

# Construire malgré des caisses vides

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 11

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129117>

## **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.

# CONSTRUIRE MALGRÉ DES CAISSES VIDES

Une coopérative de construction construit ses maisons avec des tuiles et du bois. C'est vrai. Cependant, elle contracte surtout des dettes. Contrairement aux investisseurs tels les assurances ou les fonds de placement, les coopératives manquent d'argent disponible. Les titres de participation des coopératives de construction ne couvrent que quelques pourcents de leurs besoins en capital. Ainsi, les coopératives n'ont pas d'autre choix que de s'endetter.

Et elles s'endettent dans une proportion énorme. Un calcul simple le montre. Environ 3000 logements ont été érigés par des coopératives de construction l'année passée. D'après les statistiques du fonds de l'USAL, un logement coûtait en moyenne 342'000 francs, sans le terrain. Ceci signifie un investissement de 1026 milliards de francs. Avec une part du terrain de presque 20 pour cent — une partie tombe sur des terrains avec droit de superficie —, la somme augmente à 1,2 milliards de francs. A cela s'ajoutent des rénovations et des modernisations pour un montant d'environ 300 millions de francs. Un milliard et demi ont donc dû être trouvés. En règle générale, le taux de financement propre est de cinq pour cent pour les coopératives de construction. Il y a pourtant des exceptions vers le haut et vers le bas. Les coopératives ont donc payé par leurs propres moyens entre 50 et 100 millions de francs. Le reste constitue des dettes, bien plus d'un milliard de francs.

Ce montant s'est ajouté en 1989 à la dette existante. Son importance peut également être estimée. Selon une statistique des coopératives de construction zurichoises, les fonds étrangers se montaient par logement en moyenne à 68'279 francs. Pour 149'000 logements coopératifs par an dans toute la Suisse, il en résulte des moyens étrangers, c'est-à-dire des dettes, de 10 milliards de francs. Additionnés au nouvel endettement de l'année dernière, la somme de 11 milliards de francs a certainement été dépassée.

On sait qui finance les coopératives de construction. Ce sont les banques. L'année passée encore, leurs hypothèques étaient relativement bon marché. Ce qui s'est passé depuis n'a pas besoin d'être expliqué ici. Une rapide augmentation des taux d'intérêt a déjà eu lieu dans le passé. Par la suite, les taux reculaient. Aujourd'hui, les spécialistes doutent d'une répétition de cette tendance. Dans ce domaine également, le rapprochement de l'Europe se fait et, dans les autres pays, les taux d'intérêt des hypothèques sont plus élevés.

Des intérêts hypothécaires plus élevés signifient des loyers plus élevés. Ceci, non pas que l'arrêté fédéral contre les abus dans le secteur locatif le désire ainsi, mais parce que les loyers sont en rapport avec les coûts. (L'arrêté fédéral limite, en cas d'augmentation des taux d'intérêts, l'indexation des loyers vers le haut; en d'autres termes, il évite le pire.) Une grande partie de notre population ne peut tout simplement pas payer des loyers en augmentation constante. Ceci n'est pas différent dans nos pays voisins ayant traditionnellement des intérêts hypothécaires plus élevés.

Une brève analyse de la situation de ces pays nous montre, comme conséquence: en RFA, les pouvoirs publics investissent cette année plus de trois milliards de marks pour abaisser les loyers. Proportionnellement à la Suisse, dix fois plus petite, et proportionnellement au taux de change, ceci représenterait trois cents millions de francs. En France, la construction de logements pour la population moins aisée doit être co-financée au moyen de prélèvements sur la masse salariale. De telles mesures imposent au contribuable et au salarié un surcroît de charges pour éviter les intérêts hypothécaires élevés. Cependant, il y a plus. Ces mesures mènent à d'autres interventions de l'Etat, sensibles dans l'activité de construction de logements privée et coopérative.

Tant que le financement de la construction de logements été plutôt favorable en Suisse, nous avons un marché du logement relativement libre. Les jours sont cependant comptés si l'obtention des hypothèques ne redevient pas plus favorable. Le chemin passe probablement uniquement par les fonds des caisses de pension. Toute personne exerçant une activité rémunérée voit son salaire frappé par des déductions en faveur de la prévoyance professionnelle. En conséquence, il reste moins de moyens financiers à disposition pour économiser sous forme de carnets d'épargne et obligations de caisse. Cependant, c'étaient précisément les économies personnelles qui ont permis aux banques, jusqu'à présent, d'octroyer des hypothèques relativement favorables. Actuellement, ce «bas de laine» a quelques trous, et il est grand temps de récupérer l'argent qui file. Cela veut dire que



*3000 logements ont été construits par les coopératives l'année passée. Ici, la fondation Pro Habitat à Lausanne*

les caisses de pension et les assurances, actives dans la prévoyance professionnelle, devraient investir plus de moyens, sous forme d'hypothèques, dans la construction de logements. Cette idée semble évidente pour presque toutes les personnes importantes.

Mais ces dernières constatent également que les investisseurs ne sont guère informés sur les possibilités d'investissement, notamment sur l'investissement dans des coopératives de construction qui, à leur tour, ne savent pas quelles caisses de pension seraient éventuellement disposées à leur octroyer des hypothèques. Les petites caisses de pension manquent en outre de know-how concernant le déroulement et la garantie des hypothèques. Ce know-how, les banques le possèdent. Une collaboration plus étroite entre les caisses de pension, les banques et les maîtres de l'ouvrage semble nécessaire. Cependant, comme l'a montré récemment un banquier célèbre, les «moules» adéquats manquent pour l'instant.

Pour les coopératives de construction, les «moules» ne représentent pas le problème essentiel. Elles aimeraient plutôt obtenir des hypothèques aux conditions les plus favorables

auprès des caisses de pension. Les locataires, eux, souhaiteraient des taux d'intérêt fixes ou, plus intéressant encore, des taux d'intérêts bas. Les caisses de pensions devraient en principe être en mesure d'assumer cela. En fait, des raisons de politique sociale et économiques sont à l'origine de la prévoyance professionnelle obligatoire; de ce point de vue, l'abandon des rendements maximaux serait plus que compensé par des loyers bas pour les assurés. Ceci ne se fait automatiquement que pour les maîtres de l'ouvrage d'intérêt public. En effet, ils sont tenus de répercuter sur leurs locataires, sous une forme ou une autre, les économies réalisées sur les intérêts. Pour cette raison, les coopératives ont été les premières à chercher — et à trouver — le dialogue avec les banques et les caisses de pension. Le 6 mars a eu lieu un congrès public à ce sujet organisé par l'USAL. J'espère pouvoir signaler rapidement de «bonnes choses» dans «Habitation» concernant le résultat des discussions.

Fritz Nigg

Secrétaire central USAL

## UNE CAISSE DE PENSIONS PEUT OCTROYER DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

# LA PRATIQUE DE L'ABVS



*On peut défendre l'opinion qu'une caisse de pensions peut octroyer des prêts hypothécaires à des conditions plus favorables qu'une banque.*

L'Office de la prévoyance professionnelle et de la surveillance des fondations du canton de Berne tolère des taux d'intérêt préférentiels pour des prêts constitués en faveur d'un collaborateur et qui sont garantis par un gage pour l'acquisition d'une propriété pour l'usage personnel dans les conditions suivantes :

- Pour des premières hypothèques, le taux d'intérêt peut être fixé à un demi pour cent en dessous de celui pratiqué usuellement par les banques, pour de nouveaux prêts au moment de la signature du contrat. Dans des phases pendant lesquelles il est prévisible que le taux hypothécaire augmentent rapidement et momentanément, il peut se situer à trois quart de pour cent en dessus des taux usuels. Le taux hypothécaire ne peut cependant être inférieur à 6,75% pour de nouvelles hypothèques.
- Une adaptation des intérêts — à l'exception d'hypothèques à terme fixe — doit se faire lorsque les taux se situent à long terme à un niveau supérieur à celui fixé lors de la conclusion du contrat. Si des traitements différents entre anciennes et nouvelles hypothèques existent sur le marché, il faut en tenir compte lors de l'adaptation de contrats existants et l'octroi de nouvelles hypothèques. Les anciennes hypothèques de caisses de pension ne doivent pas se situer en dessous de 5,75%.
- Des hypothèques à intérêt fixe ne peuvent être conclues que pour une durée déterminée.
- Il est indispensable de conclure un contrat de prêt écrit réglant également l'adaptation du taux hypothécaire.
- Un amortissement important doit être prévu. Cependant, pour une durée limitée, celui-ci peut être différé en début de prêt.
- L'article 54, lettre b OPP 2 doit être maintenu (notamment en ce qui concerne la limite de prêt de 80%).
- Les institutions de prévoyance doivent observer le principe de l'égalité de traitement, c'est-à-dire que chaque assuré a droit à un prêt aux mêmes conditions si une caisse de pension prévoit des taux d'intérêts préférentiels. L'élaboration d'un règlement y relatif, respectivement la fixation de principes est indispensable.
- Tous les destinataires doivent être informés sur les possibilités existantes, de telle sorte que ces possibilités ne soient pas connues uniquement par les personnes proches du conseil de fondation.

Une caisse de pension peut aller plus loin. L'octroi de prêts hypothécaires est sans problèmes si la perte d'intérêt est compensée par un