**Zeitschrift:** Le messager suisse : revue des communautés suisses de langue française

**Herausgeber:** Le messager suisse

**Band:** - (1992)

**Heft:** 36

**Artikel:** L'influence sur l'industrie bancaire et ses perspectives : la crise immobilière suisse

**Autor:** Rinaldi, Dino

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-848073

**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:** 14.07.2025

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

viendraient à la firme suisse, tandis que General Mills s'occuperait de la production. Une alliance qui ferait économiser à Nestlé entre 10 et 20 ans sur un marché européen dont le volume devrait tripler (et passer à 40 milliards de FF) dans les années à venir. Pour Nestlé, ne pas atteindre les résultats escomptés dès la première année est secondaire. L'important est d'occuper le plus rapidement possible une position prépondérante sur le marché de l'avenir.

### 400 MILLIARDS EN L'AN 2000

Avec la probable acquisition de Perrier, Nestlé ferait un pas supplémentaire vers son objectif pour l'an 2000, qui est de doubler son chiffre d'affaires et de l'amener à 400 milliards de FF. Pour cela, d'autres acquisitions sont en vue. Il est question, par exemple, d'augmenter les parts possédées chez le géant français de cosmétiques L'Oréal, ou encore - mais ceci est pour l'instant une pure spéculation - chez Mc Cormick, un autre géant de l'industrie alimentaire.

Mais, même quand les moyens semblent inépuisables, l'expansion d'une multinationale a des limites : celles des commissions des monopoles. Celles-ci veillent à ce que, par des rachats, la position d'un groupe ne soit pas trop dominante. Pour continuer sa politique de rachat, Nestlé devra choisir ses "victimes" dans des secteurs d'activité où il n'est pas encore le n° 1. Mais ceux-ci sont de plus en plus rares. ■

L'influence sur l'industrie bancaire et ses perspectives

# La crise immobilière suisse

par Dino Rinaldi
Adjoint du Représentant du Bureau de Représentation de la Société de Banque Suisse à Paris

**La crise immobilière que traverse la Suisse (elle n'est pas le seul pays), ne peut être ignorée de personne. La presse écrite nous livre régulièrement depuis des mois un flot d'articles, qui sont aux yeux des nouveaux propriétaires et des investisseurs, notamment les caisses de pensions, on ne peut plus alarmistes.**

Ces derniers, les gérants de biens immobiliers, et autres investisseurs se posent tous la même question le matin, en lisant leurs journaux favoris autour d'un café dont le goût semble devenir de plus en plus amer.

Que faire ? Vendre ou acheter ? Rendre visite à son banquier préféré dont le portefeuille immobilier commence à peser lourd sur sa rentabilité dans certains cas ? Sommes-nous tous confrontés à une crise dont les conséquences nous sont encore inconnues ?

Loin de moi l'idée de vouloir trouver la quadrature du cercle, ou encore la potion magique, car je serais depuis longtemps sur mon île au soleil. Je me cantonnerai donc à une brève analyse de la situation actuelle, ainsi que de ses conséquences compte tenu de certains paramètres économiques (politique monétaire, inflation, coût de l'argent) et politiques (réglementations, lois).

La Suisse a pendant de nombreuses années été plongée dans un contexte de stabilité politique et économique, elle a pu traverser, autant que faire se pouvait, les diverses crises qui régulièrement touchaient nos voisins et d'autres pays. Les coffres de nos banques étaient pleins pour des raisons liées à notre stabilité politico-économique et monétaire, et elles prêtaient facilement à des taux considérés aujourd'hui comme très bas. On se souvient des années où un taux négatif était appliqué dans certaines conditions à des dépôts en francs suisses ! Quelle spectaculaire réorientation depuis !

Les statistiques de la B.N.S. (Banque Nationale Suisse) indiquent que l'endettement hypothécaire en Suisse a atteint 411 milliards de francs suisses fin 1990, soit 60.900 frs.s. par habitant. C'est là l'une des moyennes les plus élevées au monde. L'Helvète a toujours aspiré à devenir propriétaire de ses murs, car l'argent était facilement disponible, les taux très bas (4 % à 6 % suivant le contexte économique) et surtout les emprunts étaient contractés pour de longues durées (en moyenne 35 à 40 ans), voire plus. Cette combinaison n'avait qu'une faille : les taux d'intérêts. Chaque baisse ou hausse de ces derniers a une incidence directe sur le coût de l'argent, et donc sur les prix de l'immobilier et sur les loyers.

### INFLUENCES D'ORDRE ECONOMIQUE ET MONÉTAIRE

Les taux d'intérêts sont un paramètre très important dans une économie moderne, et un nombre grandissant de pays applique une politique monétariste (contrôle de la croissance monétaire en fonction de l'inflation, et de la croissance économique du pays).

L'économie se décompose en cycles conjoncturels d'expansion et de déclin dont la durée de vie, qui est variable, peut être influencée, grâce au contrôle de la masse monétaire (offre et demande d'argent) au moyen des taux d'intérêts. En phase de dépression les banques centrales ouvrent leurs coffres et abaissent les taux d'intérêts afin de relancer l'économie, et donc stimulent la consommation et lorsque la croissance est trop vive, couplée à une inflation importante, elles les referment et renchérissent le loyer de l'argent afin d'éviter la surchauffe.

Tel fut le credo de la B.N.S. à l'aube des années 80, à savoir contrôler l'expansion de la masse monétaire. Mais elle dut également s'adapter à la modernisation de l'économie mondiale à l'Europe et plus tard tenir compte de la stratégie de la Bundesbank, ce qui l'a privée de liberté dans ses agissements.

### FACTEURS POLITIQUES

Il serait un peu facile d'adosser la crise immobilière uniquement à la B.N.S., car les mesures d'ordre politique y ont aussi largement contribué. En effet, les

"L'endettement hypothécaire en Suisse a atteint 411 milliards de francs suisses fin 1990, soit 60.900 frs.s. par habitant. C'est là l'une des moyennes les plus élevées au monde."

plans d'aménagement du sol (répartition entre zone agricole et zone à bâtir) ainsi que l'interdiction faite aux étrangers d'acquérir à titre privé des biens immobiliers (Lex Friedrich) ont stimulé la création d'un climat spéculatif. C'était le rush sur l'immobilier au travers d'innombrables marchands de biens et de diverses structures juridiques permettant ainsi à des étrangers de devenir indirectement propriétaires. En somme la course à la plus-value facile et pas chère ! (tout est relatif).

## CONSÉQUENCES

Ces divers facteurs ont donc conduit à une "folle" spéculation au cours de laquelle les banques prêtaient souvent 90 % voire plus de la valeur des biens, mais hélas, la B.N.S. dut procéder à de nombreux ajustements de taux et la fête prit brusquement fin. Entre le début 1988 et 1989, les taux hypothécaires sont passés d'environ 6 % à 8,5%, pour les nouvelles affaires, soit 40 % de hausse ! Ceci a déclenché un mouvement de panique, faillite de marchands de biens, de particuliers qui étaient obligés de vendre lorsque leurs banquiers ne pouvaient ou ne voulaient leur venir en aide, hausse massive des loyers (en moyenne 30 % sur deux ans) et donc l'éternelle spirale : inflation, et politique encore plus restrictive de la B.N.S. La réaction du marché fut brutale et conduisit à une importante baisse de la valeur immobilière ; en 1990 elle atteignait 20 à 25 %, notamment dans les cantons de Genève et du Tessin, avant de se généraliser dans tout le pays, avec des baisses parfois moins importantes. Les transactions immobilières se sont figées, elles étaient encore de 55 milliards de frs.s. en 1989, alors qu'en 1991, elles n'ont été que d'environ 32 milliards de frs.s. Plus de 2 millions de m2 de surfaces commerciales et habitables sont aujourd'hui en attente d'un hypothétique acquéreur. Les AFUS (Arrêtés Fédéraux Urgents) promulgués dans le dessein de freiner la spéculation (interdiction de revendre un bien immobilier avant 5 ans) n'ont pas vraiment porté les fruits escomptés et d'ailleurs leur durée sera probablement réduite à 3 ans, afin de stimuler la relance du marché.

## LES BANQUES

De nombreux banquiers suisses ont été trop naïfs et ont cru que le monde ne changerait pas. Ils pensaient que la Suisse resterait un îlot financier sûr au coeur de l'Europe adolescente et un havre pour les capitaux éperdus. L'industrie marchait bien, le chômage et les taux d'intérêts étaient les plus bas au monde. Alors ils donnaient sans regarder de près (un client n'avait pas de visage...). Cette sympathique hospitalité de l'autruche n'en donne pas moins froid dans le dos rétrospectivement. Ceci amène les banques aujourd'hui à des provisionnements massifs parfois sur le dos de leurs actionnaires. Lorsque l'on sait qu'une grande banque qui a accordé en 1991 des crédits pour 60 milliards de frs.s. au marché immobilier, et que 20% de son portefeuille est "non-performing", on peut aisément deviner le montant des provisions nécessaires. Les banques cantonales, souvent très actives dans l'immobilier, de par leurs statuts, sont dans le marasme. 75 millions de frs.s. pour provision, dont 40 sur l'immobilier pour la Banque Cantonale Vaudoise, 200 millions de frs.s. pour la B.P.S.

Les poids lourds de l'industrie bancaire sont en général plus à même de faire face à la crise, grâce à une politique judicieuse, à une importante assise financière et à un refinancement relativement facile. La situation des banques cantonales et des caisses d'épargne régionales est, elle, beaucoup plus précaire, ces banques n'ont souvent pour refinancement que les fonds de l'épargne qui ne cessent de se raréfier au profit des grandes banques plus "sûres" ou des produits financiers plus rentables (sicav et autres fonds de placement).

Elles sont donc confrontées à une "crise d'existentialisme" qui n'a pour issue que le regroupement entre elles ou la faillite. L'on se souvient de la récente mise en liquidation de la Spar- und Leihkasse de Thun. Le temps où les grandes banques se battaient entre elles pour reprendre des cousines en difficultés semble bien loin.

## PERSPECTIVES

Le contexte écono-mique mondial étant relativement sombre, ce n'est pas demain que l'on

**L'Helvète a toujours aspiré à devenir propriétaire de ses murs, car l'argent était facilement disponible.**

reverra des taux hypothécaires à 6 % et l'inflation à 2 %. Le monde manque cruellement d'épargne et les problèmes de financement des ex-pays de l'Est ainsi que de la C.E.I. conjugués à la naissance de l'Europe ne permettent plus à la B.N.S. de conserver son indépendance. Elle doit donc accorder sa politique avec celle d'autres pays, notamment l'Allemagne.

Les banques régionales et les caisses d'épargne devront faire preuve d'une imagination accrue si elles veulent survivre. Les récentes annonces faites telles que le regroupement des douze caisses de Crédit Mutuel vaudoises en une seule banque, la probable création d'un holding commun aux 28 banques cantonales, la fusion de la Banque de Glâne et de la Gruyère avec la Banque d'Etat de Fribourg, le rachat de la Caisse d'Epargne de Konolfingen par l'Union des Banques Suisses, tentent de prouver que la décennie 90 sera marquée par un nombre spectaculaire de regroupements visant à réduire massivement la surbancarisation suisse.

Quant à l'immobilier, il est peut-être temps d'investir en achetant des biens à un prix plus réaliste. Cependant, il convient d'être très prudent et de ne pas rêver à une baisse spectaculaire des taux. Pour le cas où un financement serait nécessaire, il est recommandé d'aller trouver le chargé de clientèle d'un établissement financier bénéficiant d'une importante assise financière, en se rappelant qu'il faudra cette fois avoir environ 30 % de la valeur de l'immobilier sous forme de fonds propres et des revenus fixes d'environ 4 fois supérieurs aux tombées des échéances annuelles. ■

**Economie suisse en 1992**

# Reprise graduelle ?

**par Dino Rinaldi**

**Afin d'évaluer les perspectives économiques suisses, il convient, au préalable, de prendre en considération ses contraintes externes, en d'autres termes les restrictions imposées par l'économie mondiale.**

En 1991, certains pays ont "souffert" du recul économique qui s'est avéré plus important que prévu (U.S.A., G.B., Canada) pendant que l'on diagnostiquait en Allemagne et au Japon les premiers symptômes d'un ralentissement économique. Cette divergence est, en grande partie, due à la diversité des environnements monétaires de ces pays. La Banque d'Angleterre et plus particulièrement la Federal Reserve aux U.S.A. ont procédé, en plusieurs fois, à d'importantes réductions de leurs taux directeurs dans le dessein de relancer leurs économies respectives. Parallèlement, la Bundesbank augmentait ses taux pour atteindre en 1991 le niveau historique de 9,75 %. Sa stratégie étant de combattre l'inflation (4,2 % pour 1991, niveau le plus élevé depuis 1982) et de refroidir l'économie en phase de surchauffe. L'important taux d'endettement d'institutions publiques et privées, les hausses successives des taux allemands, et ceux des pays liés au DM, ainsi que la pondération du DM au sein du système monétaire européen, viennent ternir le potentiel baissier des taux d'intérêts des principales économies européennes.

Ces différents paramètres compliquent (comme d'habitude !) la tâche des économistes, cependant les conditions fondamentales pour une lente reprise semblent être au rendez-vous. Le taux de croissance des pays de l'O.C.D.E., bien que revu à la baisse à cause du comportement de "Wait and see" des consommateurs, devrait, cependant, se situer en termes réels aux alentours de 2,2% pour 1992, et de 3 % pour 1993. L'activité économique redémarre lentement dans certains pays, même aux U.S.A. bien qu'elle soit dans ce pays moins perceptible, et ralentit graduellement au Japon et en Allemagne où les signes de surchauffe économique demeuraient importants en 1991. L'inflation des pays de l'O.C.D.E. suivra en 1992 sa tendance baissière, grâce à un certain essoufflement des pressions syndicales, le contrôle de la masse monétaire exercé par les banques centrales, ainsi que la stabilisation du brut en-dessus de 20 dollars couplé à la faiblesse du dollar.

## L'ECONOMIE SUISSE

Après une période de croissance positive durant la période de 1983/1990, l'économie suisse est rentrée en 1991 en mini-récession. Au vu de ce contexte et des perspectives économiques mondiales brièvement exposées ci-dessus, le P.N.B. (Produit National Brut) suisse devrait en 1992 être en hausse de 0,5 % ce qui tendrait à confirmer une lente et graduelle reprise économique.

L'environnement mondial plus favorable stimulera les exportations helvétiques de telle sorte qu'une hausse de 2,1 % de celles-ci semble possible. La consommation du secteur privé demeurera cependant faible compte tenu du comportement "Wait and see" au niveau des particuliers et des entreprises. En revanche une hausse de 2,5% est attendue dans le secteur des investissements publics.

L'inflation, qui en 1991 a atteint en moyenne 5,9%, reviendra, grâce à la maîtrise des coûts salariaux, baisse des coûts énergétiques, et relative stabilisation de la hausse des loyers, à un niveau voisin de celui des pays de l'O.C.D.E. Le renchérissement devrait s'établir en moyenne pour 1992 à 4,5 % contre 3,7 % pour l'O.C.D.E.

La reprise de l'économie ainsi que le recul de l'inflation pourraient contribuer à alléger la pression sur les taux d'intérêt en général, bien que le financement des dettes publiques de certains pays (notamment USA), les énormes besoins en financement de l'ex-RDA, des pays de l'Est et de la C.E.I. auront tendance à anéantir cet effet. Ce d'autant plus que le monde manque d'épargne.

En conclusion, 1992 sera, sauf crise de confiance ou troubles d'ordre politique, le début d'une lente et difficile reprise économique, tant sur le plan suisse que mondial. ■