Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 27 (1990)
Heft: 1011

Artikel: A la caisse
Autor: Linder, Wolf
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1020499

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Domaine Public 1011

DP

J.A. 1000 Lausanne 1 11 octobre 1990
Hebdomadaire romand Vingt-septième année

A la caisse

La troisième semaine de la session des Chambres, caractérisée par des débats sans fin sur la hausse des taux hypothécaires, a laissé un goût amer. Le Conseil fédéral, sensible aux réactions de l'opinion publique, proposa le contrôle des taux hypothécaires. Les banques s'y opposèrent catégoriquement et purent compter sur leurs fidèles alliés sous la Coupole: «C'est la fin de l'économie de marché», s'exclamèrent radicaux alémaniques et conservateurs. En face, une alliance étrange d'organisations de l'immobilier et de locataires défendit les projets du Conseil fédéral et obtint une solution de contrôle dilué. Cette coalition étonnante, ainsi que les quelque vingt heures de discussion, n'ont pu éclairer qu'une petite partie des problèmes qui subsisteront au delà de la date d'entrée en vigueur de la prochaine hausse.

Prenons d'abord la question du contrôle des taux hypothécaires. Défenseurs et opposants de cette solution étaient d'accord sur un point: ces mesures n'abaisseront pas les taux d'intérêt ni n'empêcheront une prochaine hausse qui dépend de plus en plus du marché financier international. Le temps des taux hypothécaires suisses inférieurs de 3 à 5% par rapport aux taux en vigueur dans les pays européens paraît définitivement révolu. Les vrais enjeux de ce problème, extrêmement durs pour certains locataires et petits propriétaires, n'ont guère été discutés.

Dans cette situation, une seule question demeure: qui va payer la facture du renchérissement des intérêts sur les quelque 400 milliards de francs investis dans l'immobilier? C'est un jeu de distribution gigantesque: l'augmentation du taux d'un demi point coûte deux milliards. Peu importe ce que décide le Parlement, quelqu'un doit et va payer cette facture.

Quatre groupes entrent en ligne de compte.

Une fois de plus, les locataires sont cités les premiers. Ce groupe aux intérêts hétéroclites et peu organisé en Suisse alémanique a l'habitude de passer à la caisse. C'est pour eux que les radicaux aimeraient remplacer la protection existante par les «lois du marché», libéralisme qui s'estompe vite dès que l'on parle agriculture ou verrouillage des entreprises suisses au moyen d'actions nominatives liées.

Si les locataires ont déjà donné, les banques, elles, peuvent avancer le même argument, bien qu'elles portent une part importante de responsabilité dans la situation actuelle *(voir*

WL

(suite de l'édito page 2)

Mobilité: du discours aux faits

(jd) S'exprimant devant l'assemblée du Service d'information des transports publics (Litra), Adolf Ogi n'a pas mâché ses mots: nous nous acheminons vers l'asphyxie des systèmes de transports. En 40 ans, le parc automobile a passé de 150'000 à 3 millions de véhicules, la part du trafic à la consommation énergétique a augmenté de 15 à 30% et le nombre des passagers/kilomètres par voie aérienne de 35 à 1850 millions. Le transit alpin a plus que quadruplé depuis 1965 et la circulation sur les autoroutes a crû de 35% depuis 1985.

Le conseiller fédéral s'est prononcé pour le libre choix du mode de transport, ce qui ne dispense pas les autorités d'orienter la demande par des mesures incitatives: il s'agit non seulement d'adapter les prix et les tarifs au coût de la vie, mais de les augmenter lorsque les prestations sont améliorées. En bref, la mobilité est trop bon marché.

Voilà pour la prospective. Le quotidien, lui, a peine à prendre en compte les principes. Ainsi le Parlement vient d'accepter un prêt en faveur des aéroports de Cointrin et de Bâle-Mulhouse à un taux d'intérêt de 2%. Quand on connaît le prix de l'argent sur le marché, on est obligé de constater que la collectivité, par cette décision, subventionne le transport aérien. Mobilité bon marché, soutien à la demande.

A la caisse

(Suite de l'édito)
ci-dessous). Le prix de l'argent servant à financer les hypothèques a augmenté. Au surplus, une hypothèque à 6,5% reste bon marché lorsque l'inflation atteint 6%. Celle-ci ne coûtera qu'un demi pour-cent aux investisseurs qui adaptent régulièrement leurs loyers à l'indice des prix. De ce point de vue, les taux accordés aux propriétaires ne sont pas trop haut, mais trop bas. Il est devenu courant que des propriétaires empruntent, à bon marché, sur leur parc immobilier, pour placer à des taux élevés sur le marché financier. Où l'on voit que les privilèges du crédit hypothécaire bon marché peuvent aboutir à des pratiques nuisibles à l'économie.
Faut-il donc faire payer le contribuable? Assurément non, car il n'y a pas de lien direct entre contribuable et taux d'intérêt. Restent les propriétaires. Ils sont dans la situation inverse des locataires: ils réalisent chaque année un gain dans la mesure où l'inflation diminue la valeur réelle de leur dette hypothécaire. En plus, ils profitent de l'augmentation de la valeur de leurs objets. Dans l'attente de prix plus élevés, le sol rapporte alors même qu'il n'est pas exploité. En témoignent les zones constructibles laissées en friche par les propriétaires: elles représentent 1000 km^2, soit un milliard de mètres carrés, donc environ 170 m^2 par habitant.
C'est dans la perspective d'une distribution plus équitable que le conseiller national Almar Ledergerber, socialiste zurichois, propose de faire payer la facture aux propriétaires. Toutefois, un correctif serait nécessaire pour les petits propriétaires qui ont acheté leur immeuble récemment et qui risquent de voir sauter leurs budgets. Ceux-ci pourraient augmenter leur dette de la partie des intérêts qui dépasse le taux de 6,5%. En valeur réelle, la dette diminue tout de même, mais la part des fonds propres augmente moins vite. Ce modèle hypothécaire, déjà connu sous d'autres formes, permettrait simultanément de découpler les loyers des fluctuations du taux hypothécaire, dont les locataires ont toujours payé les frais.
Solution trop bonne pour les 70% de locataires en Suisse? M. Ledergerber aurait dû convaincre un Parlement dont 80% des membres sont des propriétaires. WL

PS. Cette même dernière semaine, on a appris que la «Société suisse pour un nouveau droit foncier» discute sa dissolution, après vingt ans d'activités intéressantes, mais politiquement futiles.

DOSSIER DE L'ÉDITO

Critiquable et risqué

(*réd*) D'un point de vue macro-économique, le processus d'adaptation des taux d'intérêt hypothécaire est justifié. Cette constatation ne doit pourtant pas occulter la responsabilité des banques quant aux causes et aux effets de la situation actuelle.
En prêtant sans disposer elles-mêmes de fonds suffisants à bon marché, elles ont contribué à accélérer le renchérissement. Et en prêtant sans exiger une part suffisante de fonds propres, elles ont favorisé la progression de l'endettement hypothécaire suisse, qui fait que chaque variation des taux agit sur des sommes immenses. A propos de la «diminution de l'épargne», qui serait à l'origine du processus, nous reproduisons ci-dessous l'analyse de Jean-Pierre Ghelfi, parue dans la *Lutte syndicale*:
De 1985 à 1989, l'argent déposé dans les banques sur les carnets d'épargne, les livrets de dépôts et les bons de caisse a passé de 232 milliards de francs à 283 milliards, soit 51 milliards de plus en cinq ans. Une belle somme!
La date de référence, 1985, est intéressante car elle coïncide avec l'obligation d'assurance pour la prévoyance professionnelle. Ainsi, bien que tout le monde soit désormais tenu de payer des cotisations pour le deuxième pilier, l'épargne continue d'augmenter.
En réalité, et paradoxalement, il faut rechercher l'origine des difficultés présentes dans le fait que l'argent était trop abondant et trop bon marché jusque vers le milieu de 1988.
Lorsqu'un bien est disponible en grande quantité et qu'il n'est pas cher (les deux situations vont généralement de pair), on ne regarde pas assez à son usage. Les banques ont pu ainsi prêter sans problème des sommes importantes, et les promoteurs immobiliers obtenir sans difficulté les crédits nécessaires au financement de leurs projets.
Il en est résulté une véritable explosion des crédits pour la construction. De 1985 à 1989, les prêts hypothécaires ont passé de 209 milliards à 334 milliards, soit 125 milliards de plus en cinq ans. Une croissance supérieure au double de celle de l'épargne.
A observer aussi qu'en 1985 l'épargne couvrait largement les prêts hypothécaires. En revanche, en 1989, les seconds dépassent fortement la première. Engagées dans cette boulimie immobilière, des banques ont comblé le trou par des financements à court terme, qui sont devenus très coûteux à partir de l'année dernière.
C'est cette pratique, critiquable et risquée, qui est la cause des problèmes actuels, dont les locataires et les petits propriétaires supportent les conséquences pour le moins douloureuses. ■

Les bénéfices des banques

Même s'il y a une certaine démagogie à présenter ces chiffres bruts — ils représentent le cash-flow, c'est-à-dire les bénéfices avant réserves et amortissement — ils sont significatifs par leur évolution durant ces trois années.

	1987	1988	1989
	millions de francs		
Union de banques suisses	1464	1541	1759
Société de banque suisse	1308	1337	1444
Crédit suisse	1151	1179	1427
Banque populaire suisse	240	251	281
Banque cantonale de Zurich	178	188	210