

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Band:** - (1971)  
**Heft:** 163

**Artikel:** Rendements immobiliers : le capitalisme qui oublie la capitalisation des bénéfices...  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1028286>

### **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:** 19.11.2024

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

# A Berne, on planifie les finances

En annexe au budget pour 1972, le Conseil fédéral publie son nouveau plan financier pour 1973 et 1974. Dans le climat helvétique, ce n'est plus un acte de bravoure ni même d'audace. C'est un document de travail. Ou du moins, ce devrait être. Mais tel quel, il est probable que les députés ne sachent trop qu'en faire.

Pourtant la présentation a été améliorée. Les commentaires sont plus nombreux qu'il y a deux ans. Le propos est apparemment plus rigoureux.

Dans son plan financier pour 1971 et 1972, publié en octobre 1969, le Conseil fédéral écrivait qu'il « s'agit plus d'un instrument destiné à faire ressortir les tâches actuelles et leurs conséquences financières probables, c'est-à-dire à déterminer où aboutiraient les finances si on laissait l'évolution suivre son cours. » Aujourd'hui, la perspective a changé, pour ne pas dire qu'elle s'est inversée : « Planifier signifie guider, autrement dit définir et réaliser des objectifs. La planification implique donc bien plus qu'un pronostic quantitatif, si bon soit-il; elle requiert des décisions appropriées aux buts poursuivis. »

## Des mots sonnants et trébuchants

Les planificateurs fédéraux semblent donc avoir accru leurs exigences. Dans le chapitre introductif, un certain nombre de mots sont imprimés en caractères gras. Leur recensement est instructif : « fonction d'instrument de gestion, en permettant de prendre des décisions de politique financière à la lumière de tout l'éventail des buts et des besoins », « définir et réaliser des objectifs », « élever « la planification financière pluriannuelle au niveau d'une planification normative », « planification des tâches », « planification détaillée », « liaison entre la planification normative à long terme et le budget », « développer la planification normative à long terme », « au minimum deux hypothèses d'évolution », « orientée et donc planifiée », « options précises », « système de critères sélectifs », « ordre de priorité ».

Le plus troublant, dans tous ces mots sonnants et trébuchants, est qu'il est fait plusieurs fois mention d'une planification à long terme d'après laquelle, nous dit-on, est élaboré le plan financier de deux ans. Cette planification à long terme, sa méthode d'élaboration, ses résultats partiels ou provisoires, les contraintes qu'elle exerce sur le plan financier ne sont toutefois pas dévoilés. L'administration fédérale parle des travaux qu'elle a accomplis, mais refuse pudiquement de les montrer. Est-ce la manière fédérale d'éclairer le débat confédéral ?

## Négligence ou omission ?

A ces questions d'ordre général s'ajoutent quelques problèmes particuliers.

Pourquoi chaque plan financier est-il à cheval sur deux périodes de perception de l'impôt fédéral direct (ex-impôt de défense nationale) ? Pour compliquer par plaisir les comparaisons ?

Pourquoi, parmi les nombreux tableaux chiffrés, n'y a-t-il pas une récapitulation sur dix ans des recettes et des dépenses ? A son niveau le plus élémentaire, le plus scolaire, l'étude d'un plan financier commence par un examen rapide du résultat des comptes des exercices antérieurs, des budgets établis pour l'année en cours et pour la suivante, ainsi que les projections faites pour les deux années suivantes. Il serait malséant de supposer que cette omission est due à une négligence administrative. Doit-on alors en déduire qu'elle est voulue ? La crédibilité de tels travaux en serait fortement affectée. D'ailleurs, le doute était déjà installé dans notre esprit après avoir lu, dans le rapport de 1969 : « Certes, nous avons déjà pris certaines mesures pour parer à une surchauffe toujours plus marquée. La politique pratiquée sur le marché du travail et les mesures prises par la Banque nationale dans le domaine monétaire auront un effet modérateur. » Pourquoi chercher là une mauvaise querelle au gouvernement; n'avons-nous pas tous été surpris par l'explosion des prix ?

## Plus je pédale moins vite, moins j'avance plus fort

Mais alors que penser de ceci — dans le rapport de cette année : la planification n'est possible « qu'à condition de disposer de chiffres qui se prêtent à des pronostics, ce qui est plus particulièrement le cas des recettes. En revanche, il est en général plus difficile de prévoir l'évolution des dépenses qui, par la force des choses, dépend d'un plus grand nombre de facteurs spécifiques. »

Notre surprise se mue en incompréhension lorsqu'on lit à la page suivante : « Plus de 90 pour cent de toutes les recettes fédérales proviennent de prélèvements fiscaux (...), prélèvements qui sont hypersensibles à la conjoncture. »

Est-ce à dire que la planification financière en Suisse est d'autant meilleure que les indicateurs économiques sur lesquels elle s'appuie sont plus incertains ? Ce serait là indiscutablement une réussite éclatante à mettre à l'actif du Conseil fédéral.

Mais c'est aussi un encouragement pour les instituts de recherches économiques : ils n'ont pas à craindre la concurrence de l'administration fédérale.

## Rendements immobiliers :

### Le capitalisme qui oublie la capitalisation des bénéfices...

Un fait divers dans la crise du logement à Genève : un locataire dont le loyer a passé en douze ans de 3540 francs par an à 9000 francs obtient une modération de la hausse et la régie transige finalement à 7140 francs par an. Substantielle augmentation malgré tout, qui paraît indispensable pour procurer un rendement « un peu au-dessus de la moyenne des placements immobiliers, mais sans plus. » (« Tribune de Genève » du vendredi 17 septembre 1971).

Mais qu'est-ce que le rendement immobilier ? La proportion qui existe entre le bénéfice annuel et la valeur de l'immeuble, valeur estimée au moment du calcul. L'augmentation actuellement considérable de la valeur immobilière tend ainsi à comprimer le rendement, exprimé de façon relative. Pour maintenir ce dernier le propriétaire ne voit qu'une solution : augmenter le bénéfice, c'est-à-dire le loyer.

Mais cet argument si souvent avancé de « l'adaptation du loyer nécessaire au maintien d'un rendement immobilier stable » est en réalité une pure duperie. Car il permet de dissimuler un élément dont il faut bien tenir compte : le bénéfice en capital dû à la plus-value immobilière qui, de son côté, résulte du renchérissement du sol. Mieux encore, on utilise cette capitalisation du bénéfice, comme nous l'avons vu ci-dessus, pour réclamer un réajustement du rendement soit du loyer. En bref la richesse devient un prétexte pour demander davantage encore !

Et nous voilà revenus à la difficulté que nous exposions déjà dans le numéro 154 de DP : l'habitude de laisser le spéculateur capitaliser à l'avance, lors d'une vente de terrain, les revenus futurs, assurés, de son terrain. Une telle pratique grève le plan financier du promoteur qui, à son tour, ne peut s'enrichir qu'en reprenant sur le dos du client le bénéfice qui lui a échappé.

## Une publicité honnête

Vous connaissez cette réclame : un monde sans publicité serait un monde sans choix. C'est vrai. Mais à l'inverse, la profusion des réclames entraîne une saturation des esprits, leur conditionnement comme on dit, qui réduit les choix possibles plutôt qu'elle ne les augmente.

Impossible toutefois de trier la bonne de la mauvaise publicité. Reste deux voies. Celle que nous avons déjà mentionnée ici : un impôt sur la publicité qui permettrait de financer en quelque sorte une

contre-publicité. Celle aussi qu'on commence à appliquer aux Etats-Unis : la « publicité corrective ». Elle permet de contraindre les fabricants qui ont grossièrement sur-évalué la qualité de leur produit à financer une publicité précisant qu'il n'en vas pas exactement ainsi...

Première victime : « Profile », un fabricant de pain. Un pain de diète, disait-il. La publicité n'affirmait pas qu'en mangeant ce pain vous perdriez du poids. Elle suggérait que si vous en mangiez deux tranches (qui sont déjà coupées dans les pays anglo-saxons) vous auriez moins faim. Profile dépense maintenant 100 000 dollars dans une série de spots télévisés pour préciser que ce pain a à peu près la même quantité de calories que n'importe quel autre pain. Par contre, les tranches de Profile étant plus minces que dans les autres pains, deux tranches comptent moins de calories.

Les pouvoirs dont disposent la Commission fédérale du commerce sont nouveaux. Ils l'autorisent désormais, lorsqu'elle constate qu'une publicité est trompeuse ou inexacte, à proposer aux entreprises fautives soit de renoncer à toute publicité pendant une année, soit de consacrer un quart de leur budget publicitaire total à corriger l'information.

Des actions judiciaires sont engagées contre une demi-douzaine de produits. La réaction du public est bonne. Il trouve très bien qu'une entreprise rectifie son tir et joue cartes sur table.

Honesty is the best policy. En Suisse aussi ?

## Le nouveau Conseil national

Les gains et les pertes des groupes politiques du Conseil national sont connus. Il n'y a pas lieu d'y revenir, d'autant que notre intérêt se porte plus volontiers sur les professions des élus. Les élections de cette année ont apporté quelques changements d'importance à cet égard.

|                                     | Conseil national |      |      |      |
|-------------------------------------|------------------|------|------|------|
|                                     | 1959             | 1963 | 1967 | 1971 |
| Exécutif cantonal                   | 21               | 22   | 26   | 15   |
| Exécutif communal                   | 18               | 19   | 18   | 25   |
| Professeurs, enseignants            | 9                | 12   | 10   | 19   |
| Autres fonctions publiques          | 10               | 12   | 6    | 11   |
| Avocats, notaires                   | 21               | 23   | 25   | 34   |
| Editions, journalistes              | 15               | 16   | 16   | 16   |
| Médecins, vétérinaires, pharmaciens | 3                | 3    | 3    | 8    |
| Ingénieurs, architectes             | 3                | 3    | 3    | 14   |
| Autres professions indépendantes    | 2                | 1    | 2    | 1    |
| Fonctionnaires d'associations       | 36               | 31   | 27   | 15   |
| Industriels, commerçants            | 15               | 13   | 21   | 7    |
| Agriculteurs                        | 25               | 21   | 18   | 13   |
| Directeurs, administrateurs         | 11               | 18   | 17   | 19   |
| Employés, ouvriers                  | 7                | 8    | 8    | 3    |

Le nombre des conseillers d'Etat diminue au profit des membres d'un exécutif communal. Ensemble, ils continuent de former le cinquième du Conseil national. Les avocats et notaires enregistrent une progression spectaculaire — et inquiétante; ils représentent à eux seuls le sixième de la Chambre basse. Les fonctionnaires d'associations voient leur nombre reculer tout aussi spectaculairement (18 % en 1959, 8 % en 1971). Le recul des agriculteurs correspond à la diminution de leur importance dans l'ensemble de la population.

On complétera ces remarques avec quelques renseignements tirés de l'enquête de la TV allemande sur les nouveaux députés (199 sur 200 ont répondu).

- 53 % des conseillers nationaux déclarent gagner plus de 50 000 francs par année; 12 % possèdent une fortune supérieure à un demi-million.
- 38 % sont membres d'un conseil d'administration d'une entreprise privée.
- 62 % sont propriétaires d'une maison ou d'un logement.
- 66 % ont une formation universitaire.
- 50 % sont officiers dans l'armée.