

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	37 (1965)
<b>Heft:</b>	5
<b>Artikel:</b>	Le problème du taux de l'intérêt hypothécaire
<b>Autor:</b>	Dupraz, E.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-125781">https://doi.org/10.5169/seals-125781</a>

### **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:** 23.02.2026

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

# Le problème du taux de l'intérêt hypothécaire

Exposé de M. E. Dupraz, directeur du CFV

30

Monsieur le Président,

Mesdames,

Messieurs,

C'est presque une banalité de dire que, dans notre économie moderne, le crédit joue un rôle de plus en plus prépondérant. Il est, en effet, à la base de la plupart des opérations d'une certaine importance pour lesquelles des capitaux sont nécessaires. Et quelles sont les affaires qui, aujourd'hui, ne nécessitent pas des fonds considérables?

L'économiste français Charles Gide donne du crédit la définition assez simple suivante: «C'est la permission, sous certaines conditions, d'user du capital d'autrui.»

L'une de ces conditions, la principale peut-être après la sécurité, est *l'intérêt* ou loyer du capital prêté, dont nul de nos jours ne songe à contester la légitimité, car si grande que soit la confiance du prêteur dans l'honnêteté ou la solvabilité de l'emprunteur, on ne comprendrait pas qu'il se dessaisisse, sans compensation, d'une valeur immédiatement utilisable contre une simple promesse d'être remboursé à l'échéance du prêt. Il est par conséquent équitable qu'il reçoive une location pour le capital qu'il met à disposition.

En fait, l'intérêt est doublement légitime puisque, d'une part, le créancier se trouve temporairement privé de la jouissance d'un bien que le débiteur pourra employer à son profit et, d'autre part, parce qu'il court les risques que comportent toutes les avances de fonds.

Le prêt à intérêt n'a toutefois pas toujours connu son importance actuelle. Il fut même longtemps interdit par l'Eglise chrétienne, qui fondait son attitude sur le commandement: «Tu gagneras ton pain à la sueur de ton front.» Elle n'admettait pas que l'argent puisse engendrer l'argent. Les juifs seuls pouvaient prêter contre intérêt. Riches et indispensables, mais déjà traqués et souvent spoliés, ils se couvraient de leurs risques en exigeant des taux usuraires qui réduisaient à peu de chose l'utilité économique des opérations qu'ils pratiquaient. Mais l'interdiction de l'Eglise fut progressivement tournée par d'ingénieux casuistes. Les banquiers chrétiens et certains prêtres eux-mêmes s'adonnèrent à leur tour à ce genre d'affaires, qui devinrent rapidement prospères.

A l'origine, ce fut le système de la lettre de rente perpétuelle qui permit d'éviter la défense imposée par les lois religieuses. Le prêteur aliénait un capital à perpétuité, moyennant la redevance annuelle d'une rente convenue. L'emprunteur était dispensé de la contrainte du rembourse-

ment et l'on admettait que l'opération perdait ainsi son caractère de prêt. A cette époque-là, bien sûr, on ignorait encore l'inflation!

Le crédit a rendu d'immenses services à la collectivité suisse en contribuant, dans une forte mesure, à l'essor et à la prospérité de la nation. Les économistes, toutefois, n'ont pas toujours été d'accord sur son opportunité dans les rapports commerciaux entre individus et il faut bien convenir que l'usage exagéré qu'on en a parfois fait a été à l'origine de bien des mécomptes. Personne, cependant, ne conteste plus, aujourd'hui, que nous lui devons de très nombreuses réalisations grandement profitables au bien commun.

Chez nous, au point de vue immobilier surtout, les bienfaits du crédit sont innombrables. Il a contribué, notamment, à améliorer d'une façon sensible la situation des populations rurales en leur permettant de mobiliser la valeur du sol et des bâtiments pour perfectionner les méthodes de culture et, par là, augmenter le rendement de la terre. Dans les villes, il a permis l'édification rapide d'immeubles salubres et a largement participé au perfectionnement des conditions de logement dans les zones urbaines.

Dans ce domaine, le rôle des banques officielles a été particulièrement efficace. Leur mission a ceci d'essentiel qu'elle facilite la réalisation de travaux ou d'entreprises d'envergure souvent considérable, en utilisant l'épargne la plus modeste. En recueillant d'importants capitaux sous forme de nombreux dépôts, souvent très minimes, elles accumulent des fonds importants, dont profitent ensuite l'agriculture, le commerce et l'industrie – la construction d'habitations surtout. Mais il est bien évident que cette tâche ne peut déployer ses pleins effets et être parfaitement fructueuse pour l'ensemble de la nation que si les deux parties, mises en présence par les banques, bénéficient chacune des conditions les meilleures. Autrement dit, il est indispensable que celui qui confie ses fonds à la banque obtienne une rémunération équitable pour les capitaux qu'il met à disposition, tandis que l'emprunteur doit pouvoir compter sur un taux d'intérêt aussi bas et stable que possible pour le prêt dont il a besoin.

Or, chacun le comprendra aisément, le taux lui-même revêt moins d'importance pour la banque que la marge qu'elle obtient entre les intérêts actifs et passifs, autrement dit entre les intérêts produits par les capitaux prêtés et ceux à payer sur les sommes empruntées. Il s'agit là

d'un problème vital, notamment pour les établissements de crédit hypothécaire, car cette marge, qui constitue leur unique source de revenu, doit leur permettre de couvrir les frais généraux, de payer leurs contributions publiques et de rentrer leurs fonds propres qui, dans la plupart des cas, chez nous, appartiennent en grande partie à l'Etat lui-même.

Aujourd'hui, la marge de bénéfice dont jouissent les établissements de crédit hypothécaire est extrêmement modeste. Elle accuse une nette tendance à se réduire et se rapproche de plus en plus de la limite de 0,5% considérée, au siècle dernier déjà, comme étant la plus basse admissible. On constate donc, après plus de cent ans, alors que la valeur de l'argent a diminué dans des proportions considérables, malgré des conditions de vie totalement différentes et en dépit de frais généraux vingt fois plus élevés, que cette norme est demeurée la même ou à peu de chose près. Dans ces conditions, il faut bien convenir que les prétentions des établissements de crédit hypothécaire ne sont pas exagérées. Il est vrai que l'augmentation considérable du volume des affaires apporte une compensation bienvenue. Mais il n'en reste pas moins que sans les réserves, constituées au cours de longues années, souvent au détriment de la rémunération des actionnaires, ces prêteurs ne pourraient pas, aujourd'hui, se contenter d'un gain aussi minime.

D'autre part, indépendamment du rendement, la banque doit encore s'inspirer de considérations de sécurité et de liquidité. Ces trois facteurs jouent souvent en sens contraire et il est difficile de coordonner leurs exigences. Les fonds liquides ne procurent qu'un rendement pratiquement nul, alors que les emprunts à long terme coûtent des intérêts très élevés. La banque doit trouver un juste milieu, afin de répondre dans toute la mesure du possible aux besoins de la clientèle tout en maintenant un climat de confiance et de sûreté sans lequel il lui serait impossible d'accomplir sa tâche.

En Suisse, le crédit hypothécaire est alimenté par des dépôts d'épargne à courte échéance, des obligations de caisse à trois ou cinq ans, et par des emprunts à long terme émis par certaines banques cantonales et les centrales de lettres de gage. Le Fonds de compensation de l'assurance vieillesse et survivants effectuait également des prêts aux établissements spécialisés. Aujourd'hui, cependant, cette source est pratiquement tarie en raison des charges nouvelles assumées par l'AVS. Ces différents modes de financement ont permis aux banques

cantonales d'offrir des crédits jouissant d'une grande régularité quant à la durée et au taux d'intérêt. Il est indispensable, en effet, que les emprunteurs puissent tabler sur des données stables pour le calcul de leur budget. L'agriculteur, par exemple, qui dépend dans une large mesure des événements à venir, du temps, de la concurrence étrangère, de la maladie, etc., doit être assuré que le taux de l'intérêt, qui tient une place importante dans ses frais de production, sera aussi bas et statique que possible. De même, lorsqu'il s'agit de bâtiments locatifs, il ne faut pas que des variations fréquentes du taux provoquent des hausses intempestives du prix des appartements après l'édification des immeubles.

Mais il en est du loyer de l'argent comme des autres éléments du coût de la vie. La formation de son prix ne dépend pas uniquement de la volonté du prêteur ou de l'emprunteur, mais aussi et surtout de la situation générale du marché des capitaux, constamment influencée par une loi économique impérieuse: celle de l'offre et de la demande. Le taux de l'intérêt, quand on le considère dans un temps donné et pour l'ensemble du pays, obéit à certaines règles. Il ne peut jamais être fixé par la pure fantaisie. Il résulte surtout:

- a) de l'abondance ou de la rareté des capitaux disponibles;
- b) du rendement que ces capitaux pourront obtenir dans les conditions générales de l'économie;
- c) du nombre des emprunteurs;
- d) de la solvabilité de ces emprunteurs, car l'intérêt comprend, outre la rémunération normale du capital, une sorte de prime de risque contre les pertes possibles (ce qui explique la différence de taux entre les divers rangs hypothécaires, par exemple);
- e) de la nature et de la valeur des garanties offertes par le débiteur.

Chacun se souvient que notre marché des capitaux, après la deuxième guerre mondiale, a traversé une longue période d'abondantes liquidités. Le rendement des emprunts fédéraux s'était abaissé jusqu'à 2,65% et le taux de la caisse d'épargne n'était plus que de 2,5%, voire 2,25% pour les livrets «au porteur». La situation était même devenue alarmante pour les petits rentiers, ainsi que pour les nombreuses caisses de retraite, sociétés d'assurances, etc., qui doivent pouvoir compter sur un revenu minimal de leurs capitaux pour faire face à leurs obligations et assurer la stabilité de leurs finances. Comme,

d'autre part, le taux des prêts hypothécaires s'était fixé à 3,5% pendant plus de dix ans, soit de 1946 à 1957, les établissements de crédit foncier ne rencontrèrent pas de trop grandes difficultés, à cette époque, pour maintenir leur marge de bénéfice dans des limites suffisantes.

Ce régime des taux bon marché, s'il a eu de sérieux inconvénients pour tous ceux qui devaient équilibrer leur budget sur la base de rendements insuffisants de leurs capitaux, n'en a pas moins eu pour avantage de faciliter le crédit sur tout notre territoire. C'est la raison pour laquelle la Banque Nationale a si longtemps lutté pour le maintien des taux bas que nous avons connus.

Notre pays est l'un de ceux au monde où l'endettement hypothécaire est le plus élevé. Il n'existe malheureusement pas de statistique permanente, et suffisamment précise, permettant de connaître exactement la situation à ce jour. Mais on peut estimer que la dette hypothécaire totale s'élève chez nous à quelque 60 milliards de francs. L'importance de ce chiffre explique pourquoi la hausse du taux des prêts se répercute avec tant d'intensité sur la formation des prix, car des taux d'intérêts élevés engendrent des loyers chers, qui grèvent lourdement les marchandises à chaque étape de leur circulation, influençant ainsi, défavorablement, le coût de la vie.

Les taux bon marché pratiqués pendant longtemps ont donc grandement facilité la réalisation de nombreux projets qui, sans cela, auraient exigé beaucoup plus de temps. Aujourd'hui, la situation est toute différente. Parce que l'épargne interne est très inférieure aux investissements, les capitaux se font rares, la demande est trop forte et les taux sont à la hausse. Du 1<sup>er</sup> janvier 1961 à fin mars 1965, l'intérêt moyen sur les livrets d'épargne a passé, pour les douze banques cantonales comprises dans la statistique, de 2,71% à 3,17%, tandis que le rendement des titres fédéraux s'est élevé, au cours de la même période, de 2,96% à 4% environ, après avoir atteint 4,07% à fin janvier 1965. Quant au taux hypothécaire; il est actuellement encore à 4,25% pour les avances en premier rang sur les immeubles à caractère social, mais il faut, normalement, compter 4,5% et plus pour les autres prêts.

Alors qu'il est relativement facile d'adapter la hausse des intérêts aux dépôts de la clientèle, il en va tout autrement lorsqu'il s'agit d'augmenter le taux des prêts hypothécaires, car son élévation provoque *ipso facto* un inopportun renchérissement des loyers. *La hausse de ceux-ci est de l'ordre de 4 à 5% pour chaque augmentation du taux*

*hypothécaire de 0,25%.* Cette conséquence est très regrettable, mais n'en est pas moins inévitable.

Pendant de nombreuses années nous avons eu la chance, dans notre pays, de pouvoir financer nos investissements à des conditions extrêmement avantageuses, grâce en partie à un afflux extraordinaire de capitaux étrangers. Il est certain que nous aurions déjà dû renoncer depuis longtemps à de nombreuses réalisations s'il nous avait fallu compter avec nos seuls moyens et des conditions d'intérêt aussi onéreuses que celles pratiquées dans les pays qui nous entourent.

Aujourd'hui, nous devons nous adapter progressivement à la hausse des taux, qui aura d'autre part des effets modérateurs bienvenus sur la conjoncture. Malheureusement, il faut bien admettre que le secteur hypothécaire ne peut être épargné et faire exception. Mais à ce propos, il ne faut pas oublier que l'augmentation des taux n'est pas l'élément principal du renchérissement des loyers. La hausse du coût de la construction et celle des terrains à bâtir ont joué un rôle encore beaucoup plus important. Souhaitons, par conséquent, que la baisse des prix qui semble amorcée aujourd'hui vienne compenser l'élévation des charges d'intérêt.

L'indice du coût de la construction était, au 31 décembre 1964, à 322,6 (Berne). Autrement dit, le prix de revient d'un immeuble a plus que triplé depuis 1939. À ce propos, il y a lieu de relever que les salaires entrent pour les deux tiers environ dans ce coût. Personnellement, je me réjouis de constater que la situation matérielle des ouvriers du bâtiment a été améliorée. Mais en contrepartie, il faut bien admettre aussi que cette amélioration a joué un rôle déterminant dans la hausse des loyers des immeubles nouveaux.

Quoi qu'il en soit, il est de toute nécessité aujourd'hui que le marché du logement soit normalement pourvu en habitations à loyers modérés et que les budgets familiaux modestes ne soient pas gênés dans une proportion insupportable par des frais de location exagérés. Mais c'est un problème extrêmement difficile à résoudre. Il y a quelques jours, on me faisait remarquer, à Lausanne, que dans un quartier où l'on compte un grand nombre d'immeubles à loyers modérés (que l'on ne peut habiter sans justifier d'un salaire ne dépassant pas un certain niveau), la majorité des locataires possédaient une auto. On alla même jusqu'à me dire que les loyers trop bon marché constituaient une véritable prime à l'industrie automobile. Je pense que mon interlocuteur exagérait. On sait, bien

sûr, que la voiture est devenue pour beaucoup, actuellement, un véritable instrument de travail, et il ne m'appartient pas de contester à mes semblables, de condition relativement modeste, le droit d'en posséder une. Mais quel critère adopter et comment faire si l'on veut fournir à certaines catégories de citoyens des appartements à la portée de leur bourse, en dessous des prix normaux résultant du coût de la construction et de la loi de l'offre et de la demande? Il devient alors indispensable que les pouvoirs publics accordent des subventions de plus en plus importantes ou prennent à leur charge, d'une façon ou d'une autre, une partie du loyer. Mais, est-ce bien à l'Etat, que l'on a tendance à charger des tâches les plus hétéroclites, qu'incombe ce devoir? Je voudrais bien pouvoir répondre à cette question sans craindre de me tromper!

Je pense, en définitive, et malgré ce que j'ai dit tout à l'heure, qu'il n'est pas exact de prétendre que les taux d'intérêt sont, dans l'ordre de choses actuel, un des éléments les plus importants de la vie chère. Pendant les années 1914-1915, ils étaient aussi élevés, voire davantage qu'aujourd'hui, puisqu'ils oscillaient entre 4,75% et 5%. N'est-ce pas la preuve que des taux relativement hauts sont parfaitement compatibles avec un coût de la vie normal. La cherté des biens de consommation que nous observons présentement résulte d'un ensemble de facteurs qui, en s'additionnant, ont donné naissance au mouvement que nous déplorons.

Donc, les taux d'intérêt peuvent contribuer à un état d'équilibre entre l'épargne et les investissements. Lorsque les taux montent, les investissements renchérissent et, par conséquent, tendent à diminuer. Mais, les taux d'intérêt élevés favorisent l'épargne et provoquent, à la longue, un nouvel accroissement de l'offre de capitaux qui a pour premier effet un affaiblissement progressif des taux. Ainsi, grâce aux oscillations du pendule, il s'établit finalement une relative stabilité moyenne. Ce qui veut dire qu'il ne faut pas trop s'inquiéter si, dans une situation donnée, les taux ont tendance à s'élever.

Ces taux, eux-mêmes fonction de l'abondance ou de la rareté des capitaux, ont donc pour rôle économique de rapprocher le volume de l'épargne disponible de celui des investissements projetés. Lorsque le loyer de l'argent est en hausse, il en résulte, comme je viens de le dire, un ralentissement des investissements qui a pour conséquence un effet de pression sur les prix.

Il est cependant hors de doute qu'une augmentation du

taux de l'intérêt a, d'emblée, un effet de renchérissement sur les loyers. Cela d'autant plus que de nombreux baux sont indexés et prévoient des hausses de loyer à chaque variation du taux hypothécaire. Personnellement je regrette cette manière de faire car, lorsque le taux baissait, et cela est arrivé dans le passé, on n'a jamais accordé une diminution du prix de la location. Mais, simultanément, le renchérissement du prix de l'argent, qui devient plus rare, contribue à freiner celui des marchandises qui sont moins recherchées, puisqu'une majoration du taux de l'intérêt conduit à une diminution de la demande, prise dans son ensemble et par rapport à l'offre. En théorie, plus le prix de l'argent est bas, plus est élevé le prix des marchandises exprimé en cet argent «bon marché». C'est pourquoi on a pu dire, *presque sans rire*, que l'argent bon marché rend en définitive le pain cher, car l'argent et le crédit ne se situent pas sur le même plateau de la balance des prix que les marchandises et les services.

Il est démontré aujourd'hui qu'il n'est pas possible de maintenir artificiellement bas les taux d'intérêt. Il faut laisser jouer, dans toute la mesure du possible, les lois du marché. Des taux bien adaptés ne peuvent, à la longue, que contribuer à rétablir un équilibre général trop longtemps compromis.

Voilà donc, exprimé aussi bien que mes moyens me le permettent, le problème du taux de l'intérêt. Je sais que tout cela paraît, à priori, très compliqué et que les économistes les plus «éminents» ne sont pas toujours d'accord entre eux sur ces questions.

Pour ma part, je vous ai donné un aperçu de la situation, vue de la place que j'occupe dans la vie économique de notre pays. C'est assez dire qu'il y a certainement d'autres façons de concevoir les choses. Mais je ne voudrais surtout pas que l'on confonde ce modeste exposé avec un plaidoyer *pro domo*. Le rôle d'un établissement officiel de crédit est difficile dans les circonstances actuelles, car il a le devoir de tenir compte des intérêts de tous les citoyens du pays, quelle que soit la nature de ses rapports d'affaires avec eux. Il est à la merci des emprunteurs qui ont tendance à lui reprocher de ne pas leur offrir des conditions suffisamment avantageuses, tandis que, simultanément, ceux qui lui prêtent de l'argent estiment qu'il n'est pas assez généreux dans la rémunération de ces capitaux. Cette obligation de manœuvrer constamment au carrefour d'intérêts divergents complique beaucoup sa tâche. Mais, comme tout ici-bas, les choses finissent toujours par s'arranger!