

Investissement indirect dans l'immobilier

La demande ne cesse de croître

COPTIS est l'association suisse des professionnels en titrisation immobilière. Elle représente activement les intérêts de ses membres auprès des instances importantes en Suisse et met l'accent sur l'analyse de la réglementation. Son président, Manuel Leuthold, évoque le potentiel de ces véhicules de placement collectifs, surveillés et professionnellement gérés.

- Qu'entend-on par titrisation immobilière?

- La titrisation immobilière consiste à détenir des immeubles indirectement, au travers de véhicules d'investissement prévus à cet effet. En d'autres termes, il s'agit de convertir des placements immobiliers (détention directe) en droits de participation de placements immobiliers négociables, c'est-à-dire en détention indirecte. Le transfert des immeubles se fait vers un véhicule de placement qui peut être un fonds immobilier, une fondation ou une société immobilière. Les fonds immobiliers représentent une des structures les plus adaptées à la titrisation immobilière en Suisse. Trois types de fonds immobiliers en Suisse sont communément utilisés. Ils dépendent tous de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et sont surveillés par la FINMA: les fonds de placement contractuels; les sociétés d'investissement à capital variable (SICAV); les sociétés en commandite de placements collectifs (SCmPC), cette dernière structure étant exclusivement dédiée aux projets de développements immobiliers (acquisition de terrains en vue d'un développement suivi d'une vente).

- Quels sont les avantages d'un véhicule immobilier régulé?

- Comme on le sait, investir dans l'immobilier, c'est choisir une classe d'actifs qui procure des revenus réguliers en francs suisses; l'acquisition de biens et leur gestion directe (ou par le biais d'une régie) permet certes de garder la mainmise sur sa propriété, mais va de pair avec des obligations multiples (travaux, gestion des locataires, etc.).

Nombre d'investisseurs optent donc pour un portefeuille titrisé. Ce mode d'investissement assure une meilleure maîtrise des risques; en effet, il offre une diversification en termes de types d'immeubles (résidentiel, industriel, commercial, etc.), d'ancienneté et de répartition géographique. Par ailleurs, le plus grand volume d'actifs immobiliers dans le véhicule d'investissement permet la réalisation d'économies d'échelle sur les coûts de gestion et conduit généralement à une professionnalisation de la gestion immobilière. Autre avantage: la planification et la réalisation de programmes de rénovation et d'adaptation du parc bâti aux normes légales, notamment environnementales.

- A qui s'adressent les véhicules d'investissement immobilier?

- Pour les privés, le fonds permet d'organiser une transmission de patrimoine immobilier à leur succession en considérant l'ensemble des aspects techniques et financiers liés à cette opération. Mais d'autres acteurs trouvent leur intérêt dans ce type de structure, à savoir les promoteurs, les constructeurs, les investisseurs institutionnels dont les caisses de pension, les compagnies d'assurance, les banques et les *asset managers* immobiliers.

- La titrisation est-elle courante en Suisse, un pays où l'amour de la pierre est fort?

- Le pourcentage d'immeubles détenus à travers des véhicules de placements collectifs est encore assez faible en Suisse par rapport à d'autres pays (notamment anglo-saxons), mais il tend à augmenter.

L'immobilier indirect en Suisse représente un parc évalué à cent cinquante milliards de francs.

- Quel est le but de COPTIS?

- L'association COPTIS a été fondée en 2011 par un groupe d'acteurs soucieux d'un développement cohérent des activités de titrisation immobilière en Suisse. COPTIS informe ses membres et défend leurs intérêts. Nous disposons d'une veille réglementaire, qui permet de suivre proactivement et d'influencer en cas de besoin le cadre réglementaire et les conditions de l'industrie des titres immobiliers. Nous sommes régulièrement consultés par diverses instances et autorités compétentes. Nous fournissons une information pointue à nos membres sur la réglementation et ses développements. A l'inverse, nous récoltons leurs préoccupations et priorités. Des groupes de travail ciblés (fiscalité, législation, ESG, *risk management*, etc.) sont mis en place. Enfin, nous organisons régulièrement des modules de formation et des tables rondes avec des experts invités. Le partage entre nos membres est ainsi un élément clef de notre association.

- Qui sont les membres de COPTIS?

- L'association regroupe une quarantaine de membres, acteurs impliqués dans toute la chaîne de valeur de la titrisation immobilière. Nous sommes présents des deux côtés de la Sarine et nos publications sont en deux langues (français et allemand).

- Quels sont les sujets d'actualité?

- Je peux citer l'introduction des L-QIFs, ces déclinaisons de véhicules de placement



Manuel Leuthold.

plus légers et plus flexibles (voir Le Journal de l'Immobilier n°23, du 16 mars 2022, disponible sur www.jim.media). COPTIS a joué un rôle dans l'acceptation de ces nouveaux produits par le Parlement. Nous suivons aussi de près l'évolution des normes en matière d'environnement et de durabilité: quelles sont les données que nous devons fournir à l'avenir? A quelle fréquence? De quelle manière devront-elles être consolidées? Les questions fiscales nous préoccupent également, tout comme les différences de pratiques entre cantons. Nous comptons plusieurs succès à notre actif, sur des thèmes importants pour l'ensemble de l'industrie comme la révision de la Lex Koller ou la RIE III (réforme de l'imposition des entreprises). ■

PROPOS RECUEILLIS PAR
VÉRONIQUE STEIN

AU Café PLO

VOTRE RESTAURANT AU CAFÉ PLO



Trilogie de saumon

Vous propose du lundi
au samedi midi et soir,
sur place et à emporter:

- Viandes sur ardoise
- Tartares coupés
au couteau
- Burgers
- Plats du marché
- Desserts maison

Découvrez notre
carte de vins
genevois et français

Restaurant Au Café PLO
Route de St-Julien 127 - 1228 Plan-les-Ouates
Tél (+41) 022 559 95 71- info@aucafeplo.ch
www.aucafeplo.ch



Ennio Quistini
ennio.quistini@mobiliere.ch
T 022 775 05 53



Christophe Domenig
christophe.domenig@mobiliere.ch
T 022 775 05 52

Conseils en assurances, prévoyance et hypothèques

**Un choix judicieux : votre hypothèque
auprès de la Mobilière**

Agence générale de Genève
Denis Hostettler

Route du Grand-Lancy 6a
1227 Les Acacias
T 022 819 05 55
geneve@mobiliere.ch
mobiliere.ch

la Mobilière