Au-delà des plaintes

Autor(en): **Ghelfi, Jean-Pierre**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **27 (1990)**

Heft 1006

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1020453

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

L'INVITÉ DE DP

Au-delà des plaintes

Le nouveau mouvement de hausse du taux hypothécaire engagé par l'Union de banques suisses soulève quelques questions de fond qui vont au-delà de l'inopportunité de la décision et du moment choisi.

Commençons par rappeler une évidence qui, dans les circonstances présentes, est indispensable. En économie de marché, les entreprises ne connaissent pas la notion d'intérêt général. Est décisif pour leurs décisions leur seul intérêt particulier.

Les rigueurs de l'économie de marché sont en principe corrigées par le principe de concurrence. Ce qui signifie que le consommateur qui n'est pas satisfait des services d'une banque peut solder son compte et le déposer dans un autre établissement.

A l'évidence, cette possibilité est toutefois théorique. La cherté actuelle de l'argent est le signe de sa relative rareté. Une autre banque ne consentira pas facilement de prêts hypothécaires à un nouveau client, et si elle le fait, ce sera au taux des nouvelles hypothèques, plus élevé que celui des anciennes.

Donc la concurrence ne joue pas. Et par conséquent l'UBS, et les autres banques avec elle, sait qu'elle peut procéder aux majorations qu'elle veut sans prendre le risque de perdre des clients.

Parce que l'UBS augmente son taux hypothécaire, les autres banques doivent-elles en faire autant? Cette hausse allant de pair avec celle de l'épargne, tous les autres établissements sont peu ou prou tenus de s'aligner, sous peine de voir des épargnants transférer leurs dépôts. Car, dans ce cas, la concurrence joue. Le marché est verrouillé.

En fait, l'origine des tensions actuelles doit être recherchée ailleurs. Pendant longtemps, le marché des hypothèques a été financé pour l'essentiel par l'épargne ordinaire. Les faibles taux d'intérêt sur celle-ci permettaient le financement à bon compte de celui-là. Trois éléments ont modifié cet équilibre.

- L'internationalisation des marchés financiers a ouvert de nouvelles possibilités de placements mieux rémunérés de l'épargne. Avec la conséquence que, si l'épargne n'a cessé d'augmenter en Suisse ces dernières années, elle prend plus difficilement le chemin du traditionnel carnet.
- Les grandes banques relativement absentes pendant longtemps dans le secteur des hypothèques y ont largement pris pied. Elles l'ont fait sans trop se préoccuper de savoir si l'épargne déposée chez elles couvrait les prêts qu'elles accordaient. Le rapport épargne/hypothèque est moins élevé chez elles que dans les autres banques. Elles doivent donc davantage recourir à des emprunts pour en assurer le financement. Des emprunts dont les taux sont nettement plus élevés depuis deux ans que ceux servis sur l'épargne habituelle.
- Les banques enfin ont accordé jusqu'à récemment des prêts couvrant la totalité des coûts des projets immobiliers, ne sollicitant ainsi aucun apport de fonds propres des promoteurs. Une réelle aubaine qui a permis à ces derniers d'ouvrir autant de chantiers qu'ils le pouvaient sans trop se préoccuper du prix et des coûts, puisque tout l'argent nécessaire leur était avancé et qu'il le serait aussi à ceux qui achèteraient maisons familiales ou immeubles locatifs. Le prix exorbitant des terrains et l'emballement spéculatif de ces dernières années sont la conséquence directe de ces pratiques, que le marché était incapable de réguler car l'argent était alors abondant et bon marché.

Réformer un système où l'endettement hypothécaire atteindra vraisemblablement les 400 milliards de francs en 1990 (60'000 francs par personne) est probablement la chose la plus compliquée qui soit.

On peut penser cependant que l'obligation qui serait faite aux promoteurs et aux acheteurs d'apporter des fonds propres et d'amortir leurs emprunts devrait contribuer à calmer le jeu. Cette mesure paraît être une condition nécessaire pour que les gens (re)deviennnent attentifs aux prix et aux coûts. Les banques ont probablement raison de penser qu'à l'avenir l'écart entre les taux d'intérêt en Suisse et à l'étranger se réduira. Encore que le haut niveau de l'épargne nationale devrait permettre à la Suisse de pratiquer sur la longue période des taux plus favorables. Si cet alignement de notre pays sur les normes internationales se vérifie, il sera impératif de trouver des sources complémentaires de financement des hypothèques. Nous ne pouvons en effet supporter un endettement hypothécaire aussi élevé qu'à la condition d'avoir des taux d'intérêt modestes. Sinon ce sera toujours la croix et la bannière. Chaque période de flambée des taux d'intérêt verra se renouveler des situations socialement inacceptables du type de celle que nous vivons présentement.

Donnant donnant

On peut certes attendre un engagement supplémentaire des caisses de retraite dans ce secteur, mais gérées comme elles le sont souvent — c'est-à-dire sur la base du seul critère des avantages qu'en retirent leurs assurés — on peut craindre que leur présence reste insuffisante pour influencer le marché. D'autres mesures sont nécessaires. Par exemple celle qui consisterait à créer un type d'épargne où, en contrepartie de taux d'intérêt réduits, les déposants bénéficieraient de déductions fiscales. Cette épargne serait affectée en priorité au financement du secteur locatif, voire de la propriété par étage si l'on parvient à mettre en place un contrôle qui évite ou limite la spéculation immobilière.

Ce qui est sûr, dans tous les cas, c'est que le temps des plaintes et des jérémiades est dépassé. Il faut proposer des solutions et lancer des actions pour les faire aboutir.

Jean-Pierre Ghelfi

L'invité de DP s'exprime librement dans cette tribune. Jean-Pierre Ghelfi, économiste, est député au Grand Conseil neuchâtelois.