

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 35 (1963)
Heft: 3

Artikel: Trusts d'investissements immobiliers
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125432>

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: 17.11.2024

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

Trusts d'investissements immobiliers

38

La réclame tapageuse à laquelle se sont livrés différents trusts d'investissements a soulevé une certaine inquiétude dans les coopératives d'habitation, car elles craignent que le haut rendement des certificats de fonds conduise à une hausse générale des intérêts, spécialement ceux des hypothèques, se traduisant par un nouveau renchérissement des logements et par une diminution de l'activité coopérative en matière de construction.

En fait, le nombre des fonds d'investissements s'est élevé, pendant les années 1950 à 1961, de 6 à 56 et la valeur des fonds investis, de 153 851 000 fr. à 1 667 114 000 fr. Leur valeur et leur cours s'élèvent actuellement à 2 037 839 000 fr. (selon les renseignements que nous possédons, les capitaux investis ne représentent pas loin de *six milliards* et le nombre des fonds s'élèverait à 113. Réd.)

En relation avec le développement de l'économie, la réclame faite pour les certificats des fonds d'investissements a fait de ceux-ci des titres bien rentables basés sur des valeurs réelles. La diminution de la valeur du pouvoir d'achat de l'argent se reflète dans le coût fortement augmenté de la vie, des prix de la construction et des prix des terrains. Les victimes sont des épargnants qui placent dans les banques, car leur avoir a une valeur nominale et un rendement fixes, les assurés de tous genres et, dans une certaine mesure aussi, les possesseurs de parts des coopératives d'habitation. Ceux-ci peuvent toutefois se consoler, car la perte subie par la diminution de valeur de leur part est compensée dans une certaine mesure par les loyers bon marché dont ils jouissent.

La valeur réelle des certificats est problématique. Leur cours dépend de la part des bénéfices qui sont fondés sur les certificats et ceux-ci dépendent du rendement des immeubles qui sont propriété des fonds. A l'époque de pénurie de logements actuelle, le rendement des nouvelles constructions peut être fixé haut et la diminution continue du pouvoir d'achat de l'argent conduit ainsi à des paiements de bénéfices surfaits. Cela peut avoir cependant de très mauvaises suites quand les conditions actuelles changeront.

La forte accentuation du caractère de placement sur des valeurs réelles de ces titres enlève, dans de grands cercles de la population, la confiance dans la monnaie. L'impulsion du développement des différents fonds et leur possibilité de mettre en chantier de très grosses constructions provoquent un nouveau renchérissement des propriétés et des terrains. Ces deux éléments contribuent aussi à

la diminution du pouvoir d'achat de l'argent. On doit aussi se rendre compte que par l'activité des fonds d'investissements, une part toujours plus importante des bâtiments locatifs passe dans les mains d'institutions anonymes, donc une dépersonnalisation toujours plus grande de la propriété.

En revanche, les fonds d'investissements n'ont pas, provisoirement, une influence importante sur la hausse du taux d'intérêt, car leur besoin de capitaux, en comparaison de la totalité des capitaux en circulation, est modique (1961: 7,7%).

Si l'on doit reconnaître que derrière beaucoup de fonds d'investissements il y a des directions de banques responsables qui inspirent confiance, on doit préciser que le succès obtenu par ce genre de titres, la tendance à obtenir un bénéfice toujours plus grand et l'anonymat des possesseurs de propriétés sont devenus, pour notre mouvement d'amélioration du logement, un danger qui n'est pas à sous-estimer.

Traduit du *Wohnen* de novembre 1962.
M. W.

Gts