

# Les Caisses d'épargne de construction en Allemagne

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **4 (1931)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119325>

## **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.

# Les Caisses d'épargne de construction en Allemagne.

Les *Bausparkassen* allemandes sont nées de la pénurie d'argent et du taux élevé des hypothèques. C'est moins le niveau élevé de l'index du coût de la construction que le taux énorme des hypothèques et du crédit intermédiaire qui rend la construction si chère.

Avant la guerre, on pouvait facilement hypothéquer en premier rang à 4 ou 4 1/2 %, et moins facilement en deuxième rang à 5-6 %. Les hypothèques de premier rang couvraient jusqu'à 60 % des frais de terrain et de construction; celles de second rang allaient jusqu'à 60, 80 ou 90 %. Après la guerre, ou plus exactement après la stabilisation des valeurs (depuis 1925), les hypothèques de premier rang n'étaient plus accordées que pour couvrir au maximum 40 % du total des frais, et à un intérêt de 6-7 % si le prêt était consenti par une institution publique (caisses publiques d'assurances, etc.), ou à 8-10 % et plus si l'affaire était traitée sur le marché libre des hypothèques. Actuellement les propriétaires (même s'il s'agit d'associations d'intérêt public) doivent compter avec un taux minimum de 8 1/2 % et doivent supporter une perte (*disagio*) qui s'élève souvent jusqu'à 10 % et plus. Grâce à des hypothèques à taux très bas, provenant de l'impôt sur le loyer<sup>1</sup>, le prix de revient des maisons privées et des maisons de rapport subit une diminution très nécessaire; mais cette aide est encore bien insuffisante, car ces hypothèques couvrent une trop petite partie des frais de construction et de terrain.

La construction de maisons privées est rendue particulièrement difficile.

Depuis plusieurs décades, le marché des hypothèques préfère les grandes maisons. Construire de nombreux logements dans une même maison et y consacrer un gros capital, plutôt que de le disperser dans de plus petites affaires, semble faciliter la gestion des capitaux et la rendre plus lucrative.

De la sorte, les efforts qui ont été faits pour construire des habitations privées peu élevées furent entravés, déjà avant la guerre, par la préférence que l'on avait pour les grandes constructions; on a pu le constater non seulement dans les grandes villes, mais fréquemment aussi dans les petites. Témoin de la misère du marché de la construction, résultant du taux élevé des hypothèques et de l'opposition que l'on faisait aux partisans de la construction privée, M. Kropp eut l'idée, en 1924, de fonder une caisse d'épargne à Wüstenrot. Celle-ci fut appelée: « *Gemeinschaft der Freunde* ». Cette

entreprise, qui prit bientôt corps, et trouve aujourd'hui encore des imitateurs, est restée à la tête du mouvement. Elle a dû transformer plusieurs fois déjà sa manière de procéder et devra y apporter encore des améliorations: son élan, qui ne peut être comparé à celui d'aucune autre « *Bausparkasse* », et le nombre toujours croissant de ses prêts, lui conservent encore la première place parmi les *Bausparkassen* allemandes. Elle comptait à la fin de l'année 1929, 57.000 membres et disposait d'un dépôt total de 840 millions de *rentenmarks* en contrats d'épargne (*Bausparverträge*). A la fin de l'année 1929, c'est-à-dire en l'espace de cinq ans, 121 millions de R.M. avaient été versés par les épargnants (*Bausparer*) et 120 millions prêtés à plus de 8000 membres pour la construction de maisons privées.

La seconde *Bausparkasse*, la « *Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft* », qui est, elle, une coopérative, présentait, à la fin de l'année 1929, des chiffres importants, quoique plus bas. Elle comptait 15.000 membres, avec un dépôt de contrats d'épargne de 125 millions de R.M.; les paiements accordés s'élevaient à 16.250.000 R.M. mis à la disposition de 8480 membres.

Les autres *Bausparkassen* sont loin d'atteindre à un pareil développement. Il en existe actuellement 175 environ, dont beaucoup sont de simples copies des deux caisses précitées. Plusieurs d'entre elles ne sont pas viables; elles sont destinées à être dissoutes ou assimilées à d'autres. On a eu fréquemment aussi à lutter contre des menées frauduleuses.

D'après un rapport de la « *Deutsche Bau- und Bodenbank* », les dix caisses les plus importantes (y compris les deux caisses citées plus haut) présentaient à fin 1929 les chiffres suivants: membres 105.203, contrats d'épargne 1.351.600.000 R.M., versements déposés 151.970.000 R.M., nombre des épargnants auxquels des prêts furent consentis 11.174.

Seule la loi autorisant la surveillance des *Bausparkassen* par l'Etat y apportera de l'ordre. Cette loi établira des mesures de contrôle qui détermineront une administration convenable des affaires, apporteront la sécurité aux épargnants, un caractère irrécusablement public à ces institutions et empêcheront une propagande vague ou emphatique et même trompeuse.

Sous ce rapport, ce seront les *Bausparkassen*, qui ne sont pas des entreprises exclusivement privées, mais qui s'appuient sur de grandes associations ou qui sont franchement publiques, qui pourront mener à bien les plus grandes entreprises.

Il y a déjà trois exemples de ce genre-là dont les créateurs et les sociétaires appartiennent à des organisations protestantes d'assistance, c'est-à-

<sup>1</sup> Les bases de ces hypothèques sont couvertes par la perception de l'impôt sur le loyer. Cet impôt prélevé sur les maisons construites avant 1918, est une espèce de compensation des gains réalisés par les propriétaires de maisons qui, lors de l'inflation, furent libérés des 3/4 de leurs hypothèques.

dire des groupements en relation avec l'Eglise protestante officielle; la « Beamten-Bausparkasse », créée par les puissants syndicats des fonctionnaires; et récemment les « Landesbausparkassen » des caisses d'épargne officielles. Ces dernières ne sont pas, à cause de leur création très récente, prises en considération dans les chiffres cités plus haut.

Les Bausparkassen allemandes ont pour but de former des groupes de caisses en vue de la diminution du crédit de construction pour l'épargnant lui-même. Tandis que la plupart des épargnants des Building Societies en Angleterre et en Amérique ne réclament pas la remise du prêt pour la construction, en Allemagne chaque épargnant compte avec la remise de la somme pour laquelle il a contracté. Aussi s'astreint-il à des paiements réguliers d'un montant minimum précis et à un paiement échelonné, majoré de l'intérêt et de l'amortissement qui suit la réception de la somme empruntée. Il ne s'agit donc pas de caisses d'épargne proprement dites, mais de caisses où la question principale que pose l'épargnant est: « Combien de temps dois-je attendre avant de pouvoir obtenir mon prêt hypothécaire ? »

En principe, il faut distinguer deux systèmes. La plupart des Bausparkassen prêtent selon un système qui met en ligne de compte le temps écoulé depuis l'inscription et la force d'épargne (temps et argent). Celui qui épargne le plus atteint le premier le but. Dans quelques cas, le système est modéré par une considération déterminée, dont la valeur est souvent critiquée publiquement. Ce système encourt le reproche de favoriser fortement ceux qui peuvent épargner beaucoup en peu de temps et de n'offrir aucune garantie à ceux qui doivent attendre plus longtemps. On craint une prolongation toujours plus lointaine des échéances qui provoquerait un mécontentement général et même une rupture.

Le deuxième groupe, sous la direction de la Bausparkasse des fonctionnaires (Beamten-Bausparkasse) et des nouvelles caisses officielles, n'envisage que des contrats de groupes, par exemple pour 5, 10, 15, 20 ou 25 ans. Dans ces cas-là, les épargnants savent exactement quels sont ceux qui seront servis les derniers. On leur offre quand même une possibilité d'encaisser. Une proportion mathématiquement calculée des sommes globales épargnées tombe dès la première année, et ainsi de suite, de telle manière que, dans les limites du temps prévu par le contrat, tous les épargnants des groupes en question reçoivent un prêt. Au sein du groupe, on tire au sort.

Ce système paraît, malgré sa grande clarté, ne pas avoir le succès qu'il mérite, car les caisses plus anciennes semblent offrir plus de chances à leurs intéressés. Une libération très rapide que promet la propagande attire plus que les tableaux muets que publient les organisations qui veulent éviter les illusions et donner une connaissance réelle des faits.

A côté de la question de principe concernant le choix des systèmes, la question des intérêts et des frais joue un rôle important. Contrairement au sys-

tème des Building Societies anglo-saxonnes, les Bausparkassen allemandes fixent un intérêt très bas, car chaque épargnant veut devenir emprunteur, et l'épargne en vue de la construction à un taux élevé ne concourrait pas à la diminution du prix de construction. Il y a cependant des différences entre les entreprises: la « Gesellschaft der Freunde » donne 2 et prend 4 %, une autre 3 contre 4 %, ou 3 1/2 contre 4 1/2 %, etc. Seules les caisses officielles ne comptent pas d'écart d'intérêt (4 contre 4 %). L'écart d'intérêt sert à couvrir les frais, mais dans la pratique on prélève encore dans ce but une taxe déterminée d'emprunt.

De même que l'on cherche à diminuer le plus possible le prix des logements, on s'efforce de réunir le plus de capitaux possible. Il reste cependant partout permis de faire des contrats pour de petites sommes, de façon à arriver plus rapidement au but, et à pouvoir prétendre à d'autres sources de crédit plus rémunératives. Par exemple, un épargnant peut fournir ou épargner un cinquième du capital, se procurer un tiers de la valeur totale en hypothèques sur l'impôt sur le loyer, et demander le reste à sa caisse, soit environ 47 %, reste pour lequel il a déjà fait des paiements. Souvent encore il prend une hypothèque en premier rang ailleurs, qui lui procure environ 40 %, de sorte qu'il ne demande plus à sa caisse qu'une somme sur la différence entre la première hypothèque et les 20 + 33,3 % représentés par son apport et l'hypothèque sur l'impôt sur le loyer. Des épargnants riches ou qui peuvent attendre plus longtemps, préfèrent renoncer à une hypothèque de premier rang étrangère et d'un taux trop élevé.

Comme je l'ai exposé au début, le développement régulier des Bausparkassen témoigne bien de leur raison d'être, et selon toute vraisemblance cette prospérité persistera aussi longtemps que l'Allemagne ne sera pas revenue aux taux normaux antérieurs. Lorsqu'elle y sera parvenue, seul le désir de construire des maisons privées poussera les gens à s'inscrire à des Bausparkassen. Les Bausparkassen allemandes joueront difficilement le rôle des Building Societies, du fait qu'il existe en Allemagne des banques hypothécaires ou autres institutions similaires et des caisses d'épargne officielles qui permettent aux épargnants de faire des dépôts d'argent sûrs et sont porteurs du crédit effectif (quoique pas encore dans la même mesure qu'avant la guerre). Il se peut aussi qu'en Allemagne, lorsque le taux d'intérêt sera redevenu normal, on persiste à se servir des Bausparkassen pour la construction de maisons privées, car elles pourront consentir à un taux légitime et elles auront autant qu'auparavant à fournir des hypothèques de deuxième rang.

Jusque-là, les Bausparkassen se développeront donc. Récemment encore, la grande Union des syndicats chrétiens (catholiques) s'est alliée à la « Gemeinschaft der Freunde » de Wüstenrot. La Fédération générale allemande des groupements professionnels (Allgemeiner Deutscher Gewerkschaftsbund) étudie actuellement la question de fonder une Bausparkasse.