

Un premier prêt participatif de CHF 21M pour Foxstone

04.11.2020 09:46



Après avoir popularisé l'accès à l'investissement immobilier en Romandie, la plateforme Foxstone démocratise à présent la participation à des projets de développement immobilier sous forme de crowdlending ou financement participatif. Un prêt pour un projet de construction de CHF 21 mio dans la commune de Genolier (VD) vient d'être finalisé. Cette première transaction est un projet pilote pour la startup qui entend développer ce modèle d'affaires.

Depuis ses débuts en juin 2018, Foxstone a placé auprès de ses investisseurs une quinzaine d'immeubles sous la forme d'investissements participatifs pour un montant de plus de 60 millions de francs. La plateforme développe son deuxième modèle d'affaires: le prêt participatif. Celui-ci consiste à rassembler des investisseurs, qui ensemble octroieront un prêt à un promoteur immobilier pour financer un projet de développement résidentiel.

Le crowdlending à disposition des promoteurs

La première opération réalisée par Foxstone a connu un franc succès. Il s'agit d'un prêt de second rang, en complément du prêt hypothécaire classique de la banque, qui permettra au promoteur de combler une partie de ses besoins en fonds propres. Le projet se situe en plein centre du village de Genolier, sur une des dernières parcelles disponibles. Il se compose de 21 unités résidentielles vendues en propriété par étage. La durée initiale du prêt est de deux ans mais le contrat prévoit des scénarios de remboursement anticipé si la vente des unités est plus rapide que prévue. Les investisseurs peuvent participer à l'opération à partir d'un montant de CHF 50'000 francs.

Les projets de développement immobilier consomment énormément de fonds propres. Dans la très grande majorité des opérations de construction, une banque est partie prenante et participe sous la forme d'un prêt hypothécaire. Le promoteur, quant à lui, doit bloquer des fonds substantiels pour acquérir le terrain et cela souvent jusqu'à la remise des clefs. Dès lors, le promoteur doit fréquemment s'adresser à des connaissances ou cercles d'investisseurs pour lever des capitaux additionnels. En contrepartie, il cède des parts de son projet et dilue ainsi son futur bénéfice.

Augmenter la rentabilité d'un projet par le prêt participatif

Dans le cas du projet de Genolier, le développeur a pu boucler l'opération et démarrer le chantier sans avoir à recruter un nouvel actionnaire-investisseur dans la société propriétaire du projet. Avec la solution proposée par Foxstone, le promoteur peut se concentrer sur le développement de son projet et s'appuyer sur les services de Foxstone pour boucler son financement. Le projet a été préalablement analysé par les équipes de Foxstone et le prêt structuré en collaboration avec une étude d'avocats dont les spécialistes ont mis en place toutes les garanties nécessaires à la protection des investisseurs – dans le cas présent, des cédules de second rang et une mise en gage des actions de la compagnie détenant le projet à titre de garantie.

“Nous sommes très satisfaits de cette première collaboration avec Foxstone qui a pris en charge toute la structuration du prêt en parfaite coordination avec ses partenaires bancaires. Nous avons pu obtenir rapidement le financement additionnel nécessaire pour notre projet, sans avoir à gaspiller notre temps et notre énergie à lever de l'argent auprès de potentiels investisseurs”, témoigne Olivier Sauzet, Directeur de Fleximmo Investissements SA, développeur du projet immobilier de Genolier.

L'opération a été réalisée avec le soutien de la Banque Raiffeisen de la Versoix qui assure le prêt bancaire de premier rang. « Cette opération marque un nouvel angle de collaboration avec notre partenaire Foxstone. Nous avons travaillé conjointement à la structuration des prêts afin de répondre aux besoins du promoteur et nous proposons à présent des solutions de financements hypothécaires aux futurs propriétaires des lots PPE », explique Alain Depéry, directeur adjoint de la Banque Raiffeisen de la Versoix. Et de conclure « nous sommes convaincus que le prêt participatif, ou crowdlending, va continuer à prendre de l'ampleur en Suisse ».

Un projet pilote

Cette première transaction de crowdlending est un projet pilote pour Foxstone qui entend développer ce modèle d'affaires afin d'étoffer son offre en proposant des opportunités d'investissement complémentaires au modèle de la copropriété, avec des rendements plus élevés et un horizon de temps plus court.