

38#
Newsletter
Juillet 2022

Crowdfunding immobilier : hausse des taux d'intérêt hypothécaire et de l'inflation

=
Resolution

LEGAL PARTNERS

I. Introduction

Depuis de nombreuses années, les prix de l'immobilier suisse n'ont fait que suivre une tendance à la hausse. Cette hausse des prix, qui n'est d'ailleurs pas une spécificité helvétique, s'explique tout particulièrement par la rareté de l'offre immobilière, par l'augmentation de la demande en raison de la pandémie de coronavirus et par des taux d'intérêt historiquement bas ces dernières années.

Cette réalité, couplée à la politique des taux d'intérêts négatifs menée par les banques, a créé les conditions idéales pour les investisseurs désireux d'acquérir un immeuble ou un appartement en copropriété en tant que placement de valeur.

Cela étant, au vu de l'importance des prix de l'immobilier en Suisse en comparaison internationale, l'accès au placement dans la pierre est souvent limité aux individus disposant de fonds propres importants, nécessaires pour acquérir des immeubles à des prix élevés.

Ce constat a amené le développement de formes alternatives d'investissement immobilier, notamment le

crowdfunding immobilier, dont l'un des objectifs est de permettre à de petits investisseurs d'accéder au marché des placements immobiliers, lequel leur était auparavant inaccessible.

Or, depuis maintenant près d'une année, on assiste à un important mouvement haussier des taux hypothécaires. Cette tendance s'est encore largement accélérée ces derniers mois en raison de la forte inflation observée à travers le monde et des mesures prises en conséquence par les différentes banques centrales.

Ce contexte économique amène aujourd'hui certains analystes à considérer que l'on assiste à un changement de paradigme, à savoir qu'il serait aujourd'hui économiquement plus avantageux d'être locataire que propriétaire de son logement. Ce constat serait renforcé par l'envolée des prix dans le secteur de la construction qui découle des problématiques dans les chaînes d'approvisionnement mondiale, notamment à la suite de la pandémie de Covid-19, et de la guerre en Ukraine.

La situation actuelle amenant de plus en plus à s'interroger sur le rendement et la sécurité des placements

immobiliers, il nous paraît intéressant de rappeler les points essentiels du concept de crowdfunding immobilier, dès lors que celui-ci s'adresse souvent aux investisseurs cherchant des rendements soutenus et peu risqués.

II. Rappels sur la propriété

La notion de propriété est définie aux articles 641 à 654a du Code civil (CC). Aussi, ces dispositions nous indiquent que la propriété est un droit réel (droit qui porte sur une chose) et que celle-ci implique une maîtrise juridique complète et exclusive d'une chose.

De ce fait, la propriété confère le droit d'user de la chose, d'en jouir (en tirer les profits : loyers, fruits, etc.), d'en disposer (la vendre, la donner, etc.) et de défendre la propriété contre quiconque.

La propriété peut être individuelle (il n'y a alors qu'un seul propriétaire) ou collective dès lors que plusieurs personnes sont propriétaires en même temps du même objet.

Le droit suisse ne connaît que deux formes différentes pour la propriété collective, à savoir la propriété commune et la copropriété. Il convient de relever que la propriété par étage (PPE) n'est qu'une forme particulière de la copropriété.

La différence principale entre ces deux formes de propriété collective réside dans le fait que celui qui est propriétaire commun ne dispose pas d'une quote-part de copropriété dont il peut disposer (comme dans la copropriété), mais bien d'un droit de propriété qui porte sur le tout.

III. Crowdfunding immobilier

L'idée maîtresse du crowdfunding immobilier est de permettre d'acquérir des parts de copropriété d'un immeuble et non pas directement un lot entier, par exemple en PPE.

Ce mécanisme a ainsi pour effet de permettre d'investir dans un bien immobilier, à moindre coût, tout en disposant d'un droit réel sur l'immeuble. Les principaux acteurs dans le domaine en Suisse romande proposent des parts, en moyenne, à partir de CHF 25'000.-.

Les plateformes de crowdfunding immobilier se chargent quant à elles de toutes les démarches pour les investisseurs, de la sélection de l'immeuble de rendement à la gestion effective de celui-ci.

Ces dernières années, les rendements attendus annoncés par les différentes plateformes pour ces

investissements oscillent entre 4,5% et 6,5%, soit des rendements intéressants pour un investissement a priori peu risqué.

Il est clair que ce type d'investissement est également exposé aux risques inhérents à tout investissement immobilier, soit les risques de nature juridique (permis de construire, autorisations administratives, expropriation, assurances, réalisation forcée), fiscale (augmentation d'impôts), technique (faisabilité d'un ouvrage ou problématique liée au terrain), commercial (perte de valeur de l'immeuble lors de sa réalisation, vacance locative, capacité de s'acquitter des intérêts et à rembourser une hypothèque), etc. De plus, il est évidemment aussi impacté par les taux d'intérêt et le prix des matériaux de construction.

Cela étant, dans le cadre du crowdfunding immobilier, l'investissement est généralement réalisé s'agissant d'un immeuble entier. Partant, les risques de se retrouver avec un locataire qui ne s'acquitte pas de son loyer ou qu'un appartement reste vide pendant une longue période - risques biens réels dans le cadre d'un achat d'un appartement en PPE - sont dilués par le nombre suffisamment élevé de lots.

Enfin, il convient de relever que les plateformes de crowdfunding immobilier ne sont pas nécessairement soumises à une autorisation de la FINMA.

IV. Observations

La conjoncture actuelle risque donc d'impacter le système du crowdfunding immobilier dès lors que les rendements immobiliers devraient diminuer et que les risques liés à ce type d'investissements pourraient aller en augmentant.

A contrario, l'investissement dans la pierre via le crowdfunding immobilier permet de diluer les risques évoqués dès lors que ceux-ci sont supportés par une multitude de copropriétaires.

Aussi, les incertitudes sur le marché de l'immobilier amènent au constat que tout individu intéressé dans l'investissement immobilier doit, aujourd'hui tout particulièrement, comprendre et analyser les différents avantages et risques des modes d'investissement qui s'offrent à lui.

Le contenu de cette Newsletter, établie le 29 juillet 2022, ne peut pas être assimilé à un avis ou conseil juridique. Si vous souhaitez obtenir un avis sur votre situation particulière, l'un des avocats répondra volontiers à vos questions.



Pascal de Preux
Avocat associé
depreux@resolution-lp.ch



Julien Gafner
Avocat associé
gafner@resolution-lp.ch



Marc-Henri Fragnière
Avocat associé
fragniere@resolution-lp.ch



Françoise Martin Antipas
Avocate associée
martinantipas@resolution-lp.ch