Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 61 (1988)

Heft: 3

Artikel: Des bienfaiteurs peu rassurants

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128865

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: 13.12.2025

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

DES BIENFAITEURS PEU RASSURANTS

USAL

Les caisses de prévoyance et les compagnies d'assurances sont en possession d'un nombre toujours plus élevé d'appartements locatifs. Une ruée sur le marché immobilier avait été prédite ici et là lors de l'entrée en vigueur, en 1985, de la nouvelle loi sur la prévoyance professionnelle et de l'obligation de s'assurer. On n'en est certes pas arrivé là. Les investisseurs institutionnels tendent leurs filets avec beaucoup de circonspection, et nombreux sont les objets à passer entre leurs mailles. Il n'y a pas lieu de céder à la panique. Alors, aucune raison de se faire des soucis? Sur un plan purement numérique, l'avoir immobilier des caisses de prévoyance et des compagnies d'assurances ne dépasse pas certaines limites. L'on ne dispose certes pas de chiffres précis pour les dernières années, qui sont particulièrement significatives. Toutefois, Rudolf Rohr, directeur du Redressement national, estime que les investisseurs institutionnels (essentiellement les caisses de prévoyance et les compagnies d'assurances) possèdent au plus un dixième de l'ensemble des logements. L'évolution au cours des dernières années joue un rôle plus important. Au sein de la guilde des propriétaires immobiliers, les investisseurs institutionnels se sont peu à peu frayé un chemin vers le peloton de tête. Dans le domaine des logements locatifs, ils prennent aujourd'hui la première place aux côtés des propriétaires privés. Il semble qu'ils aient dépassé déjà les sociétés immobilières et de construction.

L'augmentation est particulièrement frappante chez les caisses de prévoyance. Au sein de la catégorie statistique des «associations et fondations», elles détiennent la part du lion. De 1970 à 1980, leur avoir immobilier s'est accru de pas moins de 160%. Tout semble indiquer que ce taux de croissance n'a pas diminué pendant la décennie en cours. Cela signifierait que le nombre de logements en main des caisses de prévoyance doublerait environ tous les six ans. Les assurances vie avancent déjà à une allure un peu plus lente. Elles semblent faire preuve de plus de retenue dans le choix des objets qu'elles acquièrent. Mais le nombre de logements en leur possession dépasse néanmoins aujourd'hui celui des objets détenus par les pouvoirs publics, la Confédération, les cantons et les communes réunis. Directeur d'une importante société immobilière privée, Toni Bächler constate: «Je pense que la concurrence des investisseurs institutionnels réduit de plus en plus les chances des investisseurs privés. Le marché, de nos jours, illustre bien cette situation: le privé confronté à la nécessité de procéder à des rénovations – surtout celui des agglomérations urbaines – pense souvent à vendre. Et chez qui se rend-il? Chez les investisseurs institutionnels. Il s'agit là d'une évolution qui peut être constatée très clairement dans la branche.» L'avoir immobilier des investisseurs institutionnels devient peu à peu problématique de par le grand nombre de biens concernés, la part prise sur le marché des logements locatifs et l'éviction d'autres propriétaires immobiliers qui en résulte. Les coopératives de construction d'habitations à but non lucratif sont d'ailleurs également touchées. La position des investisseurs institutionnels sur le marché du logement donne lieu à certains soucis, non seulement par l'aspect du nombre, mais également en fonction de critères qualitatifs. J'aimerais illustrer ce point de vue à l'aide de l'exemple des caisses de prévoyance.

Une caisse de prévoyance qui acquiert des logements prend le rôle d'un entrepreneur immobilier. Elle peut, certes, en remettre la gérance à une société fiduciaire, de manière partielle ou intégrale, mais elle reste néanmoins responsable de la bonne marche de l'entreprise. La concurrence toujours plus dure sur le marché du logement donne une importance croissante à ce facteur de responsabilité. Pas plus que la bourse, le marché immobilier n'est une voie à sens unique. Nous n'en sommes plus guère aux temps où le choix entre l'acquisition directe d'un bien immobilier et l'offre d'un prêt hypothécaire ne jouait pratiquement aucun rôle. Les hypothèques constituent aujourd'hui un type de placement pur essentiel pour les investisseurs institutionnels. Les biens immobiliers propres exigent en revanche une gestion soignée. L'attitude des caisses de prévoyance va à l'encontre de cette évaluation. En effet, parallèlement à leur avance sur le marché immobilier, elles réduisent leur position dans le domaine des créances hypothécaires. De 6,6% en 1976, leur part au marché hypothécaire suisse a passé à 4,9% en 1986. Elle a ainsi diminué d'un quart.

Les caisses de prévoyance dans le rôle de l'entrepreneur immobilier – je me demande si cela ne va pas causer des problèmes à long terme. En un premier temps, les locataires peuvent certes apprécier cette évolution. Les caisses de prévoyance se contentent très souvent d'un rendement net modeste. D'autre part, elles sont généralement considérées comme bailleresses correctes, et le danger de ventes spéculatives est réduit. Mais que se passera-t-il si un jour, suite par exemple à des ennuis dus aux sommes investies en actions, le rendement doit tout de même être augmenté? Et qu'adviendra-t-il en cas de difficultés, voire de liquidation d'une société? A l'aide de son fonds de solidarité, l'USAL contribue activement aujourd'hui à la fondation d'une coopérative de logements destinée à sauver les biens immobiliers d'une caisse de prévoyance. La caisse en question a été mise en faillite; sans les efforts entrepris, les logements en sa possession auraient été vendus au premier venu, avec toutes les conséquences désagréables que cela aurait pu entraîner pour les locataires.

Les caisses de prévoyance n'entrent pas dans le cadre habituel des entrepreneurs immobiliers; en

effet, en Suisse, le domaine du logement est largement déterminé par les conditions de la libre économie de marché. De manière générale, les caisses de prévoyance ont choisi la fondation comme forme juridique. Au lieu d'être surveillées par des actionnaires ou des sociétaires, leurs activités sont soumises au contrôle d'organes déterminés par les autorités, à l'écart du marché. Ces organes de surveillance ne sont pas à même de vouer une attention particulière aux activités des caisses en tant qu'entrepreneurs immobiliers. Elles ne disposent d'ailleurs même pas du savoir spécifique qui y serait nécessaire. La même remarque est valable pour les sociétés privées de révision, comme le montrent les expériences faites par les coopératives de construction de logements. Quant à l'organe de contrôle subsistant, le conseil de fondation, la question se pose de savoir s'il dispose en son sein d'une personne aux connaissances approfondies dans le domaine du logement. Au contrôle insuffisant par le marché s'ajoute une position équivoque sur le plan de la concurrence. Les caisses de prévoyance disposent en effet d'un privilège enviable: l'exonération de l'impôt. Contrairement à leurs concurrentes, elles ne doivent verser des impôts ni sur leur fortune, ni sur leurs revenus. Les sommes ainsi économisées permettent d'abaisser les loyers. Les caisses de prévoyance peuvent ainsi offrir des logements à des prix inférieurs à ceux demandés par la concurrence soumise à l'impôt.

Dès le moment où les caisses de prévoyance déploient des activités sur le marché du logement, l'exonération de l'impôt dont elles bénéficient va à l'encontre du principe de la libre concurrence. Elle est en contradiction totale avec la tendance qu'ont certaines autorités fiscales à soutirer aux coopératives de construction sans but lucratif des sommes toujours plus élevées, en évoquant tous les titres possibles et imaginables. Mais les autres bailleurs de logements sont également concernés. Imaginons les cris de protestation si les caisses de prévoyance exploitaient leurs propres fabriques ou leurs propres banques, tout en bénéficiant de l'exonération de l'impôt.

Grâce aux loyers plutôt modestes, grâce au nombre restreint de ventes spéculatives et grâce à une attitude humaine face aux locataires, les investisseurs institutionnels exercent un effet positif sur le marché du logement. Cette constatation ne peut toutefois se vérifier qu'à court terme, et la situation pourrait bien changer avec le temps. Le rendement net modeste dont se contentent les investisseurs institutionnels pousse à la hausse le prix des terrains à bâtir. Les conditions de libre concurrence entre les bailleurs ne sont plus respectées, et ce sont surtout les plus faibles – les propriétaires privés, les coopératives ainsi que les communautés publiques – qui en pâtissent. D'importants revenus fiscaux manquent au compte et doivent être compensés par d'autres rentrées. La tendance à la concentration de la propriété foncière et immobilière continue à s'accentuer. Dans le domaine du logement, l'anonymat et la bureaucratie jouent un rôle toujours plus important. Tôt ou tard, le vieillissement de la population imposera aux caisses de prévoyance des mesures peu sociales, de manière analogue à l'évolution que connaissent les caisses-maladie. Les locataires ne seront certainement pas épargnés par ces mesures.

Les investisseurs institutionnels, des bienfaiteurs peu rassurants? Ce point de vue semble être largement partagé, puisque huit interventions parlementaires de divers bords ont été déposées à ce sujet. Je connais même des responsables de caisses de prévoyance et de compagnies d'assurances qui sont sceptiques face à leur rôle sur le marché immobilier. Mais l'on ne sait pas encore si les investisseurs institutionnels vont faire quelque chose pour remettre en question leur rôle d'entrepreneurs immobiliers. Si cela ne devait pas être le cas, des mesures coercitives imposées par l'Etat s'avéreraient alors indispensables pour remettre sur pied le marché immobilier.

Fritz Nigg

HABITATION

revue mensuelle romande

ABONNEZ-VOUS

à la revue *Habitation* (Fr. 35.– pour 10 numéros par année) en renvoyant ce coupon à:

Je désire m'abonner à la revue *Habitation*

Nom

Prénom

Rue

NPA/Localité

Habitation
2, avenue de Tivoli
1007 Lausanne

C.c.p. 10-6622-9
Tél. (021) 20 41 41