

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 28 (1991)  
**Heft:** 1028

**Artikel:** Caisses de pensions et prêts hypothécaires : les instruments se créent  
**Autor:** Imhof, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1020692>

#### **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:** 31.01.2026

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

# Les instruments se créent

**(pi) Le Conseil fédéral l'a répété à maintes reprises à l'occasion de réponses à des interventions parlementaires: il n'est juridiquement pas possible d'obliger les caisses de pensions à intervenir sur le marché hypothécaire. Une telle intervention ne ferait d'ailleurs guère baisser les taux mais pourrait par contre contribuer à éviter leur évolution en dents de scie. Propos souvent confirmés vendredi passé au colloque organisé à Lausanne par l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) et réunissant une cinquantaine de gestionnaires de caisses de pensions.**

Les auditeurs ont été d'abord quelque peu refroidis par les propos technocratiques et d'une excessive réserve tenus par Olivier Ferrari, représentant la Conférence des administrateurs des caisses de pensions. M. Ferrari a principalement répété que les caisses n'avaient pas à porter la charge d'une politique sociale, qu'elles devaient être prudentes dans leurs investissements et effectuer uniquement des placements rentables. Principes qui n'empêchent pas les caisses d'effectuer maints placements à des rendements inférieurs à ce qui serait obtenu sur le marché hypothécaire. Francis Matthey, conseiller d'Etat et président de la caisse de pensions de l'Etat de Neuchâtel, a d'ailleurs cité l'exemple de sa caisse de pensions qui a confié la gestion d'un portefeuille d'actions et d'obligations suisses à une banque privée. Sur cinq à dix ans, le rendement est moins bon que ce qui a été obtenu sur le marché hypothécaire. M. Matthey a par ailleurs tempéré la vision à court terme de M. Ferrari: «*Le rôle des caisses de pensions n'est pas seulement d'assurer des rentes, mais une situation économique favorable. Si la situation économique est mauvaise, les assurés sont mal assurés.*»

Ce qui manquait jusqu'à maintenant, c'était des intermédiaires entre les caisses et les emprunteurs. Il y a en effet un travail d'évaluation des risques à faire avant d'accorder un prêt, travail pour lequel les institutions de prévoyance ne sont pas outillées. Ces intermédiaires commencent à s'organiser spontanément, qu'il s'agisse d'institutions à but non lucratif ou de sociétés de gestion flairant un marché intéressant. Il a été question lors du colloque principalement de deux de ces intermédiaires:

● La centrale d'émissions dont nous annoncions la création dans notre nu-

méro spécial 1019 est maintenant en fonction. Crée par des organisations faîtières représentant des coopératives d'habitation et des institutions immobilières sans but lucratif, elle émettra des emprunts publics sous formes d'obligations garanties par la Confédération. Leur rendement correspondra aux autres papiers-valeur du même genre et les sommes empruntées doivent correspondre à des demandes de prêts pour un même montant de la part des membres des associations participantes, les emprunts de ces dernières étant garantis par cédule

hypothécaire. Ce système permet aux caisses de pensions notamment de s'engager sur le marché hypothécaire sans accorder elles-mêmes des prêts.

● Autre intermédiaire, la fondation Hypotheka. Une société de gestion dépendant de cette fondation effectuera la sélection des emprunteurs et se chargera de l'encaissement des annuités pour le compte des caisses de pensions. Ces dernières seront cependant les créancières directes, titulaires du gage immobilier. La fondation gérera également un fonds de compensation pour assurer le versement des intérêts des débiteurs en rupture de paiement.

Même si la répartition actuelle du marché hypothécaire, contrôlé à près de 90% par les banques, rend illusoire un bouleversement rapide, l'accroissement de la part des caisses de pensions qui semble se dessiner va dans le sens d'une stabilisation du marché. Pour autant qu'elles exigent l'amortissement régulier de leurs prêts, les caisses de pensions disposent en effet de sources de financement assurées à long terme, l'idéal pour octroyer des prêts hypothécaires, par définition de long terme aussi. ■

## CONTRIBUTION FÉDÉRALE AUX LOYERS

# Une aide discutable

**(pi) Chaque nouvelle aide sociale pose des problèmes, notamment en ce qui concerne l'égalité de traitement. Le projet d'arrêté fédéral visant à favoriser les contributions cantonales aux loyers et aux intérêts hypothécaires n'évite pas cet écueil. Faisant suite à une proposition du conseiller aux Etats PDC fribourgeois Cottier, ce projet propose de soutenir les locataires et les propriétaires dont le loyer excède 30% du revenu imposable pour les premiers et les charges hypothécaires 35% du revenu pour les seconds, pour autant que le dit revenu ne dépasse pas 40 000 francs. Cette proposition qui semble intéressante pour celles et ceux que les hausses d'intérêts hypothécaires ont mis dans une situation difficile a cependant plusieurs défauts.**

● Le rôle de l'Etat est d'assurer à chacun la possibilité d'obtenir un revenu lui permettant de vivre décemment et notamment d'acquérir ou de louer un logement. Par l'aide qu'il envisage, l'Etat subventionnerait davantage les banques

qui encaissent les intérêts hypothécaires que les locataires et les propriétaires. On peut d'ailleurs rappeler que si cette proposition a été admise, dans son principe, par les Chambres, c'est dans le but avoué de libéraliser complètement les loyers par la suite et de supprimer les restrictions légales à leur augmentation. Il appartient plutôt à l'Etat d'agir soit pour rendre les logements moins chers, soit pour accroître le revenu de celles et ceux qui ne peuvent trouver un logement adapté à leur salaire.

● Le projet ne respecte pas l'égalité de traitement entre citoyens. Ainsi le couple qui, par choix, habite dans un appartement dont le loyer est trop élevé sera aidé alors que celui qui aura augmenté le temps de travail de l'un des deux conjoints n'aura droit à aucun soutien de l'Etat. D'autre part la limite de 40 000 francs ne tient pas compte des différences de besoins existant entre un célibataire et un couple avec enfants. Par ailleurs cette limite est trompeuse: les