Prêts hypothécaires et répartition des avoirs des caisses de pensions

Autor(en): **Ferrari, Olivier**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **64 (1991)**

Heft 5

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129180

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

MARCHE HYPOTHECAIRE ET INSTITUTIONS DE PREVOYANCE

L'abrogation par le conseil fédéral le 27 mars dernier de l'arrêté fédéral urgent «concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance», qui limitait les placements immobiliers à 30% de la fortune totale des caisses de pensions permet aux institutions de prévoyance de se dégager d'un carcan jugé inutile. Monsieur Charles Albert Egger, Docteur en droit, dans une conférence intitulée «Enjeux immobiliers pour les caisses de pensions» en donne comme raison principale, que la charge maximale imposée en matière de placements ne concerne absolument pas les investisseurs institutionnels, car ils financent leurs objets avec 100% de fonds propres.

Cet argument ne doit pas faire perdre de vue que le législateur a créé, par le biais de la loi sur la prévoyance professionnelle, une situation de monopole en faveur des institutions de prévoyance, dont les règles permettent une récolte de fonds en dehors des lois du marché. Il est temps que les gérants de caisses de pensions réalisent que l'épargne destinée aux hypothèques n'obéit plus aux mêmes lois que celles qui étaient en vigueur lorsque le crédit hypothécaire était du ressort des banques cantonales et des caisses d'épargne.

Le texte de Monsieur Olivier Ferrari publié dans HABITATION n° 3/4, intitulé «Investissements immobiliers et politique des caisses de pensions» a été publié de manière incomplète. Ce complément paraît aujourd'hui sous le titre «Prêts hypothécaires et avoirs des caisses de pensions» et permet de préciser les objectifs des institutions de prévoyance dans le cadre de l'épargne forcée.

Si une forte hausse de la part de l'immobilier et des hypothèques aux investissements des caisses n'est guère envisageable, la solution préconisée par l'USAL table sur l'attrait que peut exercer un emprunt obligataire, garanti par la confédération, dans la gestion d'une caisse de pensions.

Dans cet esprit, il est important de rappeler que le groupe de travail mandaté par le programme national de recherches sur l'utilisation du sol en Suisse, cité par M. Egger, reconnaît que «l'idée de la construction de logements à prix favorables est impartie à d'autres investisseurs, à savoir les corporations publiques. Si les investisseurs institutionnels n'ont pas joué un grand rôle dans ce domaine, il pourraient le jouer positivement dans l'avenir».

Nous assistons actuellement à un accroissement des activités des jeunes maîtres d'œuvre au sein des associations d'utilité publique. Souhaitons que les anciennes générations ne se cantonnent pas dans des combats d'arrière-garde.

Pierre-Gérard Stalder
Secrétaire de la section romande de l'USAL

PRETS HYPOTHECAIRES ET REPARTITION DES AVOIRS DES CAISSES DE PENSIONS

D'une manière générale, la valeur de nantissement d'une hypothèque ne doit pas dépasser 80% de la valeur vénale de l'objet, sur des maisons d'habitation ou en usage commercial situés en Suisse, y compris les immeubles en propriété par étage et des constructions en droit de superficie.

Dans la mesure où la caisse de pensions accorde une hypothèque, elle se doit d'éviter un traitement préférentiel du bénéficiaire, eu égard aux autres affiliés qui pourraient voir leurs fonds amputés d'un rendement auquel ils peuvent prétendre. Ceci d'autant plus que 1% de rendement supplémentaire améliore de 25 à 30% la rente servie à l'âge de la retraite.

Comme le mentionnait le tableau 3 dans mon premier article, le rende-

Olivier Ferrari

XIII. Endettement hypothécaire en Suisse, à la fin des années 1979 à 1989

Créanciers	Etat en milliards de francs										
	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Banques [1]	123,3	139,2	154,6	166,8	179,6	194,8	212,7	234,4	261,8	294,1	334,0
Compagnies d'assurances [2]	9,7	10,3	11,0	12,1	13,0	14,1	15,3	16,6	18,0	19,5	21,4
Caisses de pensions [3]	8,0	8,5	9,3	10,1	10,8	11,1	11,8	12,4	12,8	13,6	14,9
Collectivités publiques [4]	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
Personnes physiques et morales [5]	5,2	5,0	5,2	5,3	5,3	5,3	5,4	5,5	5,5	5,6	5,6
Total	147,4	164,2	181,3	195,5	209,8	226,3	246,2	269,9	299,0	333,7	376,8

[1] Placements hypothécaires en Suisse, y compris les avances et prêts à terme fixe garantis par hypothèque
[2] Sociétés d'assurances privées et caisses-maladie
[3] Caisses de pensions de droit public et privé (données provisoires pour 1988/1989)
[4] En majeure partie, crédits fonciers de la CNA, Lucerne
[5] Estimation de l'Union de Banques Suisses

ment des hypothèques, sur la période comparée, est inférieur aux autres formes de placements avec cependant un facteur de risque pratiquement inexistant. Un traitement préférentiel ne peut que diluer le résultat des efforts entrepris dans le cadre d'une gestion active des actifs.

Dans l'esprit de l'égalité de traitement, il convient de demander un intérêt conforme aux conditions du marché, tel que le prescrit l'OPP 2 (Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité). Bien que celle-ci permette une large interprétation du rendement du marché, sans suivre automatiquement les variations déterminées par les banques, il faut procéder aux ajustements d'usage. On peut considérer l'application d'un taux unique, lors de variations telles que nous les connaissons, pour les anciennes et nouvelles hypothèques, se calquer sur une moyenne mobile à moyen terme (5 ans), ou garantir des taux fixes pour des périodes déterminées, en y incluant un amortissement de la dette qui génère des liquidités et permet ainsi de garantir une continuité dans la politique d'octroi de nouveaux prêts.

Toutes les caisses de pensions ne disposent pas de la même capacité d'investissement et celles-ci ont recours à des placements directs ou indirects que cela soit en immobilier, hypothèques ou en actions. Cependant, pour considérer cette capacité d'investissement, seule une étude prenant en compte la comparaison de la gestion des actifs à la structure des réserves au passif du bilan pour la couverture des prestations en cours et futures permet de la déterminer. La base de la calculation repose sur les principes ci-contre.

PRESTATIONS ENGAGÉES ET CATÉGORIES DE PLACEMENTS

Engagements	*Echéances*	*But de placement*	*Catégories de placements*
Rentes en cours	1-5 ans	Liquidité	Cash/Obligations suisses
	5-10 ans	Equilibre du coût de la vie	Obligations en Fr. suisses et monnaies étrangères
Rentes futures	jusqu'à 15 ans	Croissance media	Monnaies étrangères Obligations/Immobilier/ Hypothèques et actions
	plus de 15 ans	Croissance forte	Immobilier/Hypothèques et actions

Si l'importance de la caisse de pensions est déterminante pour un investissement plus ou moins conséquent en immobilier ou hypothèques, aucune catégorie ne doit être surpondérée, compte tenu des éléments ci-dessus.

La LPP impose certains critères de placements qui doivent correspondre aux normes de : sécurité, rendement raisonnable, répartition appropriée des risques et couverture de besoins en liquidités.

Plusieurs revendications sont formulées envers les caisses de pensions; par exemple, l'adaptation des rentes pour la compensation du coût de la vie, le libre-passage intégral, sans compter l'augmentation de l'espérance de vie qui se répercute sur les réserves, par leur accroissement tous les dix ans environ. Dans la mesure où ces réserves garantissent les prestations servies.

La caisse de pensions doit assurer un rendement optimal pour garantir le financement de ces revendications et éviter une adaptation des cotisations dans le futur, tout en structurant sur le très long terme sa fortune et en se gardant de ne pas mettre en péril son équilibre.

Coninco S.A.
Olivier Ferrari