

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 27 (1990)  
**Heft:** 1019: Pour une réforme du marché hypothécaire : la fièvre et ses remèdes  
  
**Artikel:** Approche du marché  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1020592>

### **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>**

# Approche du marché

*Le marché hypothécaire comporte quelques données incontournables; il est indispensables de les connaître si l'on veut faire des propositions pour le réformer.*

● Le niveau de l'endettement hypothécaire est l'élément le plus connu. Cet endettement se montait à 377 milliards de francs en 1989 (56'000 francs par habitant). Il tournera autour des 400 milliards cette année (60'000 francs par habitant). Entre 1985 et 1989, il a augmenté d'une trentaine de milliards de francs par année.

Cette masse d'argent est considérable (plus du double de la fortune des caisses de pensions) et elle progresse deux fois plus vite que l'ensemble des primes versées par les assurés aux institutions du deuxième\* pilier.

Quelles que soient les modifications qu'on apportera au système, il faudra une longue période pour changer cette situation de départ.

● Les banques assurent 88,6% du total du financement du marché hypothécaire, les assurances privées 5,6%, les caisses de pensions 4% et les personnes privées 1,6%.

L'idée d'engager davantage les institutions de prévoyance dans le financement des hypothèques est certainement judicieuse. On se rend compte cepen-

dant à l'énoncé des chiffres en cause qu'il faudra une intervention massive et de longue période pour modifier de manière significative ces proportions.

● La concurrence et le marché sont parfaitement incapables de maintenir «spontanément» (la «main invisible» du libéralisme) une situation d'équilibre.

Lorsque l'argent est abondant et peu cher, comme c'était le cas entre 1985 et 1988, les banques prêtent à tour de bras à qui veut bien se lancer dans des opérations immobilières.

Lorsque l'argent devient rare et coûteux (depuis fin 1988), tous les établissements relèvent leurs taux d'intérêt. Les appels à la modération et à la prise en considération des conséquences sociales des hausses des taux ne peuvent avoir qu'un effet très marginal, pour ne pas dire nul, sur leurs décisions.

● Deux raisons expliquent, semble-t-il, le très haut niveau de l'endettement hypothécaire. D'une part, l'abondance de l'épargne a permis jusqu'à tout récemment un financement avantageux des hypothèques\*. D'autre part, les dis-

positions fiscales favorisent le non-remboursement des emprunts hypothécaires.

● Nous avons l'habitude de considérer que de faibles taux d'intérêt constituent un atout indiscutable. C'est vrai pour les activités commerciales et industrielles — encore qu'à la réflexion ils ne conduisent pas nécessairement à une allocation judicieuse des ressources.

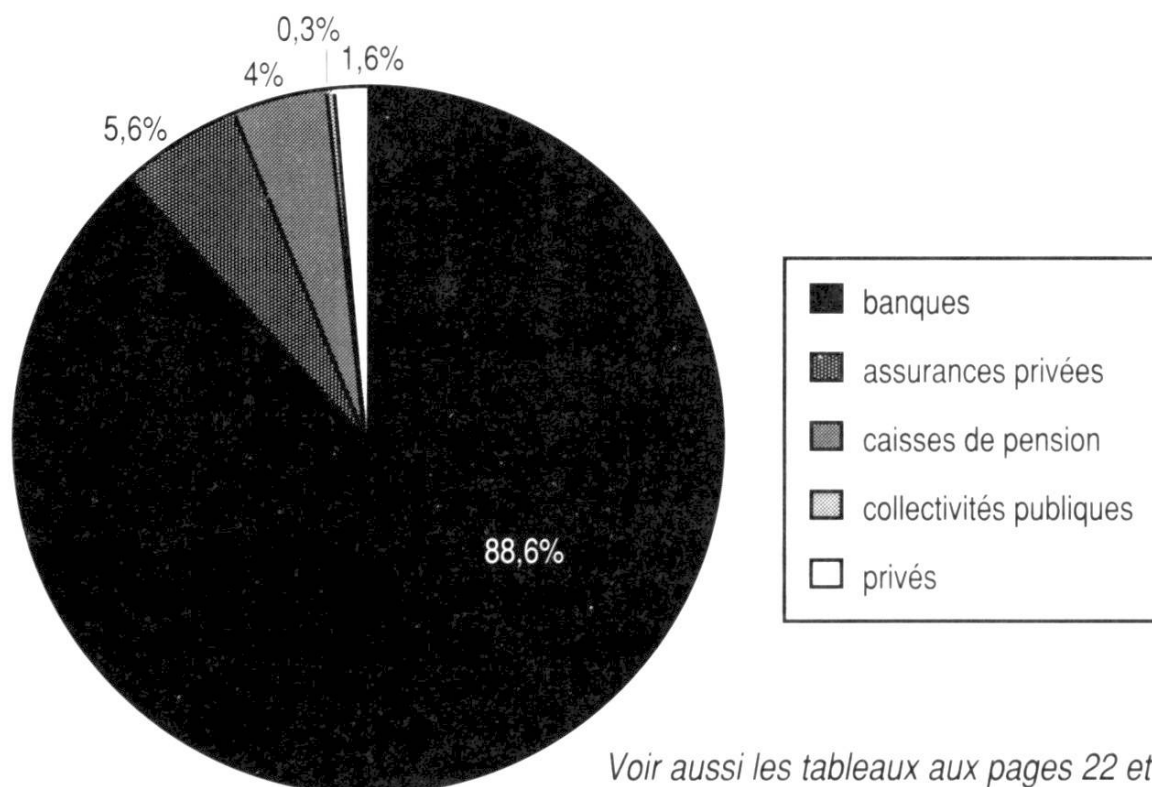
Mais ce n'est pas vrai pour l'immobilier. Des taux d'intérêt bas favorisent la spéculation. L'investisseur peut acquérir des terrains qu'il ne met pas en construction tant et aussi longtemps que la plus-value escomptée sur le capital ex-

cède les charges financières. Le promoteur peut se lancer dans des projets d'un coût d'autant plus élevé qu'il obtient la totalité d'un financement avantageux, et les acquéreurs de leur côté ne regardent pas trop aux prix puisqu'eux aussi partent de l'idée qu'ils peuvent emprunter à de bonnes conditions.

Des taux d'intérêts plus élevés ainsi que l'apport obligatoire de fonds propres, en augmentant le coût d'accaparement du sol, rendraient ces opérations moins intéressantes. Complétées par des mesures fiscales, elles pourraient devenir quasi inintéressantes.

● Il est vraisemblable que les taux d'in-

## Provenance des prêts hypothécaires en 1989



*Voir aussi les tableaux aux pages 22 et 23.*

térêt en Suisse s'aligneront à la hausse sur ceux du marché financier international. Il est probable cependant qu'ils conserveront un léger différentiel favorable du fait que le niveau de l'épargne est ici plus élevé que dans la plupart des autres pays.

Cet alignement est la conséquence de l'internationalisation des marchés, que le processus d'intégration européenne ne peut que renforcer. Il résulte aussi du fait que les épargnants et les gestionnaires de fonds (grandes entreprises, assurances, caisses de pensions) ont appris à mieux faire travailler l'argent.

Une claire indication de cette tendance est donnée par les chiffres: les placements à court terme («dépôts à terme», de 3 à 12 mois), qui offrent des taux intéressants, ont progressé de 78 milliards de francs de fin 1987 à fin 1989, alors qu'ils n'avaient augmenté que de 6 milliards au cours des deux années précédentes, quand les taux étaient fort réduits.

L'épargne traditionnelle, sur carnet ou livret de dépôt, n'est plus aussi stable qu'auparavant. Les déposants ont appris à modifier leurs placements en fonction de l'évolution des marchés financiers.

● Bien que la Banque nationale porte une responsabilité indiscutable dans le redémarrage du processus inflationniste actuel, il est plus intéressant de relever le déséquilibre qui s'est créé récemment sur le marché hypothécaire.

Alors qu'en 1985, l'épargne traditionnelle — carnets d'épargne et livrets de dépôt — couvrait en gros 75% des prêts hypothécaires, cette part est tombée à près de 50% en 1989. Si l'on ajoute les bons\* de caisse à l'épargne, les propor-

tions étaient de 111% en 1985 et de 85% en 1989.

Cette évolution ne résulte pas, comme on l'a souvent écrit, d'un recul de l'épargne. En valeur absolue, épargne et bons de caisse ont augmenté de 51 milliards de francs entre 1985 et 1989. La dégradation provient du fait que, dans la même période, l'endettement hypothécaire a beaucoup plus augmenté: 125 milliards de francs.

● Certaines banques, pour agrandir leur part de marché, ont couvert cet écart considérable en se «refinçant» avec de l'argent à court terme. Ainsi, Jean-Pascal Delamuraz, chef du Département de l'économie publique, a parfaitement raison d'affirmer que les banques ont spéculé. Financer des prêts à long terme avec de l'argent à court terme est non seulement contraire aux usages les mieux établis de la profession, c'est aussi de la spéculation.

Toutes les banques ont peu ou prou agi de la même manière. La part de l'épargne et des bons de caisse par rapport aux prêts hypothécaires recule entre 1985 et 1989 de 18% dans le groupe des banques cantonales, de 20% dans celui des banques régionales et de 32% dans celui des grandes banques (ensemble, ces trois groupes de banques assurent 90% des prêts hypothécaires).

La diminution est particulièrement importante dans les grandes banques. Elle l'est encore plus lorsqu'on sait que ces banques avaient la plus forte couverture en 1985, mais la plus faible en 1989. Ceci s'explique par le fait qu'elles ont financé à elles seules 54 des 125 milliards d'augmentation des prêts hypothécaires au cours de la période considérée.

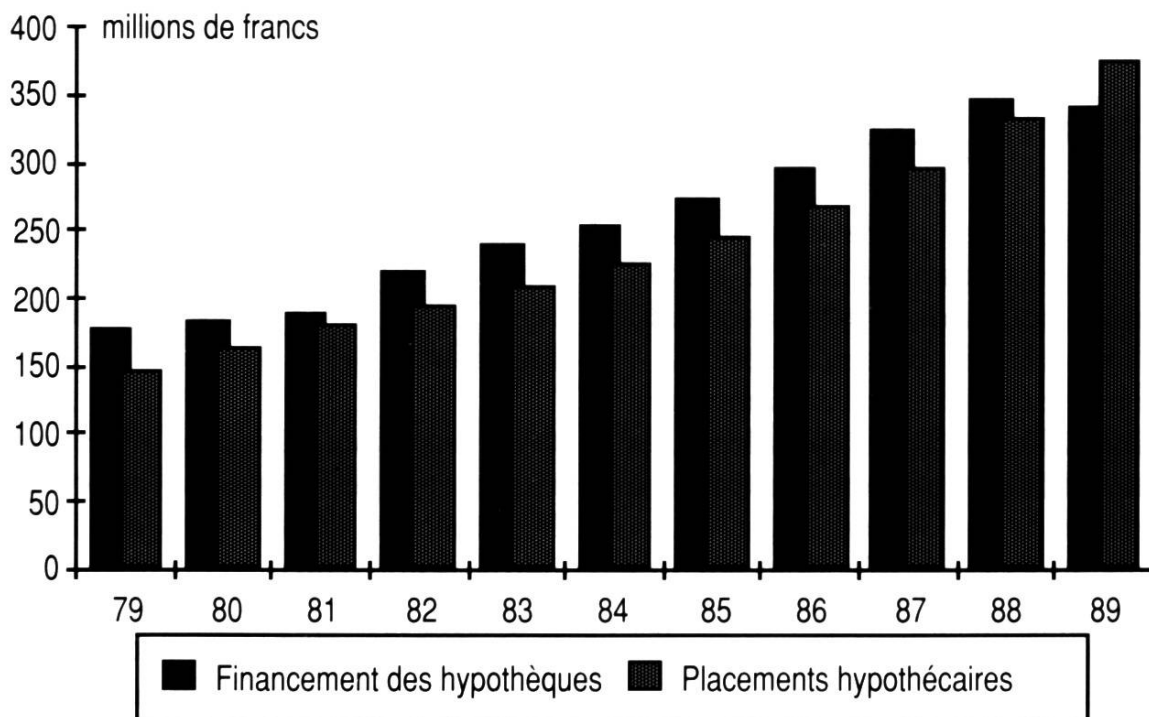
● On comprend mieux pourquoi les grandes banques peuvent dire qu'elles ont été «obligées» de procéder à quatre hausses successives du taux de l'intérêt hypothécaire.

Leur gestion critiquable a réduit leur marge de manœuvre, c'est-à-dire leur marge bénéficiaire, lorsque les taux à court terme ont fortement augmenté. La «compréhension» dont le Parlement a fait preuve à leur égard en refusant

d'introduire une surveillance conjoncturelle du taux de l'intérêt hypothécaire est tout aussi critiquable.

L'attitude spéculative des grandes banques en particulier a en effet largement contribué à dérégler les marchés immobilier et hypothécaire. Dans ces conditions, il était tout à fait légitime d'exiger qu'elles fassent leur part pour rétablir l'équilibre de ces marchés.

## Rapport entre le financement des hypothèques et les prêts accordés



*Ce graphique montre bien que jusqu'en 1988, les banques disposaient d'un surplus de fonds pour le financement des prêts hypothécaires. Cela n'est plus vrai en 1989, bien que ces fonds n'aient que très peu diminué; en revanche les prêts consentis ont fortement augmenté. Conséquence: la différence a dû être empruntée sur le marché à court terme. (Voir aussi le tableau à la page 22.)*