



## GROS PLAN • FRÉDÉRIC REIN

### INVESTISSEMENT

# U Le fonds immobilier Une pierre intéressante dans un édifice patrimonial

Placer son argent sur un compte d'épargne n'est en rien un geste d'amour, duquel on n'attendrait rien en retour. C'est même tout l'inverse. Mais, force est de constater qu'à l'heure où les taux d'intérêt sont au ras des pâquerettes, ces espoirs sont vite balayés. Alors, comment faire fructifier ses économies? La solution se trouve peut-être (gravée) dans la pierre! Si acheter un bien immobilier n'est évidemment pas à la portée de toutes les bourses, investir dans un fonds de placement immobilier est nettement plus accessible, puisqu'il suffit d'une centaine de francs pour acquérir une part dans l'un des fonds suisses destinés au grand public. Autres avantages: il offre une diversification importante des avoirs, une gestion assurée par des professionnels, et une récupération aisée des liquidités, ou des plus-values qui lui sont liées.

Au chapitre des inconvénients, on pourrait évidemment citer l'impossibilité de jouir du bien pour son propre usage ou encore l'absence de pouvoir décisionnel. «L'investisseur à une créance vis-à-vis de la société de direction du fonds, qui investit à titre de fiduciaire dans l'intérêt de ce dernier, contrairement par exemple à une société anonyme, qui agit comme bon lui semble dans les limites du cadre fixé par ses statuts et par le Code des obligations, résume Arnaud de Jamblinne, directeur général du fonds de placement immobilier La Foncière. Un fonds permet donc à un non-professionnel d'investir dans un cadre professionnel organisé et contrôlé»

Qui profite de ce genre de placement? «Une personne qui a déjà une réserve en cash d'environ trois salaires, qui a mis à jour son deuxième pilier, et qui parvient à épargner chaque année le

montant maximal sur son 3<sup>e</sup> pilier, répond Cyril Meury, directeur régional chez UBS.

Une fois la pérennité de ce socle assuré, on peut penser à constituer un portefeuille d'investissement, au sein duquel le fonds immobilier est un classique, dans la mesure où les risques sont limités, puisque la diversification du fonds (géographique, type d'immeubles) permet de les circonscrire par rapport à un achat immobilier direct. En outre, on peut facilement vendre ses parts, ce qui permet d'avoir des fonds propres ultérieurement en cas de nécessité. Mais le choix dépendra avant tout de l'analyse du profil de la personne et de sa capacité à prendre et à supporter les risques. Plus on a d'argent à placer, plus on peut être agressif sur un marché plus aléatoire, comme celui des actions.»



A l'heure où les taux d'intérêts bancaires sont au plus bas, les fonds de placement immobiliers gagnent à être connus de ceux qui ne s'y seraient pas encore intéressés. Car cette manière d'investir dans la pierre possède de nombreux avantages, comme d'être accessible aux petits budgets, de proposer un portefeuille diversifié, d'être géré par des professionnels et encadré par la loi, ou encore de permettre de récupérer aisément ses liquidités. Vulgarisation d'un domaine financier qui mérite de l'être.

© Shutterstock



© Vincent Jendly

ARNAUD DE JAMBLINNE

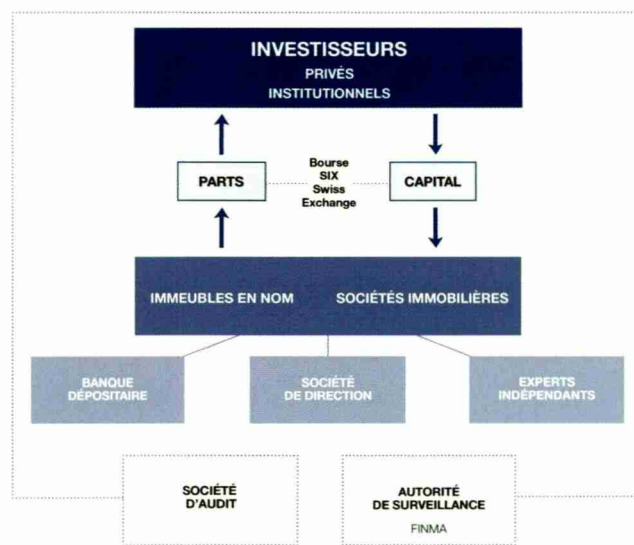


CYRIL MEURY



## GROS PLAN

### INVESTISSEMENT





## TOUJOURS INTÉRESSANTS

Théoriquement, un fonds immobilier rapporte en effet plus qu'un fonds d'obligations et est moins risqué qu'un portefeuille d'actions, plus volatiles. Mais depuis quelque temps, la réalité n'est plus totalement calquée sur la théorie, et ce à la faveur des fonds immobiliers, comme l'explique Arnaud de Jamblinne: «Avec les taux négatifs des banques, le monde tourne un peu à l'envers, d'où un rush sur l'immobilier ces dernières d'années.»

Les récents taux de rendement laissent en effet rêveur: la performance moyenne des différents fonds immobiliers cotés en bourse a rapporté près de 12% sur les trois dernières années, et quelque 30% sur 5 ans! «On peut placer aujourd'hui et vendre demain si le cours de la bourse est propice, note Arnaud de Jamblinne. Cependant, on recommande de ne pas récupérer son argent trop rapidement, car l'immobilier est un investissement qui doit mûrir sur la durée. La probabilité de faire des bénéfices est plus grande à moyen terme, par exemple à 5 ans.»

Mais ne serait-ce pas trop tard pour investir dans ce secteur, eu égard au gros boom qu'il vient de connaître? «Non, répond Arnaud de Jamblinne. Les surfaces de bureaux suivent généralement les courbes de la conjoncture économique, à la différence des locatifs, qui sont plus stables. Le taux de vacance de ces derniers est actuellement en augmentation dans les zones périphériques, où l'on a peut-être un peu trop construit. De fait, les fonds qui regroupent des biens présents au centre des grandes villes ou à proximité semblent pour l'heure plus favorables.» Sandro De Pari, directeur général du Fonds Immobilier Romand (FIR), abonde: «Mais soyons honnêtes, les potentiels d'amélioration sont très limités aujourd'hui, car on ne peut pas

s'attendre à une progression en continu. Cela dit, à l'aune des autres moyens de placement disponibles, le fonds immo-

## «Avec les taux négatifs des banques, le monde tourne un peu à l'envers, d'où un rush sur l'immobilier ces dernières d'années.»

bilier, dont le risque est très limité, reste intéressant, puisqu'il verse entre 2 et 4% de rendement direct par an. Celui-ci se compose de deux facteurs: les revenus touchés grâce aux loyers, qui restent constants, voire augmentent par les temps qui courent, et l'appréciation de la valeur en fonction de l'évolution du marché immobilier, qui augmente ou baisse suivant le cours de la bourse.»

Les fonds immobiliers suisses destinés au grand public – qui concernent tous des biens situés dans notre pays, exception faite d'un des fonds de Credit Suisse – ont en effet en commun d'être cotés en bourse. Cette cotation est un gage de sérieux et de limitation des risques, puisque, selon l'article 1 de la Loi sur les fonds de placement, elle induit un contrôle de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et la réalisation d'audits par des spécialistes immobiliers indépendants. «Les experts en estimations immobilières agréés par le fonds et la FINMA calculent annuellement la valeur vénale de l'immeuble, ceci en prenant notamment en compte l'état locatif du bâtiment, les éventuels travaux entrepris ou prévus, et l'évolution générale du marché immobilier, explique Yves Cachemaille, président de la Chambre

suisse d'experts en estimations immobilières (CEI). Ces rapports sont ensuite vé-

rifiés et validés par des entreprises spécialisées dans l'audit de tels placements, comme PricewaterhouseCoopers.»

## TRENTE-TROIS FONDS GRAND PUBLIC

En Suisse, 33 fonds immobiliers sont ainsi cotés en bourse. Comment faire son choix? On peut notamment s'intéresser à un indice, édité chaque année, qui, sur la base de critères identiques, permet de voir le rendement moyen des uns et des autres. Le rapport annuel publié par chaque fonds représente aussi une façon de juger de son patrimoine immobilier. Les investisseurs avisés pourront même aller jeter un œil aux immeubles détenus, ce qui leur permettra de vérifier s'ils sont bien placés et bien entretenus.

Fiscalement, les fonds immobiliers ne sont pas non plus tous égaux. Certains détiennent directement leurs immeubles, d'autres passent par des sociétés immobilières. «Si la gestion du fonds se fait exactement de la même manière et que le porteur de parts n'y voit aucune différence, cela peut en revanche avoir une incidence fiscale, explique Sandro De Pari. En cas de détention directe par le fonds, le porteur est exonéré d'impôts, car la ponction, bien que plus importante, est effectuée en amont.» Dès lors, pour quel modèle faut-il opter? «Tout dépend évidemment du taux d'imposition fiscal de chacun, poursuit Sandro De Pari. S'il est dans la moyenne, soit près de 25%, il est généralement plus avantageux de choisir un fonds qui gère ses immeubles en direct.» «Si on a un taux d'imposition inférieur ou nul, comme les caisses de pension, cela serait plutôt l'autre modèle», estime le directeur général de La Foncière.



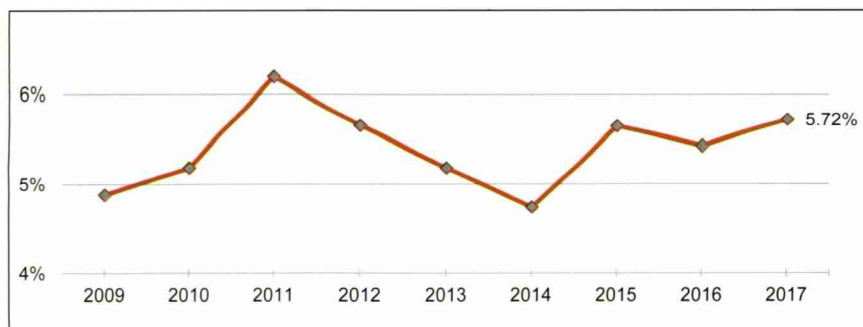
Des subtilités que connaissent bien les conseillers financiers, dont les recommandations sont très précieuses pour les néophytes. Ces derniers contribuent aussi à la constitution d'un portefeuille varié. «Contrairement aux titres, où l'on retombe un peu toujours sur les mêmes

entreprises helvétiques, les portefeuilles de fonds de placement immobiliers sont tous uniques, insiste Arnaud de Jamblinne. Ils ont donc chacun des évolutions propres». Un gestionnaire qui va aussi jouer le rôle d'intermédiaire, sans qui il faudrait directement acheter ses fonds à la bourse, comme on le fe-

rait pour d'autres titres. Alors, pourquoi ne pas faire appel à l'un d'eux, tout du moins pour accompagner vos premiers pas dans le monde, un peu moins mystérieux, on l'espère, des fonds immobiliers? •

Evolution du rendement moyen des fonds cotés en bourse.

Source: Swiss Fund Date



YVES CACHEMAILLE

## LES PLUS ANCIENS FONDS DE PLACEMENT DE SUISSE

Sa popularité actuelle le place de plain-pied dans le monde contemporain. Pourtant, le fonds de placement immobilier, considéré par beaucoup comme la forme la plus démocratique d'accès à la propriété, ne date pas d'hier. C'est même le plus ancien fonds de placement à avoir vu le jour en Suisse, puisque le *Swissimmobil* série D est né en 1938. Et sur les 25 fonds les plus vieux du monde, six sont intimement liés à l'immobilier. Mais restons en Suisse... Dans les années 1950-60, plusieurs fonds immobiliers sont créés, avant d'être délaissés pour diverses raisons, comme la crise pétrolière des années 1970 ou le développement d'autres types de fonds. La crise immobilière passe aussi par là entre 1990 et 2000, et seuls quelques fonds opportunistes – qui n'existent désormais plus – apparaissent à cette époque pour reprendre des actifs ayant besoin d'être gérés. A partir des années 2000, les fonds immobiliers prennent toutefois leur revanche, boostés par l'attractivité retrouvée de l'immobilier. Par la suite, ils vont offrir une alternative face à la baisse des taux obligataires. Aujourd'hui, ils ont su s'imposer dans le secteur financier comme un instrument de diversification efficace. Une réalité que l'on peut chiffrer: le total des actifs investis dans ce domaine a presque triplé en l'espace d'une quinzaine d'années, atteignant plus de 40 milliards de francs début 2018. Et la vague de fonds (immobiliers) qui déferle sur la Suisse devrait continuer à faire surfer les investisseurs helvétiques.

# Propriété

Magazine suisse de l'économie immobilière, de l'habitat et du chez soi



LA FONCIÈRE

Propriété  
1002 Lausanne  
021/ 341 41 42  
www.fri.ch

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Presse spécialisée  
Tirage: 19'720  
Parution: 8x/année

Page: 10  
Surface: 377'311 mm<sup>2</sup>

Ordre: 229007  
N° de thème: 229.007  
Référence: 69795626  
Coupage Page: 6/12





## GROS PLAN

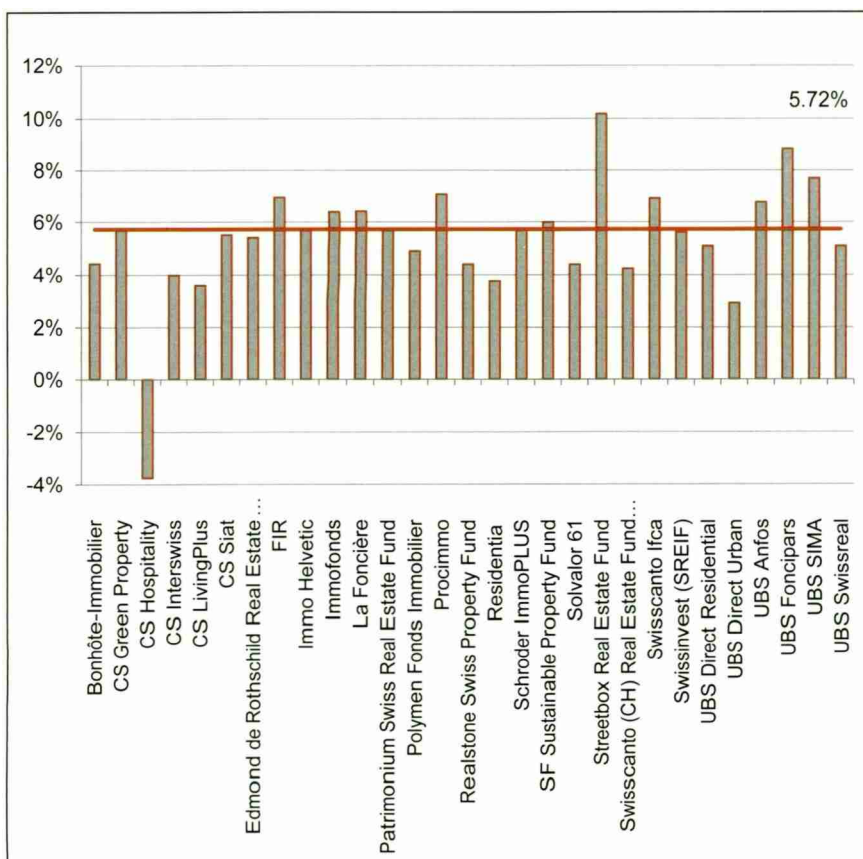
INVESTISSEMENT



SANDRO DE PARI



Le portefeuille du FIR est entièrement composé d'objets situés en Suisse romande. A gauche, un bâtiment de 20 logements à Estavayer et à droite, un immeuble de 40 appartements à Aubonne. © FIR



Rendement des fonds immobiliers cotés en bourse au 3<sup>e</sup> trimestre 2017. Les fonds les plus récents, n'ayant pas encore publié de rapport annuel, ne sont pas pris en compte dans ce graphique.

Source: Swiss Fund Data





## LE «CROWDFUNDING», UNE ALTERNATIVE INTÉRESSANTE AUX FONDS IMMOBILIERS?

On fait appel à lui pour financer toutes sortes de projets. De la création de disques à la concrétisation d'inventions, en passant par le sauvetage de restaurants. Aujourd'hui, le «crowdfunding», ou financement participatif, se glisse dans tous les secteurs. L'immobilier n'y échappe évidemment pas, même si cela reste encore marginal. «Mais cet outil est sans conteste amené à se développer dans un proche futur», estime Sandro De Pari, directeur général du Fonds Immobilier Romand (FIR). «C'est plus une réponse actuelle aux demandes d'investisseurs qui ne parviennent pas à trouver du rendement pour leurs fonds propres et qui se tournent vers l'immobilier», ajoute Arnaud de Jamblinne, directeur général de La Foncière. Monsieur et Madame Tout-le-Monde doivent-ils y voir une bonne opportunité? Les deux spécialistes n'en sont de loin pas convaincus, y voyant plusieurs risques à moyen terme: avec dix ou vingt copropriétaires, la gestion est plus compliquée; il y a un impact juridique, car un participant devient copropriétaire, donc se voit inscrit au Registre foncier, avec tout ce que cela implique (acte authentique devant notaire pour acheter et vendre, gestion de copropriété); la possibilité de revendre sa participation, donc de récupérer ses liquidités, est plus limitée que dans un fonds; et il n'y a pas d'encadrement légal spécifique. «Un crowdfunding est résolument plus compliqué à gérer», explique Sandro De Pari, qui rappelle au passage qu'un fonds immobilier, lié à la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux, très restrictive, ne pourrait d'ailleurs pas prendre part à une opération de crowdfunding. Avant de poursuivre: «Cet outil permet aux particuliers d'obtenir, en substance, le même résultat qu'avec des parts de fonds immobiliers. *In fine*, il convient de comparer les rendements des uns et des autres. Ceci dit, il s'agit vraiment d'une autre approche. C'est pourquoi je la réserverais plutôt aux personnes qui maîtrisent le sujet.» Dont acte.

# Propriété

Magazine suisse de l'économie immobilière, de l'habitat et du chez soi



LA FONCIÈRE

Propriété  
1002 Lausanne  
021/ 341 41 42  
www.fri.ch

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Presse spécialisée  
Tirage: 19'720  
Parution: 8x/année

Page: 10  
Surface: 377'311 mm<sup>2</sup>

Ordre: 229007  
N° de thème: 229.007  
Référence: 69795626  
Coupure Page: 10/12





## GROS PLAN

### INVESTISSEMENT

# LES TERMES AUXQUELS VOUS N'ÉCHAPPEREZ PAS...

L'univers des fonds de placement immobiliers est constellé de nombreux termes, pas toujours très clairs pour les néophytes. Petit glossaire non exhaustif.

**Part.** L'investissement se matérialise par une part, qui lie le créancier à la société de direction. Elle correspond à une quote-part de la fortune immobilière du fond, et non à un bien immobilier en particulier.

**Agio (ou surcote).** Il s'agit de l'écart en pourcentage entre le cours boursier et la valeur nette d'inventaire, calculé au moins une fois par an à la clôture des comptes. Comme le cours de la bourse fluctue tous les jours, celui-ci en fait autant. De fait, même si un fonds immobilier est moins volatile que des actions, il convient, comme pour tout achat boursier, d'acheter sa ou ses parts au bon moment.

**Contrat de fonds de placement.** C'est en quelque sorte le mode d'emploi du fonds. Il explique son fonctionnement, les responsabilités et les engagements réciproques, etc.

**Coefficient de distribution (ou payout ratio).** Cela montre la part des bénéfices distribués sous forme de dividendes. Il doit rester en-dessous de 100%, autrement cela veut dire qu'il y a plus d'argent distribué que ce qui a été gagné.

**Marge de bénéfice d'exploitation (ou EBIT).** C'est le bénéfice dégagé grâce au chiffre d'affaires, qui, dans un fonds immobilier, est constitué des revenus locatifs.

**Prix de rachat.** On pourrait parler d'un filet de sécurité. Entendez par là que si les cours de la bourse plongent, l'investisseur peut demander à la société de direction du fonds de racheter ses parts à un prix comptable fixé pour une année.

**Taux de perte sur loyer.** Il s'agit des loyers qui ne sont pas encaissés par rapport à ce qui est encaissable. C'est notamment lié au taux de vacance.

**Coefficient d'endettement.** Il montre quel est le levier (degré de dette par rapport à la fortune) qu'il y a dans le fonds. Dans le cadre d'un fonds immobilier, ce coefficient est limité à un tiers. C'est donc l'inverse de ce qui se passe lors de l'achat d'un bien immobilier par un particulier, qui met un tiers de fonds propres et emprunte le solde. Cette limite prouve le côté très conservateur des fonds et évite une trop grande spéculation.

**Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER).** Ce sont toutes les charges administratives et de gestion liées à l'exploitation du fonds (principalement la rémunération des régies et de la direction) qui viennent grever le compte de pertes et profits.

**Rendement sur distribution.** Il s'agit du pourcentage que représente le dividende par rapport au cours de bourse. •



Les immeubles de la Foncière sont largement implantés en Suisse romande, particulièrement dans les cantons de Vaud et Genève (photos à Genève: Rue Chabrey, à gauche, et Rue Charles-Giron, à droite). © La Foncière

