

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 72 (2000)

Heft: 1

Artikel: Fonds propres : ces milliards "intouchables"

Autor: Curtat, Robert

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129770>

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: 01.02.2025

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

FONDS PROPRES: CES MILLIARDS «INTOUCHABLES»

L

a question des fonds propres est tout, sauf innocente. Elle favorise ou condamne, c'est selon, tout projet de construction de logement social dans la mesure à ses promoteurs ne disposent pas des moyens financiers pour répondre aux exigences des banques. Et pourtant...

Ancien parlementaire fédéral, Pierre Aguet se souvient d'avoir participé à une commission en charge du «rendement» de l'AVS. Les parlementaires de droite avaient fait venir comme expert un représentant de la banque Pictet:

Ce distingué monsieur - relève notre correspondant - se désolait que les 23 milliards de l'AVS ne soient pas mieux utilisés, en clair qu'on ne joue pas un peu plus au casino avec cet argent tellement utile aux collectivités locales dans la mesure où il est bon marché. Lors de la discussion, le banquier fit la comparaison avec les caisses de pension qui disposent d'une plus grande liberté d'investissement pour dire simplement les choses. Il lui semblait que la comparaison était en faveur de ces institutions et il en profitait pour glisser au passage un conseil à leurs animateurs: si vous avez le choix entre actions suisses et étrangères, privilégiez les secondes. Vous y gagnerez plus sûrement...

VOUS AVEZ DIT SOCIAL!

Cette liberté ouverte aux caisses de pensions suisses et à leurs grandes soeurs américaines c'est celle de gagner toujours plus. Avec des risques

bien sûr mais tant que la bourse monte... L'idée qu'une très faible part de cette fortune - rappelons que le total des fonds de pensions suisses atteint quelque six cents milliards - puisse servir à des projets de logements sociaux n'effleure pas une seconde leurs brillants gestionnaires. Sans doute la loi sur le deuxième pilier impose un rendement minimum de 4% des montants engrangés, donc leur doublement tous les vingt ans, mais rien n'interdit de trouver des solutions intermédiaires.

«Disons les choses nettement - commente René Jeanneret, animateur de la coopérative Mon Logis à Neuchâtel - des fonds propres à 4% ne sont pas praticables. D'autant moins quand on

est une jeune coopérative. Pour ceux-là c'est la galère sur facture...»

Pour ce praticien du logement social, un projet de ce type devrait être soutenu avec des fonds qui ne dépassent pas 2% d'intérêt annuel. Parfait connaisseur de ce dossier René Jeanneret reconnaît avoir bénéficié d'une attitude particulièrement positive du canton de Neuchâtel qui a soutenu plusieurs projets de logements sociaux en prêtant de l'argent à 1% d'intérêt.

La politique du canton était de prêter sur la base de 1% d'intérêt, 1% d'amortissement. Il s'agit de choix politiques parfaitement clairs et bien compris. Je cite ici le projet de loi sur

- T'as pas cent balles?
- Désolé que des cartes!



la VIIe action HLM dont je fus le rédacteur au milieu des années septante. Ce texte prévoyait que l'argent était prêté aux maîtres d'ouvrages HLM sur la base de 2,5% d'intérêt. Le coût supplémentaire était partagé à égalité par le canton et la commune. Si le taux était de 4%, les deux exécutifs apportaient un soutien de 3/4 % chacun. La durée du prêt s'étalait sur 25 ans mais la loi stipulait que les 25 ans suivant les HLM construits avec ce soutien public étaient soumis au contrôle des loyers. En clair on éliminait le risque de spéculation pendant 50 ans.

UNE AIDE A LA PIERRE

La procédure décrite ici pourrait parfaitement être appliquée dans le cas des fonds du IIe pilier. Rien n'interdit aux pouvoirs publics d'emprunter sur ce marché au taux minimum de 4% et de mettre à disposition des constructeurs de logements sociaux les moyens financiers requis à des taux favorables.

On pourrait présenter cette action comme une aide à la pierre, commente notre correspondant. Une action qui s'inscrit parfaitement dans la logique, surtout pour les jeunes coopératives qui se retrouvent démunies devant l'exigence de fonds propres.

Cette mesure ne léserait en rien les travailleurs puisque le cadre posé par le législateur serait préservé.

Reste la question du soutien que l'ASH est en mesure d'apporter pour favoriser le démarrage d'un projet. Cet aspect est traité à l'intérieur du dossier. Nos correspondants sont parfaitement convaincus de l'utilité de cette action. Avec un petit bémol:

«Plusieurs spécialistes du logement - conclut Pierre Aguet - considèrent que les prêts ASH sur dix ans ont la vertu de créer un mouvement, mais l'inconvénient d'être assez lourds puisque concentrés dans le temps. De toute façon je trouve cette solution meilleure que celle que nous avons été contraints de prendre pour Gillamont. Le total de ce projet important exigeait 1,5 million de fonds propres, somme tout à fait hors de notre portée. On s'est donc tourné vers les entrepreneurs engagés dans ce chantier et ils nous ont apporté 1,3 million. Si tout avait bien marché on les aurait remboursés en dix ans avec des complications. Mais il y a eu l'incendie. Pas facile ni pour eux, ni pour nous, je vous prie de le croire ...»

Robert Curtat

LES ASSURANCES, PARTENAIRES À PART ENTIÈRE

L

es compagnies d'assurance sont également concernées par les mesures d'encouragement à la propriété du logement. Par deux biais: le 3e pilier a et les polices d'assurance-vie.

Les fonds de prévoyance du pilier 3a (prévoyance individuelle liée fiscalement privilégiée) accumulés sur une police d'assurance peuvent, en tout temps, être utilisés comme versement anticipé pour la constitution de fonds propres. Mais dès lors qu'ils sont affectés à l'acquisition d'un logement, le privilège fiscal disparaît: ils sont donc soumis à l'impôt.

D'autre part, la mise en gage des droits découlant de contrats d'assurance-vie en nantissement de prêts octroyés pour la construction d'un logement en propriété est également possible. Il s'agit d'une garantie à long terme prise par la banque créancière.

« En principe, une assurance-vie a une valeur de rachat après trois ans. Par contre si celle-ci a été nantie, cette possibilité disparaît. Car, c'est la banque qui, dès lors, a un droit sur cette police »,

explique Erika Schnyder, chef de la section droit et législation, division prévoyance professionnelle, à l'OFAS.

Quelles sont les particularités de cette formule? Le montant de l'hypothèque reste inchangé, car celle-ci n'est remboursée qu'après écoulement de la durée d'amortissement. Avantage: la charge fiscale n'augmente pas, du fait que les intérêts débiteurs peuvent être

entièrement déduits du revenu imposable. *Last but not least*, les risques incapacité de gain et décès sont assurés, ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'un amortissement direct.

Pourrait-on imaginer, dans le cadre de l'encouragement à la propriété au logement, de conclure des contrats d'assurance-vie collective - par exemple pour une petite coopérative d'une dizaine de personnes - à l'instar de ce qui existe dans le cadre de l'assurance maladie?

En raison des tarifs d'assurance-vie collective usuels, la conclusion d'un contrat collectif est possible. Toutefois, la coopérative doit impérativement compter plus de cent membres participant au contrat collectif.

« Ce nombre permet d'équilibrer le risque pour l'assureur », dit Hubert Kuster, porte-parole de Zurich. Lors de la mise sur pied d'une assurance-vie collective, la compagnie va examiner tous les candidats individuellement, et peut demander des restrictions, ou même rejeter des personnes.

Dans le cas d'une société simple, un contrat collectif n'est pas envisageable. Cependant, les membres d'une petite coopérative pourront conclure des contrats individuels et en favorisant les autres, le risque est aussi couvert à l'intérieur de la société. Mais attention: les tarifs seront plus élevés que pour les contrats collectifs.

Fabienne Girardin