

L'avis de l'expert

La titrisation aide le tourisme

Sébastien Travelletti

Swisspeak Resorts

Isabelle Tisseur

Solufonds

Membre COPTIS



Le travail en commun de professionnels de l'immobilier et du tourisme permet de mettre sur pied des projets innovants. DR

Les défis du tourisme suisse sont notamment d'avoir une offre adaptée à la demande, de développer des lits chauds dans les régions de montagne et d'attirer des touristes étrangers. Ces buts nécessitent de gros investissements. Les promoteurs peuvent avoir des difficultés à trouver des financements et les investisseurs peuvent se montrer réticents à investir de gros capitaux dans un secteur de niche.

Pour un promoteur mais aussi pour des investisseurs, s'appuyer sur une structure LPCC (loi sur les placements collectifs de capitaux) veut dire avoir un produit supervisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), administré et géré par des sociétés également soumises à un contrôle de la FINMA. Mais le point le plus important est la possibilité de créer un portefeuille diversifié sur plusieurs projets qui permet de réduire les risques.

Plusieurs véhicules de placement sont à la disposition des promoteurs qui peuvent faire leur choix en fonction des types d'investisseurs qu'ils veulent toucher. Certains véhicules sont réservés à des investisseurs qua-

lifiés et ont une durée de vie limitée (SCMPC), tandis que d'autres (fonds contractuels ou SICAV) peuvent être créés pour tout type d'investisseur et sans limite de temps. Se lancer dans un processus de création d'un tel produit financier prend du temps mais permet aux promoteurs de démarcher les investisseurs avec une offre qui présente un niveau de qualité et de sécurité élevé.

Par exemple, en 2014, une SICAV immobilière a été créée dans une optique de création de lits chauds dans les stations alpines suisses. Le concept développé par cette SICAV est de réunir des résidences de vacances sous une seule marque. En effet, il est important d'agir sous une seule enseigne car cela permet, d'une

part, de grouper les actions commerciales et de communication et, d'autre part, de bâtir une marque forte avec laquelle le client peut s'identifier et surtout s'attendre à retrouver la même qualité dans plusieurs stations. Le concept innovant offre à ses clients tout le confort d'un service hôtelier ainsi que diverses expériences locales. Sur le plan touristique, ces résidences, en plus de créer des lits chauds, favorisent l'occupation des stations durant la basse saison. Les communes ainsi que les principaux acteurs des destinations, telles que les remontées mécaniques, ont également une part importante dans l'aboutissement des projets de construction de résidences.

Ainsi, la titrisation immobilière,

par la création de tels produits axés sur des secteurs immobiliers de niche trop souvent délaissés, apporte une réponse à laquelle les particuliers, aux moyens forcément plus limités, ne pourraient avoir accès autrement. L'exemple de la SICAV axée sur le tourisme de montagne présenté plus haut, par les moyens financiers apportés dans des stations hors des quelques sites huppés attirant une riche clientèle internationale et ses capitaux, est une bouffée d'oxygène et de dynamisme dans un secteur touristique dont la réinvention demande des investissements importants que les acteurs locaux traditionnels ne peuvent pas apporter.

Mais l'avantage de ce type de placement collectif n'est pas que pour les communes ou les usagers. Pour l'investisseur, que ce soit une caisse de pension ou un privé, il apporte aussi des opportunités. Avec une gestion groupée par des professionnels du tourisme et de l'immobilier, la rentabilité des investissements est meilleure qu'avec des initiatives individuelles et elle assure l'implémentation de toutes les innovations en matière de tourisme et de construction durable. Enfin, l'investissement dans un marché de niche permet aux investisseurs détenant déjà des immeubles ou des fonds immobiliers de diversifier leurs investissements et dès lors de réduire leurs risques.

www.coptis.org

Chronique

Par Aurore Müller-Lambert, fondatrice et directrice de A-immobilier Sàrl, membre de l'ARCID*



Les 5 possibilités de résilier un bail avant le terme

Un propriétaire dispose de cinq possibilités pour résilier un bail de manière anticipée qui seront développées de manière succincte. Les délais de résiliation mentionnés ne concernent que les baux d'habitation ou de locaux commerciaux.

Lorsque le locataire ne paie pas son loyer, le propriétaire peut lui fixer un délai de paiement par écrit. S'il n'est pas respecté, le bailleur a la possibilité de résilier le bail dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois.

Le locataire est tenu d'utiliser la

chose louée avec le soin nécessaire et conformément au contrat. Lorsqu'il viole son devoir de diligence ou manque d'égard envers les voisins avec un certain degré de gravité, le propriétaire peut résilier le bail dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois et avec effet immédiat si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose louée.

Lors d'un transfert de propriété par une vente, une donation ou dans le cadre d'une poursuite pour dettes et faillite, le bail passe au nouvel acquéreur. Dès son inscription au Registre

foncier, ce dernier peut résilier les baux en cours en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui ou ses proches parents.

Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal. Les justes motifs sont des circonstances exceptionnelles, imprévisibles lors de la conclusion du bail et qui rendent le maintien de celui-ci intolérable.

En cas de faillite du locataire, la

loi autorise le bailleur à demander des sûretés supplémentaires au locataire pour les loyers à échoir. Si celles-ci ne sont pas fournies dans un délai convenable, le propriétaire peut résilier le contrat avec effet immédiat.

Finalement, les procédures et délais accompagnant ces résiliations sont très stricts et complexes, ce qui nécessite d'être accompagné par un professionnel.

www.arcid.ch

*Chambre suisse des diplômés de l'immobilier