

Les prêts hypothécaires et les caisses de pensions : des prêts hypothécaires d'investisseurs de deuxième pilier pour les sociétés coopératives de construction et d'habitation

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 12

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129126>

Nutzungsbedingungen

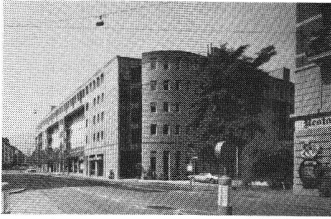
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Financer les immeubles dans le cadre de la loi fédérale sur le logement. Ici, l'immeuble de la Société d'habitation familiale Manessehof à Zurich.

effective en matière de construction, un soutien des pouvoirs publics à la construction de logements à loyers modérés.

Le fait que les Caisses de pensions n'ont pas à assurer une rentabilité à court terme, qu'elles disposent de capitaux pour l'investissement à long terme devrait les engager à prendre une part active et des initiatives dans la politique du logement. Le prêt de capitaux, à un taux fixe et à long terme, à des sociétés coopératives, à l'édification de logements sociaux, conforte, dans une perception globale des besoins, l'intérêt des assurés. A quoi en effet cela sert-il d'assurer une forte rentabilisation des capitaux d'épargne institutionnels si les assurés se trouvent dans l'insécurité du logement sous le double aspect du prix du loyer et de la disponibilité? Les caisses de pensions ont un avantage évident à ce que le marché du logement soit sain, dans la mesure où le logement constitue une part importante des dépenses des assurés bénéficiaires des prestations de retraite.

Un engagement des caisses de pensions dans le financement hypothécaire devrait cependant respecter une politique plus stricte d'amortissements des créances hypothécaires ainsi que d'apports de fonds propres minimaux.

Si les caisses doivent venir suppléer, du moins partiellement, les institutions bancaires en matière de construction de logements, elles ne doivent pas le faire dans la perspective de soustraire les institutions ou sociétés bénéficiaires des principes généraux de la gestion du patrimoine immobilier. En un mot, l'intervention des caisses de pensions ne doit pas correspon-

dre à la poursuite d'une politique contestable de prêts hypothécaires, mais à la définition d'une politique nouvelle de construction, de financement et de gestion du secteur locatif, qu'il soit institutionnel, public, coopératif ou privé.

CONCLUSION

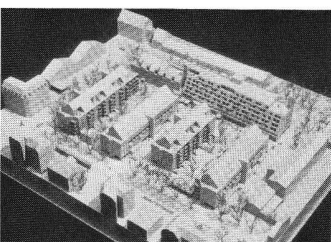
L'évolution économique et financière récente a bouleversé le marché immobilier et la construction de logements et rendu extrêmement difficile la situation de beaucoup de locataires ou de petits propriétaires. Les pouvoirs publics sont appelés à intervenir, tout comme les caisses de pensions, dans la construction de logements à loyers modérés en particulier.

Le financement de la construction par des coopératives d'habitations avec le soutien des caisses de retraites, est une des actions politiques possibles, certainement nécessaire. Elle porte du moins en elle une part d'une amélioration de la situation sur le marché du logement. Elle reste cependant une réponse partielle à un problème lancinant qui réclame des mesures nouvelles à long terme, sur le plan foncier en particulier. Mais cette réponse doit être donnée positivement et encouragée. La participation des salariés-assurés à la gestion des Caisses de pensions, prévue légalement, devrait en ce sens également favoriser la promotion d'initiatives multiples dans cette direction. C'est en tout cas une espérance qu'il s'agit de ne pas décevoir.

*Francis Matthey
Conseiller d'Etat, Conseiller national*

LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET LES CAISSES DE PENSIONS

DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES D'INVESTISSEURS DU DEUXIÈME PILIER POUR LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION



Les sociétés coopératives ne participent que modestement au grand gâteau de hypothèques.

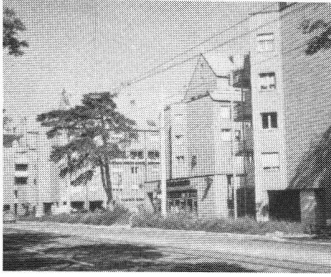
Les sociétés coopératives suisses en particulier ont plusieurs raisons de demander des hypothèques à taux d'intérêts modérés aux caisses de pensions :

SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES (S.C.)

1. Les s.c. ne participent que modestement au grand «gâteau» des hypothèques en Suisse. L'endettement hypothécaire total se chiffre actuellement à 390 milliards de francs; soit 56'500 francs en moyenne par personne ou environ 130'000 francs par logement. Or, les hypothèques d'un logement coopératif sont en moyenne de 71'000 francs seulement. Ce ne sont donc pas les s.c. qui ont causé la pénurie des moyens disponibles pour des hypothèques.
2. Des raisons de politique sociale et économique sont à l'origine de la prévoyance professionnelle obligatoire; les mêmes raisons doivent amener les caisses de pensions à accorder

des prêts hypothécaires à des taux d'intérêts modérés pour le logement coopératif. 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 d'ouvrages 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.

Jusqu'à présent l'USAL n'a pas obtenu un écho favorable auprès des caisses de pensions. La raison ne peut pas en être que les caisses de pensions ont déjà des engagements sur le marché hypothécaire. Bien au contraire : les actifs de toutes les caisses de pensions suisses étaient en 1987 de 168 milliards de francs. 31 milliards (18%) étaient investis dans des immeubles appartenant aux caisses elles-mêmes. Par contre les hypothèques pour d'autres propriétaires immobiliers n'étaient que de 13 milliards, soit même pas 8% de tous les actifs des



Le marché immobilier ainsi que la gérance d'immeubles locatifs nécessitent des connaissances professionnelles que les caisses de pensions n'ont pas.

caisses de pensions. Notons que les placements hypothécaires ne sont pas touchés par l'arrêté urgent de la confédération qui limite la propriété immobilière des caisses de pensions à 30% de leurs actifs.

M. Pierre Liniger a cité le cas d'une caisse de pensions qui s'est fait connaître par ses opérations immobilières. Or, cette caisse, d'une fortune de 700 millions de francs, n'a accordé aucun prêt hypothécaire. Le directeur d'une autre caisse de pensions m'a rapporté qu'il valait mieux mendier qu'accorder des hypothèques pour la construction de logements.

Les responsables des caisses de pensions justifient donc leur réserve vis-à-vis des prêts hypothécaires par la rentabilité relativement basse de ces placements.

Comparés à la rentabilité nette des immeubles en propriété des caisses de pensions, les prêts hypothécaires sont bien plus rentables. J'ai visité un nouvel immeuble appartenant à une fondation de prévoyance professionnelle et ai appris que le rendement net de ces logements était de 4% environ. Avec un placement hypothécaire, il rapporterait presque le double. Bien sûr, il y a l'inflation et la revalorisation des immeubles. Mais l'expérience de ces derniers mois prouve qu'il ne s'agit pas là d'une voie à sens unique. A Zurich, un hôtel plus un immeuble locatif (Nova Park), estimé à une valeur vénale de 90 millions de francs a dû être vendu 65 millions et demi.

Aujourd'hui, le marché immobilier ainsi que la gérance d'immeubles locatifs nécessitent des connaissances professionnelles que les administrations de la plupart des caisses de pensions n'ont pas et n'auront probablement jamais. Les caisses de pensions ne sont des entrepreneurs ni dans le domaine du logement ni dans d'autres. Elles octroient des hypothèques pour des usines sans songer à les gérer, pour quoi en serait-il autrement des logements?

Si les caisses de pensions ne se décident pas en faveur d'une ouverture pour les prêts hypothécaires, l'Etat interviendra probablement. Citons pour exemple la motion du conseiller d'Etat UDC Ulrich Zimmerli. Elle demande que le conseil fédéral oblige les institutions de prévoyance du deuxième pilier à investir une partie définie de leurs biens dans des obligations, destinées à refinancer les prêts hypothécaires existants. Et il y a encore la motion du conseiller national Moritz Leuenberger qui va encore plus loin.

Une voie plus libérale serait de créer une fondation de placements hypothécaires. Elle accepterait les mises de fonds des caisses de pensions et les mettrait à disposition sous forme de prêts hypothécaires à taux d'intérêt réduits, à condition bien sûr que la réduction de la charge d'intérêt passe aux locataires. De telles hypothèques pourraient même être cautionnées par l'OFL. L'USAL a le projet d'une telle fondation (elle s'appellerait ANGEWO). Mais il y a des obstacles d'ordres technique et légal, qui, pour le moment, en empêchent la réalisation.

Une autre idée est de créer une centrale d'émission commune des s.c. et d'autres institutions immobilières sans but lucratif. Elle s'apparente

aux modèles de la Centrale d'Emissions des communes suisses d'une part et de la Centrale d'Emission de lettres de gages d'autre part. Le problème est qu'une telle institution devrait émettre ses parts quand les taux d'intérêt sont bas. Actuellement, ils sont encore hauts. Et quand ils baisseront, l'envie de créer une centrale d'émission aura probablement diminué.

En cherchant bien, l'USAL a pourtant trouvé deux possibilités d'agir. Tout d'abord, elle se met à la disposition des caisses de pensions petites et moyennes qui souhaiteraient accorder des prêts hypothécaires, mais qui ne possèdent ni les connaissances ni l'expérience. L'administration des fonds de l'USAL — qui aura bientôt accordé deux cents prêts — pourrait faire le nécessaire pour appuyer les caisses désireuses de soutenir le logement coopératif. A titre d'essai, nous cherchons un accord avec une caisse de pensions dont les conditions nous paraissent particulièrement favorables. Il restera à voir si la Coopérative de cautionnement hypothécaire, à laquelle participe l'USAL, aura aussi son rôle à jouer.

Des taux d'intérêt réduits ne devraient pas être destinés uniquement aux assurés des caisses de pensions, mais on pourrait imaginer :

— des logements sur lesquels les assurés auraient un droit préférentiel;

— un système de libre passage pour les assurés des autres caisses.

Une délégation de l'USAL prendra contact avec l'Office central des assurances sociales (OFAS). Cet office prépare actuellement un message au Conseil fédéral concernant la promotion et l'accession à la propriété immobilière par les moyens du deuxième pilier. L'USAL a souligné dans une lettre à l'OFAS que la plupart des assurés resteront exclus de la propriété individuelle. Ils devraient bénéficier de logements coopératifs à loyers avantageux. Le logement coopératif doit donc être soutenu davantage par les moyens du deuxième pilier et non pas uniquement par le système d'accession à la propriété. Pour arriver à ce soutien accru, il suffirait de peu de chose. Actuellement, les dispositions légales favorisent la propriété immobilière des caisses de pensions au désavantage des prêts hypothécaires. Il faudrait donc de permettre aux caisses de pensions de traiter des prêts hypothécaires pour financer le logement coopératif.

Cela signifie notamment trois choses :

— La même rentabilité pour les prêts hypothécaires destinés au logement à loyers modérés que pour les immeubles en propriété des caisses de pension (de 4 à 6 %).

— Un financement hypothécaire dépassant la limite légale actuelle de 80 % de la valeur de l'immeuble, si nécessaire par un cautionnement hypothécaire.

Ces deux premières demandes pourraient probablement être réalisées avec une simple modification de l'ordonnance y relative.

La troisième demande serait que les parts sociales d'un membre d'une coopérative immobilière puissent être financées de la même manière que l'acquisition d'une propriété immobilière individuelle.

Fritz Nigg