

Immobilier et capital-risque



César Pidoux
CIA, SFAMO
Responsable Relations investisseurs,
GEFISWISS

Par-delà les clichés plus ou moins positifs qui collent à l'étiquette de promoteur, investir dans le développement immobilier au travers de fonds spécialisés offre de nombreux avantages, et pas uniquement financiers.

La soif de revenus en francs suisses n'a de cesse d'attirer les investisseurs vers les fonds immobiliers. Corolaire de ce succès, les rendements immobiliers n'ont cessé de baisser.

De nombreux investisseurs cherchent des stratégies alternatives afin de diversifier cette classe d'actifs et d'obtenir de meilleurs profits. Réaliser des développements immobiliers offre à la fois un potentiel de gains élevés pour les parties prenantes et une certaine décorrélation à la simple détention d'objets de rendement.

Mais le développement immobilier nécessite des compétences spécifiques et une organisation difficilement compatible avec un fonds immobilier traditionnel. Dès lors faut-il obligatoirement se tourner vers des investissements directs ou des solutions non-régulées?

Si les grands investisseurs institutionnels ont pu choisir de lancer leurs propres déve-

loppements immobiliers, les investisseurs privés se sont majoritairement tournés vers les plateformes de crowdfunding. Attention, malgré une apparente simplicité et contrairement aux solutions régulées comme les fonds de placement, l'investisseur reste responsable de ses choix d'investissement et ne bénéficie aucunement des avantages propres aux fonds régulés.

Les fonds de «private equity immobilier»

Introduite en Suisse par la Loi sur les Placements Collectifs de Capitaux en 2007, la Société de Commandite en Placements Collectifs («SCmPC») est un fonds en capital-risque qui peut être utilisé pour investir dans le développement d'un ou plusieurs projets immobiliers.

Réservée aux investisseurs qualifiés, professionnels ou institutionnels, la SCmPC peut s'affranchir de certaines règles imposées aux fonds immobiliers et permettre ainsi une stratégie d'investissement entièrement axée sur le développement et la vente de projets. On citera notamment le recours accru au financement externe (levier), la possibilité de se focaliser sur un seul objet, et surtout le fonctionnement par appels et remboursements de fonds en fonction de l'avancement du projet.

La SCmPC est dotée de sa propre personnalité juridique. Elle figure au registre foncier comme propriétaire des terrains et immeubles et dispose de ses propres comptes bancaires, ce qui réduit le risque

de contrepartie pour les investisseurs. Ces derniers, grâce à leur statut d'associés à responsabilité limitée de la SCmPC, bénéficient d'une transparence totale sur l'activité de la société, de son gérant et des rémunérations perçues.

La SCmPC et son gérant indéfiniment responsable sont soumis à autorisation et surveillance de la FINMA, ce qui garantit une organisation adéquate. Finalement, les SCmPC immobilières bénéficient du même traitement fiscal que les autres fonds immobiliers à détention directe.

Participer au développement immobilier, une approche durable concrète et locale

Confier la gestion d'un développement immobilier à un véhicule de placement intégrant des critères de gestion ESG permet également à l'investisseur de s'assurer que son investissement engendre des retombées économiques locales via les entreprises de construction et les collectivités. Cela sert également à développer de nouveaux logements répondant aux besoins démographiques ainsi qu'aux nouvelles normes environnementales.

A l'heure où le secteur immobilier est pointé du doigt comme une source importante des émissions de CO₂ et où les coûts de rénovation vont encore diminuer les rendements futurs, allouer une part de ses investissements immobiliers dans le développement de projets plus respectueux de l'environnement devrait faire partie de la stratégie de chaque investisseur. ■

Faut-il obligatoirement se tourner vers des investissements directs ou des solutions non-régulées?