

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 28 (1991)
Heft: 1038

Rubrik: En bref

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.02.2025

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

entre le coût total des anciens et des nouveaux logements ne serait que de 1 à 3, alors qu'il serait de 1 à 10 avec un financement classique.

Une autre solution proposée par Favarger consiste à renoncer à l'intérêt et à indexer les dettes hypothécaires sur les salaires. En se basant sur les moyennes de ces quarante dernières années, l'augmentation réelle des salaires par rapport au coût de la vie suffirait à assurer la rentabilité des fonds prêtés. Le taux d'effort passerait alors de 21% la première année à 15% la cinquantième, tout en comblant le fossé entre le prix des logements anciens et celui des neufs.

Selon Favarger ces propositions devraient particulièrement intéresser les caisses de pensions, dont le but est de maintenir la valeur des cotisations actuelles en vue de leur redistribution future. Une indexation de leurs prêts à l'indice des prix va évidemment dans ce sens.

Un modèle théorique et intéressant

Le risque de ce système est toutefois de voir les taux d'intérêt dépasser la croissance des salaires, les prêteurs devenant alors perdants. Mais selon Favarger, «*si les tendances des quarante dernières années se perpétuent, les caisses de pension obtiendront un meilleur rendement en prêtant sans intérêt un capital indexé à la croissance des salaires qu'en finançant des hypothèques aux mêmes conditions que les banques*».

Si le modèle présenté par M. Favarger est intéressant, surtout à la lecture du tableau ci-contre, il n'en demeure pas moins théorique. Il est bien clair toutefois que les problèmes causés par l'endettement hypothécaire ne se résoudront que par le recours à plusieurs scénarios nouveaux et celui que nous venons de présenter mérite de faire partie du lot. Notons encore que des changements législatifs seraient probablement nécessaires pour autoriser une adaptation systématique des loyers à l'indice des prix pour les logements financés grâce à des prêts indexés. ■

Le mécanisme de l'indexation des emprunts à l'indice des prix est exposé en détail par le professeur C.-A. Junod in *Wirtschaft und Recht*, 1988, pp 87 ss. («L'indexation des crédits hypothécaires pourrait-elle à la fois améliorer le fonctionnement du marché du logement et servir de correctif à l'inflation ?»)

CONJONCTURE

Et si les taux d'intérêts baissaient ?

(y) Comment vont évoluer l'économie et les taux d'intérêts ? Dans les services d'études des grandes banques et les instituts d'analyse et de prévision conjoncturelles, on consulte aussi fiévreusement la boule de cristal que les résultats des extrapolations et autres simulations. C'est que si la prolongation d'une tendance est relativement facile à prévoir, son retournement demeure difficile à imaginer et, plus encore, à évaluer.

Or, tout laisse attendre une modification de la conjoncture: certes la guerre du Golfe n'aura finalement plongé aucun pays occidental dans la crise annoncée. Mais l'inflation en cours, induite notamment par la hausse des taux d'intérêts, pourrait bien tourner en récession si les marchés du travail et des capitaux se détendent — ce que personne n'exclut pour l'automne prochain. A noter que personne non plus ne parle cette fois de stagflation, cette combinaison diabolique subie au début des années 80.

Pour l'heure, des baisses sont attendues sur les marchés financiers. Consultés sur l'évolution des taux d'intérêts à court terme, les experts interrogés par l'hebdomadaire *Cash* (26 avril 1991) prévoient tous une baisse d'ici la fin de l'année: les plus optimistes pensent que les 8,25% actuels ne seront plus que 4% (Banque Vontobel) à 5% (Créa/prof. Lambelet), les plus conservateurs ne prévoyant pas une chute au-dessous de 6,9 - 7% (grandes banques, Banque cantonale de Zurich, Institut KOF/Bâle). Quant au taux hypothécaire, il pourrait bien amorcer une redescende dès l'été, ce qui confirmera le caractère exagéré des revendications des grandes banques commerciales, entrées ces dernières années sur un marché qu'elles auront perturbé gravement, et pour une longue durée sans doute.

En cette année 1991, les temps sont particulièrement durs pour les prévisionnistes, qui doivent intégrer dans leurs modèles et réflexions les retombées d'événements majeurs (graves crises économiques à l'Est, conséquences de la guerre du Golfe) et les effets de décisions unilatérales importantes, prises notamment aux Etats-Unis (abaissement

du taux d'escompte par la Banque fédérale de réserves), où la lutte pour la relance est désormais engagée.

A chaque retournement de conjoncture — et toute intégration ou interpénétration économique internationale oubliée — les principaux pays occidentaux cèdent à la tentation de faire leur propre salut. Avec les inévitables à-coups qui en résultent, laissant à chaque fois de ces petites amertumes qui empoisonnent les négociations multilatérales, financières, économiques ou commerciales. Et comme à quelque chose malheur est toujours bon, on pourra rendre la conjoncture responsable de l'échec des négociations sur l'Espace économique européen. ■

EN BREF

Le paiement des impôts d'église par des personnes morales (S.A., coopératives) choque pas mal de monde, mais les tribunaux compétents et les électeurs ont approuvé jusqu'ici cette imposition. Une nouvelle offensive vient d'être lancée à Zurich par le conseiller national Michael E. Dreher, du Parti des automobilistes. Une collecte d'argent est en cours dans les milieux économiques pour financer cette campagne.

Le canton de Zurich dispose d'une collection de tableaux représentant les anciens conseillers fédéraux zurichois et les anciens présidents du Conseil d'Etat. Une question n'est pas encore résolue: Elisabeth Kopp sera-t-elle portraiturée ?

Le *Sonntags Zeitung* a consacré une page aux salaires des principaux responsables syndicaux. Le commentaire note qu'ils sont bas en comparaison de ceux de leurs partenaires patronaux et à peine comparables à ceux de certains fonctionnaires des services publics. Salaires bruts de douze syndicalistes connus: entre 85 000 et 145 000 francs.