Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 951

Artikel: Le loyer de l'argent et l'argent du loyer : les banques haussent le taux
Autor: Gavillet, André
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011036

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: 14.12.2025

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

LE LOYER DE L'ARGENT ET L'ARGENT DU LOYER

Les banques haussent le taux

(*ag*) Plutôt que de faire de longs développements, on rappellera les données de base. A partir du schéma classique et universel (l'épargne finance le crédit, et notamment les prêts hypothécaires), se dégagent des spécificités suisses; elles constituent souvent des records du monde.

Données de base

1. *Le sol* – La Suisse est le pays au monde où le sol est le plus cher. Il ne s'agit pas de savoir si, au centre de Tokyo, le mètre carré est plus cher qu'à la Paradeplatz à Zürich, mais de calculer la moyenne sur le territoire national. Or la décentralisation suisse, la périurbanisation autour de chaque centre, les prix élevés de la production viticole et agricole, l'expansion du tourisme ont créé un réseau serré où se répercutent les hausses par ondes concentriques.

2. *L'endettement* – La Suisse est très lourdement endettée. Encore un record. Il s'agit d'un endettement hypothécaire; il est donc fonction de la valeur du sol. Il est évalué à 330 milliards, soit quelque 50'000 francs par habitant.

3. *L'épargne* – Elle est exceptionnellement forte. Grande capacité d'autofinancement des entreprises, comptes publics excédentaires, épargne obligatoire — celle du second pilier — gigantesque et, malgré toutes ces ponctions, vigoureuse épargne individuelle, celle des ménages. La capacité d'épargne, malgré les sommes considérables exigées par les prêts hypothécaires, excède la demande intérieure. La Suisse exporte ses excédents d'épargne.

4. *Place financière* – Cette accumulation d'épargne a accéléré le développement du secteur bancaire. Alors que la Suisse représente le 1% du produit intérieur brut (PIB) des pays de l'OCDE, la part de la place financière suisse est le 10% de l'activité financière internationale.

Il en résulte une contradiction. D'une part, la liaison de la Suisse avec le marché financier international est étroite, d'autre part les grandes banques commerciales doivent conserver une assise nationale suffisante: elles la trouvent dans le marché hypothécaire. Le sol n'est pas extensible, mais le prix du sol est multipliable. L'endettement hypothécaire excessif est une des conséquences du surdimensionnement du secteur bancaire: la face nationale des affaires internationales.

Mise en équation

Puisque l'épargne est excédentaire par rapport aux besoins nationaux, pourquoi ne peut-elle pas assurer de manière stable le financement hypothécaire?

Trois modalités d'apport doivent être prises en considération: le dépôt d'épargne, la souscription d'obligations de moyenne ou longue durée, le prélèvement obligatoire (second pilier ou contrat d'assurance). Elles correspondent à trois intervenants.

1. *Les banques à vocation commerciale* – Elle sont fort actives pour des raisons de diversification et d'assise, comme on vient de le voir, sur le marché hypothécaire. Elles travaillent essentiellement avec les dépôts d'épargne, dont le coût peut être fluctuant en raison de la conjoncture nationale ou internationale.

2. *Les banques spécialisées dans le prêt hypothécaire* – Elles sollicitent l'épargne, mais recourent largement aussi au marché des obligations, en émettant des emprunts sans cesse renouvelés.

3. *Les assurances et les caisses de pension* – Elles sont les bénéficiaires, par les vertus de la loi ou d'un contrat privé, de rentrés garanties.

Le prêt hypothécaire est par nature un prêt de longue durée qui s'amortit lentement. Mais il est financé pour l'essentiel, entre 80 et 90% par du court terme (dépôt d'épargne).

La bonne mise en équation serait donc de financer le long terme par le long terme.

Une offre diversifiée et contractuelle

Le marché hypothécaire est soumis à des accords cartellaires de fait. Lorsque les liquidités abondantes permettraient un net abaissement des taux, les grandes banques s'y refusent pour ne pas écraser les banques régionales, financées par recours au marché des obligations. Naturellement, ces égards sont à leur grand profit. Quand l'argent se fait plus rare, les taux sont relevés et les banques régionales, qui grâce à leurs emprunts de longue durée ont alors un financement meilleur marché, suivent la hausse à leur tour, allègrement, pour leur grand profit. A chacun son tour.

Il faut sur ce marché non seulement activer la concurrence, mais exiger des offres diversifiées en fonction de la nature de l'épargne acquise.

Deux directions à suivre.

- Les banques qui se financent par l'emprunt devraient offrir des prêts quasi stables, c'est-à-dire fixés en fonction du taux moyen de leurs emprunts obligatoires, plus leur marge. Ce taux serait peut-être un peu plus cher que celui des banques qui travaillent avec l'épargne, mais la stabilité permettrait d'éviter des hausses de loyers brutales et imprévisibles.

La diversification pourrait offrir par exemple des seconds rangs à taux fluctuants et des premiers rangs à taux stabilisés.

- Les caisses de pension sont à même elles aussi d'offrir des prêts à taux stabilisés en fonction du taux technique actuariel qui doit être atteint pour que leurs prestations soient assurées.

Certes les salariés, intéressés à la meilleure gestion possible de leur prévoyance professionnelle, n'ont aucune raison de garantir à n'importe qui des conditions de prêts stables. Des accords, de véritables contrats, devraient être passés soit avec des coopératives d'habitation, soit avec des sociétés qui se mettent hors du circuit spéculatif.

Les syndicats tentent de donner un sens plein à la gestion du second pilier. Voir la création en Suisse romande de l'ARPIP (Association des représentants du personnel dans les institutions de prévoyance). L'Association suisse des locataires s'efforce de décartelliser les conditions du marché hypothécaire. Les banques de prêts hypothécaires sont souvent des institutions de droit public où les délégués de l'Etat peuvent se faire entendre.

Une vaste coordination des efforts est possible, elle serait fructueuse. Un champ d'action est ouvert. ■