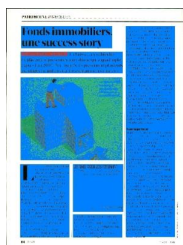


# Fonds immobiliers, une success story

**PAR CHANTAL DE SENGER ET MARY VAKARIDIS** En Suisse, ces véhicules de placement présentent un volume qui a quadruplé depuis l'an 2000. Peu risqués, ils présentent plusieurs avantages quand on veut investir au moins cinq ans.





**L**ES FONDS IMMOBILIERS offrent de multiples bénéfices: diversification du portefeuille, performance solide, faible corrélation avec les autres classes d'actifs, risque réduit et enfin une optimisation fiscale. Depuis 2012, ces véhicules d'investissement ainsi que les titres des sociétés immobilières cotées ont enregistré des performances supérieures de quelque 25% à celle du SPI (Swiss Performance Index), d'après une estimation de Wüest Partner. «La grande majorité des fonds immobiliers suisses ont réalisé des performances exceptionnelles», commente Taner Alicehich, fondateur et CEO de Real Estate Investment Solutions. Chef des investissements indirects chez Swiss Finance & Property Group, Nicolas di Maggio précise: «En Suisse, ce sont les fonds avec un focus sur les immeubles résidentiels qui ont connu

## LES FONDS IMMOBILIERS PERFORMENT

PERFORMANCE DE L'INDICE SWX IMMOBILIENFONDS  
(VALEURS TRIMESTRIELLES À LA BOURSE SUISSE)



les meilleures performances au cours des dernières années avec des rendements de l'ordre de 7,5% annuels.» Ces fonds restent-ils intéressants en dépit des frais de gestion facturés à la clientèle? «A l'heure actuelle, certainement», estime Nicolas di Maggio.

Les observateurs s'accordent sur le fait que le pic des performances du cycle en cours est certainement derrière nous.

Néanmoins, Philippe Sormani, associé et président du CIFI (Centre d'information et de formation immobilières), se veut encourageant: «Les investissements dans les fonds immobiliers ou dans les sociétés immobilières cotées représentent encore des opportunités intéressantes et bien réglementées. Ces véhicules permettent d'investir des montants limités dans des portefeuilles diversifiés. Les règles du jeu sont établies, les cotations transparentes et les obligations du fonds sont claires et soumises à la surveillance de la Finma.»

Accessibles aux particuliers, les fonds cotés sont disponibles sur les plateformes en ligne de trading; ils se révèlent cependant moins liquides que d'autres classes d'actifs comme les actions, prévient Nicolas di Maggio. «L'ensemble des 33 fonds disponibles présente une liquidité de l'ordre de 30 millions de francs par jour. Des montants de quelques millions seront donc facilement échangeables mais il faudra compter une période de désinvestissement plus longue pour des montants plus importants.»

## Avantage fiscal

De plus, en Suisse, l'investisseur possède un avantage fiscal puisque le fonds immobilier paie les impôts – à des taux avantageux – sur le revenu et sur la fortune pour le compte du porteur de parts. Les performances affichées du fonds sont ainsi nettes de tout impôt. Cet avantage existe à condition que le fonds détienne les immeubles en propriété directe plutôt que via des sociétés anonymes. Ce type de fonds s'adresse particulièrement aux investisseurs disposant d'un horizon de placement d'au moins cinq ans.

Comparé aux placements directs dans un bien, acquérir une part de fonds permet de moins s'endetter, d'avoir un actif plus liquide et de se concentrer sur de l'immobilier d'investissement qui permet d'obtenir des revenus constants. Le risque



est moins élevé grâce à sa répartition sur un grand nombre d'immeubles situés dans des lieux différents et à usage différent (résidentiel ou professionnel). Sans compter que ce placement permet de profiter d'une gestion du parc immobilier par des professionnels, d'une réduction des frais d'administration et de plus de transparence. En Suisse, entrer dans un fonds immobilier pour moins de 100 francs est possible. Cerise sur le gâteau: les frais de gestion sont inférieurs à ceux des placements directs. ■