

L'avis de l'expert

Les fondations immobilières

Alexandre Baettig

Expert immobilier,
Acanthe SA,
membre COPTIS

La fondation de placement est un véhicule d'investissement collectif réservé aux institutions de prévoyance. A ce jour, il en existe une cinquantaine, référencées auprès la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Dans la plupart des cas, la composante immobilière est présente sous la forme d'un groupe de placement. Seule une fondation sur quatre est destinée uniquement à l'investissement immobilier.

Dans l'environnement particulièrement concurrentiel des immeubles de rendement, il n'est pas toujours évident de tirer son épingle du jeu et de trouver des opportunités correspondant à la stratégie. La fondation immobilière se présente dès lors comme une alternative à la détention directe, mais pas uniquement. Comme toute titrisation, elle permet également d'éviter la gestion



La pénurie des opportunités d'investissement dans l'immobilier incite à la titrisation immobilière. DR

des immeubles en interne, qui nécessite passablement de ressources. Elle propose, par ailleurs, des frais de fonctionnement attractifs en raison d'une organisation moins contraignante que les fonds soumis à la surveillance de la Finma. Les fondations ne sont généralement pas cotées à la Bourse, d'où une liquidité qui peut être perçue comme moins bonne, même si, dans le contexte actuel de forte demande, les rachats peuvent être effectués dans des délais très

courts. A cela s'ajoute que le risque de fluctuation de valeur reste limité puisque les portefeuilles sont majoritairement à prépondérance résidentielle.

Ce type de placement est très recherché par les institutions de prévoyance suisses. Il offre notamment à cette clientèle la possibilité de bénéficier de l'exonération de l'impôt sur le bénéfice et le capital, grâce à son statut fiscal privilégié. A lui seul, cet élément permet une distribution

supplémentaire importante (environ 0,5%) en comparaison des fonds immobiliers cotés. Cependant, bien qu'officiellement considérées comme des placements dits ouverts, les fondations possèdent souvent un nombre d'investisseurs volontairement limité, constituant un cercle d'investisseurs.

Au vu de ces avantages et dans l'attente d'une hypothétique détente du marché immobilier, ces dernières années auront vu l'émergence de plusieurs fondations ou groupes de placement dans le domaine immobilier. Mais alors comment faire le bon choix? A l'instar des fonds, l'analyse des immeubles détenus, plus précisément les localisations, les valorisations et les rentabilités, voire les périodes de construction, est essentielle. La stratégie hypothécaire reste une composante à apprécier en fonction du degré d'aversion au risque souhaité. Enfin, les compétences au sein du conseil de fondation et de la direction doivent être considérées dans l'optique de dégager un rendement pérenne à long terme pour l'institution ainsi qu'une capacité à proposer de l'investissement.

www.coptis.org

Chronique

Par Céline Fankhauser,
Chambre vaudoise immobilière



Frais accessoires à la charge du locataire

Les frais accessoires, appelés communément «charges», rémunèrent les prestations liées à l'utilisation du bien loué qui ne sont pas couvertes par le loyer. Ils comprennent, entre autres, les coûts de chauffage et d'eau chaude, le salaire du concierge, la taxe d'épuration des eaux et les frais d'exploitation de l'ascenseur. En revanche, les frais de réparation et d'entretien des locaux, ainsi que les frais sans rapport avec l'usage de la chose louée, tels que l'impôt foncier, les intérêts hypothécaires ou encore les primes d'assurance du bâtiment, en sont exclus.

Par défaut, les frais accessoires sont inclus dans le montant du loyer. On parle alors d'un loyer «tout compris». Il peut cependant être con-

venu que ces frais seront facturés séparément au locataire, par acomptes provisionnels ou par forfaits mensuels.

La loi prévoit que les frais accessoires ne peuvent être mis à la charge du locataire que si cela a été men-

«La loi prévoit que les frais accessoires ne peuvent être mis à la charge du locataire que si cela a été mentionné spécifiquement dans le contrat»

tionné spécifiquement dans le contrat. L'accord des parties doit lister les différentes charges effectives de manière suffisamment précise et détaillée afin que le locataire comprenne facilement quels éléments lui seront facturés en plus du loyer. Si tel n'est pas le cas, le loyer est réputé rémunérer toutes les prestations du bailleur. A titre d'exemple, une clause stipulant que le locataire est tenu de supporter «tous les frais accessoires» est trop générique et n'est dès lors pas valable.

Le bailleur entendant faire supporter à son locataire des frais accessoires en sus du loyer net devra donc être particulièrement vigilant lors de la rédaction du contrat de bail.

www.cvi.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel

Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression

CIL Centre

d'impression Lausanne SA à

Bussigny

Editeur

Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA