Le loyer de l'argent et l'argent du loyer : les banques haussent le taux

Autor(en): **Gavillet, André**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **26 (1989)**

Heft 951

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1011036

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

LE LOYER DE L'ARGENT ET L'ARGENT DU LOYER

Les banques haussent le taux

(*ag*) Plutôt que de faire de longs développements, on rappellera les données de base. A partir du schéma classique et universel (l'épargne finance le crédit, et notamment les prêts hypothécaires), se dégagent des spécificités suisses; elles constituent souvent des records du monde.

Données de base

1. *Le sol* – La Suisse est le pays au monde où le sol est le plus cher. Il ne s'agit pas de savoir si, au centre de Tokyo, le mètre carré est plus cher qu'à la Paradeplatz à Zürich, mais de calculer la moyenne sur le territoire national. Or la décentralisation suisse, la périurbanisation autour de chaque centre, les prix élevés de la production viticole et agricole, l'expansion du tourisme ont créé un réseau serré où se répercutent les hausses par ondes concentriques.

2. *L'endettement* – La Suisse est très lourdement endettée. Encore un record. Il s'agit d'un endettement hypothécaire; il est donc fonction de la valeur du sol. Il est évalué à 330 milliards, soit quelque 50'000 francs par habitant.

3. *L'épargne* – Elle est exceptionnellement forte. Grande capacité d'autofinancement des entreprises, comptes publics excédentaires, épargne obligatoire — celle du second pilier — gigantesque et, malgré toutes ces ponctions, vigoureuse épargne individuelle, celle des ménages. La capacité d'épargne, malgré les sommes considérables exigées par les prêts hypothécaires, excède la demande intérieure. La Suisse exporte ses excédents d'épargne.

4. *Place financière* – Cette accumulation d'épargne a accéléré le développement du secteur bancaire. Alors que la Suisse représente le 1% du produit intérieur brut (PIB) des pays de l'OCDE, la part de la place financière suisse est le 10% de l'activité financière internationale.

Il en résulte une contradiction. D'une part, la liaison de la Suisse avec le marché financier international est étroite, d'autre part les grandes banques commerciales doivent conserver une assise nationale suffisante: elles la trouvent dans le marché hypothécaire. Le sol n'est pas extensible, mais le prix du sol est multipliable. L'endettement hypothécaire excessif est une des conséquences du surdimensionnement du secteur bancaire: la face nationale des affaires internationales.

Mise en équation

Puisque l'épargne est excédentaire par rapport aux besoins nationaux, pourquoi ne peut-elle pas assurer de manière stable le financement hypothécaire?

Trois modalités d'apport doivent être prises en considération: le dépôt d'épargne, la souscription d'obligations de moyenne ou longue durée, le prélèvement obligatoire (second pilier ou contrat d'assurance). Elles correspondent à trois intervenants.

1. *Les banques à vocation commerciale* – Elle sont fort actives pour des raisons de diversification et d'assise, comme on vient de le voir, sur le marché hypothécaire. Elles travaillent essentiellement avec les dépôts d'épargne, dont le coût peut être fluctuant en raison de la conjoncture nationale ou internationale.

2. *Les banques spécialisées dans le prêt hypothécaire* – Elles sollicitent l'épargne, mais recourent largement aussi au marché des obligations, en émettant des emprunts sans cesse renouvelés.

3. *Les assurances et les caisses de pension* – Elles sont les bénéficiaires, par les vertus de la loi ou d'un contrat privé, de rentrés garanties.

Le prêt hypothécaire est par nature un prêt de longue durée qui s'amortit lentement. Mais il est financé pour l'essentiel, entre 80 et 90% par du court terme (dépôt d'épargne).

La bonne mise en équation serait donc de financer le long terme par le long terme.

Une offre diversifiée et contractuelle

Le marché hypothécaire est soumis à des accords cartellaires de fait. Lorsque les liquidités abondantes permettraient un net abaissement des taux, les grandes banques s'y refusent pour ne pas écraser les banques régionales, financées par recours au marché des obligations. Naturellement, ces égards sont à leur grand profit. Quand l'argent se fait plus rare, les taux sont relevés et les banques régionales, qui grâce à leurs emprunts de longue durée ont alors un financement meilleur marché, suivent la hausse à leur tour, allègrement, pour leur grand profit. A chacun son tour.

Il faut sur ce marché non seulement activer la concurrence, mais exiger des offres diversifiées en fonction de la nature de l'épargne acquise.

Deux directions à suivre.

- Les banques qui se financent par l'emprunt devraient offrir des prêts quasi stables, c'est-à-dire fixés en fonction du taux moyen de leurs emprunts obligatoires, plus leur marge. Ce taux serait peut-être un peu plus cher que celui des banques qui travaillent avec l'épargne, mais la stabilité permettrait d'éviter des hausses de loyers brutales et imprévisibles.

La diversification pourrait offrir par exemple des seconds rangs à taux fluctuants et des premiers rangs à taux stabilisés.

- Les caisses de pension sont à même elles aussi d'offrir des prêts à taux stabilisés en fonction du taux technique actuariel qui doit être atteint pour que leurs prestations soient assurées.

Certes les salariés, intéressés à la meilleure gestion possible de leur prévoyance professionnelle, n'ont aucune raison de garantir à n'importe qui des conditions de prêts stables. Des accords, de véritables contrats, devraient être passés soit avec des coopératives d'habitation, soit avec des sociétés qui se mettent hors du circuit spéculatif.

Les syndicats tentent de donner un sens plein à la gestion du second pilier. Voir la création en Suisse romande de l'ARPIP (Association des représentants du personnel dans les institutions de prévoyance). L'Association suisse des locataires s'efforce de décartelliser les conditions du marché hypothécaire. Les banques de prêts hypothécaires sont souvent des institutions de droit public où les délégués de l'Etat peuvent se faire entendre.

Une vaste coordination des efforts est possible, elle serait fructueuse. Un champ d'action est ouvert. ■