Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 963

Artikel: La bourgeoisie qui a peur de la mainmorte
Autor: Gavillet, André
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011155

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

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

Domaine Public 963
DP
J.A. 1000 Lausanne 1 14 septembre 1989
Hebdomadaire romand Vingt-sixième année

La bourgeoisie qui a peur de la mainmorte

L'arrêté fédéral qui, pour lutter contre la spéculation foncière, propose de limiter les investissements en immeubles des caisses de pensions, est à la fois infondé et trompeur.

Infondé parce que personne n'a pu prouver que les caisses aient commis des achats spéculatifs. Certes elles achètent au prix du marché, où personne ne fait de cadeau à personne. Mais deux garde-fous les empêchent de tomber dans la spéculation. Elles doivent faire des placements qui assurent un rendement en rapport avec leurs taux techniques (4 ou 4 1/2%); cette exigence laisse peu de place pour les aventures. Mais surtout, elles achètent et ne revendent pas; elles espèrent certes une valorisation de leurs placements, mais elle ne prélèvent aucun bénéfice spéculatif. Elles conduisent une politique des loyers raisonnables. Toute enquête auprès de leurs locataires le démontrerait aisément.

Arrêté trompeur. La limitation des placements immobiliers à 25% (au lieu de 50%) semble anodine, puisque dans leur ensemble les investissements des caisses tournent aujourd'hui autour de 17%. Mais l'arrêté exige que désormais les immeubles soient comptabilisés pour leur valeur réelle et non pas pour leur valeur d'achat ou leur valeur après amortissement. Avec une telle règle la limitation serait vite draconienne, même sans achats nouveaux, au point d'imposer des reventes, c'est-à-dire des remises dans le circuit spéculatif d'immeubles qui y avaient été soustraits. Compte tenu des pratiques comptables actuelles des banques, des SA et des SI, cette règle imposée aux seules caisses de pensions est discriminatoire jusqu'à l'arbitraire.

Des commentateurs de tous bords ont souligné que le Conseil fédéral se trompait de cible. Mais alors pourquoi?

En fait, la bourgeoisie (ce terme au sens de classe sociale, celle qui, par exemple, a pris le pouvoir sous la Révolution française) s'est affirmée contre l'accaparement des terres, résultant notamment du caractère inaliénable des biens détenus par l'Eglise (hospices, couvents). La bourgeoisie a voulu établir un marché des terres large contre la mainmorte qui le limitait.

Si l'on veut étudier cette critique de la mainmorte en dépassant l'anticléricalisme du XVIIIe, pour toucher la pensée économique bourgeoise, il faut se référer, dans l'*Encyclopédie* de Diderot, à l'article de Turgot sur les «Fondations». Malgré leur but noble comme celui de subvenir aux besoins des pauvres, explique-t-il, leur efficacité s'émousse avec le temps parce qu'elles ne sont pas soumises aux lois du marché, parce qu'elles bloquent aussi la libre disposition des terres.

La pensée bourgeoise profonde ne s'est jamais départie de cette conviction doctrinale. Les inspirateurs du Conseil fédéral ne reprochent pas aux caisses de pensions de spéculer, ils lui font grief de ne pas revendre, c'est-à-dire d'être coupables de mainmorte. Le Message le dit expressément et clairement: «*En règle générale, les investisseurs institutionnels apparaissent sur le marché foncier en qualité d'acheteurs; ils ne sont vendeurs qu'exceptionnellement. Le placement de leurs capitaux concerne moins la spéculation à court terme qu'il ne contribue, en raison de la personne des investisseurs, à engendrer des modifications de la structure de la propriété — transfert des particuliers à des personnes morales avec "collectivisation" de la propriété foncière.*» (Message du 16 août, p. 23).

Les termes du choix sont clairement posés.

Mais le prétexte de lutter de manière urgente contre la spéculation est un peu gros quand il s'agit de mesures à long terme et de tout autres arrière-pensées. D'abord ne pas se laisser prendre.

Il ne faut pas oublier de surcroît que la gestion des caisses de pension est paritaire de par la loi, même si, en pratique, ce n'est pas encore le cas. Mais l'outil est, légalement, dans la main de l'ensemble des salariés; il leur permettrait de soustraire de manière durable, moderne mainmorte, le sol au marché qui, en ce domaine, a épuisé son efficience.

AG