

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: 5

Artikel: Prêts hypothécaires et répartition des avoirs des caisses de pensions

Autor: Ferrari, Olivier

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129180>

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: 11.01.2026

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

MARCHE HYPOTHECAIRE ET INSTITU- TIONS DE PREVOYANCE

L'

abrogation par le conseil fédéral le 27 mars dernier de l'arrêté fédéral urgent «concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance», qui limitait les placements immobiliers à 30% de la fortune totale des caisses de pensions permet aux institutions de prévoyance de se dégager d'un carcan jugé inutile. Monsieur Charles Albert Egger, Docteur en droit, dans une conférence intitulée «Enjeux immobiliers pour les caisses de pensions» en donne comme raison principale, que la charge maximale imposée en matière de placements ne concerne absolument pas les investisseurs institutionnels, car ils financent leurs objets avec 100% de fonds propres.

Cet argument ne doit pas faire perdre de vue que le législateur a créé, par le biais de la loi sur la prévoyance professionnelle, une situation de monopole en faveur des institutions de prévoyance, dont les règles permettent une récolte de fonds en dehors des lois du marché. Il est temps que les gérants de caisses de pensions réalisent que l'épargne destinée aux hypothèques n'obéit plus aux mêmes lois que celles qui étaient en vigueur lorsque le crédit hypothécaire était du ressort des banques cantonales et des caisses d'épargne. Le texte de Monsieur Olivier Ferrari publié dans HABITATION n° 3/4, inti-

tulé «Investissements immobiliers et politique des caisses de pensions» a été publié de manière incomplète. Ce complément paraît aujourd'hui sous le titre «Prêts hypothécaires et avoirs des caisses de pensions» et permet de préciser les objectifs des institutions de prévoyance dans le cadre de l'épargne forcée.

Si une forte hausse de la part de l'immobilier et des hypothèques aux investissements des caisses n'est guère envisageable, la solution préconisée par l'USAL table sur l'attrait que peut exercer un emprunt obligataire, garanti par la confédération, dans la gestion d'une caisse de pensions.

Dans cet esprit, il est important de rappeler que le groupe de travail mandaté par le programme national de recherches sur l'utilisation du sol en Suisse, cité par M. Egger, reconnaît que «l'idée de la construction de logements à prix favorables est impartie à d'autres investisseurs, à savoir les corporations publiques. Si les investisseurs institutionnels n'ont pas joué un grand rôle dans ce domaine, il pourraient le jouer positivement dans l'avenir».

Nous assistons actuellement à un accroissement des activités des jeunes maîtres d'œuvre au sein des associations d'utilité publique. Souhaitons que les anciennes générations ne se cantonnent pas dans des combats d'arrière-garde.

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

PRETS HYPOTHECAIRES ET REPARTITION DES AVOIRS DES CAISSES DE PENSIONS

D

e manière générale, la valeur de nantissement d'une hypothèque ne doit pas dépasser 80% de la valeur vénale de l'objet, sur des maisons d'habitation ou en usage commercial situés en Suisse, y compris les immeubles en propriété par étage et des constructions en droit de superficie. Dans la mesure où la caisse de pensions accorde une hypothèque, elle se doit d'éviter un traitement préférentiel du bénéficiaire, eu égard aux autres affiliés qui pourraient voir leurs fonds amputés d'un rendement auquel ils peuvent prétendre. Ceci d'autant plus que 1% de rendement supplémentaire améliore de 25 à 30% la rente servie à l'âge de la retraite. Comme le mentionnait le tableau 3 dans mon premier article, le rende-

Olivier Ferrari



XIII. Endettement hypothécaire en Suisse, à la fin des années 1979 à 1989

| Créanciers | Etat en milliards de francs | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| Banques ¹ | 123,3 | 139,2 | 154,6 | 166,8 | 179,6 | 194,8 | 212,7 | 234,4 | 261,8 | 294,1 | 334,0 | |
| Compagnies d'assurances ² | 9,7 | 10,3 | 11,0 | 12,1 | 13,0 | 14,1 | 15,3 | 16,6 | 18,0 | 19,5 | 21,4 | |
| Caisses de pensions ³ | 8,0 | 8,5 | 9,3 | 10,1 | 10,8 | 11,1 | 11,8 | 12,4 | 12,8 | 13,6 | 14,9 | |
| Collectivités publiques ⁴ | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,1 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | |
| Personnes physiques et morales ⁵ | 5,2 | 5,0 | 5,2 | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 5,4 | 5,5 | 5,5 | 5,6 | 5,6 | |
| Total | 147,4 | 164,2 | 181,3 | 195,5 | 209,8 | 226,3 | 246,2 | 269,9 | 299,0 | 333,7 | 376,8 | |

¹ Placements hypothécaires en Suisse, y compris les avances et prêts à terme fixe garantis par hypothèque

² Sociétés d'assurances privées et caisses-maladie

³ Caisses de pensions de droit public et privé (données provisoires pour 1988/1989)

⁴ En majeure partie, crédits fonciers de la CNA, Lucerne

⁵ Estimation de l'Union de Banques Suisses

ment des hypothèques, sur la période comparée, est inférieur aux autres formes de placements avec cependant un facteur de risque pratiquement inexistant. Un traitement préférentiel ne peut que diluer le résultat des efforts entrepris dans le cadre d'une gestion active des actifs.

Dans l'esprit de l'égalité de traitement, il convient de demander un intérêt conforme aux conditions du marché, tel que le prescrit l'OPP 2 (Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité). Bien que celle-ci permette une large interprétation du rendement du marché, sans suivre automatiquement les variations déterminées par les banques, il faut procéder aux ajustements d'usage. On peut considérer l'application d'un taux unique, lors de variations telles que nous les connaissons, pour les anciennes et nouvelles hypothèques, se calquer sur une moyenne mobile à moyen terme (5 ans), ou garantir des taux fixes pour des périodes déterminées, en y incluant un amortissement de la dette qui génère des liquidités et permet ainsi de garantir une continuité dans la politique d'octroi de nouveaux prêts.

Toutes les caisses de pensions ne disposent pas de la même capacité d'investissement et celles-ci ont recours à des placements directs ou indirects que cela soit en immobilier, hypothèques ou en actions. Cependant, pour considérer cette capacité d'investissement, seule une étude prenant en compte la comparaison de la gestion des actifs à la structure des réserves au passif du bilan pour la couverture des prestations en cours et futures permet de la déterminer. La

PRESTATIONS ENGAGÉES ET CATÉGORIES DE PLACEMENTS

| Engagements | Echéances | But de placement | Catégories de placements |
|-----------------|----------------|-----------------------------|--|
| Rentes en cours | 1-5 ans | Liquidité | Cash/Obligations suisses |
| | 5-10 ans | Equilibre du coût de la vie | Obligations en Fr. suisses et monnaies étrangères |
| Rentes futures | jusqu'à 15 ans | Croissance media | Monnaies étrangères Obligations/Immobilier/ Hypothèques et actions |
| | plus de 15 ans | Croissance forte | Immobilier/Hypothèques et actions |

base de la calculation repose sur les principes ci-contre.

Si l'importance de la caisse de pensions est déterminante pour un investissement plus ou moins conséquent en immobilier ou hypothèques, aucune catégorie ne doit être surpondérée, compte tenu des éléments ci-dessus.

La LPP impose certains critères de placements qui doivent correspondre aux normes de : sécurité, rendement raisonnable, répartition appropriée des risques et couverture de besoins en liquidités.

Plusieurs revendications sont formulées envers les caisses de pensions; par exemple, l'adaptation des rentes pour la compensation du coût de la

vie, le libre-passage intégral, sans compter l'augmentation de l'espérance de vie qui se répercute sur les réserves, par leur accroissement tous les dix ans environ. Dans la mesure où ces réserves garantissent les prestations servies.

La caisse de pensions doit assurer un rendement optimal pour garantir le financement de ces revendications et éviter une adaptation des cotisations dans le futur, tout en structurant sur le très long terme sa fortune et en se gardant de ne pas mettre en péril son équilibre.

Coninco S.A.
Olivier Ferrari