

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 27 (1990)
Heft: 1011

Artikel: Epargne-logement
Autor: Imhof, Pierre
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1020501>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 12.05.2025

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

Epargne-logement

(pi) Les discussions sur la composition de l'équipe suisse de football ou sur les mérites comparés du Servette et du Lausanne-Sports font partie des rituels de la vie de bistrot. Aujourd'hui les mêmes empoignades s'y déroulent, mais il est beaucoup plus question de la construction de logements et de la hausse du taux hypothécaire. Chacun y va de son diagnostic et de sa solution. Les parlementaires n'y échappent pas. Ils font pleuvoir motions et interpellations.

Ainsi, dans le canton de Vaud, la motion du libéral Jean-Marc Narbel visant à créer une «épargne-logement». Il s'agirait d'autoriser les banques à lever des capitaux par une émission en franchise d'impôt pour les souscripteurs. Cet argent serait replacé en financement hypothécaire à un taux modéré. Le motionnaire suggère que les propriétaires bénéficiant de ces prêts cessent de faire varier les loyers en fonction de l'évolution du taux hypothécaire.

Au-delà de la solution technique proposée, un tel texte nous semble révélateur d'un certain nombre d'a priori par ailleurs fort répandus. Tout d'abord, il semble aller de soi pour l'auteur que l'objectif est de parvenir à une certaine stabilisation des loyers. Or, il faudrait peut-être plutôt chercher à transformer les locataires en propriétaires.

En règle générale, la location d'un bien correspond à une situation exceptionnelle: un magnétoscope pour la Coupe du monde de football, une voiture pour parcourir la Turquie, une paire de skis pour une fin de semaine. Chez nous la location d'un logement est considérée comme un cas normal, au point que nous avons peine à imaginer une autre solution. Pourtant la situation de la Suisse comme pays de locataires est un cas à peu près unique en Occident. Dans les pays voisins, le nombre de propriétaires excède en général celui des locataires. Ceux-ci se recrutent plutôt parmi les jeunes, les immigrés, les vraiment pauvres ou au contraire les très riches.

Après tout, ce n'est pas du tout la même chose, ni dans le domaine économique, ni sur le plan psychologique, de verser un loyer élevé sans autre perspective que de le payer jusqu'à la fin de sa vie, ou de rembourser un prêt avec des charges mensuelles tout aussi élevées, si ce n'est plus, mais en sachant que cela durera vingt ans et que la valeur du bien acquis tend à augmenter chaque année.

De fait, dans un marché ouvert, il n'y a avantage à être locataire que si le loyer est très sensiblement plus bas que les charges résultant de l'achat d'un logement semblable.

Un autre a priori consiste à faire surtout porter la réflexion sur les moyens d'obtenir de l'argent moins cher auprès des banques commerciales et des crédits fonciers, ce qui est bien sûr important, alors qu'il faudrait aussi s'interroger sur la manière de favoriser un meilleur apport en capital de la part du futur propriétaire.

C'est ici que la notion d'épargne-logement n'est pas comprise par l'auteur de la motion. Pour lui les banques devraient lancer une émission dans le public. Or si l'on veut favoriser l'accès à la propriété et diminuer l'endettement

hypothécaire, il faut que ce soient les acquéreurs qui épargnent pour obtenir un prêt.

Dans sa forme classique, telle qu'elle fonctionne en France, par exemple, l'épargne-logement permet à un futur propriétaire d'obtenir un prêt automatique à de bonnes conditions en échange d'un apport en capital sous forme d'épargne pendant un certain nombre d'années.

Par exemple, avec un plan d'épargne sur 5 ans, et un apport de 15'000 francs par année, il est ensuite possible d'obtenir un prêt représentant un certain multiple du capital accumulé, en général 5 ou 6 fois, ce qui dans notre exemple représenterait plus de 500'000 francs. L'épargne est bien sûr bloquée pendant la période de 5 ans. Le taux d'intérêt est un peu plus haut que le taux du marché et le taux du prêt un peu plus bas.

Il existe peut-être des voies à explorer dans cette direction en Suisse, mais en tout état de cause, la création d'un marché de l'achat et de la vente du logement, y compris pour des appartements «bons marchés», suppose non seulement la mise en place de nouveaux dispositifs de financement, ce qui est toujours possible, mais aussi un changement des mentalités, ce qui ne se décrète pas. ■

SYNDICATS

Au rythme des fusions

(cjp) Appelés à choisir entre trois scénarios sur l'avenir de leur syndicat, les délégués de la FTCP (textile, chimie et papier) ont décidé de s'approcher de la FOBB (bois et bâtiment) en vue de réaliser une fusion qui accroîtrait le poids de l'organisation tout en permettant des économies de fonctionnement.

L'histoire du mouvement ouvrier suisse est jalonnée de fusions. La FOBB justement est le fruit d'une union décidée en 1920 entre l'ancienne fédération du bois, celle de la pierre et de la céramique ainsi que celles des charpentiers, des peintres et plâtriers et des maçons et manœuvres. Plus récemment, des fusions ont eu lieu dans les arts graphiques. Mais

tous les rapprochements envisageables ne se réalisent pas, pour des raisons souvent difficiles à comprendre par les personnes de l'extérieur.

Concernant la FTCP, une union avec la FTMH (métallurgie et horlogerie) aurait été plus logique. La fusion avec la FOBB risque bien de se résumer à l'absorption du plus faible (12'000 membres) par le plus fort (120'000 membres) et à un retrait sur la chimie. Le patronat du textile conteste en effet toujours plus la représentativité du syndicat dans ce secteur marqué par une main-d'œuvre essentiellement féminine et étrangère, ce qui rend au surplus le recrutement difficile.

Ce nouvel épisode d'une très timide restructuration du monde ouvrier ne doit pas faire oublier sa difficulté à s'organiser dans des structures communes efficaces. Ce qui fait la force de certains secrétariats patronaux devrait pourtant inspirer celles et ceux qui croient encore à l'utilité des syndicats.