

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	64 (1991)
Heft:	3-4
Artikel:	Introduction au colloque organisé par l'USAL le 15 février 1991
Autor:	Stalder, Pierre-Gérard
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-129165

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: 21.02.2026

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

INTRODUCTION AU COLLOQUE

ORGANISÉ PAR L'USAL
LE 15 FÉVRIER 1991

L

es hausses successives du taux d'intérêt hypothécaire, la raréfaction de l'offre de biens fonciers, le prix élevé de la construction, sans oublier la marche vers l'Europe, créent un certain nombre de tensions sociales, économiques et politiques dont les conséquences se répercutent sur le prix des logements.

L'idée du financement hypothécaire par les caisses de pensions ne date pas d'aujourd'hui. Les institutions de prévoyance drainent une masse financière quotidienne de 80 millions de francs suisses et cherchent des placements de longue durée dont le rendement est sûr.

Mais pour certaines caisses de pensions, faire endosser aux instituts de prévoyance une part active dans la politique du logement revient à grever la prévoyance professionnelle obligatoire d'une fonction de redistribution de revenus à laquelle elle n'était pas destinée.

Le colloque organisé par l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (USAL), le 15 février dernier à l'Hôtel Royal Savoy à Lausanne, avait pour but d'ouvrir le débat sur l'importante question du financement hypothécaire par les caisses de pensions et de présenter une solution efficace et sûre pour inviter les caisses à jouer un rôle sur le plan immobilier et sur le plan de l'économie en général.

Monsieur René Gay, Président central de l'USAL, présente avec beaucoup de clarté, sous le thème «Prêts hypothécaires et Caisses de pensions», les objectifs de notre Union, ainsi que les moyens mis en œuvre

pour résoudre les problèmes posés sur le marché du logement : il s'agit de la création, par le mouvement des coopératives d'habitation, d'une centrale d'émissions qui émettra un emprunt obligataire dans le but de financer la construction de logements d'utilité publique.

Les caisses de pensions sont-elles intéressées à financer le logement? La question suscite de nombreuses réactions.

L'époque où les caisses de pensions se contentaient de rendements proches du taux technique de 4% touche à sa fin. La prochaine entrée en vigueur du libre passage intégral et la compensation du coût de la vie pour les rentiers, demandent une adaptation des rendements des caisses de pensions. L'exposé de Monsieur Olivier Ferrari, intitulé «Les investissements immobiliers et la politique de placement des caisses de pensions», présente le point de vue de la Conférence des Administrateurs de Caisses de Pensions et invite, avec des nuances, les instituts de prévoyance à intervenir sur le marché immobilier.

Une multitude de motions et de postulats ont été déposés au Parlement, dans le but de financer la construction de logements. Si la volonté du législateur était d'autoriser les caisses de pensions à investir 75% de leurs avoirs sous forme de créances garanties par des gages immobiliers (art 54 OPP 2), les créances hypothécaires représentent aujourd'hui à peine 8% de la fortune totale des caisses de pensions. L'analyse de Monsieur Francis Matthey, Conseiller d'Etat, chef du Département des Finances du Canton de Neuchâtel et Président de la Caisse de Pensions de l'Etat de Neuchâtel, ouvre la porte à un renforcement de la politique visant à soutenir les initiatives en faveur de la construction de logements.

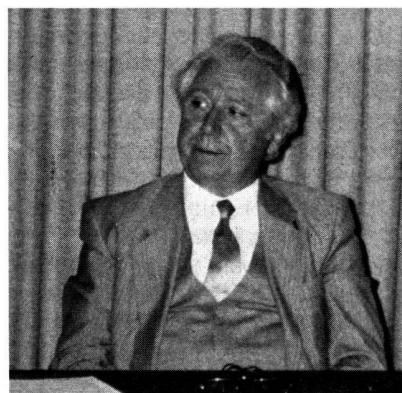
Si le débat qui a suivi les présentations n'a pas pu apporter une solution à toutes les questions, il a cependant permis de situer l'étendue du problème et des préoccupations qui se posent aujourd'hui de manière concrète sur le terrain des prêts hypothécaires et des caisses de pensions.

Pierre-Gérard Stalder
Secrétaire de la section romande
de l'USAL

PRÊTS HYPO- THÉCAIRES ET CAISSES DE PENSIONS

L

orsque l'on parle de la crise du logement, il me paraît essentiel de discerner ses différents aspects afin de préciser le débat et d'éviter l'écueil de l'éparpillement du discours.



Monsieur René Gay

Je classerai donc les problèmes du logement en trois grandes catégories :

- 1° la crise quantitative tant il est vrai qu'il y a depuis des décennies un manque chronique de logements particulièrement dans les grands centres urbains;
- 2° la crise qualitative en ce sens que bien des familles sont logées dans des conditions qui ne correspondent pas à leurs besoins. A cela on peut ajouter que beaucoup de logements laissent à désirer quant à la qualité de la confection. Bien que peu évoqué, ce problème n'est pas sans importance à long terme pour les investisseurs;
- 3° les problèmes économiques liés à l'immobilier, plus particulièrement pour tout ce qui touche aux éléments constitutifs du loyer.