

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 27 (1990)  
**Heft:** 1007

**Artikel:** Le conseil fédéral et la hausse du taux hypothécaire : de l'effet placebo au remède actif  
**Autor:** Gavillet, André  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1020457>

#### **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:** 23.01.2026

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

# L'heure européenne

(jd) Le projet d'ordonnance fédérale sur la main-d'œuvre étrangère va à rebours du bon sens (DP 1004). Plutôt que d'esquisser un rapprochement avec la liberté de circulation des personnes qui prévaudra dans l'Espace économique européen, il renforce le particularisme helvétique et augmente encore le contingent des saisonniers.

Dans le dernier numéro de la *Revue syndicale suisse*, l'Union Syndicale Suisse (USS) explique ses positions relatives à la politique des étrangers. L'organisation syndicale prend clairement position en faveur de la libre circulation des travailleurs, dans le cadre d'une limite quantitative et de la suppression du statut de saisonnier. Par libre circulation des travailleurs, il faut entendre le libre accès au marché de l'emploi, la libre circulation après l'entrée en Suisse (changement de travail et de profession) et le droit de rester en Suisse au terme de l'activité professionnelle.

L'USS propose de maintenir un plafond quantitatif global du nombre des travailleurs étrangers, mais de remplacer le système actuel, complexe, par un sys-

tème simple. Le contingent comprendrait tous les types de permis et le nombre de saisonniers serait limité à 60'000 — contre 160'000 aujourd'hui — uniquement pour des emplois temporaires justifiés par les conditions climatiques dans les cantons de montagne, avec droit au regroupement familial.

L'USS insiste sur le maintien de l'obligation d'une autorisation lors de la première admission, non seulement pour garantir le respect du plafonnement, mais aussi pour s'assurer de la sécurité sociale des nouveaux travailleurs (observation des normes légales et contractuelles).

Selon Beat Kappeler, il ne faut pas s'attendre à une vague importante d'immigration: le développement rapide du sud de l'Europe et des taux de natalité parfois plus faibles que dans le nord annon-

cent le tarissement proche des migrations de masse. Par ailleurs, la Suisse conservera toute son autonomie face à l'immigration des pays non membres de l'EEE, d'où viennent actuellement les contingents de travailleurs au plus fort taux de croissance.

Un nivelingement des salaires vers le bas et une progression du taux de chômage ne sont guère à craindre non plus si l'on se réfère à l'expérience des régions les plus riches de la Communauté.

Si l'adhésion à l'EEE nous obligera à réviser en profondeur notre attitude à l'égard des travailleurs étrangers, il ne faut pas négliger les entraves à la libre circulation internes au marché suisse du travail: celles érigées par les professions libérales, les conditions exigées par les collectivités publiques (non-reconnaissance des diplômes et obligation de résidence), l'absence de libre passage au sein de la prévoyance professionnelle et l'insuffisance de mesures efficaces pour la promotion des femmes sur le marché de l'emploi. ■

## DOSSIER DE L'ÉDITO

## Solaire individuel

(jd) Pour 40'000 francs, il est possible d'installer sur le toit de sa maison une centrale solaire de 3 kW, une puissance suffisante pour couvrir 70% des besoins en électricité d'une famille de quatre personnes. Dans le cadre du projet «Megawatt», huitante installations de ce type ont été posées en Suisse. Certes le prix de revient du kW — 50 cts — est encore trois fois plus élevé que l'électricité du réseau, mais la diffusion à grande échelle de cette technique ne peut qu'abaisser ce coût. La production décentralisée d'électricité n'est donc plus une utopie; elle deviendra concurrentielle si la collectivité crée les conditions de son développement. Tel est l'enjeu de la votation du 23 septembre: dans quelle direction et pour quel avenir engager les moyens financiers de notre politique énergétique?

## LE CONSEIL FÉDÉRAL ET LA HAUSSE DU TAUX HYPOTHÉCAIRE

## De l'effet placebo au remède actif

(ag) Le Conseil fédéral décide donc de réagir contre la quatrième hausse du taux hypothécaire annoncée par l'UBS, puis par ses suiveurs. En soi cette prise de position est d'importance. Elle exprime un désaveu du libéralisme économique: Les lois du marché financier, qu'interprètent les grandes banques, ne coïncident pas avec l'intérêt général tel que l'apprécie l'autorité politique.

Chacun analyse donc la situation immédiate et suppose l'évolution à sa manière. Les banques constatent la défaillance de l'épargne traditionnelle et considèrent cette désaffection comme durable: les besoins mondiaux de financement et la lutte contre l'inflation maintiendront à moyen terme des taux élevés. Le Conseil fédéral est soucieux, quant à lui, de laisser se développer les premiers effets de la politique monétaire de la Banque nationale; il redoute des mesures qui relanceront l'inflation au moment même de la décrue.

Le gouvernement a donc renoncé à une des deux mesures contre-feu qu'il a, en

toute hâte, mises en consultation: une facturation des intérêts supplémentaires au-dessus de 6,5%, non exigibles pendant deux ans ou plus et ajoutés au capital dû. Il s'est contenté, mesure d'urgence superficielle, d'une surveillance

La crise, entre autres conséquences, a entraîné un repliement sur des places-refuge, dont notamment la Suisse, de capitaux moyen-orientaux très importants. D'où de considérables liquidités, placées évidemment à très court terme et sans que les taux baissent de manière significative.

# Amortissement accéléré

Interrogé par DP sur l'idée soutenue, notamment par l'Union syndicale suisse, d'une accélération des amortissements en lieu et place d'une quatrième hausse, et pour un montant équivalent, M. Reymond Pidoux de la Banque cantonale vaudoise constate:

- nous avons abondance de liquidités, le problème est celui des taux et non pas celui du financement;
- rien n'empêche un particulier d'amortir en rythme plus accéléré. S'il le souhaite, nous acceptons sans autre;
- la demande de la clientèle est, vu

les taux élevés, de ralentir ou supprimer temporairement les amortissements;

- notre rythme ordinaire (2%) est suffisamment élevé.

Il n'a pas envisagé les deux points suivants:

- pour le particulier, si le déboursement est le même, l'amortissement supplémentaire d'un montant équivalent à la quatrième hausse réduit sa dette et n'est pas versé à fonds perdu.
- pour la banque, la liquidité obtenue par l'amortissement supplémentaire est acquise sans frais (ce n'est pas un profit, mais une variation dans la nature de ses actifs) et permet de financer des opérations à rendement plus élevé.

des prix étendue aux services bancaires, comme le réclament les consommateurs.

Le report de l'exigibilité de la dernière hausse aurait présenté des difficultés techniques. Aurait-t-on exigé par exemple des intérêts sur les sommes bloquées? En soi, c'est une proposition qui allait à contre-courant. Alors que les Suisses sont surendettés, il eut été contre-productif, par décision légale, d'augmenter cet endettement. Cette proposition était économiquement mal fondée et de surcroît dépourvue de sagesse.

## Effet placebo

Quant à la surveillance des prix, elle permettra d'obtenir plus de transparence, dans un domaine qui l'est fort peu. Certes, la concurrence ne joue pas pour les détenteurs d'hypothèques anciennes: s'ils quittent leur banque, celle qu'ils choisiront leur appliquera le taux des hypothèques nouvelles. Il seraient perdants. Donc ligotés (cf. J.-P. Ghelfi, DP 1006). La peur d'une décision ou d'un jugement de M. Prix peut inciter les banques à la prudence. Mais il est évident que la tâche du surveillant est rendue difficile par l'activité polyvalente des banques. Si des marges étroites leur sont imposées sur un seul secteur de leur activité, sera-ce au détriment des autres, notamment les comptes courants ouverts aux entreprises? Les arbitrages seront difficiles. Proposition utile toutefois pour le très court terme et l'effet placebo.

A ranger sans hésiter dans les proposi-

tions dérisoires, celle du Vorort qui demande que l'on découpe la fixation des loyers et l'évolution du marché de l'argent. Par quel miracle les propriétaires pourraient-ils ignorer (c'est-à-dire ne pas reporter) leurs charges réelles?

## Grand-père et son épargne vieillissant

L'épargne de grand-père, qui, comme on dit, reposait en toute sûreté sur un carnet d'épargne, si possible garanti par l'Etat, a comme grand-père pris un coup de vieux.

Les banques elles-mêmes ont appris à leurs clients qu'on pouvait sans renoncer à la sûreté viser des rendements supérieurs. La clientèle sait être plus mobile, plus liquide. L'épargne est devenue de court terme, c'est-à-dire inadaptée au financement du long terme, tel le prêt hypothécaire. C'est une première évidence.

L'autre donnée est le surendettement

hypothécaire des Suisses (voir le tableau ci-dessous). Cette charge énorme était admissible dans une situation d'argent bon marché; elle est pour l'économie trop lourde si les taux suisses s'alignent ou se rapprochent des taux européens. En outre il est absurde qu'une telle masse oscille tout entière au gré de la conjoncture.

Une politique de stabilisation devrait donc se donner deux objectifs:

- un allégement du marché hypothécaire;
  - un financement par le long terme.
- L'allégement implique une accélération de l'amortissement des hypothèques anciennes (voir l'encadré), une exigence accrue d'apport de fonds propres, un taux élevé d'amortissement pour les hypothèques nouvelles.

Certes, de telles règles contrariaient l'accès à la propriété, mais l'assainissement passe par là.

Le deuxième objectif suppose une large intervention des caisses de pension sur le marché immobilier; soit par la possession d'immeubles, domaine où elles doivent retrouver leur liberté inopportunément limitée par les arrêtés fédéraux urgents de 1989, soit par des prêts aux sociétés de logement ne poursuivant aucun but spéculatif.

L'illusion serait de croire qu'en ce domaine il suffit d'une mesure temporaire pour que les choses reprennent à nouveau leur cours ordinaire. Toujours l'opposition entre le structurel et le conjoncturel. Or on est dans le structurel. Cela implique la mise en place d'une politique de concertation (des arrêtés pouvant être utiles comme menace de contrainte ou comme contrainte de dernier ressort) qui tende à la fois au désendettement hypothécaire et à la mise en place de son financement stable. ■

## L'endettement hypothécaire des Suisses

Année	Endettement hypothécaire total – mia de francs	Endettement hypothécaire par habitant – francs
1980	164,2	25'793
1985	246,2	37'966
1988	333,7	50'408
1989	376,8	56'046