

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 26 (1989)  
**Heft:** 970

**Artikel:** Prêts hypothécaires : de la marge pour les caisses de pension  
**Autor:** Imhof, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1011246>

### **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:** 02.04.2026

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

Le livre de Monique Pavillon, *Les Immobilisées*, tente une analyse idéologique de cette même période. C'est un inventaire des différentes images de la Femme, tantôt valorisées, tantôt occultées, qui nourrissent les esprits de l'époque. Etude brève, brossée à grands traits, et qui, de l'aveu même de son auteur, se présente comme un premier défrichage sur ce terrain encore très peu exploré. Ce texte, engagé, donne des indications intéressantes sur l'ambiance de l'époque (extraits de journaux, de discours civils ou militaires). Il évoque aussi quelques destins individuels marquants, dont celui de Anne Marie Im Hof-Piguet, une de ces femmes qui bravèrent la légalité suisse de l'époque pour essayer de sauver des enfants juifs promis à la déportation. ■

Mary Anna Barbey, 39-45, *Les femmes et la Mob*, Editions Zoé, Genève, 1989.

Monique Pavillon, *Les Immobilisées*, Editions d'En bas, Lausanne, 1989.

#### PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

## De la marge pour les caisses de pension

(pi) On sait que les possibilités de placements immobiliers des caisses de pension ont été limitées par un des trois arrêtés fédéraux urgents, mesure que nous avons eu l'occasion de critiquer (DP 963). Il reste pourtant aux institutions de prévoyance une possibilité, indirecte, de placer une partie de leur fortune dans la pierre: concéder des prêts hypothécaires à leurs membres, à des coopératives d'habitation, voire même à des particuliers. Leur marge dans ce domaine est immense. En 1988, les banques totalisaient en effet pour plus de 294 milliards de francs de prêts hypothécaires, contre seulement 13,4 milliards pour les caisses de pension, et 19,5 milliards pour les sociétés d'assurance. Le mode de financement des caisses de pension se prête particulièrement bien à la mise à disposition de prêts hypothécaires à taux fixe pendant un certain temps. Une manière efficace d'éviter que les locataires et les petits propriétaires ne fassent les frais des variations des taux d'intérêts. ■

#### FISCALITÉ

## La spéculation qui cache la plus-value

(ag) Le Grand Conseil vaudois aura à examiner une refonte de l'impôt sur les gains immobiliers. Alors qu'il connaît à ce jour un impôt spécial à taux fixe (18% ou 12% s'il s'agit d'un bien-fonds agricole ou d'un immeuble occupé par son propriétaire), il va passer à un système fortement dégressif, selon la durée de possession, l'impôt allant de 50%, taux frappant les reventes immédiates après une année ou moins de possession, pour être ramené à 10% après 25 ans. La majorité des cantons suisses connaît un tel système dégressif, mais avec une grande variété dans l'échelle des taux (voir tableau).

#### Trompe l'œil

Les systèmes dégressifs créent un trompe-l'œil sur la nature de la propriété foncière. On tend ainsi à distinguer les spéculateurs, qui sont méchants et abusifs et les «bons» propriétaires qui jouissent longuement, donc innocemment de leurs biens. En appliquant de tels distinguos, on ne comprend pas pourquoi il faut imposer encore des propriétaires qui, en 25 ans ou plus, ont suffisamment démontré qu'ils n'auraient pas de coupables pensées d'enrichissement. Dans la ligne de cette philosophie il sera difficile de résister à la surenchère de ceux qui chercheront à pousser plus loin la

dégressivité, comme l'ont fait déjà certains cantons qui descendent jusqu'au taux zéro.

Mais s'agit-il de spéculation ou de plus-value foncière? Le fondement philosophique de l'imposition repose sur l'idée que plus la collectivité investit, plus le terrain prend de la valeur. Contrairement à la plus-value mobilière qui n'est pas sans risque, puisqu'une société privée mal gérée peut voir le cours de ses actions s'effondrer, la plus-value immobilière enregistre une augmentation continue aux très faibles à-coups, sans régression, tel un treuil à cran d'arrêt. Plus la durée de possession est longue, plus le mérite collectif est grand dans la création de la plus-value. (Certes cette plus-value apparaîtra mieux dans le nouveau système vaudois proposé puisque la référence pour évaluer le gain sera le prix d'acquisition et non plus la dernière estimation fiscale, mais la dégressivité va bien au-delà de la compensation de l'inflation).

On a vu jouer le même trompe-l'œil lors du débat sur les arrêtés fédéraux urgents. Les revendeurs à gains rapides ont été mis au pilori et frappés d'interdits. Mais la lutte contre la spéculation spectaculaire a caché le phénomène profond de la plus-value foncière. Et c'est à cette analyse qu'il faut revenir. ■

(Lire aussi les articles en pages 4 et 5)

#### Comparaison intercantonale des impôts frappant un gain immobilier de 70'000 francs

Canton	Durée de possession		
	de 1 à 4 ans	de 4 à 10 ans	supérieure à 10 ans
Zurich	28'375.-	22'700.-	18'160.-
Uri	10'500.-	9'188.-	7'875.-
Zoug	20'400.-	17'850.-	12'750.-
Appenzell R.-Ext.	19'320.-	16'800.-	14'280.-
Argovie	26'600.-	22'400.-	13'700.-
Vaud	12'600.-	12'600.-	12'600.-
Neuchâtel	25'200.-	16'800.-	2'800.-

Source: *Traktandum*, 19.10.89.