

L'avis de l'expert

Le swap immobilier: une alternative à la vente

Vincent Milliet

Directeur
StoneEdge
Asset
Management

Détenir un immeuble de rendement à la suite de son acquisition ou lors d'une succession est à la fois une opportunité mais aussi une source de risques pour son propriétaire avec le droit du bail et la réglementation énergétique en perpétuelle évolution. Selon le contexte économique et sa situation personnelle, le propriétaire doit choisir entre rester propriétaire pour obtenir un rendement périodique ou vendre son bien, que ce soit pour rembourser ses emprunts hypothécaires, pour financer d'autres projets ou planifier une succession. En cas de vente, souvent se pose la question de l'utilisation du fruit de la vente, surtout dans une période trouble pour les marchés financiers comme nous la vivons.

C'est là que peut intervenir une alternative judicieuse entre la possession directe et la vente définitive, le swap immobilier. Il revient à échanger le tout ou une partie de son bien immobilier contre des parts d'un fonds immobilier ou les actions d'une SICAV (société immobilière à capital variable). On échange donc son im-



On peut échanger l'immeuble dont on a la propriété contre des parts plus liquides d'un fonds de placement immobilier ou d'une SICAV. DR

meuble unique contre une plus petite part de plusieurs immeubles d'un portefeuille offrant une meilleure diversification en termes de situation, d'utilisation et de risque.

Les avantages sont certains pour le propriétaire. Tout d'abord, celui-ci délègue la gestion opérationnelle de son immeuble à des professionnels et n'a plus à se préoccuper de la rénovation d'appartements ou du financement de grands travaux. C'est particulièrement le cas des rénovations énergétiques lourdes qu'un

grand nombre de propriétaires privés n'ont pas encore initiées alors qu'ils y seront prochainement contraints, que ce soit par les nouvelles législations écologiques ou par les attentes des locataires pour lesquels l'augmentation des charges de chauffage pèse sur le budget. De plus, les parts ou actions d'un véhicule de placement sont plus liquides pour les revendre ou les répartir entre plusieurs héritiers. Dans le cas des fonds ou SICAV non cotées, le swap permet d'investir sans devoir payer un

«agio», prime que les marchés financiers valorisent au-dessus de la valeur nette d'inventaire (VNI) des immeubles du portefeuille. Enfin, avantage non négligeable, les parts ou actions investies ne sont souvent pas imposables au titre de l'impôt sur la fortune et le dividende annuel versé est net d'impôt pour les résidents suisses.

C'est pour ces raisons que nous voyons une tendance claire aux swaps immobiliers ces dernières années en Suisse. Cette pratique comporte néanmoins certains points à respecter. Le prix d'échange doit être validé par un expert indépendant. Il faut aussi savoir anticiper et ne pas planifier cet échange à un stade où le vendeur n'a que le choix de céder son bien. Le choix du partenaire est essentiel pour établir cette relation à long terme. Les SICAV et fonds immobiliers sont régulés et surveillés par la FINMA, assurant la qualité et la sécurité de l'administration du véhicule. Le vendeur doit enfin opter pour un fonds ou une SICAV dont la stratégie est en adéquation avec sa propre vision de l'investissement immobilier, que ce soit en termes de biens du portefeuille (plutôt résidentiel ou plutôt commercial par exemple), de durée d'investissement ou de droits sociétaux (l'investisseur a des droits de vote dans une SICAV).

www.coptis.org

À ne pas manquer

Bâle

Jeunes architectes japonais en lumière

L'exposition «Make Do With Now: New Directions in Japanese Architecture» met en lumière de jeunes architectes japonais encore peu connus mais prometteurs dont les conceptions et les processus de création proposent une réponse aux questions contemporaines, qu'elles soient liées au changement climatique, bien entendu, mais aussi à des thèmes à caractère social. Leur manière de voir redéfinit

le rôle des architectes au sein de la société.

«Make Do With Now: New Directions in Japanese Architecture», jusqu'au 12 mars 2023, Musée suisse d'architecture, Steinenberg 7, 4051 Bâle. ma-me-ve: 11h-18h; je: 11h-20h30; sa-di: 11h-17h; lu: fermé. www.sam-basel.org

Zurich

Merveille ou horreur?

La Maison du patrimoine propose

une nouvelle exposition qui explore notre regard sur le bâti et les controverses qu'il déclenche parfois de manière virulente. Qui décide de la beauté ou de la laideur d'un bâtiment? Comment la notion de beau a-t-il évolué au fil du temps? Que faut-il protéger, que faut-il raser pour reconstruire du neuf? **«Merveille ou horreur? De notre relation à la culture du bâti» jusqu'au 31 mars 2024, Maison du patrimoine, Zollikerstrasse 128, 8008 Zurich, me-ve-sa: 14h-17h; je-di: 12h-17h; di-lu: fermé. www.maisondupatrimoine.ch**

Paris

Explorer la période Art déco

L'exposition montre l'influence de l'Art déco française sur l'architecture et le goût des habitants de l'Amérique du Nord. Cette émulation a été forte dans les années 1920. **«Art déco France-Amérique du Nord», jusqu'au 6 mars 2023, Cité de l'architecture, 1, place du Trocadéro, 75116 Paris. lu-me-ve: 11h-19h; je: 11h-22h; sa-di: 10h-19h; ma: fermé www.citedelarchitecture.fr**