

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 27 (1990)  
**Heft:** 1006  
  
**Rubrik:** L'invité de DP

### **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:** 21.01.2026

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

# Au-delà des plaintes

Le nouveau mouvement de hausse du taux hypothécaire engagé par l'Union de banques suisses soulève quelques questions de fond qui vont au-delà de l'inopportunité de la décision et du moment choisi.

Commençons par rappeler une évidence qui, dans les circonstances présentes, est indispensable. En économie de marché, les entreprises ne connaissent pas la notion d'intérêt général. Est décisif pour leurs décisions leur seul intérêt particulier.

Les rigueurs de l'économie de marché sont en principe corrigées par le principe de concurrence. Ce qui signifie que le consommateur qui n'est pas satisfait des services d'une banque peut solder son compte et le déposer dans un autre établissement.

A l'évidence, cette possibilité est toutefois théorique. La cherté actuelle de l'argent est le signe de sa relative rareté. Une autre banque ne consentira pas facilement de prêts hypothécaires à un nouveau client, et si elle le fait, ce sera au taux des nouvelles hypothèques, plus élevé que celui des anciennes.

Donc la concurrence ne joue pas. Et par conséquent l'UBS, et les autres banques avec elle, sait qu'elle peut procéder aux majorations qu'elle veut sans prendre le risque de perdre des clients.

Parce que l'UBS augmente son taux hypothécaire, les autres banques doivent-elles en faire autant? Cette hausse allant de pair avec celle de l'épargne, tous les autres établissements sont peu ou prou tenus de s'aligner, sous peine de voir des épargnants transférer leurs dépôts. Car, dans ce cas, la concurrence joue. Le marché est verrouillé.

En fait, l'origine des tensions actuelles doit être recherchée ailleurs. Pendant longtemps, le marché des hypothèques a été financé pour l'essentiel par l'épargne ordinaire. Les faibles taux d'intérêt sur celle-ci permettaient le financement à bon compte de celui-là. Trois éléments ont modifié cet équilibre.

- L'internationalisation des marchés financiers a ouvert de nouvelles possibilités de placements mieux rémunérés de l'épargne. Avec la conséquence que, si l'épargne n'a cessé d'augmenter en Suisse ces dernières années, elle prend plus difficilement le chemin du traditionnel carnet.

- Les grandes banques relativement absentes pendant longtemps dans le secteur des hypothèques y ont largement pris pied. Elles l'ont fait sans trop se préoccuper de savoir si l'épargne déposée chez elles couvrirait les prêts qu'elles accordaient. Le rapport épargne/hypothèque est moins élevé chez elles que dans les autres banques. Elles doivent donc davantage recourir à des emprunts pour en assurer le financement. Des emprunts dont les taux sont nettement plus élevés depuis deux ans que ceux servis sur l'épargne habituelle.

- Les banques enfin ont accordé jusqu'à récemment des prêts couvrant la totalité des coûts des projets immobiliers, ne sollicitant ainsi aucun apport de fonds propres des promoteurs. Une réelle aubaine qui a permis à ces derniers d'ouvrir autant de chantiers qu'ils le pouvaient sans trop se préoccuper du prix et des coûts, puisque tout l'argent nécessaire leur était avancé et qu'il le serait aussi à ceux qui achèteraient maisons familiales ou immeubles locatifs. Le prix exorbitant des terrains et l'emballlement spéculatif de ces dernières années sont la conséquence directe de ces pratiques, que le marché était incapable de réguler car l'argent était alors abondant et bon marché.

Réformer un système où l'endettement hypothécaire atteindra vraisemblablement les 400 milliards de francs en 1990 (60'000 francs par personne) est probablement la chose la plus compliquée qui soit.

On peut penser cependant que l'obligation qui serait faite aux promoteurs et aux acheteurs d'apporter

des fonds propres et d'amortir leurs emprunts devrait contribuer à calmer le jeu. Cette mesure paraît être une condition nécessaire pour que les gens (re)deviennent attentifs aux prix et aux coûts. Les banques ont probablement raison de penser qu'à l'avenir l'écart entre les taux d'intérêt en Suisse et à l'étranger se réduira. Encore que le haut niveau de l'épargne nationale devrait permettre à la Suisse de pratiquer sur la longue période des taux plus favorables. Si cet alignement de notre pays sur les normes internationales se vérifie, il sera impératif de trouver des sources complémentaires de financement des hypothèques. Nous ne pouvons en effet supporter un endettement hypothécaire aussi élevé qu'à la condition d'avoir des taux d'intérêt modestes. Sinon ce sera toujours la croix et la bannière. Chaque période de flambée des taux d'intérêt verra se renouveler des situations socialement inacceptables du type de celle que nous vivons présentement.

## Donnant donnant

On peut certes attendre un engagement supplémentaire des caisses de retraite dans ce secteur, mais gérées comme elles le sont souvent — c'est-à-dire sur la base du seul critère des avantages qu'en retirent leurs assurés — on peut craindre que leur présence reste insuffisante pour influencer le marché. D'autres mesures sont nécessaires. Par exemple celle qui consisterait à créer un type d'épargne où, en contrepartie de taux d'intérêt réduits, les déposants bénéficieraient de déductions fiscales. Cette épargne serait affectée en priorité au financement du secteur locatif, voire de la propriété par étage si l'on parvient à mettre en place un contrôle qui évite ou limite la spéculation immobilière.

Ce qui est sûr, dans tous les cas, c'est que le temps des plaintes et des jérémiades est dépassé. Il faut proposer des solutions et lancer des actions pour les faire aboutir.

Jean-Pierre Ghelfi

L'invité de DP s'exprime librement dans cette tribune. Jean-Pierre Ghelfi, économiste, est député au Grand Conseil neuchâtelois.