# Qui paie quoi : taux hypothécaires : bas les masques!

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (1981)**

Heft 584

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1011980

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

QUI PAIE QUOI

# Taux hypothécaires: bas les masques!

Les discussions engagées en juin 1980 à propos de la hausse des taux hypothécaires décidée par les banques avaient, on s'en souvient, permis de différer les augmentations en automne dernier et au premier mars de cette année. Alors que ces hausses ne sont même pas encore digérées (elles n'apparaîtront du reste dans l'indice des loyers qu'en mai et novembre prochains), un nouveau débat s'ouvre, par la voix des directeurs de banques et des journalistes spécialisés dans la préparation des terrains difficiles. Certains, à l'instar du directeur de la Banque Cantonale Vaudoise, articulent l'énorme pourcentage d'augmentation nécessaire du taux hypothécaire et qui aurait comme effet insupportable un bond de 14% des loyers. D'autres, plus prudents, parlent d'une nouvelle tranche d'un demi pour cent qui devrait, disent-ils, suffire (à rétablir la différence positive entre les intérêts actifs encaissés par les banques et le prix qu'elles paient pour se procurer de l'argent à long terme).

Bref, la Banque Nationale Suisse autorise l'augmentation des intérêts sur les bons de caisse. La situation serait la suivante: les emprunts obligataires ne trouvent plus preneurs à moins de 5½%; les épargnants retirent davantage qu'ils ne mettent de côté. Et les banquiers de se proclamer coincés. Et les propriétaires immobiliers et agricoles de lever les bras au ciel avec de grands gémissements d'impuissance. Les «autres» n'ont donc qu'à payer: les épargnants devraient recevoir une rémunération qui ne compense même pas la dégradation de leur pouvoir d'achat, les locataires et les consommateurs devraient subir la répercussion des hausses du taux hypothécaire.

**DÉPOLITISER... ET QUOI ENCORE?**

Il paraît que la solution à la délicieuse spirale décrite ci-dessus résiderait dans la «dépolitisation des taux d'intérêt hypothécaire». Même si le libéralisme outrancier et l'anti-étatisme sommaire semblent présentement faire recette, on ne voit pas bien comment ôter sa signification politique à l'intérêt hypothécaire dans un pays où cette forme d'endettement atteint 150 milliards de francs, soit le montant sans doute record au monde d'environ Fr. 24 000.— par habitant, et où le 70% des ménages habite un logement qui ne lui appartient pas. Soyons sérieux! Inutile de dissimuler qu'une augmentation du taux hypothécaire d'un demi pour cent fait faire à elle seule un bond de plus 4% à l'indice suisse des prix à la consommation; qu'on nous dise dès lors comment l'autorité pourrait se désintéresser du sujet...

La solution, si solution il y a, passe par la réponse à quelques questions.

- Pourquoi les locataires doivent-ils admettre

GUIDE

# En cas de hausse...

*«Guide du locataire»: plus qu'un guide, c'est une bible que vient de publier la Fédération romande des locataires sous ce titre laconique. En fait, tout y est, soigneusement et clairement classé. A la fois tout à fait accessible pour le simple pékin qui cherche une documentation pratique pour son cas particulier, et supérieurement documenté à l'intention des spécialistes (références innombrables et jurisprudences les plus récentes), cet ouvrage concocté par un groupe de juristes et de praticiens romands fera date, instrument de travail qui doit permettre à tout un chacun de prendre lui-même son destin de locataire en main...*

*Puisque nous en sommes à parler de «taux hypothécaire», voici ce que nous trouvons à la page 145 de cette précieuse somme:*

3.2.4 **La hausse des intérêts hypothécaires** revêt une importance particulière.

En effet, si le taux augmente, comme ce fut le cas jusqu'en 1976 et comme cela se produit depuis le printemps 1980, ce n'est pas seulement le montant du rendement maximum admissible des fonds propres qui augmente (voir 2.3), mais encore et surtout les charges réelles du propriétaire.

**Exemple**

*L'immeuble est grevé d'une hypothèque en 1er rang de Fr. 500000.- et d'une hypothèque en second rang de Fr. 100000.-. Lorsque le taux passe de 4 1/2 % à 5 % pour le 1er rang et de 5 1/2 % à 6 % pour le second, la charge du propriétaire passe de Fr. 28000.- (Fr. 22500.- + Fr. 5500.-) à Fr. 31000.- (Fr. 25000.- + Fr. 6000.-) soit une hausse des coûts de Fr. 3000.-.*

Compte tenu du fait que, par le passé, les propriétaires ont eu nettement tendance à procéder à des augmentations exagérées en fonction de la hausse du taux hypothécaire, le Conseil fédéral a fixé une limite, qu'il peut réviser, à ne pas dépasser en cas de hausse des taux. Il s'agit de l'art. 9, al. 2 OASL: «Une augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire de **1/4%** donne droit, en règle générale, à une hausse de loyer de **3 1/2 %** au plus.» Ce pourcentage — qui tient compte de l'influence de l'intérêt hypothécaire sur les charges et sur le rendement admissible des fonds propres — constitue un **maximum à ne pas dépasser** (ACJ S.I. Rue Liotard F c/Dessouslavy du 20 mai 1976 = Comm. 5, N° 7, p. 13).

qu'une augmentation d'$^1/_4$% du taux hypothécaire entraîne automatiquement une hausse de $3^1/_2$% des loyers alors que les baisses successives de ce taux entre décembre 1975 (1%) et juillet 1979 (4%) n'ont pas été répercutées dans la même proportion — loin de là?

- Les locataires ont-ils vraiment intérêt à s'accrocher aux dispositions de l'ordonnance du 10 juillet 1972 de l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif et particulièrement à son article 9 concernant les hausses de coûts?
- A quoi servent effectivement les quelque 10 à 12 milliards de crédit hypothécaire accordés chaque année; puisque le rythme ralenti depuis des années de production de logements n'explique de toute évidence pas l'augmentation de l'endettement hypothécaire, celui-ci ne servirait-il pas au financement de placements plus rémunérateurs, par exemple sur le marché européen?
- S'imagine-t-on vraiment contrer le mouvement de «désépargne» qui se manifeste depuis deux bonnes années au travers des budgets des ménages par une hausse des taux? Illusion! On sait qu'il faudrait posséder plus de Fr. 100 000.— de montant d'épargne pour que l'augmentation des intérêts servis sur les livrets compense l'augmentation applicable sur un loyer mensuel d'environ Fr. 600.—...

**SAUVER LES PETITES BANQUES?**

Toutes ces questions, auxquelles on pourrait ajouter le problème d'une différenciation plus marquée des taux d'intérêt des hypothèques selon le moment de leur conclusion, méritent d'être posées et de recevoir une réponse claire. Jusqu'ici la politique suivie en la matière ne brille pas par sa transparence. A quels intérêts sera donnée finalement la priorité? Ceux des locataires et des consommateurs au détriment de ceux des propriétaires ou des banquiers? Si ces derniers sont favorisés, on dira que l'impératif du développement harmonieux de l'économie générale ne correspond pas forcément à court terme aux avantages recherchés par le plus grand nombre. A preuve l'évolution des structures du secteur bancaire...

Il est notoire que seules les banques qui financent la majeure partie des crédits hypothécaires (accordés à l'aide des dépôts d'épargne) ont vraiment besoin d'une nouvelle augmentation du taux hypothécaire pour se procurer les moyens voulus pour financer leur activité principale.

En clair, les banques cantonales et régionales et plus encore les établissements spécialisés dans le crédit hypothécaire vivent essentiellement sur la différence entre les intérêts actifs (hypothécaires) et passifs (servis aux épargnants). Les grandes banques qui sont entrées avec un certain fracas dans le marché hypothécaire dans lequel leur part a doublé entre 1970 et 1979 (cf. tableau ci-contre) peuvent financer cette activité nouvelle à l'aide des rendements particulièrement intéressants que rapportent leurs affaires sur le marché monétaire, sur le marché financier international et dans le commerce de métaux précieux.

Au total, derrière le débat immédiat sur une nouvelle hausse du taux hypothécaire se profile la question de l'opportunité de maintenir les structures du secteur bancaire.

Tout est de savoir si les locataires ont avantage à long terme à favoriser le processus de concentration dans le secteur bancaire ou s'ils doivent payer dans l'immédiat le prix du maintien de quelque 550 établissements bancaires dont 220 banques régionales et caisses d'épargne et deux chaînes de caisses Raiffeisen comptant ensembles plus de 1200 agences locales. C'est, on le voit, le même problème que celui des consommateurs face à la multiplication des supermarchés et à la disparition des petits détaillants.

Le maintien des structures est traditionnellement une revendication conservatrice. Avec l'essor de l'écologie et du «small is beautiful» la volonté de maintenir peut-elle devenir paradoxalement celle de progresser?

**PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES PAR CATÉGORIE DE BANQUES**

*Ci-dessous, un tableau, publié par la SBS («Le Mois», 1/1981) et qui résume l'importance des placements hypothécaires (y compris avances et prêts garantis par hypothèques) par catégorie de banques.*

| Groupe | 1970 | | | 1979 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | en mrd de fr. | en % du total des placements hypothécaires | en % de la somme du bilan | en mrd de fr. | en % du total des placements hypothécaires | en % de la somme du bilan |
| Banques cantonales | 26,8 | 49,9 | 56,4 | 50,1 | 40,4 | 53,4 |
| Grandes banques | 8,2 | 15,3 | 8,7 | 38,4 | 31,0 | 18,1 |
| Banques régionales et caisses d'épargne | 15,4 | 28,7 | 56,4 | 24,7 | 19,9 | 57,6 |
| Caisses de crédit mutuel et caisses Raiffeisen | 2,9 | 5,4 | 59,2 | 7,0 | 5,6 | 57,4 |
| Autres banques | 0,4 | 0,7 | 1,8 | 3,8 | 3,1 | 6,6 |
| Total | 53,7 | 100,0 | 27,3 | 124,0 | 100,0 | 29,6 |

Source: Les banques suisses en 1979, Banque nationale suisse