

L'avis de l'expert

Gouvernance d'un fonds immobilier

Claudio Muller

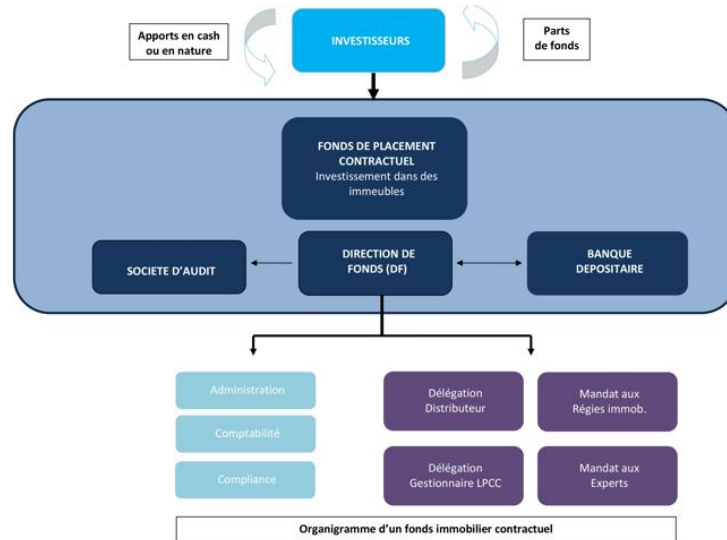
Directeur général
Solufonds SA
Membre COPTIS



Tous les fonds immobiliers et les SICAV immobilières à délégation de droit suisse sont administrés par une direction de fonds (DF) au bénéfice d'une autorisation de la FINMA. Afin de répondre à ses attentes, une organisation adéquate permettant à la DF d'accomplir les tâches qui lui incombent doit être mise en place. Cette organisation porte sur les processus internes et les compétences des intervenants. La DF doit également maintenir en tout temps des capitaux de couverture (fonds propres) qui dépendent de la masse administrée. Ainsi structurée, la DF sera à même de travailler dans le meilleur intérêt des investisseurs des différents placements collectifs qu'elle administre.

Son activité s'articule autour de deux axes principaux: la surveillance et les tâches administratives.

Pour la surveillance, les contrôles



s'effectuent principalement au niveau du respect des restrictions d'investissement. Elles concernent l'endettement, la diversification (nombre et taille des immeubles), la typologie (résidentiel/commercial ou autre) et la localisation qui doivent être en ligne avec le prospectus. Concrètement, la DF pourrait s'opposer à une acquisition souhaitée par le gestionnaire si elle ne respecte pas la politique de placement du fonds. La corpo-

rate governance s'applique également aux autres mandataires en lien avec le fonds tels que le gestionnaire mandaté et les régies. Une due diligence est faite quant à leur organisation et un suivi est assuré. Une attention particulière est portée aux valorisations des différents immeubles détenus effectuées par les experts (autorisés FINMA). Ce dernier point est critique puisque ces estimations impactent directement la valeur nette

d'inventaire (VNI), raison pour laquelle les différentes valeurs sont vérifiées par la DF.

L'administration d'un fonds immobilier se répartit sur trois axes. La phase transactionnelle, relative à l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, nécessite une réactivité importante dans un marché immobilier très étroit afin de coordonner l'opération entre les parties (vendeurs, notaires, gestionnaires) tout en vérifiant la conformité réglementaire ainsi que le contrôle des personnes proches LPCC. Durant tout l'exercice comptable du fonds, la DF, avec l'approbation du gestionnaire, se coordonne avec la régie de l'immeuble, gère le paiement des factures (hors régie), signe les plans ainsi que les différents contrats d'assurances, de crédits, de constructions et de régies. La DF suit aussi les litiges et les financements. Pour finir, la DF consolide les données comptables des immeubles détenus, calcule la fiscalité et la valeur nette d'inventaire (VNI) du fonds puis établit le rapport annuel. En définitive, nonobstant la performance du marché immobilier, les intérêts des investisseurs sont bien gardés.

www.coptis.ch

Chronique

Par Martin Dunning,
président du SVIT Romandie



Fin de la pénurie de logement pour 2020

Au début des années 2000, la crise du logement a été déclarée. Une forte augmentation de la population, l'arrivée de grandes entreprises internationales et un environnement peu favorable à l'investissement immobilier ont engendré la pénurie qui est aujourd'hui en passe d'être renversée. Avec la baisse de l'immigration, mais surtout la mise sur le marché d'un grand nombre de nouveaux logements, la fin de la pénurie est attendue pour 2020.

On observe un assouplissement du marché, particulièrement dans les régions périphériques; parmi celles-ci la Broye et la Gruyère, l'Ouest lausannois ou le Chablais. Cette détente se reflète notamment dans l'analyse de la durée des

annonces immobilières publiées sur les principaux portails Internet. L'indice OWI développé par le SVIT ainsi que d'autres modèles similaires sont unanimes: une augmentation constante de l'offre locative et une durée d'attente plus élevée pour trouver de nouveaux locataires. En revanche, la situation reste plus tendue dans les grands centres urbains et principalement à Lausanne et à Genève.

D'autre part, l'immigration étrangère en Suisse est à la baisse depuis 2014. L'année passée, le solde migratoire était de 60 262 personnes, soit 15% de moins qu'en 2015. La ratification de la loi contre l'immigration de masse devrait également contribuer à la stabilisation

migratoire vers la Suisse. Côté emploi, la stagnation sur le marché du travail et la diminution du nombre d'offres contribuent également à ce phénomène. Ces facteurs accentuent le déséquilibre avec l'offre croissante de logements.

Nous faisons face à un décalage entre la mise à disposition de logements sur le marché et les besoins de la population. Le recensement des logements vacants au 1er juin 2016 par l'Office fédéral de la statistique indiquait déjà une hausse de 11%. Attendons les chiffres de juin 2017 pour vérifier s'ils confirment cette tendance.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier:

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Direction artistique:

Laurent Martin

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, Editions

Le Régional SA, Homegate AG,

LC Lausanne-Cités SA, Société de

Publications Nouvelles SPN SA.