

L'avis de l'expert

Placements collectifs et droit de superficie: un marché en devenir?

Anthony Collé

Fundim SA et FimPlus SA, membre COPTIS



Les placements collectifs ont rencontré un vif succès ces dernières décennies, tout d'abord avec les véhicules de placement généralistes et, depuis une dizaine d'années, avec d'autres véhicules de placement de niche plus profilés, par exemple dans la revalorisation commerciale ou le développement immobilier, segments à plus forte valeur ajoutée mais plus complexes et difficiles d'accès pour un investisseur en direct. Tous ont en commun de détenir des immeubles en pleine propriété.

Depuis longtemps déjà, le droit de superficie ou DDP, soit la séparation de la propriété du sol et celle du bâti pour une durée de 30 à 100 ans, est utilisé pour le financement d'infrastructures ou pour les collectivités publiques. Ce modèle de propriété s'est également fortement développé pour des immeubles à construire par des coopératives d'habitation. Quelques investisseurs institutionnels sont déjà propriétaires d'actifs immobiliers sur droit de superficie, voire propriétaires de terrains qu'ils



Le quartier du Crépon à Echallens, un projet sur droit de superficie de la fondation de placement Equitim. EQUITIM

concedent en droit de superficie. Cependant, de manière globale, la détention d'immeubles ou d'actifs immobiliers en droit de superficie reste marginale au regard du marché global ou en comparaison internationale.

À l'étranger, la détention par droit de superficie est bien connue et pratiquée par des investisseurs institutionnels, publics ou privés. Elle étend ainsi les possibilités d'investissement d'actifs qui ne seraient pas sur le marché.

Selon plusieurs spécialistes et instituts, cette tendance va s'intensifier, notamment avec l'émergence de nouveaux modèles de détention qui intègrent dans leur stratégie la scission d'actifs entre le terrain et le bâti.

De nouveaux véhicules permettent aux investisseurs de participer à la construction d'immeubles sur DDP dans le cadre de programmes à loyers modérés proposant une autre solution intéressante par rapport aux coopératives, souvent financées à 95% en fonds étran-

gers, avec un risque de précarité en cas de retournement des taux d'intérêt.

Depuis peu, le modèle du DDP est également proposé pour des actifs immobiliers existants détenus par des privés, permettant ainsi la transmission partielle de la propriété, libérant le propriétaire des soucis et des investissements d'entretien et de rénovations et facilitant les questions de succession. Quant à l'investisseur, superficiaire de l'immeuble existant, il peut investir dans l'optimisation du bâti, tant du point de vue économique qu'écologique, et obtenir un rendement intéressant dans des situations centrales. Il acquerra éventuellement la pleine propriété au terme du DDP ou au moment de la succession.

On peut donc augurer un marché en forte évolution sur ce segment avec des acteurs existants qui élargiront leurs directives d'investissements ou des nouveaux acteurs avec des modèles plus ou moins créatifs et innovants. Comme toujours, l'investisseur devra veiller, dans son choix de produit, au professionnalisme et à l'expérience des acteurs qui proposent ce type d'investissements, ainsi que sur leur fonctionnement, leurs directives et leur organisation en général.

www.coptis.org

Chronique

Par Cosima Trabichet-Castan, membre de wipswiss et avocate chez Meyerlustenberger Lachenal SA (MLL)



Gel de la densification en zone villas à Genève

Fin 2019, le Département genevois du territoire a annoncé sa décision de ne plus octroyer jusqu'à nouvel avis de dérogations fondées sur l'article 59 al. 4 LCI. Cela signifie que les propriétaires de terrains situés en zone 5 ne pourront en principe plus densifier leurs parcelles au-delà de 0.25. La nouvelle, inattendue, est assurément inquiétante pour les propriétaires fonciers. Pour les promoteurs n'ayant pas encore obtenu d'autorisation de construire, la situation pourrait s'avérer critique.

Il est vrai que les réalisations qui ont été autorisées au cours des dernières années en zone villas laissent parfois à désirer du point de vue de la cohérence architecturale. La densification dans cette zone crée en outre régulièrement des inconvénients pour le voisinage, notamment au niveau des chemins d'accès qui ne peuvent pas être adaptés faute de planification globale à l'échelle du quartier. L'on ne saurait cependant reprocher uniquement aux communes de n'avoir pas eu suffisam-

ment de vision d'ensemble quant aux projets autorisés. En effet, c'est le canton de Genève qui a le dernier mot pour autoriser ou non un projet de construction. Il est donc regrettable que ce dernier n'ait pas posé d'entrée de jeu des critères plus stricts à la densification opérée en zone 5.

Juridiquement, la solution consistant à refuser d'emblée toute dérogation apparaît discutable. Des cas ont d'ailleurs déjà été portés devant les tribunaux. Dans l'intervalle, l'incer-

titude qui en résulte aura sans doute pour effet de freiner la spéculation portant sur des terrains en zone villas. Cela risque de faire augmenter encore la demande de logements en PPE en zone de développement, alors même que la tendance est actuellement à vouloir diminuer drastiquement la proportion de cette catégorie de logements. Le casse-tête du logement à Genève n'est donc visible-ment pas près d'être résolu.

www.wipswiss.ch