

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 25 (1988)
Heft: 903

Artikel: Taux hypothécaires : à contrecoeur, la baisse
Autor: Jaggi, Yvette
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1018121>

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: 09.01.2026

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

A contrecoeur, la baisse

(y) A chaque mouvement des taux hypothécaires, les banquiers constatent, navrés, qu'il s'agit d'un prix politique et que leur réaction face au marché s'en trouve affectée. Certes, ils savent comment gérer la hausse, et mieux encore freiner la baisse.

La dernière fois, il avait fallu attendre près d'un an entre les premiers mouvements de baisse, en février 1986, et la réduction concertée du taux de base de 5 1/2 à 5 1/4% dès le 1^{er} janvier 1987 (DP 882 du 5.6.1986). Ces jours, le taux descend à nouveau de 1/4%, à l'initiative une fois encore de la Banque Migros et de certains assureurs (CNA notamment), et cela malgré l'opposition unanime des banques cantonales romandes, face au front également uni de leurs consœurs alémaniques.

L'effet 2^e pilier

Cette nouvelle baisse, consentie «à contrecoeur», peut surprendre si l'on considère la conjoncture. En effet, au moment où tout le monde pressent un redémarrage de l'inflation, amorcé dans le secteur de la construction, les banques prennent une décision qui anticipe au contraire sur une diminution des affaires

bancaires. Leur décision s'explique par la concurrence qui règne sur le marché hypothécaire: on y trouve des banques fortement liquides (suite au krach boursier, les investisseurs sont en position d'attente), ainsi que des caisses de pensions et autres sociétés d'assurances en mal de possibilités de placements. De 1978 à 1984 (dernière «année statistique»), la fortune des caisses de pensions a passé de 70 à 120 milliards de francs; et l'excédent brut atteint régulièrement une douzaine de milliards par an. Les prêts hypothécaires à des tiers représentent un petit dixième des investissements du 2^e pilier, soit actuellement 14 à 15 milliards — ou déjà 7,6% de tous les placements hypothécaires effectués par les banques en Suisse. Cette proportion a l'air minime, mais l'intervention accrue des investisseurs institutionnels sur le marché hypothécaire a contribué à en modifier les structures.

Au reste, celles-ci demeurent stables et fortement cartellisées. Les banques cantonales, qui effectuent encore à elles seules près des 2/5^e des prêts hypothécaires, mènent une politique concertée en matière d'intérêts: sous l'égide de leur leader, la Banque cantonale de Zurich, elles s'entendent sur les taux, qu'elles défendent ensuite dans les 19 «conventions de place». La concurrence s'aligne poliment, grandes banques en tête (35-36% du marché hypothécaire).

Et Monsieur Prix?

Cette forme d'entente aurait évidemment dû placer le marché des prêts hypothécaires sous la surveillance de Monsieur Prix, qui intervient depuis bientôt deux ans dans les secteurs de l'économie où la concurrence ne joue pas de manière satisfaisante. Le législateur ne l'ayant pas voulu ainsi, une seconde initiative «sur la surveillance des prix et des intérêts des crédits» a été déposée l'automne dernier. Et c'est au moment où le groupe de hauts fonctionnaires fédéraux chargé de préparer le message à ce sujet commence ses travaux que la baisse des taux d'intérêt

intervient. Une coïncidence qui ressemble fort à un petit signe, agrémenté d'un joli cadeau aux emprunteurs: 1/4% d'intérêt en moins sur une dette hypothécaire de 190 milliards auprès des banques, cela fait tout de même 475 millions.

Un choc amorti

Evidemment, le cadeau d'un prêteur n'est jamais gratuit: les banques comparent bien reprendre — ou plus exactement ne pas donner — aux épargnantes une partie de ce qu'ils offrent aux emprunteurs. Ainsi, dans la plupart des établissements, la baisse du taux hypothécaire qui interviendra dans le courant de l'été, entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} septembre, sera précédée, dès le 1^{er} mai le plus souvent, d'une réduction correspondante des intérêts servis aux titulaires de livrets d'épargne. Ainsi se trouvera non seulement amorti le choc d'une baisse un an et demi après la précédente, mais surtout préservée la fameuse marge entre les taux actifs demandés aux emprunteurs, et passifs offerts aux épargnantes. Cette marge brute, qui a passé de un à deux points pendant les années septante, sera donc maintenue, même si les dépôts d'épargne, qui constituent la source de financement la plus avantageuse pour les banques, ne couvrent plus — et de loin — les placements hypothécaires.

Gérer le calendrier

Les locataires attendent avec impatience les effets de la nouvelle baisse des taux d'intérêt sur le montant des loyers... d'ici la prochaine hausse qui elle fera l'objet, à n'en pas douter, d'une répercussion plus rapide. Les observateurs de la vie politico-économique se réjouissent eux aussi de voir comment s'organiseront les interinfluences entre les calendriers des banques et des parlementaires, à propos de la seconde initiative des consommatrices; le message est attendu pour 1990, le débat aux Chambres pour la fin de la législature et la votation populaire pour 1992 au plus tôt. Horizon lointain et tout proche à la fois, avec plusieurs années de gestion difficile pour les détracteurs de la surveillance des prix de l'argent. ■

deux quotidiens régionaux zurichoises: *Zürcher Unterländer* et *Zürichbieter*.

La maison Ringier avait 3106 collaborateurs en 1987 (+5% par rapport à 1986).

Tempo, magazine allemand, vient de publier un numéro pirate de *Neues Deutschland*, principal quotidien de RDA. Il est joint à la dernière édition du magazine et, pour rendre l'opération plus médiatique, quelques milliers d'exemplaires ont été diffusés en RDA.