Trusts d'investissements immobiliers

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **35 (1963)**

Heft 3

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-125432

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

Trusts d'investissements immobiliers

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. Gts
M. W.