**Zeitschrift:** Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse
**Herausgeber:** Union syndicale suisse
**Band:** 33 (1941)
**Heft:** 3

**Artikel:** De la possibilité de réduire à 2 pour cent l'intérêt du prêt hypothécaire
**Autor:** Robert, C.-W.
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-384261

**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:** 17.07.2025

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

# De la possibilité de réduire à 2 pour cent l'intérêt du prêt hypothécaire.

Par *Ch.-W. Robert.*

Nous reproduisons de la « Politische Rundschau », avec l'autorisation de l'auteur, le présent article qui constitue une intéressante contribution à l'étude du problème de l'assurance-vieillesse et survivants en Suisse. Bien entendu, cet article n'engage que son auteur.
*Rédaction de la « Revue syndicale ».*

## I.

La mobilisation a donné naissance au problème de la subsistance des familles des soldats mobilisés. La création, dans cette intention, des caisses de compensation est à peine terminée que, déjà, de nouvelles difficultés surgissent: augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire, mouvements divers en faveur de l'augmentation des salaires et ainsi de suite. Ces augmentations et d'autres encore ont pour résultat immédiat une augmentation générale du coût de la vie qui ne tardera pas à prendre des proportions insupportables, d'où nouvelle augmentation sur toute la ligne. On entre ainsi dans un cercle vicieux dont il faut nécessairement sortir si l'on veut éviter la ruine. Nous ne pouvons que subir les prix imposés pour les produits importés que nous ne pouvons ni remplacer ni supprimer. On voit donc combien il est important d'obtenir une stabilisation des prix dans la production intérieure. Il y a évidemment l'emploi d'expédients. Là n'est pas la solution du problème. Une certaine transformation de l'organisation économique du pays deviendra inévitable, et la solution idéale sera celle qui obtiendra cette transformation avec le moins de troubles possibles.

Tout d'abord: Quel est le facteur qui absorbe la plus grande part du budget familial? C'est le logement!

Le prix des loyers est lui-même déterminé en fonction des charges immobilières. Le service de l'intérêt des capitaux engagés dans la construction des immeubles locatifs absorbe en effet le 60,61% du total des charges immobilières, l'intérêt hypothécaire en 1er rang étant calculé à 4%, taux actuel. Une baisse de ce taux de 4 à 2% pour la 1re hypothèque, de 4½% à 2½ ou 3% de la 2e hypothèque permettrait donc une baisse de 27,97% des charges immobilières et dans tous les cas de 25%, soit de ¼ du prix actuel de location des logements, ce qui est énorme. (Voir tableau no 1.)

La charge des intérêts immobiliers (intérêt hypothécaire et intérêt du capital immobilier de l'agriculteur) représente le 15,58% des frais de production dans l'agriculture. Une diminution de 50% du taux de l'intérêt de ce capital doit entraîner une diminution d'environ 7,79% du prix de revient des produits agricoles. (Voir tableau no 2.)

L'étude du marché hypothécaire permet de constater que ce marché est organisé actuellement à l'envers du bon sens. Alors que le prêt hypothécaire ne peut être envisagé que sous la forme d'un prêt à très longue échéance quasi définitif (100 ans pour un bâtiment locatif), ce prêt est alimenté par des capitaux mobiliers extrêmement mobiles, le carnet d'épargne, dont les fonds sont exigibles en tout temps, les bons de caisse et obligations de banque de 6 mois, 1, 2 ou 5 ans, au maximum.

Il y avait en 1938 (Annuaire statistique suisse 1938, p. 226/227):

pour fr. 6,231,8 millions de dépôts sur carnets d'épargne
et » 4,352,0 millions d'obligations de banque et bons de caisse,

total fr. 10,583,8 millions.

Quant aux prêts hypothécaires des banques, ils atteignent:

fr. 8,811,9 millions de placements hypothécaires,
» 711,1 millions en avances et prêts garantis par hypothèques,
» 606,4 millions en comptes courants débiteurs garantis par hypothèques,

total fr. 10,129,4 millions.

6231,8 millions de dépôts sur carnets d'épargne exigibles à vue, pour alimenter 8811,9 millions de prêts hypothécaires, dont le remboursement est devenu impossible par la nature même du placement! C'est un non-sens inimaginable.

On dira que le débiteur hypothécaire peut et doit, en cas de demande de remboursement du prêt hypothécaire, contracter un nouveau prêt. Or, la demande de remboursement aura précisément lieu en temps de crise et un nouveau prêt ne sera possible qu'à un taux d'intérêt plus onéreux, ce qui ouvre le champ à la spéculation et à l'augmentation du prix du logement et à tout ce qui s'ensuit, ou bien il ne pourra pas du tout avoir lieu, faute de capitaux sur le marché.

Il est donc urgent, si l'on veut éviter une catastrophe économique, d'organiser ce marché sur une base saine, logique, naturelle. Pour cela il faut, et c'est une condition sine qua non, *stabiliser le prêt hypothécaire.*

Or, pour arriver à semblable stabilisation, il faut nécessairement compter avec l'investissement quasi définitif d'un capital énorme (environ 8 milliards). Où le trouver? Je réponds: dans le capital de dotation de l'assurance-vieillesse obligatoire!

Le projet de loi d'assurance-vieillesse obligatoire, du 17 juin 1931, a été rejeté par le peuple suisse le 6 décembre 1931.

## II.

Les perspectives qu'offre le projet du Conseil fédéral (cfr. « Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale relatif à un projet de loi sur l'assurance vieillesse et l'assurance survivants, du 29 août 1929 ») ne manquent pourtant pas d'intérêt: « prémunir la grande masse de la population contre les vicissitudes de la vie et améliorer ainsi ses conditions d'existence » (page 5 du dit mes-

sage), « dégrever les charges des cantons en matière d'assistance publique » (page 2 du même passage), soit 43,4 millions en 1938, ce qui représente le 20% des impôts encaissés par les cantons.

La Confédération a versé à la Fondation pour la vieillesse 43 millions de 1929 à 1938 (page 3 du message du Conseil fédéral, du 28 avril 1939).

Ajoutons à cela le dégrèvement des charges des communes (politiques et bourgeoises) en matière d'assistance publique.

Ce projet a été conçu avec un capital de dotation insuffisant, de sorte que le service des rentes devait être alimenté par les revenus de l'année, soit 181 millions (page 97 du message du Conseil fédéral du 29 août 1929), soit:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 40 à 42 | millions par | des cotisations des assurés, |
| | 15 à 17 | » » » » » | employeurs, |
| | 90 | » » » | subventions, |
| environ | 149 | » | |
| plus | 30 à 32 | » » | l'intérêt des réserves à l'expiration de la période de transition (15 ans, en admettant que le taux soit de 4½ %, voir page 82 du message du Conseil fédéral du 29 août 1929), |
| au total | 181 | millions. | |

Ce projet a été rejeté parce que les charges annuelles étaient trop considérables pour notre économie nationale et risquaient d'être une cause de ruine pour le pays.

On parle beaucoup, ces temps-ci, de reprendre la question de l'assurance-vieillesse obligatoire. Or un service d'assurance-vieillesse de cette envergure n'est viable que par la création préalable d'un capital de dotation suffisant et productif. Ce capital ne peut être créé qu'en fonction des ressources dont on peut disposer chaque année, sans anémier le pays au point qu'il en meure. Il faut donc envisager une période d'une certaine durée. La durée de cette période est elle même fonction du taux de l'intérêt.

En ce qui concerne les ressources annuelles disponibles, voici ce qu'elles peuvent être:

18 cantons ont imposé en 1937 3,396,962,000 francs de revenu (Annuaire statistique suisse de 1938, page 361).

Pour la contribution fédérale de crise, IIe période, 1936/37, 2,060,604,000 francs de revenu seulement ont été imposés et 2,157,313,000 francs pour la Ire période, 1934/35, y compris les tantièmes (Statistiques de la Suisse, 88e fascicule, pages 7 et 8), et la contribution fédérale de crise n'a pas imposé les revenus inférieurs à 5000 francs.

On peut donc compter qu'au moins 3400 millions de revenu peuvent être imposés chaque année, à raison de 2 % comme actuellement, par les caisses de compensation, ce qui procurerait 68 millions par an.

Ce sont ces 68 millions qu'il conviendrait de placer chaque année avec les intérêts qu'ils peuvent produire pour arriver, avec

le jeu des intérêts composés, à créer le capital de dotation de l'assurance-vieillesse obligatoire.

Le prêt hypothécaire en 1er rang est tout indiqué pour un placement de cette nature. En effet: le placement du capital de dotation de l'assurance-vieillesse obligatoire suppose un placement stable, définitif, à un taux d'intérêt à l'abri des fluctuations. Les calculs pour le service des rentes vieillesse reposent essentiellement sur un taux d'intérêt invariable. Ce besoin de placement fixe répond donc en tous points au besoin du capital foncier qui réclame précisément un prêt hypothécaire fixe, avec un intérêt invariable. Par là, et par là seulement, le problème du marché hypothécaire peut être résolu.

D'autre part, le placement en hypothèque 1er rang a de tout temps été le placement qui offre le plus de garanties de sécurité et en même temps le placement dont la gérance est la plus avantageuse, parce que la moins coûteuse.

Reste la question du taux de l'intérêt du prêt hypothécaire qui servira en même temps le capital de dotation de l'assurance-vieillesse.

Comment se détermine actuellement le taux de l'intérêt hypothécaire?

Ce taux a principalement été déterminé par l'abondance ou la rareté de l'argent disponible sur le marché, en liaison avec la volonté du propriétaire de ce capital, de sorte qu'au moment où il fait le plus besoin, il est en général le plus rare et l'intérêt le plus élevé. C'est la loi du service rendu, qui fonctionne donc en sens contraire à l'intérêt général.

D'autre part, il est légitime que, plus le risque de perte du capital placé est grand, plus l'intérêt doit être élevé, puisque le créancier est censé devoir mettre en réserve une partie proportionnelle de l'intérêt de son argent, afin de combler la perte du capital qu'il aura éventuellement à subir. Il est donc évident que, plus la sécurité du placement est grande, plus le taux de l'intérêt doit être petit, parce que le créancier n'a légitimement droit, dans ce cas, qu'à l'intérêt de son argent proprement dit, sans nécessité de percevoir un supplément pour constituer une réserve propre à couvrir une perte éventuelle de son capital, puisque cette perspective de perte n'existe pas. Or, pour l'intérêt hypothécaire, c'est le contraire qui se produit. On constate que le taux du prêt hypothécaire est toujours plus élevé que le taux de l'intérêt des dépôts sur carnets d'épargne, alors que les établissements de banque sont loin d'offrir les garanties de sécurité du capital foncier.

Le capital de dotation de l'assurance-vieillesse obligatoire étant placé par l'Etat en prêts hypothécaires 1er rang, c'est dès ce moment l'Etat qui est maître de déterminer le taux de l'intérêt de ce prêt. Il peut donc le fixer de façon définitive pour couvrir l'intérêt du capital de dotation et les besoins du service des rentes.

Si l'on admet un versement annuel de 60 millions (alors qu'on peut disposer de 68 millions et même davantage si le revenu imposé dépasse 3400 millions) placé pendant 60 ans, on constate qu'un taux d'intérêt de 2% est suffisant.

Ces versements annuels de 60 millions permettent, avec les intérêts composés à 2% seulement, d'obtenir en 60 ans un capital de 6,783,429,000 francs. Or 6750 millions placés à 2% procurent un intérêt annuel de 135 millions, ce qui, avec la prime annuelle payée par les assurances et les employeurs, soit 46 millions, donne au total 181 millions nécessaires au service de la rente vieillesse obligatoire.

Cette différence de 46 millions devra dès lors être demandée à raison de 33,5 millions aux assurés, au lieu de 42 millions, et de 12,5 millions aux employeurs, au lieu de 17 millions, et la perception annuelle du 2% sur 3400 millions de revenu annuel pourra ainsi être supprimée.

Nous avons vu que les besoins du capital foncier sont tels qu'il réclame impérieusement un taux d'intérêt le plus bas possible, surtout en période de crise économique.

D'aucuns trouveront que cette période de 60 ans est trop longue. Ils me font penser à cet homme qui planterait un noyau de prune dans son jardin et irait, le lendemain matin, voir si l'arbre a poussé et s'il porte déjà des prunes mûres, prêtes à être cueillies.

Le projet des assurances-vieillesse du 29 août 1929 prévoyait une période de transition de 15 ans. Voici plus de 25 ans qu'on parle d'un projet semblable, et, à l'heure actuelle, il n'a pas même reçu un commencement d'exécution. Encore autant d'années à discuter sur ces bases-là et cette période de 50 ans aura passé sans que ce projet ait été réalisé.

En prévoyant la création du capital de dotation de l'assurance-vieillesse pendant une longue période, on résout non seulement le problème de l'assurance-vieillesse obligatoire d'une façon satisfaisante, mais on résout du même coup d'autres problèmes peut-être encore plus urgents, celui de pouvoir subsister. En effet, il suffit d'un rapide coup d'œil sur les conséquences que peut avoir l'abaissement à 2 pour cent du taux de l'intérêt hypothécaire pour en mesurer la portée. Conséquences directes:

*a)* Abaissement du prix des productions de l'agriculture.

*b)* Désendettement de l'agriculture, sans subventions nouvelles.

*c)* Abaissement du prix des logements de 25%, sans subventions et en donnant au propriétaire foncier la possibilité d'une administration saine du capital foncier, ceci pouvant se faire par étapes en allant d'abord là où la crise est la plus insupportable.

Conséquences indirectes:

*d)* Freinage de l'augmentation des salaires*.

*e)* Dégrèvement des charges d'assistance publique de la Confédération, des cantons, des communes et, par voie de conséquence, dégrèvement des charges fiscales correspondantes.

*f)* Nouveaux capitaux disponibles pour l'agriculture, le commerce et l'industrie par suite de la mise en disponibilité de plus de 60 millions chaque année qui, actuellement, sont placés en prêts hypothécaires 1er rang et seraient remplacés au fur et à mesure par les nouveaux placements du capital de dotation.

*g)* Influence sur les prix de production de l'industrie, etc., tout cela sans bousculer notre économie nationale, mais en l'adaptant systématiquement et progressivement aux besoins réels de la population, déjà suffisamment éprouvée actuellement.

**Tableau no 1.**

*Charges immobilières.*

(D'après la circulaire no 46 du 9 février 1937 du Département fédéral de l'économie publique, service du contrôle des prix, circulaire adressée aux services cantonaux du contrôle des prix.)

Pour faciliter les calculs, prenons comme exemple un immeuble d'une valeur de fr. 100,000.—. On aura:

1o *Intérêt du capital investi.*

*a)* Intérêts hypothécaires pour hypothèque 1er rang jusqu'à 3¾ %, mais ce taux vient récemment d'être augmenté à 4 % par la Banque populaire suisse et divers autres établissements. Certaines caisses hypothécaires cantonales ont prévu cette augmentation de 3¾ % à 4 % pour 1940.

En règle générale, la *première hypothèque* couvre les ⅔ de la valeur de l'immeuble, quelquefois les ¾. Admettons les ⅔ et on a:

| | | Fr. | % |
|---|---|---|---|
| intérêt de . . . . | fr. 66,666.65 à 4 % . . . | 2666.65 | |
| *b) deuxième hypothèque:* | | | |
| environ . . . . . | » 20,000.— à 5 % . . . | 1000.— | |
| *c)* capital du propriétaire | » 13,333.35 à 5 % . . . | 666.60 | |
| total . . . . . | fr. 100,000.— | | |

Le taux autorisé pour l'intérêt du capital du propriétaire est de 1 % supérieur à l'intérêt hypothécaire en 1er rang.

| | | |
|---|---|---|
| Total | 4333.25 | 60,61 |

2o *Impôts:*

*a)* cantonaux, en général sur la fortune nette et le taux varie de 2 ‰ à 3,5 ‰, selon les cantons. Admettons 3 ‰ en moyenne.
Pour fr. 13,330.— à 3 ‰ on a . . . . . fr. 40.—

*b)* communaux, également 3 ‰ en moyenne, mais sans déduction des dettes hypothécaires » 300.—

* Note de la rédaction de la « Revue syndicale »: Ceci en raison de ce que les mesures envisagées auraient pour effet d'augmenter le salaire réel et, partant, sa capacité d'achat.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3° *Contributions officielles et frais d'exploitation:* | | | |
| *a)* ordures ménagères. C'est en général une taxe communale fixe, environ . . . . | » 15.— | | |
| *b)* eau. On peut compter en moyenne 0,6 ‰ de la valeur de l'immeuble . . . . . | » 60.— | | |
| *c)* nettoyage des trottoirs. Taxe fixe qui ne dépasse pas 0,1 ‰ . . . . . | » 10.— | | |
| *d)* éclairage des escaliers. La moyene est de 0,7 ‰ . . . . . | » 70.— | | |
| *e)* éclairage public 0,3 ‰ . . . . . | » 30.— | | |
| *f)* ramonage des cheminées 0,1 ‰ . . . | » 10.— | | |
| *g)* frais d'exploitation du lift 0,1 ‰ . . . | » 100.— | | |
| 4° *Primes d'assurances:* | | | |
| *a)* contre le feu. 1 ‰ en moyenne de la valeur du bâtiment, en admettant fr. 75,000.—, sans le terrain . . . . . | » 75.— | | |
| *b)* contre les dégâts d'eau. 0,1 ‰ de la valeur du bâtiment, sans le terrain . . . . | » 7.50 | | |
| *c)* contre les explosions, 0,1 ‰ de la valeur du bâtiment, sans le terrain . . . . | » 7.50 | | |
| *d)* responsabilité civile, environ . . . . | » 10.— | | |
| 5° *Frais d'entretien et réparations d'entretien,* à l'exclusion de travaux qui augmentent la valeur de l'immeuble, 1 % de fr. 100,000.— . . . | » 1000.— | | |
| 6° *Amortissement:* ½ % de fr. 100,000.— . . | » 500.— | | |
| 7° *Réserve* ou prime pour risque de perte de loyer pour logements non loués: ½ % . . | » 500.— | | |
| 8° *Frais de gérance:* 3 % des recettes brutes des loyers. | | | |
| Le total des charges de nos 1 à 7 est de . . | fr. 2735.— | | |
| Ce total des charges doit être couvert par le prix des loyers. Les frais de gérance doivent donc être perçus à raison de 3% de fr. 2735.—, soit . . . . . | » 82.05 | 2817.05 | 39,39 |
| | | 7150.30 | 100,00 |

*Calcul des charges avec les taux d'intérêt suivants:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hypothèques 1er rang, 2 %, pour . . . | fr. 66,666.65 | 1333.35 | |
| » 2e » 3 %, » , . . | » 20,000.— | 600.— | |
| Intérêt du capital du propriétaire, 3 %, pour | » 13,333.35 | 400.— | |
| total | fr. 100,000.— | | |
| Total des intérêts . . . . . | | 2333.35 | 45,31 |
| Total des autres charges, comme ci-dessus . . . . . | | 2817.05 | 54,69 |
| Total des charges . . . . . | | 5150.40 | 100,00 |

**Tableau n° 2.**

*Répartition des frais de production de l'agriculture.*

(Recherches relatives à la rentabilité de l'agriculture pendant l'exercice 1937/38, rapport du Secrétariat des paysans suisses au Département fédéral de l'économie publique, 1re partie, pages 147 et suivantes).

Moyenne de toutes les exploitations de 1908 à 1937.

*Dépenses moyennes par ha.*

| | Fr. | Fr. | % | % | % |
|---|---|---|---|---|---|
| *Service des intérêts.* | | | | | |
| *Capital du domaine:* | | | | | |
| Capital terre . . . . . | 98,90 | | | | |
| Constructions . . . . . | 89,40 | 188,30 | | | 15,58 |
| Amélioration des terres . . | 1,86 | | | | |
| Capital plantes . . . . . | 27,60 | | | | |
| *Capital fermier:* | | | | | |
| (Capital mobilier) . . . . | 82,55 | 112,01 | | | |
| | | 300,31 | | 24,83 | |
| Totaux des amortissements . . | 119,12 | | 9,86 | | |
| Diminution des avances de cultures et provisions en magasin . . | 24,84 | | 2,06 | | |
| Frais d'exploitation . . . . | 276,38 | | 22,87 | | |
| Frais de main-d'œuvre . . . | 488,02 | | 40,38 | | |
| | | 908,36 | | 75,17 | |
| | | | | | 84,42 |
| Au total | | 1208,67 | | 100,00 | 100,00 |

---

# Economie continentale?

Par *Georges Keller.*

## II.

### *Des difficultés naturelles qui s'opposent à un bloc économique européen.*

La condition essentielle à la réalisation d'une communauté économique européenne autarcique est un espace suffisant. En effet, le but de toute « économie spatiale » est de réaliser l'autarcie, sinon totale, du moins la plus large possible. Un bloc économique ou d'« économie spatiale » obligé d'importer en provenance d'autres blocs économiques ses principales denrées alimentaires et matières premières serait la négation même du but proposé, une vivante contradiction. Le ministre de l'économie du Reich, Funk, s'en est parfaitement rendu compte lorsqu'il a exposé ses vues sur la reconstruction économique de l'Europe après la guerre. C'est pourquoi il a posé le principe de « l'indépendance économique de l'espace européen ». « Nous devons nous efforcer, dans la plus large mesure possible, de produire dans l'espace économique européen, et en quantité suffisante, tous les produits permettant de rendre cet espace indépendant des autres blocs économiques. Nous avons donc l'obligation de garantir sa liberté économique. » Il ressort de cette déclaration que les puissances de l'Axe sont bien décidées à développer le régime de l'autarcie en Europe.

Ici se pose la question de savoir dans quelle proportion ce but peut être réalisé. De 1935 à 1938, les importations supplémen-