

## L'avis de l'expert

## Les L-QIFs, source d'innovation

**Olivier Klunge**Avocat,  
Fundim SA,  
membre COPTIS

**L**ors de sa session d'hiver, le parlement fédéral a approuvé la création d'une nouvelle forme de placements collectifs sans autorisation préalable de la FINMA et réservée à des investisseurs qualifiés: les L-QIFs.

La place financière suisse, en particulier dans la gestion de fortune privée, a une position prééminente dans le monde. Les fonds distribués et gérés en Suisse en constituent une composante importante, mais ceux-ci sont très souvent étrangers, notamment luxembourgeois. En tant que domicile de fonds, la Suisse peine à s'imposer: le volume de fonds de placement helvétiques dépasse à peine 900 milliards de francs tandis que celui des fonds luxembourgeois est supérieur à 4000 milliards d'euros - soit quasi cinq fois plus.

Le L-QIF crée pour les investisseurs qualifiés une véritable alternative suisse à la concurrence des fonds étrangers et renforce considérablement la compétitivité internationale des solutions domestiques innovantes en éliminant les inconvénients concurrentiels existants par rapport aux places étrangères. Ainsi, cela per-



**Le parlement fédéral a approuvé la création des L-QIFs, nouvelle forme de placements collectifs.** KEYSTONE

mettra de préserver l'emploi, la création de valeur et le substrat fiscal en Suisse, ce qui apportera une valeur ajoutée à l'ensemble de l'économie.

Si les L-QIFs n'auront plus besoin d'une autorisation préalable de la FINMA avant leur lancement, la qualité et la sécurité sont garanties par le fait que leur direction et leur gestionnaire doivent être des établissements autorisés et surveillés par la FINMA avec leur siège en Suisse. Les besoins de protection des investisseurs qualifiés sont ainsi pleinement pris en compte.

En matière d'investissements immobiliers, le L-QIF est réservé aux investisseurs institutionnels, en particu-

lier les caisses de pension, les banques et les assurances, à l'exclusion des particuliers fortunés. À côté des placements collectifs existants (fonds contractuels, SICAV, SCmPC et fondations de placement), les L-QIFs permettront d'assurer une différenciation des portefeuilles d'investissement.

Contrairement aux SICAV et aux fonds contractuels immobiliers classiques qui doivent respecter de nombreuses règles légales en termes de diversification, de nombre et de type d'immeubles ou encore de part d'immeubles en construction, les L-QIFs pourront définir de manière beaucoup plus libre leur univers d'investissement. Les caisses de pension, par

exemple, pourront donc choisir en toute transparence des stratégies de placements diversifiées, ce qui permettra d'améliorer leurs rendements et donc les rentes versées, tout en maintenant une saine gestion des risques par la répartition de leurs avoirs auprès de plusieurs gestionnaires.

Les L-QIFs ont un rôle à jouer dans la réalisation des objectifs de la Stratégie énergétique 2050 du Conseil fédéral. En effet, ce sont des véhicules particulièrement appropriés pour le financement, au côté des collectivités publiques, par les investisseurs institutionnels de grands projets d'investissement durable tels que les centrales hydroélectriques, les parcs éoliens ou les réseaux d'énergie citoyens. En termes de rénovation énergétique du parc immobilier, on observe aussi que les placements collectifs immobiliers ont tendance à mieux entretenir leurs immeubles que les privés et ont les moyens de financer des rénovations énergétiques importantes. Or, la consommation en chauffage des bâtiments est un gros contributeur aux émissions de CO<sub>2</sub> de la Suisse.

Le L-QIF est donc une opportunité bienvenue tant pour la place financière et ses emplois que pour les investisseurs institutionnels, en particulier nos caisses de pension, qui trouveront des possibilités de dynamiser et diversifier leurs investissements.

[www.coptis.org](http://www.coptis.org)

**Chronique**

Par Pierre Jacquot,  
président du SVIT Romandie



## Les évolutions du marché immobilier suisse

La pandémie de Covid-19 et les différentes mesures sanitaires mises en place au fil des mois par les autorités compétentes ont eu un impact profond sur le marché immobilier suisse en 2021, tant pour les ménages que pour les investisseurs.

Du côté des ménages, la Commission fédérale du logement a identifié deux grandes tendances, qu'elle expose dans un communiqué publié en début d'année: l'envie croissante de nombreux résidents de devenir propriétaires d'un bien immobilier, et le souhait de vivre dans un habitat plus

grand. Avoir une pièce supplémentaire pour pouvoir travailler de chez soi, ainsi que disposer d'un extérieur, sont des demandes récurrentes.

Les régions périphériques des grands centres urbains sont de plus en plus prisées. Le ratio prix/surface est plus intéressant, et le fait de ne plus devoir se déplacer tous les jours pour se rendre sur son lieu de travail incite les occupants à étendre leur zone de recherches de logement. Les conditions d'habitation ont incontestablement pris de l'importance aux yeux des ménages ces derniers mois.

Les investisseurs avaient déjà identifié cette tendance pour 2021, comme l'indiquait le baromètre des tendances de l'investissement du marché immobilier, publié par E&Y Real Estate Schweiz en janvier de l'année dernière. L'investissement résidentiel sera, cette année encore, l'une des priorités des investisseurs actifs en Suisse.

Les critères de durabilité, de gestion des données des bâtiments et des infrastructures, ainsi que l'innovation sont au cœur des préoccupations des investisseurs. Ces points de vigi-

lance sont en cohérence avec les décisions du Conseil fédéral et la stratégie énergétique 2050 élaborée par ce dernier, en vue de lutter contre le réchauffement climatique.

Le marché de l'immobilier est en mutation. Les usages et envies des ménages évoluent, et les investisseurs adaptent leurs critères d'achats. Ces tendances préfigurent le marché immobilier de demain, qui se construit aujourd'hui.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)