



Club deal – Un moyen sur mesure de réussir dans l’immobilier

Comment les investisseurs privés peuvent-ils investir de manière profitable dans les immeubles de rendement ? Par le biais de « club deals », par exemple. Grâce à cette structure, un petit groupe d’investisseurs acquiert un bien immobilier en commun afin d’aboutir à son développement. Ceci en confiant la mise en oeuvre du projet à une équipe professionnelle dédiée.

Auteurs: Stephan Pfenninger, Docteur en droit, Partner Real Estate Taxation, Tax Partner AG, Zurich
Jörg Wagner, Head Structured Real Estate Investments, Avobis Group, Zurich

Investir conjointement dans l'immobilier

Vous souhaitez investir dans l'immobilier en Suisse ? C'est une bonne idée. Depuis quelques années, les prix de l'immobilier évoluent de manière favorable et les biens immobiliers dégagent des gains constants. Cependant, il devient de plus en plus difficile pour les investisseurs de dénicher des terrains ou des biens immobiliers attractifs. C'est en particulier le cas dans les villes et les centres d'agglomération où le marché est très concurrentiel. De surcroît, les investisseurs privés sont souvent désavantagés face aux professionnels et aux institutionnels. Afin d'accroître les chances des investisseurs privés sur le marché immobilier, leurs investissements peuvent être mis en commun dans des pactes d'investisseurs appelés club deals. Il s'agit d'un petit groupe d'investisseurs qui acquiert conjointement un bien immobilier. Les membres peuvent gérer eux-mêmes l'acquisition du bien ou se laisser conseiller par un consultant spécialisé en matière de club deals. Ils définissent ainsi ensemble les objectifs ainsi qu'une structure optimale pour la mise en œuvre du club deal. Le consultant club deal peut également attirer d'autres co-investisseurs. Le consultant accompagne le projet dès le début et se charge de sa mise en œuvre jusqu'à l'atteinte des objectifs.

Pour le compte du club deal, le consultant évalue des biens ou des terrains à bâtir dignes d'intérêt. Pour ce faire, il examine s'il convient d'acheter, de développer et de revendre un bien immobilier ou s'il est plus judicieux de le conserver dans le portefeuille immobilier à moyen ou long terme avec une stratégie adéquate. Le club deal peut, par exemple, avoir pour objet l'acquisition d'un terrain à bâtir en vue de la construction d'un immeuble locatif à détenir en portefeuille, ou opter pour la vente d'appartements en propriété par étage. Le pacte d'investisseurs peut aussi consister en l'acquisition d'un immeuble commercial ou résidentiel à rénover qui sera ensuite loué ou vendu au moyen d'une stratégie de commercialisation innovante. Grâce à son organisation souple et personnalisée, un club deal permet la réalisation des projets immobiliers les plus divers.

Analyse du projet et mise en œuvre

Pour qu'un club deal soit couronné de succès, le développement du bien immobilier (autrement dit sa transformation, sa rénovation ou son changement d'affectation) ainsi que l'optimisation de ses loyers et de son concept locatif est essentielle. Le projet doit comporter une étude approfondie de la localisation du bien et de la dynamique régionale. Cette étude permet de déterminer la meilleure manière d'utiliser un terrain en vue d'obtenir une plus-value non seulement pour les investisseurs, mais également pour les habitants et les entreprises de la région. L'expérience le démontre : une fine connaissance du marché régional permet de cibler un projet de développement de manière plus adéquate. Plus un projet est attractif au regard du marché régional, plus les revenus locatifs et les gains immobiliers futurs seront durables et élevés. Ce type d'étude est très complet et élaboré pour chaque objet de manière individuelle. Le club deal est ensuite mis en œuvre selon la structure d'acquisition définie et la stratégie de détention ou de vente. L'avantage pour les investisseurs réside dans le fait qu'ils n'ont pas à se soucier des tâches opérationnelles. Ils savent avant le début de l'investissement quel scénario sera mis en œuvre et quel rendement devra être obtenu. Ainsi, un investissement peut être réalisé sur une période de temps définie en fonction d'un risque mesurable. Le club deal est adapté aux objectifs individuels de l'investisseur

tenant compte des opportunités et des risques spécifiques du projet. Cette forme d'investissement immobilier sur mesure est une alternative intéressante par rapport aux obligations ou aux prêts à court terme. Quiconque recherche des rendements attrayants dans l'environnement actuel les atteindra avec un club deal, en fonction de la structure des fonds propres et de la dette.

Structuration

La structuration de l'acquisition, de la détention, du développement et, le cas échéant, de la vente de l'objet est déterminante pour le succès du club deal. Les questions suivantes doivent, par exemple, être clarifiées avec les investisseurs : Quelle est la forme juridique idéale pour la mise en œuvre du projet ? Quel est le mode de financement optimal pour l'investissement ? Quels aspects fiscaux doivent être pris en compte lors de l'acquisition, pendant la durée de détention et lors de la vente ? Qui est responsable de la gestion de l'immeuble ? Quelles règles s'appliquent à la prise de décisions par les investisseurs ? Quelle est la procédure à suivre lorsqu'un investisseur souhaite se retirer de l'investissement ?

Les aspects fiscaux constituent un élément important dans le cadre de la structuration du club deal. La rentabilité de l'investissement dépend en effet des incidences fiscales. L'expérience montre que les club deals sont souvent traités efficacement par le biais d'une société détenue conjointement par les investisseurs. En règle générale, la détention de l'immeuble par le biais d'une société plutôt que par le biais du patrimoine privé permet de réduire sensiblement la charge fiscale courante sur les rendements immobiliers. De plus, un club deal structuré directement au niveau du patrimoine privé des investisseurs soulève régulièrement la question de l'imposition du résultat de la vente au titre du négoce professionnel d'immeubles. Les conséquences fiscales résultant d'une telle qualification de la transaction peuvent être évitées en structurant le club deal en société. Le scénario d'une vente doit inclure la définition de l'aménagement fiscal optimal. Ceci suppose de procéder à une comparaison précise, en termes d'avantages et d'inconvénients, des options que sont la vente de l'immeuble par la société immobilière, la vente des actions de la société ou (solution souvent idéale) la fusion de la société immobilière avec la société acquéreuse. Une planification minutieuse du club deal permettra de réaliser des économies d'impôts considérables.

Miser sur les bons partenaires

Avobis et Tax Partner ont prédéfini un processus systématique sur l'ensemble du cycle immobilier et agissent conjointement en tant que consultants club deals. Ils disposent, pour chacune des phases de la structuration et de la mise en œuvre d'un club deal, d'une équipe d'experts dédiés qui travaillent ensemble de manière interdisciplinaire et parfaitement coordonnée.

Contact

Tax Partner AG
Talstrasse 80
8001 Zurich
www.taxpartner.ch

Avobis Advisory AG
Talacker 50
8001 Zurich
www.avobis.ch


Tax a n d

