

PROPRIÉTAIRE GRÂCE AU CROWDFUNDING

RENCONTRE

LA START-UP GENEVOISE FOXSTONE DÉMOCRATISE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN SUISSE ROMANDE. SA PLATEFORME DE CROWDFUNDING PERMET D'ACQUÉRIR UNE PART D'UN IMMEUBLE DE RENDEMENT EN COPROPRIÉTÉ OU D'INVESTIR DANS UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER SOUS FORME DE DETTE MEZZANINE (PRÊT PARTICIPATIF), COMME L'EXPLIQUE DAVID EL-EINI, COO DE FOXSTONE.

Quelle est la genèse de cette plateforme de crowdfunding immobilier ?

Foxstone est née de la volonté de donner un accès à l'investissement immobilier au plus grand nombre de Suisses. Le marché immobilier est stable et offre des rendements attractifs : l'immobilier est un investissement tangible. Toutefois il est difficile d'y accéder en raison de nombreuses barrières à l'entrée comme le montant d'investissement élevé et le besoin d'une expertise pointue. C'est en partant de ce constat que Dan Amar, un Genevois spécialiste de l'investissement immobilier, a eu l'idée de cette plateforme de crowdfunding. Il s'est associé à Michael Lahyani, un ami d'enfance et fondateur de Propertyfinder (portail leader d'annonces immobilières en ligne au Moyen-Orient), pour créer Foxstone. Nous avons également reçu le soutien d'importants investisseurs stratégiques, La Vaudoise Assurances et le groupe coté Investis.

Une plateforme similaire existe-t-elle déjà en Suisse alémanique ?

Oui, elle s'inscrit dans le développement exponentiel du crowdfunding auquel on assiste depuis une dizaine d'années. Cette plateforme suisse-almannique a été fondée il y a deux ans et demi et a déjà placé des biens immobiliers pour une valeur de plus de 550 millions ; ce qui démontre à quel point ce modèle correspond aux attentes des investisseurs.

Concrètement, comment fonctionne Foxstone ?

La plateforme propose à des investisseurs privés d'acquérir une part d'un immeuble résidentiel locatif existant en copropriété, avec inscription de l'investisseur au registre foncier, ou d'investir dans un projet de développement immobilier sous forme de prêt à un promoteur. En dématérialisant le tour de table grâce à la digitalisation, la plateforme permet d'élargir le cercle des investisseurs potentiels et de populariser une classe d'actifs qui était jusqu'alors réservée à des initiés. Aujourd'hui, l'investissement minimum pour acquérir une part de copropriété est de 50'000 francs, mais nous avons l'intention de diminuer ce montant à moyen terme. Bien que cette somme ne soit pas négligeable, elle est bien insuffisante pour l'achat d'un appartement individuel. Dans ce contexte, le modèle du crowdfunding immobilier est particulièrement bien adapté car il réunit plusieurs investisseurs afin d'acheter ensemble un immeuble de rendement dans le but de percevoir des revenus locatifs.

Quels sont les avantages de votre modèle pour l'investisseur ?

Foxstone propose un service clé en main qui va de la sélection des opportunités les plus attractives, la négociation du financement avec le prestataire hypothécaire et l'encadrement juridique à l'acquisition de l'immeuble au nom de tous les investisseurs devant le notaire. La gestion de l'immeuble est confiée à une régie avec laquelle nous avons négocié des tarifs avantageux et nous agissons en tant qu'administrateur de la copropriété.

Les investisseurs peuvent donc profiter des rendements du marché immobilier suisse sans les tracas et la perte de temps liés à la recherche et à la gestion d'un bien. Les investissements minimums relativement bas permettent une diversification sur différents biens ou projets dans différentes régions de Suisse. De plus, le fait que chaque investisseur soit propriétaire d'une fraction de l'ensemble de l'immeuble dilue le risque locatif par rapport à la propriété d'un appartement individuel.

Quels sont les biens que vous avez déjà placés ?

Nous avons mis la plateforme en ligne mi-juin et nous avons déjà réalisé trois transactions depuis. La première a été conclue durant l'été ; il s'agit de la vente d'un immeuble résidentiel à Meyrin, à Genève, pour une valeur de 5,2 millions de francs avec un rendement sur fonds propres de 7%. Le second bien a été

vendu pour une valeur de 1,5 million de francs, il s'agit d'un petit immeuble au centre du village de Bussigny, dans le canton de Vaud. La troisième transaction était une opération de courtage sur l'achat d'un terrain en zone villa pour le développement d'un projet immobilier à Genève. Nous avons actuellement une autre opportunité en cours de souscription. Il s'agit d'un immeuble résidentiel d'une valeur de 6,8 millions de francs à Concise, au bord du lac de Neuchâtel. Le rendement sur fonds propres est de 6,5% et nous avons déjà des souscriptions pour plus de 60% du montant à lever. Une dizaine de nouveaux projets sont en cours d'étude.

Comment se fait le choix des objets ?

L'offre d'immeubles de rendement est peu étoffée en Suisse romande, mais notre politique d'achats de bien en dessous de 10 millions de francs est un atout car cette gamme de prix est inférieure à celle recherchée par les investisseurs institutionnels. Chaque bien sélectionné a fait l'objet d'une analyse approfondie, du niveau de celles réalisées par les investisseurs institutionnels. Nous effectuons un premier examen en interne afin de voir si le bien correspond à nos exigences et si tel est le cas, nous mandatons un expert indépendant afin de réaliser une deuxième évaluation financière et technique. Nos partenaires juridiques étudient ensuite tous les contrats de bail. Le choix des opportunités dépend également de la situation macroéconomique de la région. Nous nous concentrons sur les grandes villes ou les zones périphériques avec un fort potentiel de croissance. Toute la documentation relative à l'analyse du bien est disponible sur la plateforme en toute transparence.

Propos recueillis par Odile Habel



David EL-EINI – COO de Foxstone