

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 29 (1992)
Heft: 1072

Artikel: "Titrisation" des hypothèques : le marché s'organise
Autor: Imhof, Pierre
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1021736>

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: 06.02.2025

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

Le marché s'organise

De nouveaux instruments financiers sont nécessaires pour que les caisses de pensions s'engagent davantage sur le marché hypothécaire. Etat des lieux.

(pi) Les hausses successives des intérêts hypothécaires ont éclairé les défauts structurels de ce marché. On s'est notamment rendu compte que les banques financent leurs prêts hypothécaires — à long terme — par de l'épargne à court terme. Avec pour conséquence une fluctuation des taux. Nous avons consacré un numéro spécial à ce problème (DP n° 1019 — *La fièvre et ses remèdes*) et y proposons déjà d'encourager la «titrisation» des hypothèques. En d'autres termes, il s'agit de financer les prêts hypothécaires par l'émission de papiers-valeur négociables à taux fixe. De cette manière c'est l'investisseur, et non pas l'emprunteur, qui assume le risque d'une fluctuation des taux. Rappelons encore que ce système n'a pas pour conséquence un abaissement des taux d'intérêt, mais bien leur stabilisation.

L'idée, également défendue notamment par l'Union syndicale suisse (USS) — et plus particulièrement par Beat Kappeler — et l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL), a fait son chemin: les possibilités de «titrisation», ou d'un système proche, offertes par le marché financier (DP n° 1028), existent depuis une année environ et ont été accueillies favorablement; elles devraient être encore encouragées prochainement par quelques modifications législatives.

● Regroupées autour de USAL, des coopératives d'habitation, des fondations et quelques sociétés anonymes sans but lucratif ont mis sur pied une centrale d'émission qui a lancé son premier emprunt du 21 au 25 octobre 1991. Garanti par la Confédération et émis à un taux de 6,5%, il a permis d'obtenir plus de 85 millions de francs pour la construction de logements sociaux correspondant à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété. De nombreuses caisses de pensions ont ainsi pu s'engager en faveur de la construction de logements sans qu'elles aient besoin d'accorder elles-mêmes des prêts. Le taux de 6,5%, qui est à peine plus bas que le rendement moyen des obligations de la Confédération est avantageux pour les maîtres d'ouvrage qui disposent de fonds à des conditions avantageuses. Pour les cais-

ses de pensions, le rapport de cet emprunt se situe au-dessus de la moyenne des rendements de leurs placements. Un nouvel emprunt sera émis en 1992, toujours garanti par la Confédération.

● La Fondation Hypotheka, active à Genève, gère pour sa part les prêts hypothécaires octroyés par des institutions de prévoyance. Elle a reçu, durant sa première année d'existence, des demandes correspondant à plus de 200 millions de francs de coûts de construction. Le taux des hypothèques octroyées par Hypotheka est de 7%, ce qui est favorable aussi bien pour les caisses de pensions que pour les constructeurs. Une section vaudoise de la fondation a vu le jour dernièrement.

● Le département fédéral de l'Econo-

mie publique a mis en consultation jusqu'au 31 décembre 1991 divers projets de révisions législatives ayant un point commun: l'encouragement de la «titrisation» des hypothèques. Ces révisions purement techniques visent à clarifier la portée de ce marché et à éviter que son imposition ne décourage les investisseurs. Les dernières réactions ont été reçues cette semaine au département, où l'on signale un accueil favorable aussi bien dans les cantons que par les milieux concernés. C'est maintenant au département des Finances qu'il revient de préparer un projet définitif et un message qui devraient être soumis cette année au Parlement.

Ces quelques informations sont le reflet d'une modification du marché hypothécaire et de la mise en place d'une concurrence aux banques, qui le contrôlent à près de 90%. Mais en raison même de cette prédominance, il ne faut pas s'attendre à des changements rapides. Même si les caisses de pensions multipliaient leurs investissements dans ce secteur par cinq, elles n'en contrôlèrent encore que le 20%... ■

PRESSE ROMANDE

Changements passés et à venir

(cfp) Que retenir de la communication de Pierre Lamunière au premier forum des journalistes romands à Fribourg? La période paradisiaque est terminée. En effet, les deux tiers des dix-neuf quotidiens romands sont dans les chiffres rouges. Les seuls quatre titres genevois ont accumulé en un an 20 millions de pertes. Conséquences: la disparition inéluctable des titres fragiles ou l'intégration à plus grand que soi. Un autre chiffre: sur les 5600 affiliés actifs à la Fédération suisse des journalistes, il y a 170 chômeurs et la crise ne touche pas seulement la presse romande. Complétons par quelques indications extraites de la presse spécialisée alémanique.

Des années dures et excitantes

Media Trend (1.2.92) a posé à neuf personnalités du monde de la presse écrite la question: «La grande mort des journaux commence-t-elle en 1992?»

Personne n'a répondu oui, mais tous sont d'accord pour déclarer qu'il s'agira d'une année plutôt difficile. Les deux éditeurs romands interrogés ont été Jean-Claude Nicole (*La Suisse*) et Fabien Wolfrath (*L'Express* - NE). Pour le premier, si une amélioration conjoncturelle se manifestait en fin d'année, il faudrait trois à cinq ans pour réparer les dégâts causés au monde de la presse par la récession. Pour Fabien Wolfrath, les années 90 promettent d'être dures et excitantes pour la presse écrite. Pour les Alémaniques, ce ne sera pas encore en 1992 que l'on assistera à une hécatombe de journaux alors qu'en Suisse italienne des surprises ne sont pas exclues, en particulier en ce qui concerne les quotidiens de parti.

Werbe Woche a consacré deux articles dans ses premières éditions de février (n° 3 et 4) aux nouveaux produits de la presse romande, *Le Nouveau Quotidien* et *Le Journal de Genève et Gazette de Lausanne*. On y cite de nouveau Pierre