Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 32 (1995)
Heft: 1213

Artikel: Le trompe-l'oeil du taux hypothécaire de référence
Autor: Gavillet, André
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1015491

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: 12.07.2025

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

Domaine Public

DP

JAA
1002 Lausanne

18 mai 1995 – nº 1213
Hebdomadaire romand
Trente-deuxième année

Le trompe-l'œil du taux hypothécaire de référence

L'absorption du Crédit foncier vaudois par la Banque cantonale a replacé dans l'actualité la question du taux hypothécaire de référence. Elle n'est pas vaudoise seulement, mais de portée nationale. Car, selon une ordonnance fédérale, ce taux est déterminant pour calculer les baisses (rarissimes) ou les hausses des loyers. La jurisprudence du Tribunal fédéral a retenu le taux pratiqué sur les hypothèques anciennes par les banques cantonales, pour autant qu'elles détiennent une part significative du marché. Tel était le cas du Crédit foncier vaudois.

Si cette référence a pris une importance politique considérable, c'est d'abord pour des raisons idéologiques; les uns y voient une entrave au marché libre, les autres une protection bienvenue. Mais surtout les masses financières en jeu sont énormes. Il faut inlassablement répéter que la Suisse a le record mondial de l'endettement hypothécaire par habitant. Les crédits bancaires, sous forme d'hypothèque, utilisés en Suisse, se montent à 370 milliards. Il faut y ajouter les prêts des assurances et des caisses de pension pour quelque 45 milliards. La barre des 400 milliards est largement dépassée. C'est une somme inouïe, presque indécente; à elle seule elle correspond au quart de la dette des pays en voie de développement. A la seule échelle du pays une variation du taux représente des déplacements financiers considérables. Une majoration de 1%, soit 4 milliards, correspond à une hausse supérieure à deux points de la TVA. Soulignons que ce colossal endettement est supportable tant que les taux sont bas et tant que la Suisse est exportatrice de capitaux, mais si ces circonstances économiques venaient à changer, ce qu'à Dieu ne plaise, la vulnérabilité du pays serait inquiétante. Une politique soutenue et concertée d'amortissements serait d'intérêt national.

Dans la nouvelle Banque cantonale vaudoise, qui fixera le taux hypothécaire? Le Conseil d'Etat propose le Conseil d'administration de la banque et non pas simplement la Direction générale. Ses membres, désignés par le Conseil d'Etat, y compris les politiques, auront donc voix au chapitre. De plus, le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce devra être consulté. Fioriture assez ridicule: si le Département donne un préavis positif, il s'expose à la critique politique; s'il donne un préavis négatif, il court le risque d'être désavoué. La décision devrait-elle revenir au Conseil d'Etat lui-même? A juste titre, la Commission fédérale des Banques fait remarquer que, dans le Canton de Vaud, la Banque cantonale n'est pas garantie par l'Etat, ce qui lui retire la compétence de s'immiscer de manière aussi directe dans la gestion. Le taux dépendra donc des conditions du marché. C'est vrai. Encore qu'il est permis de rappeler aux donneurs de leçon la proposition du conseiller fédéral radical Delamuraz de soumettre en son temps les taux hypothécaires à un contrôle étatique, et les tentatives volontaristes, il est vrai provisoires, de certaines banques de mener une politique plus attractive que les conditions du marché (Crédit suisse sur les taux hypothécaires; Banque cantonale vaudoise sur les comptes salaires).

Ce qui est nécessaire, ce ne sont pas des préavis sans effet concret, mais des instruments financiers qui garantissent des taux stables. *DP* avait consacré tout un numéro spécial à ce sujet, cahier qui fut cosigné entre autres par Philippe Biéler, élu, depuis, conseiller d'Etat.[1]

Le but est d'obtenir une offre de crédit hypothécaire, à taux stable. C'est possible, conformément aux lois du marché, si le long terme hypothécaire est financé par du long terme. A partir de là de nombreux instruments financiers peuvent être créés: par exemple une fraction à taux fixe, une fraction à taux variable. La «titrisation» des hypothèques serait aussi une formule intéressante. Qu'on se reporte à notre numéro spécial! Pour l'instant on a surtout entendu parler de taux variable selon l'importance du client. Unilatérale imagination des banquiers.

Au lieu d'engager un vain débat sur le contrôle étatique du taux de référence, mieux vaudrait exiger dans la loi et les statuts que la nouvelle banque mette à disposition de sa clientèle divers types de crédit hypothécaire, conformes au marché, mais à taux stable dans le moyen ou le long terme. AG

DP 1019, 6 décembre 1990, *Pour une réforme du marché hypothécaire. La fièvre et ses remèdes.*