

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 27 (1990)
Heft: 1011

Artikel: Critiquable et risqué
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1020500>

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: 29.03.2025

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

A la caisse

(Suite de l'édito)

ci-dessous). Le prix de l'argent servant à financer les hypothèques a augmenté. Au surplus, une hypothèque à 6,5% reste bon marché lorsque l'inflation atteint 6%. Celle-ci ne coûtera qu'un demi pour-cent aux investisseurs qui adaptent régulièrement leurs loyers à l'indice des prix. De ce point de vue, les taux accordés aux propriétaires ne sont pas trop haut, mais trop bas. Il est devenu courant que des propriétaires empruntent, à bon marché, sur leur parc immobilier, pour placer à des taux élevés sur le marché financier. Où l'on voit que les privilèges du crédit hypothécaire bon marché peuvent aboutir à des pratiques nuisibles à l'économie.

Faut-il donc faire payer le contribuable? Assurément non, car il n'y

a pas de lien direct entre contribuable et taux d'intérêt. Restent les propriétaires. Ils sont dans la situation inverse des locataires: ils réalisent chaque année un gain dans la mesure où l'inflation diminue la valeur réelle de leur dette hypothécaire. En plus, ils profitent de l'augmentation de la valeur de leurs objets. Dans l'attente de prix plus élevés, le sol rapporte alors même qu'il n'est pas exploité. En témoignent les zones constructibles laissées en friche par les propriétaires: elles représentent 1000 km², soit un milliard de mètres carrés, donc environ 170 m² par habitant.

C'est dans la perspective d'une distribution plus équitable que le conseiller national Almar Ledergerber, socialiste zurichois, propose de faire payer la facture aux propriétaires. Toutefois, un correctif serait néces-

saire pour les petits propriétaires qui ont acheté leur immeuble récemment et qui risquent de voir sauter leurs budgets. Ceux-ci pourraient augmenter leur dette de la partie des intérêts qui dépasse le taux de 6,5%. En valeur réelle, la dette diminue tout de même, mais la part des fonds propres augmente moins vite. Ce modèle hypothécaire, déjà connu sous d'autres formes, permettrait simultanément de découpler les loyers des fluctuations du taux hypothécaire, dont les locataires ont toujours payé les frais.

Solution trop bonne pour les 70% de locataires en Suisse? M. Ledergerber aurait dû convaincre un Parlement dont 80% des membres sont des propriétaires. WL

PS. Cette même dernière semaine, on a appris que la «Société suisse pour un nouveau droit foncier» discute sa dissolution, après vingt ans d'activités intéressantes, mais politiquement futiles.

DOSSIER DE L'ÉDITO

Critiquable et risqué

(*réd*) D'un point de vue macro-économique, le processus d'adaptation des taux d'intérêt hypothécaire est justifié. Cette constatation ne doit pourtant pas occulter la responsabilité des banques quant aux causes et aux effets de la situation actuelle.

En prêtant sans disposer elles-mêmes de fonds suffisants à bon marché, elles ont contribué à accélérer le renchérissement. Et en prêtant sans exiger une part suffisante de fonds propres, elles ont favorisé la progression de l'endettement hypothécaire suisse, qui fait que chaque variation des taux agit sur des sommes immenses. A propos de la «diminution de l'épargne», qui serait à l'origine du processus, nous reproduisons ci-dessous l'analyse de Jean-Pierre Ghelfi, parue dans la *Lutte syndicale*:

De 1985 à 1989, l'argent déposé dans les banques sur les carnets d'épargne, les livrets de dépôts et les bons de caisse a passé de 232 milliards de francs à 283 milliards, soit 51 milliards de plus en cinq ans. Une belle somme!

La date de référence, 1985, est intéressante car elle coïncide avec l'obligation d'assurance pour la prévoyance professionnelle. Ainsi, bien que tout le monde

soit désormais tenu de payer des cotisations pour le deuxième pilier, l'épargne continue d'augmenter.

En réalité, et paradoxalement, il faut rechercher l'origine des difficultés présentes dans le fait que l'argent était trop abondant et trop bon marché jusque vers le milieu de 1988.

Lorsqu'un bien est disponible en grande quantité et qu'il n'est pas cher (les deux situations vont généralement de pair), on ne regarde pas assez à son usage. Les banques ont pu ainsi prêter sans problème des sommes importantes, et les promoteurs immobiliers obtenir sans difficulté les crédits nécessaires au financement de leurs projets.

Il en est résulté une véritable explosion des crédits pour la construction. De

1985 à 1989, les prêts hypothécaires ont passé de 209 milliards à 334 milliards, soit 125 milliards de plus en cinq ans. Une croissance supérieure au double de celle de l'épargne.

A observer aussi qu'en 1985 l'épargne couvrait largement les prêts hypothécaires. En revanche, en 1989, les seconds dépassent fortement la première. Engagées dans cette boulimie immobilière, des banques ont comblé le trou par des financements à court terme, qui sont devenus très coûteux à partir de l'année dernière.

C'est cette pratique, critiquable et risquée, qui est la cause des problèmes actuels, dont les locataires et les petits propriétaires supportent les conséquences pour le moins douloureuses. ■

Les bénéfices des banques

Même s'il y a une certaine démagogie à présenter ces chiffres bruts — ils représentent le cash-flow, c'est-à-dire les bénéfices avant réserves et amortissement — ils sont significatifs par leur évolution durant ces trois années.

	1987	1988	1989
	millions de francs		
Union de banques suisses	1464	1541	1759
Société de banque suisse	1308	1337	1444
Crédit suisse	1151	1179	1427
Banque populaire suisse	240	251	281
Banque cantonale de Zurich	178	188	210