

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

Artikel: Contribution fédérale aux loyers : une aide discutable
Autor: Imhof, Pierre
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1020693>

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

intérêts passifs étant entièrement déductibles de son revenu, une personne gagnant effectivement 60 000 francs par an et payant 20 000 francs de charges pour la maison qu'elle a achetée aura un revenu fiscal de 40 000 francs, et touchera une aide puisque les intérêts atteignent la moitié de son revenu fiscal (mais seulement le tiers de son revenu réel).

● Pour les propriétaires, on aidera ceux qui ont trop emprunté ou qui n'ont pas amorti alors que ceux qui ont renoncé à construire ou qui ont amorti régulièrement n'entreront pas en compte.

● Le prix de cette aide risque d'être exorbitant: dans le canton de Neuchâtel, 70% des contribuables ont un revenu imposable inférieur à 40 000 francs. Il n'empêche que les hausses des taux hypothécaires ont créé de nombreuses situations difficiles. Si certains ont pu

Une autre forme de propriété

L'USAL regroupe principalement des coopératives d'habitation, mais aussi des fondations et toute société dont le but est de mettre sur le marché des logements sociaux, à prix non spéculatifs. L'USAL souhaiterait que le capital détenu par les assurés auprès de leur institution de prévoyance puisse être mis en gage non seulement pour acquérir ou construire un logement, mais aussi pour acquérir une part sociale d'une coopérative d'habitation. Cette revendication a la logique pour elle: en acquérant une part, on devient le co-propriétaire de la société possédant le logement que l'on occupe.

renoncer à la deuxième voiture ou rognier sur le budget vacances, combien de mères seules, de jeunes familles, doivent-elles faire face à des charges disproportionnées ? Plutôt que de diluer des aides qui toucheront bon nombre de personnes qui n'en ont pas besoin, il serait certainement plus efficace de revoir notre politique sociale au bénéfice de groupes ciblés, auxquels un soutien temporaire est une nécessité. Des allocations familiales dignes de ce nom, un congé parental en cas de naissance, une amélioration des bourses d'étude restent des sujets à l'ordre du jour... ■

Eradication des langues

(cfp) Il est souvent question de tentatives de divers gouvernements d'éradiquer les langues de groupes ethniques minoritaires pour renforcer le sentiment national en adoptant la seule langue de la majorité. Comparaison n'est pas raison, mais il est intéressant de citer l'article 171 du Règlement général des écoles primaires du canton de Fribourg, datant de 1886: *L'usage du patois est sévèrement interdit dans les écoles; la langue française et l'allemand grammatical sont seuls admis dans l'enseignement. Les instituteurs veillent à ce qu'il en soit de même en dehors de l'école et dans les conversations entre enfants.* Les francophones semblent bien avoir fait respecter le règlement et si les patois ne sont pas tout à fait morts, ils ne sont pas aussi répandus que les patois alémaniques de «Deutsche Freiburg». ■

Problèmes exportés

(pi) Lu dans le service de presse de l'Union suisse des arts et métiers (USAM) du 6 février: *Collectivement, l'absence de prise de décision amène la Suisse à simplement exporter ses problèmes plutôt qu'à les résoudre. L'exemple-type de ce comportement est celui de la production d'énergie. La Suisse prend le dangereux chemin déjà emprunté par l'Italie, qui condamne le nucléaire et se voit contrainte d'importer massivement de l'énergie (d'origine nucléaire !) ou d'en produire dans des centrales thermiques polluantes...*

(Notons en passant que si la Suisse importe de l'électricité française, c'est parce qu'elle en exporte, davantage encore, mais d'origine hydraulique et aux heures de pointe, donc au tarif fort. Mais là n'est pas notre propos.)

A propos d'exportation des problèmes toujours: le chômage progressant dans le canton de Vaud, Roger Piccand, chef du Service de l'emploi annonce, à propos des saisonniers: «*Dans le bâtiment, nous avons décidé de n'octroyer cette année que les deux tiers du nombre (de permis) normalement attribué à ce secteur.*» (24 Heures du 8 février). Et le journaliste d'expliquer: «*La diminution du nom-*

*bre de saisonniers dans le bâtiment répond à un besoin précis, celui de donner une priorité aux chômeurs d'ici qui se présentent sur le marché.» Une politique qui a apparemment l'aval des syndicats; Gérard Forster, président de l'Union syndicale vaudoise ajoute en effet: «*Il est hélas assez difficile de faire comprendre cela à un employeur.*» Evidemment, les Suisses ont le désavantage d'être moins souples question horaires et salaire que les saisonniers. Si l'USAM avait de la suite dans les idées, elle proposerait l'abolition du statut de saisonnier pour que la Suisse cesse d'exporter son chômage. Rapelons que les saisonniers paient des cotisations à l'assurance-chômage, mais qu'ils ne peuvent bénéficier des prestations correspondantes s'ils ne trouvent pas de travail lorsqu'ils passent l'hiver dans leur pays ou si leur permis n'est pas renouvelé. ■*

La contrôlite aiguë

(suite de la première page)

d'une politique, mais non comme tel de tout un appareil administratif. Il faudrait que les parlementaires de milice soient en mesure de toucher ceux qui ont sur tous les élus l'avantage de la pérennité et qui — heureusement — développent une dynamique propre et — moins heureusement — leur propre logique induite par la nature même de leur mission. Aussi longtemps qu'on estimera utile, voire nécessaire, l'existence d'un ministère public fédéral et de services d'observation politique, les fonctionnaires y affectés rassembleront plus ou moins stupidement des renseignements qu'ils consigneront avec la meilleure conscience dans des fichiers qu'il faudra ensuite, tôt ou tard, publier ou détruire — ce qui revient au même.

Ainsi la contrôlite aiguë peut rendre inopérationnels les organismes surveillés. Mais seul le choix politique peut définir les missions à remplir ou à ne pas accomplir.

YJ