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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 63 (1990)

Heft: 11

Artikel: La pratique de l'ABVS : une caisse de pensions peut octroyer des prêts hypothécaires

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129118

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: 10.07.2025

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

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'intéres 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

apport de l'employeur. Dans ces cas, on peut même prévoir un abaissement du taux en dessous des taux mentionnés ci-dessus.
Sur la base de la LPP et des autres normes de prévoyance, il n'est interdit à aucune caisse de pension, respectivement son organe compétent, d'octroyer à leurs assurés des prêts de construction. De nombreuses caisses de pension appliquent aujourd'hui déjà cette solution. Le conseil de fondation, respectivement l'organe compétent d'une caisse de pension dans une autre forme juridique, est libre de décider si une telle possibilité peut être créée ou non. Il peut par ailleurs décider que, dans le cadre des dispositions légales, une partie déterminée de la fortune de caisse totale est disponible pour ce domaine et que, quand celle-ci sera épuisée, de nouvelles requêtes ne pourront être traitées que dans l'exercice suivant.
De tels prêts hypothécaires octroyés aux assurés ne sont intéressants pour eux que lorsque le taux d'intérêt se situe en dessous de celui des banques de la place. Le point essentiel est donc, autant pour le conseil de fondation que pour les organes de contrôle et l'autorité de surveillance, de savoir dans quelle mesure un taux d'intérêt préférentiel peut être accordé. Selon l'article 51 OPP 2, l'institution de prévoyance doit essayer d'atteindre un rendement correspondant au marché de l'argent, des capitaux et de l'immobilier. Comme on le sait, les caisses de pension disposent d'une large palette de catégories pour le placement de leurs capitaux. On doit alors comparer un éventuel taux d'intérêt préférentiel pour les prêts hypothécaires avec le rendement des autres possibilités de placement et les placements plus anciens, déjà faits. Une caisse de pension ne doit pas tenir compte uniquement des conditions des premières hypothèques. Les caisses de pension doivent être conscientes également de leur importance pour l'ensemble de l'économie. L'article 51 OPP 2 peut être interprété de la façon suivante : pour les hypothèques constituées en faveur de collaborateurs pour des immeubles, à long terme un taux d'intérêt correspondant aux placements bancaires à moyen et long terme doit être réalisé. Pour cette raison, l'Office de la prévoyance professionnelle et de la surveillance des fondations du canton de Berne (ABVS) a analysé les taux d'intérêt des obligations de caisse des banques cantonales et des grandes banques. Il s'est avéré que le taux d'intérêt des obligations de caisse à moyen terme durant les 10 dernières années était d'environ 4,5 pour cent.
Selon l'article 71 LPP et l'art. 50 OPP 2, il doit être tenu compte de la sécurité de chaque placement, respectivement la relation sécurité/rendement. S'il s'agit d'un grand risque, on attend et atteint généralement un taux d'intérêt supérieur. Comme on le sait, les prêts accordés à des collaborateurs et garantis par un gage ne comportent pas de grand risque. Les risques de tels investissements sont en général nettement inférieurs aux placements de caisses de pensions dans la propre entreprise à l'origine de la fondation. On peut donc ainsi défendre l'opinion qu'une caisse de pension peut octroyer des prêts hypothécaires à des conditions plus favorables qu'une banque. Car elle a moins de frais administratifs et elle ne doit pas se procurer les moyens à l'extérieur.
L'argument souvent cité selon lequel des taux d'intérêts inférieurs pour des prêts hypothécaires constituait une faveur illicite envers certains assurés, ne peut pas convaincre si l'on tient compte des réflexions ci-dessus. On ne peut pas non plus argumenter qu'il n'existe qu'une catégorie d'hypothèques et que pour cette raison toutes les dettes devraient être traitées de la même manière.

Egalité de traitement/Coopératives de construction
Il est dès lors faux de dire que l'octroi de conditions particulières pour des prêts hypothécaires accordés aux assurés constitue un traitement de faveur pour un petit nombre d'assurés bien situés. La pratique montre que justement d'autres couches de revenus profitent de cette possibilité. Bien entendu, chaque assuré ne peut pas obtenir un tel prêt, mais nombreux sont ceux qui ne le souhaitent pas pour différentes raisons. On le sait, tout le monde n'est pas prêt à se serrer la ceinture pendant des années à cause du financement de sa propriété. Afin d'exclure tout genre de traitement différencié injustifié, l'Office de la prévoyance professionnelle et de la surveillance des fondations du canton de Berne part du principe que les caisses de pensions peuvent octroyer des prêts également à des coopératives de construction. Dans ces cas, il doit être fixé contractuellement que les logements soient réservés prioritairement aux assurés de la caisse de pension correspondante, respectivement à leurs proches. La plus grande partie des logements doit effectivement être habitée par cette catégorie de locataires. Cependant, si les assurés ne montrent pas d'intérêt pour ces logements, ceux-ci peuvent être offerts sur le marché libre. En aucun cas l'Office de la prévoyance professionnelle et de la surveillance des fondations du canton de Berne ne souhaite un système de contrôle et n'y prêtera jamais la main. L'octroi de prêts à des coopératives de construction doit se situer dans le cadre des limites mentionnés ci-dessus (chiffre 4).
Au sujet des termes propriété par étage et usage personnel voir article 3 et 4 de l'ordonnance réglant l'encouragement de la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle vieillesse (RS 831.426.4)
La conférence des autorités de surveillance de la LPP tolère pour de tels placements un taux d'intérêt de 5,5 % pour 1989, voir SZS 1990/p. 210.

Fritz Nigg
Secrétaire central USAL