

Secousse sociale : l'irrésistible ascension des taux hypothécaires

Autor(en): **Nussbaum, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **63 (1990)**

Heft 5

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129079>

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.

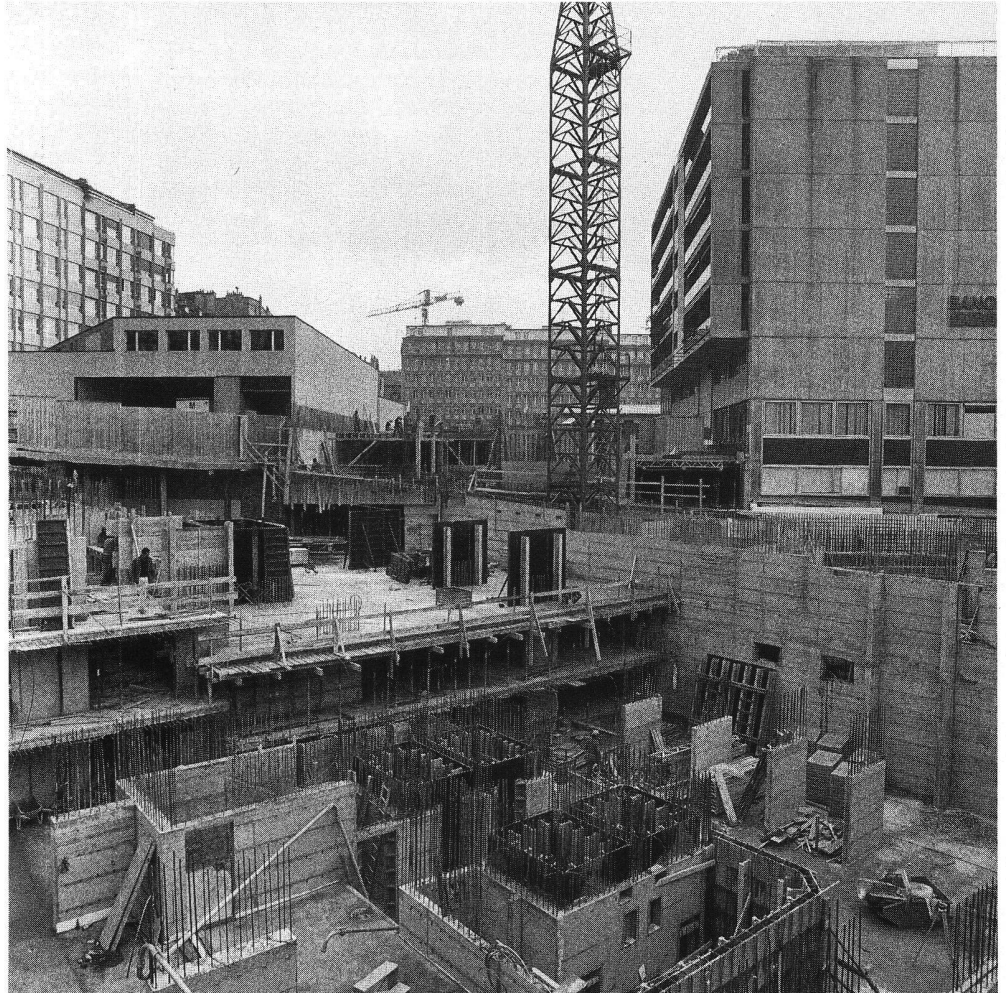
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen 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.

L'IRRÉSISTIBLE ASCENSION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES



L'histoire récente des taux hypothécaires en Suisse ressemble à un véritable coup d'assomoir pour les locataires et les propriétaires. Il y a deux ans, les meilleures hypothèques se traitaient au taux de 4.75. Aujourd'hui, rares sont les établissements financiers qui prêtent en deçà de 7.5%. Mais personne ne veut porter le chapeau de cet emballement de la machine helvétique.

Si l'argent coûte cher, beaucoup plus cher aujourd'hui qu'hier, c'est parce que notre institut d'émission, la Banque Nationale Suisse, a serré les cordons de sa bourse, autrement dit qu'elle a fortement restreint la quantité de monnaie mise en circulation. Résultat : comme ce qui est rare est cher, les banques commerciales doivent s'approvisionner en déboursant davantage. La raison de cette politique monétaire restrictive pratiquée par la Banque Nationale : c'est la lutte contre son ennemi public numéro un : l'inflation. Les responsables de la B.N.S. ont les yeux rivés sur les compteurs indiquant

que les prix dérapent en Suisse. Et tant que l'orage n'aura pas passé, pas question de relâcher l'effort. Quelques qu'en soient les conséquences fâcheuses sur les taux d'intérêt, et particulièrement sur les taux hypothécaires.

C'est pas nous, c'est les autres !

En descendant d'un étage, celui juste en dessous de la B.N.S., on arrive au guichet des grandes banques et des banques cantonales. La hausse spectaculaire des taux hypothécaires ? Regrettable, disent en chœur les banquiers, mais nous n'y pouvons strictement rien. D'une part, parce que l'épargne – qui sert en partie à financer ce type de prêt – a considérablement diminué, d'autre part, parce que l'approvisionnement sur le marché monétaire est – lui aussi – devenu beaucoup plus onéreux. En 89, les taux sur ce marché sont passés de 4.9% à 8.4% (en moyenne). Il n'y a donc aucune raison – ajoutent les banquiers – pour que nous ne répercutions pas ces charges supplémentaires. Business is business.

Locataires et propriétaires à la caisse

Dernier maillon de cette chaîne endiablée: les 30% de Suisses propriétaires de leur logement et les 70% de locataires. Entre mai et novembre 89, selon l'Office fédéral de la statistique, le loyer des appartements neufs a augmenté d'environ 9%. Quant à la famille X, qui projetait d'acheter il y a deux ans, un appartement de 500 000 francs, il lui en coûterait aujourd'hui quelque 1000 francs de plus par mois, pour le même appartement, mis en vente au même prix!

Le coup de massue frappe donc, avant tout, les derniers arrivés sur le marché du logement.

Le front bancaire se lézarde

La grogne des locataires, relayée publiquement par leurs associations, puis suivie par celle des associations de propriétaires-régisseurs a suscité une polémique de plus en plus vive dans le pays.

Face à cette ligne de front, la troisième banque suisse, le Crédit Suisse, a lancé un pavé dans la mare du consensus bancaire. Rapidement suivie par des établissements cantonaux, l'initiative du Crédit Suisse consiste à encourager l'épargne en augmentant les taux d'intérêt servis sur cette forme de placement. Une mesure qui n'est pas gratuite pour les banques qui y souscrivent, mais qui permettrait, en cas de réussite, de ne pas procéder à une forte hausse des taux hypothécaires. En fait, cette tentative s'inscrit en faux contre l'automatisme inéluctable défendu par les banquiers depuis le coup d'envoi des premières hausses. C'est aussi une manière de promouvoir l'image des banques, qui a subi quelques contrecoups notables ces dernières années. Mais rappelons que seuls certains établissements se sont lancés dans «l'expérience».

La hausse des loyers n'est pas une fatalité

Si les taux hypothécaires grimpent si vite, c'est parce que les banques s'y prennent très mal. C'est du moins l'avis de l'Union syndicale suisse, qui a fait des propositions sur ce sujet. En résumé, les banques ne devraient pas financer dans une grande proportion les hypothèques avec de l'argent à court terme. Car cela entraîne précisément des hausses saccadées. L'Union syndicale propose donc plusieurs systèmes de financement – par ex. l'usage d'obligations et de lettres de gage qui seraient destinés au financement des hypothèques – pour que les soubressauts du marché monétaire n'engendrent pas les envolées que l'on connaît.

Côté locataires, le couplage automatique entre la hausse des taux hypothécaires et celle des loyers, cette hausse est également contestée. Par les associations de locataires, bien sûr, mais aussi – récemment – par le groupe radical aux chambres fédérales. Ce dernier s'est adressé au Conseil fédéral pour lui demander d'envisager de nouvelles dispositions susceptibles d'atténuer les hausses brutales. Car ce sont – là aussi – les «nouveaux locataires» – les jeunes en majorité qui font les frais des

hausse. Ce sont eux, les derniers arrivés sur le marché qui vont payer le prix fort, des nouvelles hypothèques.

Système D et autres remèdes

Les premiers signes d'une détente de la politique restrictive menée par la Banque nationale ne se feront sentir au plus tôt qu'en fin d'année. C'est donc seulement à ce moment que l'on saura si l'inflation est en recul, et par conséquent si les taux d'intérêt vont pouvoir baisser quelque peu. Entre temps, il faudra se débrouiller.

Première solution: négocier avec sa banque un moratoire sur l'amortissement de la dette. Les banquiers acceptent souvent cette solution transitoire.

Quant à ceux qui souhaitent tout de même se lancer dans l'achat d'un appartement ou d'une villa, ils peuvent espérer obtenir – à l'avenir – des conditions de financement très avantageuses de la part des caisses de pension. Jusqu'à présent pratiquement absente du marché hypothécaire, les institutions de prévoyance s'y intéressent davantage aujourd'hui. Leur principal atout étant de ne dépendre ni du marché monétaire, ni des aléas de l'épargne.

Signalons aussi des innovations, comme celle de la banque cantonale soleuroise, qui a introduit l'hypothèque à forfait. Un système qui prévoit une charge moindre durant les 5 premières années (...), le solde étant ajouté à la dette en capital.

Enfin, les sociétés coopératives d'habitation peuvent parfaitement constituer une solution. Un appartement presque à soi, pour un coût moindre!

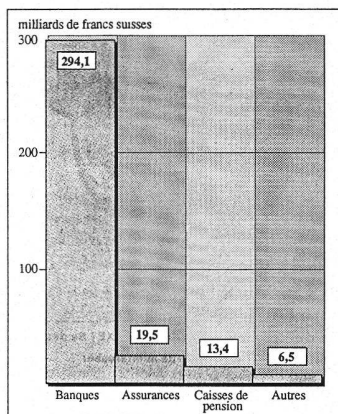
Dérégulation et paix du logement

La Suisse a bénéficié, ces dernières années, de conditions extrêmement avantageuses concernant le prix des hypothèques. Avec la globalisation des marchés financiers à travers le monde entier, l'insularité suisse, en la matière, est appelée à disparaître.

Mais parallèlement ce qui a changé en Suisse c'est la décision des grandes banques de «dépouiller» le taux hypothécaire. Autrement dit, d'en faire un taux du marché, exactement comme tous les autres taux d'intérêt. Ce faisant, les banques ont pris le risque de provoquer de vastes mouvements de protestation chez les locataires.

Elles en ont peut-être sous-estimé l'ampleur. Les locataires et propriétaires helvétiques n'ont pas compris la nouvelle logique du système. Quant aux autorités politiques, elles entendent maintenant jouer un rôle modérateur dans ce nouveau débat. Le chapitre n'est pas clos. La spirale des taux hypothécaires a ouvert une brèche dans le consensus suisse. Tout le monde, ou presque, semble en avoir pris conscience.

Patrick Nussbaum
Genève



L'endettement hypothécaire totalisé, en Suisse, 333,5 milliards de francs (fin 1988). L'essentiel des prêts provient des banques.