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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 64 (1991)

Heft: 3-4

Artikel: Commentaires et réactions exprimés au cours du débat

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129169

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: 02.07.2025

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

COMMENTAIRES ET RÉACTIONS EXPRIMÉS AU COURS DU DÉBAT

Pour **Monsieur Ch. Kunzer** du Centre Patronal à Lausanne, si l'on envisage un doublement de la part des hypothèques détenues par les institutions de prévoyance, cette part demeurerait inférieure à 10%. Il serait illusoire d'attendre des caisses de pensions un assainissement du marché hypothécaire.
Par contre, Monsieur Kunzer préconise une intervention accrue des caisses de pension aux conditions suivantes :

1. Le conseil de fondation doit pouvoir décider librement de la part de la fortune à investir en matière hypothécaire.
2. Les prêts peuvent être accordés à des condition inférieures à celles du marché, mais suivre l'évolution des taux à la baisse comme à la hausse, avec un taux plancher qui tienne compte du taux technique de la caisse, de l'indexation du prix des rentes et de la perspective d'évolution des prestations de la caisse.
3. Le prêt ferait l'objet d'un amortissement régulier pour financer de nouveaux prêts.

Monsieur Gérard Baudry, le nouveau président d'une toute récente fondation, fait part de la concrétisation d'une initiative qui a débouché sur la création de la fondation Hypothéca, le 7 février 1991. Son but reprend les arguments de Monsieur Matthey, à savoir, rappelons-le, créer des fonds sur le plan régional dans le but de permettre aux entreprises et aux salariés de suivre l'affectation des capitaux.
La fondation Hypothéca accorde ses prêts dès le 1er mars 1991. Elle est structurée par canton, de manière à drainer les capitaux et permettre un contrôle régional de l'attribution des prêts. Les initiateurs de la fondation Hypothéca sont des institutions de prévoyance, des représentants d'associations patronales et des représentants de salariés.
La fondation reçoit les demandes de crédit qui trouveront une propositions de financement. Elle s'interpose entre la caisse de pensions et le demandeur pour évaluer le projet, la qualité du débiteur ainsi que la valeur du gage.
L'institution de prévoyance choisit elle-même la gamme d'investissements qu'elle désire.
La fondation Hypothéca crée les cédules qu'elle remet à l'institution de prévoyance. Cette dernière est la détentrice de la cédule pour le montant et le débiteur sélectionné. La fondation Hypothéca recueille les annuités du débiteur et paie à l'institution de prévoyance les intérêts au taux convenu, en garantissant, grâce à la création d'un fonds de compensation, le versement des intérêts.
Les taux seront constitués en référence aux taux des hypothèques de premier rang en vigueur et fixés pour une longue période (10 ans). Ils seront révisables après 5 ans, en évitant une variation au même rythme que celui des taux d'intérêts hypothécaires.

Monsieur Jean-Claude Prince, représentant de l'ARPIP (Association de représentants du personnel dans les institutions de prévoyance), salue la création de la centrale d'émission des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et soutient à ce titre la souscription d'obligations par les caisses de pensions.
Dans le but de favoriser la concertation entre les caisses de pensions et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, Monsieur Prince pose les questions suivantes : A-t-on prévu un organe de concertation dans lequel les partenaires pourraient échanger leurs expériences? L'USAL prévoit-elle un organe de consultation afin d'assurer, comme l'a précisé Monsieur Matthey, une régionalisation de la récolte et de l'affectation des fonds?

Monsieur Jean-Francois Paoli, président de la Fédération du Groupement des Frontaliers de l'Ain et de la Haute Savoie, présente le problème du logement en France voisine, où le flux de populations frontalières représente 44'000 travailleurs dans le bassin lémanique.
Les cotisations payées aux institutions de prévoyance par les travailleurs frontaliers pourraient-elles aider au financement du logement intermédiaire en région française? Des logement sociaux financés par les HLM sont à disposition des travailleurs français, et les conditions financières posées éliminent d'entrée les travailleurs frontaliers. On trouve également sur le marché libre une spéculation sur le pouvoir d'achat des travailleurs frontaliers.
Peut-on imaginer une coopération dans le domaine du logement, demande Monsieur Paoli, pour aider les collectivités frontalières à financer du logement intermédiaire?
La participation des collectivités publiques suisses à des investissements sur territoire français en fonction de la participation des travailleurs français à l'économie suisse doit être examinée : selon **Monsieur Francis Matthey**, on ne peut pas rejeter une entrée en matière de la Suisse dans le secteur du logement et dans celui de la formation professionnelle. On ne peut pas faire venir des bras alors que ce sont des hommes qui viennent en Suisse.

Monsieur Gérald Oppliger de la CIA (Genève) présente la structure de cette caisse qui a investi 40% de sa fortune en immeubles, et seulement 4 ou 5% en hypothèques. La CIA souhaite connaître le client et traiter directement l'affaire aussi bien du point de vue des coûts que de celui de la qualité de la construction.

Monsieur Cornu, de la Fédération Interprofessionnelle des Salariés (FIPS), a plaidé, au sein de son conseil de fondation, pour l'octroi de crédits hypothécaires à des coopératives de logement. Mais il émet un doute sur une politique économique et sociale qui favorise les inégalités : les rentes de situation prélevées par les anciens locataires sur les nouveaux. Il constate que le sol est un bien non renouvelable, donc un enjeu de spéculation
Selon Monsieur Cornu, le recours au magot du 2e pilier, pour encourager l'accès à la propriété au détriment de l'objectif constitutionnel de la LPP qui est la prévoyance vieillesse, constitue une solution de facilité, dont les victimes sont les mêmes que celles de la spéculation.

Monsieur Matthey répond à titre personnel à cette question.
Le canton de Neuchâtel est le seul canton à prélever une partie de la plus-value foncière. Il est impossible de construire des logements à loyers modérés sans que des mesures complémentaires ne soient prises en matière d'expropriation. On ne peut pas accepter la thésaurisation du sol. De plus, des taux d'intérêt bas favorisent la spéculation foncière et la thésaurisation du sol. Une bonne politique doit favoriser une plus grande mobilité foncière du sol non construit, sous peine de l'éclatement de la loi

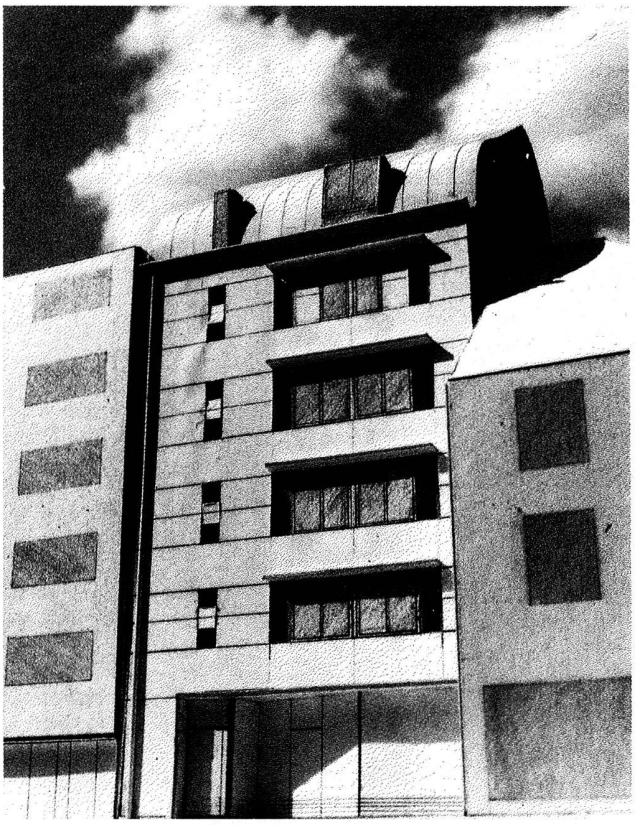
sur l'aménagement du territoire. On ne peut pas ouvrir de nouvelles zones à la construction sans mobiliser celles qui ne sont pas construites dans les zones prévues à cet effet.
La fortune en main des caisses de pensions, qui sont des capitaux pour les rentes et non un magot, serait-elle détournée dans le cadre de l'accession à la propriété de logements?
L'assuré seul peut disposer de l'utilisation de son revenu, et **Monsieur Matthey** regrette de ne pas avoir pu favoriser par le passé l'accession à la propriété de manière plus large. On ne peut plus laisser croire aujourd'hui à la majorité de la population que l'accession à la propriété soit possible. Les coûts en sont trop importants, à moins que la collectivité publique n'intervennne par la prise en charge d'une partie de l'intérêt.
Mais c'est une question qui doit être débattue au Parlement.
La construction de logements à caractère social est une solution aux problèmes du logement, et les caisses de pensions doivent intervenir plus largement pour soutenir la construction de logements sociaux.
L'aide directe au logement sous forme de prise en charge des loyers en fonction du revenu imposable, au sens de l'impôt fédéral direct, jusqu'à 40'000 francs, ferait entrer dans la catégorie des bénéficiaires plus de 75% de la population du canton, selon les statistiques du canton de Neuchâtel. Ceci est impossible.
S'il n'y a pas une prise de conscience et une mobilisation des caisses de pensions aussi bien que des autorités politiques pour associer les employeurs et les employés à la résolution des problèmes de logement, le pays tout entier va vers de graves problèmes.
Les autorités politiques et les caisses de pensions ont la responsabilité politique de résoudre les problèmes du logement.

Monsieur René Gay revient sur la politique des caisses de pensions qui consiste à éviter des placement hypothécaires à taux privilégiés en faveur des institutions bénéficiaires des prêts. Les statistiques démontrent que les placement hypothécaires sont d'un rendement meilleur à n'importe quel autre placement. Le rendement des immeubles se situe très en-dessous des taux des hypothèques de premier rang.
Quant à la question du manque de moyens ou d'outils en mains des petites caisses de pensions pour étudier le projet du débiteur, il faut savoir qu'aucun dossier ne passe la rampe de l'aide publique, sans qu'il soit «en béton». Il y aurait possibilité d'utiliser le travail d'autres organismes, par exemple des commissions cantonales, fédérales, ou du fonds de roulement de l'USAL.
D'autre part, la coopérative offre de multiples avantages. Si l'on imagine une coopérative qui se constitue avec la caution des pouvoirs publics, on y trouve des avantages tels que le prix modéré du loyer, la garantie contre la spéculation et la mobilité par le remboursement des parts sociales au moment du départ du coopérateur.
L'USAL a également posé la question à l'Office Fédéral des assurances sociales pour savoir dans quelle mesure l'acquisition de parts sociales correspond à l'acquisition de son propre logement.
Apparemment, aucune opposition légale n'empêcherait une caisse de pensions de prêter de l'argent à un futur coopérateur en vue de l'acquisition de parts sociales. Il faut simplement se prémunir contre le détournement du but de la LPP au moment du déménagement.
On devrait pouvoir favoriser la constitution de coopératives par le biais de l'acquisition de parts sociales, et les institutions de prévoyance se doivent de répondre à une solution qui vise à améliorer le marché du logement.

Monsieur Ischi, Directeur de l'Office genevois du logement, constate que le canton de Genève contrôle le prix des terrains dans les zones où s'effectue la majorité des constructions de logements depuis 1957.
Mais les mesures légales, à savoir un droit de préemption sur les terrains et un droit d'expropriation, ne peuvent pas résoudre tous les problèmes.
Au cours des années 89 et 90 à Genève, les décisions à l'origine des constructions de logements sont à 80% le fait d'investisseurs privés. Dans les 20% restants, il y a les caisses de pensions, les compagnies d'assurances, les fondations communales, les communes et les coopératives d'habitation. Ces dernières ne représentent que 0,4%. D'autre part, les comités des caisses de pensions ne veulent plus de rendements contrôlés trop bas, elles trouvent des placement financiers plus intéressants.
Pour améliorer la situation, il faut se dire qu'avec les caisses de pensions, nous travaillons sur une petite marge de la fourniture de capitaux pour les logements. La tranche à disposition n'est pas extensible au gré des initiatives.
Ceci ne doit pas nous empêcher d'aller de l'avant, et de faire tout ce qui est possible pour le logement et le canton de Genève accorde 100 millions de francs chaque année à la résolution de ce problème.

Monsieur Hunziker, Président de la caisse de pensions de Castolin, s'exprime au nom des petites et moyennes caisses de pensions. La fortune de la caisse qu'il représente est de l'ordre de 60 millions de francs. Il présente les expériences faites en placements immobiliers et hypothécaires avant l'entrée en vigueur des mesures prises sur le plan fédéral. Pendant cette période, 50 à 70% de la fortune de la caisse a été placée dans l'immobilier. Les rendements sur 25 ans ont été supérieurs à ceux annoncés au cours du débat. Sur la base de la vente de 2 immeubles acquis il y a 20 ans, une moyenne de rendement de 8% a été atteinte. Les immeubles ont été achetés par la caisse qui a pris ses décisions, en conseil paritaire.
Les placements immobiliers de cette caisse atteignent 7 à 8% et, en ajoutant les placements auprès du crédit foncier vaudois ou auprès de la centrale suisse de lettres de gages, la caisse arrive à placer entre 15 et 16% de sa fortune.
Le marché hypothécaire en Suisse a été très liquide sur les périodes de 74-75, 81-82, 88-91. Il s'agissait d'une situation où le rendement hypothécaire etait inférieur aux possibilités de placement à long terme.
Les statistiques des banques privées genevoises montrent qu'il faut sept ans pour avoir un équilibre entre les actions et les autres rendements, mais que, sur une durée de quinze ou vingt ans, les rendements en actions sont supérieurs aux autres placements en valeur nominale.

Monsieur Corpataux de l'Avenir Assurances à Fribourg fait part à Monsieur Matthey d'un sentiment de gêne. On n'observe qu'une partie du problème et on oublie tant l'indexation des rentes que la question des cotisants. Il pose deux questions : Comment concilier l'égalité de traitement avec le quart de pourcent en moins accordé aux fonctionnaires qui demandent un prêt hypothécaire? N'est-il pas plus facile à une caisse de pen-



Immeuble locatif et magasin à Bâle. Arch. Kunz Python & Partners AG (Architekturszene Schweiz)

sion publique de faire des prêts de type social qu'à une caisse de droit privé?

Pour **Monsieur Matthey**, la dichotomie entre rentiers et cotisants existe aussi bien qu'entre locataires et propriétaires. Cependant, entre la situation des rentiers et celle des cotisants, la différence est énorme. Une grande partie des rentiers n'a pas épargné le montant nécessaire pour obtenir une rente suffisante, et le problème de l'indexation des rentes devra être posé aussi bien que celui du libre passage intégral.
Il y a une question de solidarité entre les générations. Pour les rentiers et futurs rentiers, est-il préférable d'avoir une adaptation des rentes au renchérissement ou bien un logement à un prix compatible avec les rentes?
Selon **Monsieur Matthey**, il est beaucoup plus important de mettre à disposition des logements qui permettent d'avoir une situation de loyers correspondant aux revenus.
L'ensemble du capital de la caisse de pensions de l'Etat de Neuchâtel était accordé avec 1/4% en moins, et il faut reconnaître une égalité de traitement entre les différents demandeurs.
Les prêts ont un rendement fixé dans le cadre de la loi cantonale. L'aide cantonale et fédérale viennent participer à l'abaissement des loyers. Il faut constater que, sans l'intervention des caisses de pensions de l'Etat, il n'aurait pas été possible de trouver les capitaux nécessaires pour financer ce type de logements en complémentarité des aides fédérale et cantonale.
Les rentes devront être servies aux conditions prévues, mais les capitaux des caisses de pensions peuvent être placés de manière à résoudre les problèmes sociaux en collaboration avec les pouvoirs publiques. Les caisses de pensions peuvent soutenir le logement plus facilement que les banquiers.

Une personne dans la salle fait remarquer que les rendements d'immeubles qui se situeraient aux alentours de 6 à 7% sont des rendements qui tiennent compte des gains en capitaux à la revente. Ces rendements sont générateurs d'inflation. Les caisses de pensions ont un rôle à jouer dans le choix de leurs investissements. Pour les caisses qui ne revendent pas les immeubles, le rendement direct se situe entre 4 1/2 et 5%.
La mise à disposition des terrains en droit de superficie par les pouvoirs publics pose une problème aux caisses de pensions. Les plus-values vont dépendre de la valeur de reprise du bien immobilier à la fin du droit de superficie.
Mais ceci est une autre question.

En conclusion, **Monsieur Gay** rappelle que les taux de rendement qui prennent en considération la revente de l'immeuble provoquent à terme une adaptation des loyers dans le but de rentabiliser la mise initiale et les caisses de pensions ont un rôle social à jouer.

Monsieur **Bernard Vouga**, Président de la section romande de l'USAL, clôt le débat qui a permis de confronter des opinions différentes et précise que les incompréhensions peuvent se dissiper par ce type de colloque.
Les prises de conscience doivent déboucher sur des solutions pratiques et permettre de résoudre une partie des problèmes.

Débat transcrit
par le secrétariat de la section romande
de l'USAL