

L'avis de l'expert

L'attrait des fondations de placement

François Rayroux
Sarah Bechaalany

Avocats,
Lenz & Staehelin,
membres COPTIS



Les fondations de placement sont des véhicules de placements collectifs constitués pour gérer la fortune d'institutions de la prévoyance professionnelle (caisses de pension). Ce but, orienté principalement vers la protection des retraites, influence le régime légal applicable. Les fondations de placement doivent ainsi respecter les principes de sécurité, de rentabilité et de liquidité qui régissent les investissements de la prévoyance professionnelle en général. Le cercle de leurs investisseurs se limite au demeurant aux institutions de la prévoyance professionnelle.

Dans le contexte actuel, les institutions de prévoyance doivent assurer la pérennité des retraites. Les fondations de placement offrent des outils d'investissement surveillés en Suisse et au bénéfice d'un cadre légal reconnu. En 2019, les institutions de prévoyance détenaient environ 20% de leur fortune à travers des fondations de placement et avaient choisi cette forme de placement collectif plus d'une fois sur trois. Au cours des vingt dernières années, le nombre de ces fondations a plus que doublé et



Les institutions de prévoyance préfèrent souvent un investissement indirect dans la pierre plutôt qu'une détention directe. DR

leurs avoirs sous gestion se sont multipliés par six. Soixante fondations de placement géraient un patrimoine de 197 milliards de francs en 2019.

Il n'existe pas de chiffres sur les actifs investis dans l'immobilier par les fondations de placement. On recensait en 2019 une vingtaine de fondations - soit plus d'un tiers d'entre elles - qui procédaient uniquement à des investissements dans ce domaine. Les fondations membres de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP; KGAST) détenaient alors près de 44 milliards de francs d'avoirs immobiliers. Ces données confirment l'engouement

pour les investissements indirects dans l'immobilier.

Au-delà des statistiques, on observe que la part de marché des fondations de placement et leur fortune sont en pleine expansion. Elles disposent d'une certaine marge de manœuvre dans leurs investissements, ce qui explique leur succès auprès des institutions de prévoyance qui peuvent préférer ces investissements indirects à une détention directe d'immeubles. En tant que propriétaires, elles endossent aussi le rôle de maître d'ouvrage. Elles participent à des programmes de rénovation et deviennent des acteurs ma-

jeurs de la construction durable (ESG).

Pour renforcer l'attractivité de la place financière, le législateur élabore par ailleurs une nouvelle catégorie de placements collectifs de capitaux, le Limited Qualified Investor Fund (L-QIF). Le L-QIF, comme produit, sera dispensé de toute surveillance par la FINMA, seul le gestionnaire restant surveillé. Il bénéficiera par ailleurs de règles de placement très souples. Comme son nom l'indique, le L-QIF sera réservé aux investisseurs qualifiés, comme les institutions de prévoyance professionnelle. Ce nouvel instrument pourrait ainsi répondre à leurs besoins spécifiques.

Les discussions politiques sur les contours du L-QIF vont bon train à Berne. Les parlementaires ont d'ores et déjà exclu, principalement pour des raisons de politique fiscale, la possibilité pour des particuliers fortunés d'investir dans l'immobilier à travers un L-QIF. Par contre, il serait illogique d'étendre cette interdiction aux investisseurs professionnels, dont les caisses de pension. Le type de gestionnaire ou les délais de rachat comptent aussi parmi les thèmes encore débattus. L'avenir dira si les institutions de la prévoyance professionnelle trouveront dans le L-QIF un concurrent attractif aux fondations de placement pour leurs investissements immobiliers indirects.

www.coptis.org

Chronique

Par Jacques Ansermet,
Chambre vaudoise immobilière



Le droit du bail... une constante évolution

En novembre 2018, la Chambre vaudoise immobilière sortait un nouvel ouvrage intitulé: «Le droit du bail en 350 questions». Cette publication ambitionnait de reprendre les principaux thèmes du droit du bail et de répondre aux questions que se posent au quotidien les praticiens. Il rencontra un vif succès.

Vingt-quatre mois plus tard s'est posée la question d'une simple mise à jour de l'ouvrage, à l'aune de la jurisprudence rendue entretemps. Le constat s'est imposé: une simple mise à jour ne suffirait pas à rendre compte des profonds bouleversements juris-

«Il convient de saluer les efforts permanents des professionnels de l'immobilier visant à investir dans la formation continue de leurs collaborateurs»

prudentiels. Une refonte globale et en profondeur était nécessaire.

Si certains chapitres ont été abordés au travers de questions nouvelles,

d'autres ont dû être entièrement réécrits, tel celui consacré à la variation du loyer en cours de bail. Il a en effet suffi de revirement de jurisprudence, notamment sur la notion du rendement net des immeubles, pour obliger les rédacteurs à modifier tant les notions théoriques que les exemples concrètement exposés.

Le droit du bail... un droit en constante évolution comme aucun autre. C'est ce qui fait son intérêt mais aussi sa complexité. Dans ce contexte, il convient de saluer les efforts permanents des professionnels de l'immobilier visant à investir, an-

née après année, dans la formation continue de leurs collaborateurs. Il y va de la crédibilité de la branche immobilière, dans son ensemble.

Nul doute que cette nouvelle édition intitulée «Le droit du bail en 400 questions», qui sortira de presse début décembre, contribuera, à sa manière, à étancher cette soif de formation.

«Le droit du bail en 400 questions», 228 pages, 60 fr., frais de port en sus. Commande: tél. 021 341 41 44, dheilly@cvi.ch www.cvi.ch