

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: Prêts hypothécaires et caisses de pensions

Autor: Gay, René

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129166>

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: 16.05.2025

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.

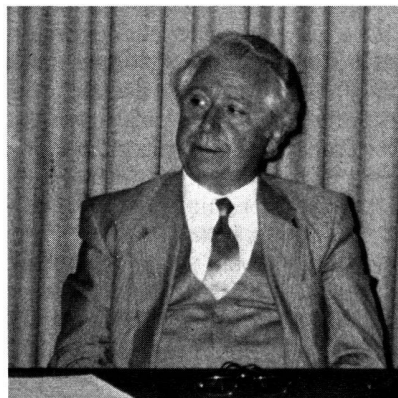
Si le débat qui a suivi les présentations n'a pas pu apporter une solution à toutes les questions, il a cependant permis de situer l'étendue du problème et des préoccupations qui se posent aujourd'hui de manière concrète sur le terrain des prêts hypothécaires et des caisses de pensions.

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

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES 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.

C'est essentiellement ce troisième volet qui fera l'objet pour la part la plus importante de la détermination du loyer, à savoir les prêts hypothécaires et les intérêts qui en découlent. Jusqu'à maintenant ce sont spécialement les établissements bancaires qui ont assuré le financement hypothécaire puisqu'à eux seuls ils ont couvert, à fin 1989, le 88,6% des 377 milliards que représentait la dette hypothécaire à cette date. A la même date, la part des caisses de pensions s'élevait à 5,6% seulement.

Pour une très large part, les banques se sont appuyées sur l'épargne individuelle pour couvrir leurs besoins dans ce secteur d'activité.

Or, avec l'épargne obligatoire que représentent l'AVS et le 2^e pilier, celle que faisaient, à titre individuel, beaucoup d'entre nous a tendance à diminuer. A cela, il faut ajouter que les taux d'intérêts extrêmement attractifs pour des placements à court terme ont décidé beaucoup d'épargnants à transférer leurs fonds de l'épargne traditionnelle sur ce type de placements. Il en résulte une saignée très grave qui a obligé les établissements de crédit à se réapprovisionner sur les marchés européens à des taux évidemment beaucoup plus élevés que ceux pratiqués pour leurs obligations, bons de caisse ou livrets d'épargne.

Chacun en connaît les conséquences c'est-à-dire la hausse continue des taux hypothécaires depuis plus d'une année. Les effets de cette situation sont évidemment extrêmement fâcheux tant pour les propriétaires que pour l'ensemble des locataires.

Outre le désagrément de devoir payer son loyer sensiblement plus cher, il en résulte également des complications administratives et juridiques propres à dégrader toujours davantage les rapports existant entre propriétaires et locataires.

Il est donc essentiel que toutes les parties intéressées à ce problème essaient de trouver des solutions nouvelles afin que les prêts hypothécaires s'appuient sur un financement stable et non plus à court terme, comme ce fut largement le cas au cours de ces dernières années, provoquant du même coup des taux d'intérêts hypothécaires en dents de scie.

Il s'agit d'un travail de longue haleine et il serait illusoire de s'imaginer qu'en la matière une solution miracle puisse être trouvée et rétablir une situation qui est le fait d'une pratique de longue date.

Toute une série d'idées sont émises dans ce sens, notamment la «titrisation» des hypothèques.

Pour sa part, le mouvement des coopératives d'habitation a décidé de s'organiser de façon à essayer de se rendre aussi indépendant que possible lors de la recherche de capitaux. C'est ainsi que, le 11 décembre 1990 à Olten, en la forme coopérative, a été constituée une centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique.

Le but poursuivi par cette nouvelle société est le financement de la construction de logements à prix modérés dans le sens des dispositions de la loi fédérale d'encouragement à la construction de logements et de leur acquisition ou des lois cantonales du même type.

Les fonds nécessaires seront obtenus au moyen d'émissions publiques d'obligations d'ordre et pour compte de ses sociétaires.

En l'occurrence, cette nouvelle société n'est pas destinée à devenir une société financière qui aurait notamment pour mission de gérer des fonds obtenus au moyen d'émissions publiques mais non encore redistribués sous forme d'hypothèques.

L'intitulé «d'ordre et pour compte de ses sociétaires» sous-entend que le montant des émissions sera déterminé en fonction des besoins réels correspondant à des demandes faites en vue de constructions, transformations ou rénovations bien précises.

Les membres de cette centrale d'émission sont :

a) les organisations faîtières reconnues par la Confédération ainsi que leurs membres.

Outre l'USAL, deux autres organisations faîtières : l'Association suisse des coopératives d'habitation radicale, ayant son siège à Lucerne qui s'occupe d'environ 6000 logements; l'Association pour la promotion de logements et l'accession à la propriété plus une Association pour des logements sociaux, toutes deux également à Lucerne (s'occupant d'un peu plus de 5000 logements qui sont actuellement reconnues comme telles par la Confédération;

b) les constructeurs de logements à prix modérés;

c) les collectivités publiques poursuivant les mêmes buts ainsi que les fonds de prévoyance.

Au niveau des garanties, comme c'est habituellement le cas dans les coopératives, les membres ne sont res-

ponsables qu'à concurrence des montants de leur souscription de parts sociales.

L'élément le plus important reste évidemment le fait que les emprunts sont au bénéfice du cautionnement de la Confédération.

L'argent ainsi récolté est destiné uniquement à des sociétés d'utilité publique, membres de la coopérative. Il est évident que les prêts ne seront accordés que contre des cédules hypothécaires.

On voit donc que, au niveau de la sécurité, les futurs souscripteurs sont assurés d'une garantie exemplaire avec un tel système.

Il faut également relever que l'examen des dossiers de demandes de crédit seront vraisemblablement traités de la même manière que les demandes faites à notre fonds de roulement.

A cette intention l'USAL a, en son temps, constitué deux commissions : l'une traitant les dossiers de la Suisse alémanique et du Tessin, l'autre, ceux de la Suisse romande. Sur leur préavis, le Comité central octroie les prêts. Dans chacune de ces commissions, un délégué de l'Office fédéral du logement participe de droit aux délibérations.

Pour la commission romande, il s'agit de Monsieur Jacques Ribaux.

Cette façon de procéder représente un avantage sérieux puisqu'il limite au maximum les frais de gestion étant donné que les membres du Comité de l'USAL ne reçoivent que des jetons de présence d'un montant très symbolique.

On sait que, dans les établissements bancaires, le coût d'un tel service de gestion des frais augmente d'environ 1% le taux de l'argent emprunté, ce qui sera très loin d'être notre cas.

Quant à la gestion de cette centrale d'émission, elle sera assurée par la centrale d'émission des communes suisses. Il s'agit là aussi d'une garantie du sérieux de cette opération.

Comme je l'ai dit au début de mon exposé, l'un des inconvénients majeurs de la situation actuelle provient de la fluctuation constante des taux d'intérêts hypothécaires.

Avec la solution telle que nous la préconisons, si l'on admet des emprunts d'une durée de 10 à 13 ans, les partenaires sont, en tant que souscripteurs, assurés d'un rendement à long terme et, le propriétaire connaît dans les mêmes conditions la charge à prendre en compte pour la détermination du loyer.

Nous savons que les caisses de pensions sont dans la quasi nécessité de devoir diversifier leurs placements et d'essayer de trouver les rendements les meilleurs avec un minimum de risques dans l'intérêt bien compris des assurés.

Or, les statistiques démontrent qu'au cours de ces dix dernières années, le rendement des placements hypothécaires a toujours été assez sensiblement supérieur à ceux des emprunts par lettres de gage ou emprunts obligatoires.

Dès lors, dans la mesure où le taux d'émission de nos obligations avoisnera celui des emprunts de la Confédération ou des hypothèques en premier rang, l'on peut espérer que nos efforts rencontreront compréhension et soutien de la part de vos institutions. Cet encouragement ne doit pas être considéré comme une incitation à renoncer à accorder directement des prêts hypothécaires, particulièrement aux sociétés d'utilité publique, même à des taux inférieurs à ceux du marché.

Enfin, au cours du débat, on pourra longuement évoquer les problèmes liés à l'acquisition de son propre logement et à l'intervention des caisses de pensions dans ce sens. Nous pensons notamment que, sous certaines conditions, la souscription de parts sociales doit pouvoir bénéficier de l'utilisation de son avoir personnel auprès de son institution de prévoyance.

Nous savons aussi que les caisses de pensions ne considèrent pas forcément avoir un rôle social à jouer mais le seul fait de soutenir massivement les sociétés d'utilité publique telles que les nôtres répondrait déjà aux vœux exprimés par une large tranche de la population qui, par ailleurs, est également contribuable de vos caisses.

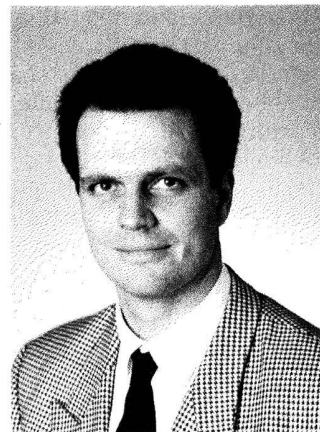
Je vous remercie de votre attention et, encore une fois, j'espère que le débat qui suivra les exposés sera intéressant.

René Gay
Président Central de l'USAL

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

POLITIQUE DE PLACEMENT DES CAISSES DE PENSIONS

LE POINT DE VUE DE LA «CONFÉRENCE DES ADMINISTRATEURS DE CAISSES DE PENSIONS, CACP-KGP»



Monsieur Olivier Ferrari

L

es caisses de pensions (CP), qui sont à considérer comme un centre de profits (l'optimisation des placements pour un meilleur rendement réduit les cotisations nécessaires), sont, depuis la hausse des taux d'intérêts, la cible privilégiée de ceux qui désirent les voir assainir le marché de l'immobilier.

Nous ne devons en aucun cas perdre de vue que leur unique but est d'assurer un salaire de substitution aux personnes âgées, aux survivants et aux invalides, afin de maintenir de façon appropriée leur niveau de vie antérieur.

Le sujet étant d'une grande actualité dans le contexte suisse, tout développement a tendance à évoluer vers les

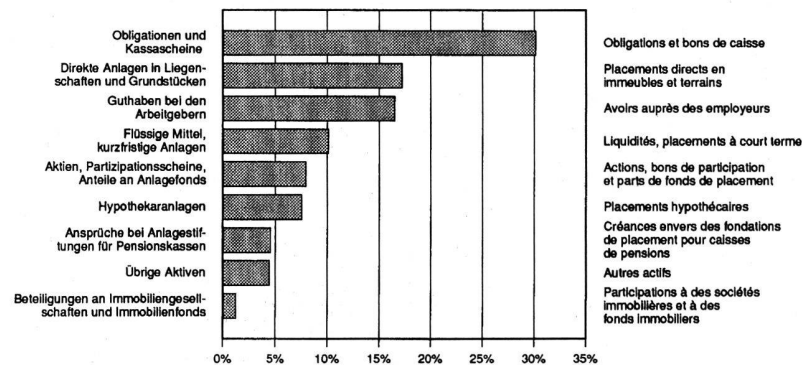
problèmes politiques d'ensemble. Nous laisserons de côté ces aspects généraux en nous concentrant sur le thème de la politique d'investissement des gérants de CP et de l'importance de celles-ci en tant que source de fonds dans l'environnement de l'économie suisse.

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Le tableau 1 nous indique l'utilisation de ces fonds à fin 1987. Il apparaît au premier abord que les CP n'avaient en placements directs «que» 17,3% en immeubles et terrains et 7,6% en hypothécaires.

Quelques chiffres qui vont suivre permettent de se rendre compte de ce que cette part est beaucoup plus importante que l'on veut bien admettre. Le tableau 2, quant à lui, nous permet de situer l'importance des CP dans l'endettement hypothécaire en Suisse. Dans tous les cas, on ne devrait pas être inférieur aux taux des anciennes hypothèques lors de l'octroi d'un prêt. Outre le fait que les fonds accordés sont bloqués pour une période plus ou moins importante, ils engendrent

G5 Verteilung der Aktiven 1987
Répartition des actifs en 1987



Bundesamt für Statistik

Office fédéral de la statistique