Actualité du logement

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **56 (1983)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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

Actualité du logement

Lever l'hypothèque

Récemment encore, des locataires recevaient des notifications de hausse de loyer. Elles répercutaient, avec un retard dû aux délais de renouvellement de bail, la hausse de 6% du taux hypothécaire. A la même date, d'autres locataires se mettaient en situation d'exiger une baisse qui traduise l'évolution prochaine de 6% à 5½%. Collision!

D'autre part, l'indice des prix 1982 révèle que, sur les 5,7% de hausse, près de 2% sont imputables à l'augmentation des loyers. L'argent rendu plus cher, qui aurait dû calmer l'inflation, a, en 1982 et en Suisse, nourri l'inflation. Contradiction!

La leçon est claire: le taux hypothécaire n'est pas un outil conjoncturel adéquat. Trop lourd, trop lent, jamais sélectif. Sa manipulation est dangereuse, pour une raison que l'on ne répétera jamais trop: la Suisse est le pays du monde où sol et immeubles sont, par tête d'habitant, les plus grevés de dettes. Record international absolu de la charge hypothécaire. Toucher à cette masse pour contrôler la croissance de quelques branches, c'est confondre la hache et le sécateur.

Aujourd'hui que la tendance est retournée, le marché bien approvisionné, les taux à la baisse, est-il possible de revendiquer la stabilisation, à un niveau juste et à long terme, du marché hypothécaire; de demander que des formules nouvelles soient étudiées et expérimentées?

Trois objections sont formulées par les sceptiques.

Les variations hypothécaires ne sont pas choses nouvelles, disent-ils, on les observe depuis longtemps, alors même que les Suisses ne sont pas endettés depuis hier. Conclusion: ce qui a déjà été supporté, est toujours supportable.

En fait, le désordre financier international, les variations des monnaies et les spéculations qu'elles entraînent sont chose nouvelle. D'où en Suisse accélération et amplitudes plus grandes des taux hypothécaires. De 75 à 79, à 82: hypothèques nouvelles, 7%, 4%, 6½%; hypothèques anciennes, 6%, 4%, 6%. Or, 1% de variation de la masse représente aujourd'hui, somme fabuleuse, un milliard et demi de charges, en plus, en moins.

Deuxième objection: la hausse des taux permet de mieux rétribuer l'épargne, donc de l'encourager. Or, en 81, où le taux hypothécaire a passé de 4½% à 5½% (6% dès le début 82), l'épargne suisse, au sens de comptes nationaux, était déjà excédentaire de 5 milliards, exportés, placés hors frontière. La mobilité et l'internationalisation des possibilités du placement est un phénomène qui dépasse le ½% supplémentaire d'attractivité d'un carnet.

Troisième objection: lorsque toutes les données sont variables et interdépendantes, il n'est pas possible, dit-on, d'en stabiliser une seule. Comment isoler par exemple le crédit hypothécaire des autres formes de crédit?

En fait, cette disjonction a déjà lieu. C'est celle du long terme et du court terme. Qui souscrit une obligation à 8, 10, 12 ans de terme accepte, pour cette durée-là, longue, de mettre le rendement de son prêt hors de toute variation.

Dès lors, il est naturel que soit posée la question: pourquoi ne pas faire coïncider un long terme prêteur à un long terme emprunteur? La chose est d'autant plus possible que l'épargne institutionnelle, celle des caisses de pension, représente des sommes gigantesques, qui doivent être rentées en toute sécurité et à un taux qui garantisse celui (technique) sur lequel reposent les calculs actuariels.

Plusieurs banques hypothécaires d'autre part financent les prêts hypothécaires non par l'épargne seulement, mais aussi par des emprunts obligataires. Et leurs résultats dépendent plus du taux moyen sur dix ans de leurs emprunts obligataires que de la rétribution de l'épargne.

Des conditions sont donc réunies pour une expérimentation sérieuse d'une formule de prêts hypothécaires au taux stabilisé pour huit ou dix ans.

Il suffirait que l'impulsion ou l'encouragement vienne d'en haut, c'est-à-dire de la Banque Nationale.

La réussite d'une nouvelle formule de prêts serait un atout de premier ordre dans la lutte contre l'inflation. Et les désordres en 1982 incitent à chercher comment faire mieux, c'est-à-dire comment faire autrement.

André Gavillet
dans «24 Heures» du 1.2.1983.