

## Caisses publiques: à chacun son métier

Leurs activités s'apparentent à celle d'un pouvoir réglementaire.

La tâche des caisses de pension est de garantir les rentes AVS. Et pourtant, les caisses publiques jouent de plus en plus souvent les législateurs. Par les prescriptions et réglementations qu'elles s'imposent de facto, non seulement elles amoindrissent leurs possibilités de rendement au détriment des assurés, mais encore elles sapent l'ordre juridique.

Assurer les rentes AVS, tel est le modèle d'affaires des caisses de pension. Pourtant, les activités des caisses de pension publiques s'apparentent de plus en plus à celles d'un pouvoir réglementaire. L'Association suisse pour des investissements responsables, qui réunit les grandes caisses de pension publiques, en est l'exemple le plus récent. Ce cartel réglementaire – on peut le nommer ainsi – dresse une «liste noire» des entreprises dans lesquelles les caisses se voient recommander de ne pas investir, alors même qu'elles respectent l'ensemble des lois et réglementations en vigueur.

Cela pose problème, pour deux raisons: premièrement, les possibilités de rendement s'en trouvent réduites, ce qui précarise la pérennité des rentes. Deuxièmement, ces caisses de pension en viennent à réglementer l'économie en obligeant les entreprises à se conformer aux normes morales de l'association si elles ne souhaitent pas se retrouver sur la liste noire. S'il ne suffit plus aux entreprises de respecter les conditions légales, il y a remise en question fondamentale de l'ordre juridique. A quelles règles doit-on se conformer? Aux conceptions éthiques d'un groupe de caisses de pension publiques? L'usam rejette cette forme illégitime de réglementation de facto par des caisses de pension. Pour la plus grande organisation faitière de l'économie suisse, il y a une maxime qui s'applique précisément aux institutions de prévoyance publiques: à chacun son métier et les vaches seront bien gardées. – (Usam)

### PERSONNES ÂGÉES: un portail innovant

L'association romande alter ego lance un portail documentaire dédié à la promotion de la bien-être et la prévention de la maltraitance envers les personnes âgées. Unique en son genre en Suisse, cette plateforme rassemble et met à disposition gratuitement une large sélection de documents, rapports, articles, références d'ouvrages et matériel multimédia sur ces thématiques sensibles. Grand public, étudiants et professionnels ont ainsi accès à ces contenus. A l'ère du numérique qui voit l'internaute crouler sous la profusion d'informations en ligne et peiner parfois à démêler le vrai du faux, le Portail d'alter ego innove: portailmaltraitancesaines.ch. – (Alter ego)

# Crash immobilier du 2 juin: moins 50 milliards!

La baisse du taux hypothécaire de référence de 1,75% à 1,5% a un impact fort sur la valeur totale du parc locatif helvétique.

LORENZO PEDRAZZINI \*

Cela s'est produit dans la nuit du premier au deux juin passés (c'était la Sainte-Blandine, martyre de son temps). Deux informations capitales, assez mal commentées le lendemain: d'abord, l'Office Fédéral du Logement adapte au marché des capitaux le séisme des loyers: il baisse du taux hypothécaire de référence de 1.75% à 1.5%. -14% (1.75/1.5) d'un coup (et -60% en quelques années)! Deuxième déflagration: la Confédération des Evêques suisses informe que, dorénavant, le «Notre Père» a été adapté et qu'il faudra dire «...et ne nous laisse pas entrer en tentation...». On utilisait «soumettre» au préalable, verbe sans doute jugé politiquement maladroite (Sainte Blandine était lyonnaise, diocèse chahuté depuis quelques mois). Quel rapport? Pas grand-chose, hormis, par légitime malice, la tentation «d'entrer» dans la comptabilité de son bailleur, non par effraction, mais avec la clé.

L'objet de ces lignes n'est pas (ce serait impossible) de rappeler ou résumer le labyrinthe byzantin du droit du bail. Disons simplement que le code des obligations permet une baisse théorique du loyer de 2.93% à chaque quart de pour-cent de baisse du taux de référence, lequel est, par conséquent, une arme politique essentielle du landerneau politique helvétique entre gentils (locataires) et méchants (bailleurs). Et réciproquement parfois. Cet automatisme, qui aurait le mérite de la clarté est, en outre, surinterprété par les tribunaux en cas de procédure; nous le verrons plus bas.

### Le droit du bail: un cauchemar

La Suisse, c'est trois millions de locataires et environ 37 milliards de loyers payés chaque année. Indirectement, chaque locataire est un bailleur qui s'ignore: par les assurances qu'il sous-

crit (AVS en tête), sa caisse de pensions et les finances publiques qui frappent les loyers de plusieurs impôts juteux. Le bonheur des uns, par conséquent, fait le malheur des mêmes, dans un



CETTE ABERRATION ABSOLUE  
CONDAMNE, PAR EXEMPLE TOUTES LES CAISSES  
DE PENSIONS QUI, ELLES, N'ONT PAS DE DETTES  
DANS LEURS IMMEUBLES.

système où tout se tient par la barbiçette. La lame du barbier, c'est un droit du bail cauchemardesque, incompréhensible, bardé d'une jurisprudence infinie, corrigé par quelques obscures ordonnances dont les méandres ne peuvent que refroidir les trois millions d'obligés cités plus haut. Le taux de référence n'est pas tout (il y a, dans l'adaptation du loyer, une confiture de variables dont les charges, l'inflation, les loyers comparatifs et l'humeur politique du juge si l'on entame les hostilités...). On a beau répéter qu'il faut réformer de fond en comble le droit du bail et, surtout, ne pas le laisser qu'à des juristes...

Bien plus intéressant serait de se poser la question de l'influence, sur la valeur totale du parc locatif helvétique, de cette baisse de taux de référence (et des 9 qui ont précédé). Devant le juge, ce n'est pas le code des obligations qui sera rappelé mais une analyse théorique du rendement qui n'a rien à envier aux directives soviétiques de la Transnistrie. Qui dit baisse de loyer dit baisse de rendement. Si la correction de loyer évoquée par le code des obligations, du seul fait du taux de référence, était complètement et uniformément appliquée et jugée, le loyer total des suisses baisserait de deux milliards environ. Cela correspond (le taux médian de capitalisation des états locatifs est, en juin 2017 de 4.3%) à une perte de valeur de 47 milliards. Rien

de moins. Le calcul provoque également un effet de yo-yo en cas de hausse des taux; cela signifie que ce soulagement momentané sera un drame lorsque la référence fédérale augmen-

tera. Ce n'est pas sain. Mais, relèvera le lecteur attentif, ton calcul est excessif! Le code des obligations réduit le loyer suisse de 2.93% par quart de point, soit 1'084 millions exactement. Certes, mais les tribunaux appliquent une seconde méthode plus radicale. Le juge observera le niveau de rendement du point de vue du propriétaire, s'il est jugé «abusif» (on se croirait dans un monde d'usuriers) ou non, en pratiquant un calcul théorique dont les paramètres sont tout aussi soviétiquement réglés. On appelle d'ailleurs cette approche: «la méthode absolue».

### Le coût de la dette plafonnée

Rien à voir avec une intervention de Robespierre durant la Terreur, lorsqu'il haranguait les comités de salut public. Dois-je préciser. Cette méthode absolue fige le rendement des fonds propres et plafonne le coût de la dette et du capital propre - même théorique -, en admettant quelques frais d'entretien. Depuis jeudi 2 juin, il en sera ainsi: le coût de la dette est arrêté à 1.5% (taux de référence), le rendement des fonds propres est plafonné à 2% (+ 0.5% au-dessus du coût de la dette), et on continuera d'admettre 2% de frais d'exploitation. Admettant par hypothèse un rapport dette fonds propres de 20/80%, pour ne pas abuser, le bailleur se contenterait alors de 3.6% de rendement théorique et rien de plus. Brut,

qui plus est. Cette aberration absolue condamne, par exemple toutes les caisses de pensions qui, elles, n'ont pas de dettes dans leurs immeubles. Il y a un dictionnaire d'effets pervers dont je me passerai ici pour ne pas lasser. Le droit contre les tribunaux! La baisse continue des taux de référence aurait dû voir s'effondrer l'immobilier depuis deux lustres au moins? S'il fallait y calculer un risque - ce que ne font jamais les experts (et je vous mets au défi de trouver dans quelque rapport de révision la moindre référence à l'article toxique 269 du CO), l'investisseur averti aurait préféré la Gambie à l'immobilier suisse.

Alors, on spécule (locataires compris) sur la faible probabilité et l'impossibilité matérielle d'instruire trois millions de procès en constatation de rendement abusif, équitable ou insuffisant. Dans le cas contraire, on pourrait imaginer une sorte de «loyer universel» à la Piketty (une idée française) et ne plus acheter de carottes sans connaître leur prix de revient. Pourquoi donc (le taux de référence baisse depuis sept ans) le marché ne s'est-il pas effondré? Il y a quelques explications: la demande de logement a fortement augmenté (l'effet migratoire), le taux de rotation locatif s'est maintenu (les gens déménagement beaucoup dans les villes suisses).

A Genève, 12 à 15% des locataires bougent chaque année), personne ne comprend rien au droit du bail, enfin, l'esprit des locataires suisses n'est pas au conflit. L'économie réelle a, par conséquent, (c'est une des explications de stabilité des loyers et des prix) totalement corrigé les oukases de la jurisprudence. Quant au «Notre Père», rien à signaler de révolutionnaire, finalement. On continue à tutoyer Dieu.

\* Avec la collaboration de Bertrand Cavaleri [www.amint.ch](http://www.amint.ch)

## Budget: réduire les dépenses fixes

La Commission des finances du Conseil national a déposé une motion demandant la réduction des dépenses liées de 5% à 10%.

Les dépenses fixées légalement (liées) augmentent inlassablement, réduisant la marge de manœuvre budgétaire de la Confédération. La répartition des deniers publics se fait de manière de plus en plus unilatérale et aux dépens de groupes de tâches comportant moins de dépenses liées. Non seulement la pression en vue de remettre en question le frein à l'endettement se renforce-t-elle, mais la qualité globale du budget de la Confédération en souffre-t-elle aussi. Forte de ces constats, la Commission des finances du Conseil national a déposé une motion demandant la réduction des dépenses liées. Le Conseil fédéral soutient cette idée, mais préconise d'agir à plus long terme via des réformes portant sur l'ensemble des dépenses. D'après un rapport de l'Administration fédérale des finances, la part des dépenses liées légalement, de 50% aujourd'hui, augmentera à plus de 60% d'ici à

2020. Autrement dit, plus des deux tiers de l'ensemble des ressources de la Confédération seront affectés automatiquement, et non pas sur la base de décision budgétaires. Les dépenses liées concernent principalement les domaines de la prévoyance sociale et des transports, mais également des dépenses obligatoires comme le paiement des intérêts passifs et les versements en faveur des cantons.

Ce volume de plus en plus élevé des dépenses liées pose problème pour plusieurs raisons. Il réduit la marge de manœuvre du Parlement relative aux dépenses, car une part croissante des dépenses liées ne sont plus influençables à court terme. Les ressources sont réparties de manière plus unilatérale et il en résulte que les corrections nécessaires sont effectuées sur une part toujours plus réduite du budget. Le phénomène d'éviction induit par les dépenses liées affecte les groupes de

tâches dont les dépenses sont moins liées, comme la formation et la recherche, l'armée, l'agriculture et la coopération internationale (CI). La qualité du budget s'en ressent.

Les dépenses liées ont une autre conséquence négative: la pression croissante subie par le frein à l'endettement. Face à la diminution des ressources disponibles pour les dépenses non liées, des voix s'élèvent pour demander une adaptation du frein à l'endettement. Elles réclament l'assouplissement de l'instrument de politique budgétaire qui a permis de mettre un terme à la spirale de l'endettement dont la Confédération était prisonnière dans les années 1990 et de doter le plus grand budget public de Suisse de bases solides.

La motion de la Commission des finances du Conseil national demande que les dépenses liées soient réduites de 5% à 10%. Par rapport au compte d'État 2016,

cela représente un montant de 2, voire 4 milliards de francs environ. Economiesuisse soutient cette intervention. Le Conseil fédéral recommande également son acceptation, tout en observant que son objectif est ambitieux et qu'il n'est pas réalisable à court terme. Considérant que les mesures à disposition ne permettent pas d'élargir la marge de manœuvre budgétaire, il préconise de procéder à des réformes structurelles. Il prévoit de présenter un concept global d'ici à l'automne.

La proposition de sortir l'AVS du budget fédéral, que le Conseil fédéral avait formulée initialement dans le cadre de la réforme de la prévoyance vieillesse 2020, contribuerait à réduire considérablement les dépenses liées. Alors, la contribution de la Confédération en faveur de l'AVS ne serait plus fondée sur les coûts (exogènes) de l'AVS, mais évoluerait en fonction des recettes de la

TVA et donc au même rythme que l'ensemble du budget. En 2011, le Parlement a introduit un tel mécanisme de financement pour l'AI. D'autres possibilités d'intervention résident dans le désenchevêtrement des tâches communes dans le cadre de la répartition de la péréquation et de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons et la poursuite des efforts déployés pour réduire l'endettement afin que les intérêts passifs restent le plus bas possible. Il convient par ailleurs de renoncer à des objectifs de dépenses fixes (pour l'armée et la CI, par exemple) et d'utiliser la totalité des enveloppes budgétaires uniquement quand les moyens sont disponibles. Réduire les dépenses liées et étendre la marge de manœuvre de la Confédération sont certes des objectifs ambitieux mais ils sont atteignables si la volonté politique et la ténacité sont au rendez-vous. – (Economiesuisse)