Le dernier maillon de la chaîne immobilière

Autor(en): **Kappeler, Beat**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **26 (1989)**

Heft 935

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1010863

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

L'INVITE DE DP

Le dernier maillon de la chaîne immobilière

La presse financière recommande les fonds d'investissement immobiliers. Les fonds romands surtout sont, dit-on, cotés bien en dessous de leur valeur réelle. Mais d'une manière générale, on peut dire que tous ces fonds sont sous-évalués et la valeur de leurs titres sans rapport avec celle d'une liquidation par part, en tenant compte de la surchauffe actuelle du secteur immobilier. C'est pourquoi certains investisseurs avertis crient maintenant au voleur. Car les banques ne vendent pas seulement d'anciens certificats, mais en éditent ou en font éditer de nouveaux, aux cours du marché, que les investisseurs peuvent acheter bien au-dessous de ce qu'ils représenteraient en valeurs de liquidation des immeubles concernés. Ces émissions nouvelles ne sont pas rares et ne font que suivre la courbe ascendante des appétits dans l'immobilier.

Le fonds géré en commun par le Crédit suisse et la SBS a émis en 18 mois des certificats nouveaux pour 1 milliard de francs. La commission d'émission de ce fonds est des plus généreuse et se monte à 5%, ce qui représente un bénéfice de 50 millions de francs pour l'impression de quelques papiers... et pour la dilution du patrimoine acquis des anciens détenteurs de parts.

Des politiciens, des avocats et des investisseurs ont manifesté leur désapprobation et demandent à la Commission fédérale des banques de faire son travail et d'appliquer la loi. Celle-ci stipule en effet que le prix d'émission des nouvelles parts doit refléter exactement la valeur vénale des immeubles. Les fonds devraient donc réévaluer constamment leur patrimoine, au rythme fou de la valse des prix des terrains et des immeubles. Ainsi, estime-t-on, chaque maillon constituant la chaîne de l'investissement immobilier par le biais des fonds serait satisfait: l'investisseur nouveau, l'investisseur ancien, les fonds et les banques... et les experts immobiliers bien sûr. Les défenseurs de cette théorie oublient tout simplement le dernier maillon, à savoir le locataire. Et celui-là risque bien de se retrouver dans le rôle de la vache à lait. Car, grâce aux bénéfices distribués, les fonds présentent une rentabilité certaine. Si les prix d'émission devaient être constamment réévalués, en devançant même les cours en bourse des anciennes parts, la rentabilité s'en trouverait affectée. Il faudrait donc, pour la maintenir, augmenter les loyers au même rythme. Le mouvement insensé des prix dans ce secteur se trouverait répercuté très rapidement jusqu'au dernier maillon, celui des locataires, qui feraient seuls les frais de l'opération. Le système des fonds immobiliers s'avère donc être un tricotage impossible dans lequel un des maillons de la chaîne payera toujours pour les autres, quelle que soit la manière d'empoigner le problème. Sauf si l'on sacrifie le dernier maillon, ce que font les experts en investissements et les politiciens qui interpellent le Conseil fédéral.

Beat Kappeler

L'invité de DP s'exprime librement dans cette tribune.
Beat Kappeler est secrétaire à l'Union syndicale suisse (USS)

DP Domaine Public

Rédacteur responsable:
Jean-Daniel Delley (jd)
Rédacteur: Pierre Imhof (pi)
Ont également collaboré à ce numéro:
Jean-Pierre Bossy
François Brutsch (fb)
Jean-Daniel Delley (jd)
André Gavillet (ag)
Jacques Guyaz (jg)
Yvette Jaggi (yj)
Charles-F. Pochon (cfp)
Points de vue:
Jeanlouis Cornuz, Jean Ziegler
L'invité de DP: Beat Kappeler
Abonnement:
65 francs pour une année
Administration, rédaction:
Saint Pierre 1, case postale 2612
1002 Lausanne
Tél: 021 22 69 10 **CCP:** 10-15527-9
Téléfax: 021 22 80 40
Composition et maquette:
Liliane Berthoud,
Françoise Gavillet, Pierre Imhof
Impression:
Imprimerie des Arts et Métiers SA

ECHOS DES MEDIAS

La subvention du canton de Berne à Radio Jura Bernois sera de 175'000 francs en 1989.

La présence de deux hebdomadaires gratuits épais à Genève pose des problèmes aux facteurs qui n'arrivent plus à introduire le courrier dans les boîtes aux lettres.

A peine le magazine de voyage *Globo* (1/2 kilo) est-il lancé qu'on apprend de la maison Ringier que la publication d'un hebdomadaire économique populaire est envisagée pour l'automne. Non, il ne s'appelera pas «Wirtschafts-Blick», mais *Cash*.

Trois fois par semaine, le *Tages-Anzeiger* (ZH) publie un copieux cahier d'offres d'emploi. Le record semble avoir été battu le 12 janvier avec 112 pages. A côté, le cahier consacré à l'information paraissait bien mince.

L'hedomadaire *Vorwärts*, organe alémanique du Parti du travail, organise à Zurich, le 28 janvier, sa fête annuelle de la presse. Les dons de solidarité ont dépassé 70'000 francs en 1988.

Publicitas étend toujours plus ses opérations d'acquisition d'annonces à l'étranger. L'entreprise vaudoise vient de décrocher le contrat d'acquisition pour le quotidien soviétique *Iswestija*.