le modèle est basé comme suit :

- Valorisation des terrains en fonction des m2, selon la zone (agricole ou à bâtir) et selon la région ;
- Valorisation des bâtiments en fonction des m2 (hangar) ou m3 (logements), selon la qualité et l'année de construction.
- Abattement de 40% sur la valeur vénale (pour couvrir les risques liés à la vente forcée ou carences d'entretien).

## 2. Définition du risque « contrepartie » – Valeur de liquidation - Exemple

Exemple de Tim Bolomey :

- 121'000 m2 de pré-champs ;
- Hangar de 405 m2 zone agricole ;
- 6'000 m2 en zone mixte (dont 3'000m2 en zone à bâtir)
- Habitation avec 3 logements + rural.

## 2. Définition du risque « contrepartie » – Valeur de liquidation - Exemple

Résumé			
	Val. Intrinsèque /	Risque réalisation	Valeur de gage
	fr.	%	fr.
<b>Zone agricole</b>			
• Terrains non bâtis	404'000	x 60%	= 290'400
• Habitations	0	x 60%	= -
• Ruraux et dépendances	139'600	x 60%	= 77'760
• Estivages	0	x 60%	= -
		Sous-total	= 368'160
<b>Zone constructible</b>			
• Terrains non bâtis	0	x 60%	= -
• Terrains bâtis, bâtiments non conservés	0	x 60%	= -
• Terrains bâtis, bâtiments conservés	2'100'000	x 60%	= 1'260'000
Déduction forfaitaire de 20% du total des immeubles situés en zone constructible pour risque fiscal (ATF 2011)	-472'000		= -283'200
<b>Valeur en application des critères d'évaluation CA</b>	<b>2'500'000</b>		<b>= 1'500'000</b>

Procedura 1 / 11.01.2014 / 1

## 2. Définition du risque « contrepartie » – Valeur de liquidation – Exemple (terrain)

### 1) Terre et forêts

Type	Détails appellation / zone	Surface m2	x	Prix cible		Ajustement +/- fr/m2	Valeur fr.
				Code	Prix		
Près-champs	Alphonse Bolomey	12'000	x	15	4.00	+/-	= 484'000
Près-champs			x			+/-	= 0
Forêt			x		0.50	+/-	= 0
Vignec			x			+/-	= 0
Vigne			x			+/-	= 0
Vignec			x			+/-	= 0
							= 404'000

Procedura 1 / 11.01.2014 / 1

## 2. Définition du risque « contrepartie » – Valeur de liquidation – Exemple (hangar)

Autres agricoles									
ECA	Type	Entretien	Capacité	x	Prix cible	+/- Ajustement	-Déd. vétusté	=Val. Intrinsèque	
			m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> / Unité		Prix	+/- %	+ %	fr.	
0 3	Hangars	5000	400	m <sup>2</sup>	400	0.0%	30.0%	129'800	
						0.0%		0	
						0.0%		0	
						0.0%	0.0%	0	
	Estivage			PN	12000	0.0%		0	
<i>Cette rubrique englobe les pâturages et les bâtiments constituant l'estivage. (estimer à part les bâtiments qui ne seraient pas nécessaires à l'estivage)</i>									
<b>Total</b>								<b>129'800</b>	

Flamme 4 - 11/01/2014

## 2. Définition du risque « contrepartie » – Valeur de liquidation - Exemple

### Parcelles construites au village / Bâtiments conservés ou partiellement démolis

Désignation	Capacité	Unité				Val. Intrinsèque	
Parcelle m <sup>2</sup> en zone constructible et à agri	Surface totale 6000	m <sup>2</sup>	dont en zone constructible 3000	Part terrain (forfait)	22.5%	132'750	
N° EC Bâtiments				Prix/u	Ajustement	Déd. vétusté	
		m <sup>3</sup> ECA				+ %	
0 hab 3 log	1770	m <sup>3</sup> ECA		600	0.0%	11.0%	140'200
0 rural	3760	m <sup>3</sup> ECA		200	0.0%	16.0%	124'400
					0.0%		0
<b>Total</b>						<b>2'100'000</b>	

Flamme 4 - 11/01/2014

## 2. Gestion du risque « octroi de crédit »

- Documentation de « vulgarisation » de l'OAS
- Plan de formation et séances internes
- Revue des dossiers par un membre de la direction
- Outils Excel avec fiche de calcul et test de cohérence
- **Check liste de contrôle**

## 2. Gestion du risque « octroi de crédit »

	Points à contrôler	Conditions	OK / na (non applicable)
Requérant / Exploitation	Age du requérant	< 35 ans si aide initiale FIA (Art. 43 OAS)	OK
	CFC agricole ou équivalent (gestion performante)	FIA (Art. 4 OAS). Si pas de CFC agr. : Gestion performante (Circulaire OFAG 04-2017): Rating 1: FIA exclu. Rating 2-3: A argumenter. Rating 4-6: OK	OK
	UMOS	FIA, FIR: 1 UMOS / OVCA: 0.6 UMOS. Si proche de la limite: condition spéciale	OK
	Revenu déterminant maximum	AEP (Art. 5 OMAS)	na
	Fortune épurée - Terrains constructibles	AF CH et FIA (Art. 7 OAS) / FIR (Art. 40a RCAgr). Si terrain pas réalisable (SDT), mentionner dans les commentaires (p. 1)	OK
	Poursuites en cours	A mentionner dans les commentaires (p. 1)	OK
	Mesures collectives, SA / SàrI	Porteur du projet: agriculteurs Décision figurant au PV de l'AG	na

## 2. Gestion du risque « octroi de crédit »

Projet	Proposition adjudication par CFC signée par propriétaire et architecte avant passage en séance CA	Si coût construction bâtiments d'exploitation > CHF 500'000.-	na
	Publication FAO	AF CH ou FIA diversification, mesures collectives ou petites entreprises artisanales (Art. 13 OAS)	OK 2
	Fourniture d'un programme d'exploitation	Aide initiale FIA ou investissements dans bâtiments d'exploitation > CHF 500'000.-, avec FIA (Art. 6 OAS)	OK
	Bilan phosphore (P2O5)	FIA (Art. 10 OAS)	na
	Programme des volumes	FIA (Art. 10 OAS)	na
	Plausibilité du budget (EBE, ...)	Sommaire: Justifier les écarts entre comptes et budget	OK
	Sommaire	Compléter ligne 71 (remboursement capital emprunté)	OK
	Synthèse des résultats, si budget PCO ou de tiers	Budgets PCO et budgets de tiers: saisir les résultats du budget sur l'onglet budget, en détaillant les produits et les charges	OK
	Soumis OFAG / Fourre OFAG	AF CH ou FIA tot. > CHF 500'000.-	OK

Document communiqué en vertu de l'art. 10, al. 2, de la Loi sur l'accès à l'information.

## 2. Gestion du risque « octroi de crédit »

Financement	Fonds propres (15 %)	FIA (sauf aide initiale) ou AF CH (Art. 8a OAS)	OK
	Prêt hypothécaire : Taux d'avance	PH > 135 % VR : Informer client, mentionner dans commentaires (p. 1)	OK
	Montant minimal des prêts	FIA Ind: CHF 20'000.- / FIA coll: CHF 30'000.- (Art. 47 OAS) FIR: CHF 15'000.- (Art. 27 RCAgr)	OK
	Montant maximal AF CH + AF VD (selon l'art. 20 OAS) + FIA	Maximum 75 % du coût net (Art. 19 al 5 OAS et 46 al 6 OAS)	OK
	Remboursement annuel minimum	FIA, FIR : CHF 4'000.- / FIA m. collective : CHF 6'000.-	OK
	Mise en route atelier d'engraissement (bovins, porcs ou volaille)	Financement 1ère série (achat animaux et aliments) à prévoir	na
	Créanciers, dettes à court terme	A consolider si montant important	na
	Prêt hypothécaire Sofia en cours / souhaité	Transmettre le rapport d'expertise à NAT	na
	FPRNA (si viticulture)	Octrois FPRNA suspendus dès le 01.03.19 (-> FIR)	na

Document communiqué en vertu de l'art. 10, al. 2, de la Loi sur l'accès à l'information.

## 2. Gestion du risque « octroi de crédit »

Garanties	Montants des gages immobiliers	Couverture des prêts existants et octroyés	OK
	Grever tous les immeubles	Si non: A mentionner dans les commentaires (p. 1) + év. condition spéciale (engagement de grever ultérieurement)	OK
	PECA	Uniquement immeubles grevés de nos titres	OK
Divers	ETP	PECA < gages ou autre cas particuliers (âge, ...) Noter le dossier "A discuter"	OK
	Cartouches de signature	DEIS si AF VD > CHF 100'000.- ou FPRNA	OK
	Regroupement de prêts FIA / FIR	Mentionner le regroupement en p. 1 et en cond. spéciale	OK
	Prêts / cautionnement en en-tête p. 1	Tous les prêts / cautionnements OCA sont repris dans l'en-tête du rapport (p. 1) avec les dates de séances	OK

FINANCEMENT ET BUDGET

## 3. Gestion du risque « contrepartie » postérieur au crédit

- a) Identification des dossiers à risques :
  - Couverture ou budget « limite » lors de l'octroi « ETP »
  - Retard de paiement ou contentieux
  - Secteur d'activité à risque
  - Engagements / prêts importants
- b) Saisie des sommaires comptables et ratings (si note 1 à 2 alors mesures à prendre), ex :
  - Garanties supplémentaires;
  - Interdiction nouveaux engagements financiers;
  - Visite de contrôle
  - Conseils dans la gestion de l'entreprise.

FINANCEMENT ET BUDGET

### 3. Gestion du risque « contrepartie » postérieur au crédit

#### c) Provisionnement :

Identification des dossiers à risques : retard de paiements, contentieux, procès, poursuites ou pertes comptables.

Calcul de la provision (prêt – valeur de réalisation du gage) \* probabilité de non recouvrement.

### 3. Risque d'utilisation non conforme

#### Exemples :

- Ventes des actifs au bénéfice d'un prêt ;
- Cessation de l'activité ;
- Conformité à la zone agricole en cas de développement de l'activité ;
- Modification de la structure d'entreprise (création de SA d'exploitation par exemple).

### 3. Risque d'utilisation non conforme

#### Mesures de gestion du risque ;

- Contrat (avec demande de nous informer des modifications) ;
- Visite de contrôle ;
- Charge foncière (si aides à fonds perdus en parallèle) ;
- Contrôle des actes notariés

### 4. Réflexions sur le modèle

#### Modèle de gestion du risque solide (peu de pertes historiques), cependant quelques questions ouvertes :

- Gestion des risques « macro » : réchauffement climatique, anticipation des tendances de consommation ?
- Valeur de liquidation des objets atypiques (Biogaz par ex.) ?
- Modification des structures juridiques observées sous l'angle fiscal et moins en termes d'aides étatiques par les différents partenaires (fiduciaire, notaires).