

Financement participatif

Le crowdfunding attire les investisseurs privés dans la pierre

Acheter un immeuble à plusieurs dizaines de propriétaires qui en possèdent chacun une ou quelques parts prend de l'importance en Suisse romande

Laurent Buschini

Le crowdfunding immobilier (investissement ou financement participatif) permet d'accéder à la copropriété, déjà avec une somme beaucoup plus basse que les fonds propres exigés pour acheter seul un logement. Ce moyen d'acquisition existe en Suisse alémanique depuis cinq ans et prend son essor de ce côté-ci de la Sarine. La première transaction romande a été effectuée par la société genevoise Foxstone en 2018 à Concise. Depuis, d'autres ventes ont été conclues dans les cantons de Vaud, de Genève et de Fribourg. La dernière en date, début février, a été réalisée à Moudon.

À l'heure actuelle, Foxstone est le principal acteur de crowdfunding en Suisse romande. La société a piloté l'achat d'immeubles pour plus de 50 millions de francs. Un concurrent, Investors, est aussi actif depuis quelques mois. En Suisse alémanique, le marché est plus avancé et en est déjà à 1 milliard de francs d'investissement participatif. La formule répond ainsi à la demande d'une partie de la population qui souhaite investir son argent dans des placements qui rapportent. Explications avec Dan Amar, directeur général et fondateur de Foxstone.

Sélection des immeubles

La société qui opère la transaction sélectionne chaque immeuble à vendre par crowdfunding et détermine sa valeur. «Nous la divisons en parts de 25 000 francs, poursuit Dan Amar. Les investisseurs intéressés peuvent souscrire à une ou plusieurs parts sur notre site internet. Ils peuvent investir dans plusieurs objets. Pour se déterminer, ils ont accès à une large documentation.»

Seuls les citoyens suisses et les résidents étrangers au bénéfice d'un permis d'établissement peuvent postuler à l'achat par crowdfunding dans notre pays. Chaque investissement est

contrôlé. Une banque partenaire de la transaction vérifie l'origine des fonds. Chaque participation est validée par un notaire. Tout se fait en ligne.

Pourquoi avoir fixé la barre de l'investissement à 25 000 francs? «Ce sont les banques prestataires d'hypothèques qui nous imposent ce montant minimal car cela leur coûterait trop cher en frais de traitement s'il y avait un nombre trop important d'investisseurs. Nous sommes en train de travailler sur une autre structure d'investissement pour accepter des montants encore plus bas»

Foxstone a développé une série d'outils pour les investisseurs: par exemple un guide fiscal par canton. «Même si on ne connaît rien à l'immobilier, on peut y placer de l'argent et faire fructifier son capital», assure



Dan Amar

Fondateur et directeur général de Foxstone

le CEO. Et comment la société de crowdfunding est-elle rémunérée? «Elle s'octroie une commission à la manière d'un courtier pour son travail de sélection des objets à vendre, pour trouver les partenaires qui vont assurer la transaction et ceux qui vont assurer la gérance de chaque immeuble.»

Une fois sa participation entérinée, chaque investisseur devient copropriétaire d'un bien immobilier en proportion de son placement. Il n'acquiert pas un logement dans lequel il pourrait résider. Le crowdfunding diffère ainsi de l'acquisition par étages (PPE) ou de l'achat d'un bien par une association de personnes qui veulent y vivre ensemble.

Chaque investisseur perçoit ensuite à intervalles réguliers les revenus locatifs en fonction de sa participation. Les sociétés de crowdfunding annoncent des taux de rendement compris entre 4 et 8% par année, mais sans aucune garantie de performance. Le rendement peut être réduit en cas de vacance, si des travaux non prévus doivent être effectués, etc. «Lorsqu'on achète un immeuble d'une vingtaine de logements, on dilue les risques pour l'investisseur, rassure Dan Amar. Nous prévoyons aussi la constitution d'un fonds de rénovation pour chaque immeuble.»

Une banque prête une partie de la somme nécessaire à l'acquisition.



Quatre des immeubles locatifs vendus en Suisse romande par crowdfunding par la société Foxstone (de g. à dr. et de haut en bas: Concise, premier immeuble vendu en 2018, Lausanne et Bernex (GE) l'année dernière, et Moudon en février 2020. FOXSTONE

L'autre solution: investir dans les fonds de placement immobiliers

Il existe un autre moyen de placer ses économies dans l'immobilier: les fonds de placement. Ces derniers existent depuis plusieurs décennies et ont fait leur preuve. Le rendement moyen qu'ils parviennent à assurer chaque année est compris entre 3 et 3,5%. Bien entendu, certains offrent des performances encore meilleures. «Le fonds de placement est comme un pot commun dans lequel des investisseurs placent de l'argent, explique Olivier Klunge, avocat et membre du comité de COPTIS, faîtière des fonds de placement immobiliers suisses. L'investisseur acquiert des parts tout comme il achèterait des actions à la Bourse. Bien entendu, la valeur de sa part varie en fonction de l'évolution



Olivier Klunge

Avocat, membre du comité de COPTIS

boursière. Mais les fonds immobiliers cotés sont plus stables que les actions du SMI, indice vedette de la Bourse suisse.» Les gestionnaires du fonds de placement immobilier décident de la conduite opérationnelle: achat, vente d'immeubles, etc. «Ils n'ont pas besoin de l'accord des possesseurs de parts pour prendre leurs décisions», reconnaît l'avocat. Les fonds cotés en Bourse ont un parc immobilier qui peut atteindre plusieurs centaines de



millions de francs. «Contrairement au crowdfunding, on ne met pas tous les œufs dans le même panier, poursuit Olivier Klunge. Le risque est réparti sur des dizaines de bâtiments dans un fonds de placement.» Autre avantage: alors qu'il faut être citoyen suisse ou résider dans notre pays pour participer au financement participatif, tout un chacun peut souscrire des parts dans un fonds immobilier, ce type d'acquisition immobilière n'étant pas soumis à la Lex Kohler.

Enfin, le ticket d'entrée peut être beaucoup plus réduit que celui demandé pour le crowdfunding. «On peut acheter une part d'un fonds de placement pour quelques centaines de francs, indique Olivier Klunge. On

peut aussi vendre ses parts plus facilement que si l'on est propriétaire. Ce dernier est soumis à l'impôt sur le revenu sur les gains locatifs. Il doit payer des droits de mutation s'il acquiert ou s'il cède sa part. La fiscalité est au contraire attrayante pour les investisseurs de la majorité des fonds. Les dividendes qu'ils perçoivent sont exonérés d'impôt.» L'avocat reconnaît des avantages à l'investissement participatif. «La personne sait dans quel immeuble elle investit et devient réellement copropriétaire. Elle participe aussi aux décisions de gestion qui concernent l'objet en question. Dans un fonds immobilier, on fait confiance à une stratégie d'investissement.» L.B.

L'intérêt des banques

En principe, le crowdfunding des immeubles de placement est intéressant pour les banques, indique Michel Fleury, économiste chez Raiffeisen Suisse, qui a déjà été partenaire de telles acquisitions. «Si la viabilité financière de l'immeuble est donnée et que les risques spécifiques à la propriété sont limités, il n'y a aucune raison de principe pour ou contre.» Il existe toutefois des différences importantes, prévient-il. «Lors des négociations, de la rédaction des contrats ainsi que des vérifications habituelles de solvabilité, il faut s'attendre à des dépenses plus importantes, car il faut travailler avec de nombreuses parties différentes.

En outre, la vente ultérieure des parts de copropriété individuelles peut entraîner des frais administratifs importants.» Michel Fleury note que de nombreuses propriétés proposées par les plateformes de crowdfunding ne sont pas situées dans des endroits de premier choix. «C'est la seule façon de réaliser les rendements annoncés par les fournisseurs. Cela est bien sûr associé à des risques plus élevés. Il faut s'attendre à ce que les nouveaux acteurs encore peu établis, tels que ces plateformes, doivent payer des prix très élevés pour avoir une chance. Aujourd'hui, tous les investissements immobiliers ne sont plus automatiquement rentables» L.B.

«Cela permet d'augmenter la rentabilité de l'investissement», souligne Dan Amar. Les copropriétaires ne sont pas pour autant solidaires de l'ensemble de la dette hypothécaire. «Chaque investisseur est responsable de sa quote-part, mais pas de celle des autres.»

Sélection primordiale

La qualité du bâtiment proposé est essentielle pour assurer la rentabilité de l'acquisition pour les investisseurs. «Nous cherchons des immeubles en bon état, avec un taux de vacance faible, relève Dan Amar, qui vient du monde de l'immobilier. Nous établissons un calendrier des rénovations et des travaux prévisibles. Nous examinons la connexion aux transports publics. Nous prenons aussi en compte le dynamisme de la ville où se situe l'objet à vendre, le taux d'imposition, la diversité des employeurs, etc.»

La sélection est donc sévère. «On nous a déjà proposé 365 biens à la vente, souligne Dan Amar. Au final, nous avons fait la transaction pour huit d'entre eux. Nous ne faisons pas de transaction dans le domaine commercial, car le marché n'est en ce moment pas très porteur.» Le prêt participatif à un développeur immobilier n'est pas encore à l'ordre du jour, mais Foxstone pourrait s'y lancer dans le courant de l'année.

L'intérêt pour l'investissement participatif grandit. La société genevoise a eu besoin de neuf mois pour réunir les fonds destinés à sa pre-

mière transaction, en 2018. «Les gens ne connaissaient pas encore le principe du crowdfunding immobilier, souligne le fondateur de Foxstone. Depuis, cela s'est beaucoup accéléré: il nous a fallu cinq jours pour réunir les fonds destinés à acheter un immeuble à Avenches; un seul jour pour un autre bâtiment à Fribourg. Pour notre dernière transaction, lancée à la mi-février à Moudon, nous avons réuni trois fois plus de fonds que nécessaire lors de la présouscription!»

La demande pour ce type de placement est donc réelle. «Le crowdfunding a démocratisé l'investissement immobilier, constate Dan Amar. Actuellement, 6500 personnes sont inscrites.»

Et si l'on veut revendre sa part? «Pas de problème, répond le CEO. Un second marché existe et au vu du nombre de personnes qui veulent y entrer, le vendeur devrait pouvoir trouver un nouvel acquéreur. Naturellement, c'est le vendeur qui fixe son prix.»

Si la société de crowdfunding venait à disparaître, les investisseurs resteraient propriétaires de leurs parts et de leurs biens. Ils participent d'ailleurs chaque année à une assemblée générale de copropriétaires. «Cette dernière se déroule en ligne, note Dan Amar. Le propriétaire reçoit une convocation par messagerie lui indiquant l'ordre du jour. Chacun peut proposer d'autres points à ajouter à la convocation et sait ensuite durant quel délai il peut voter sur les propositions.»