

■ CROWDFUNDING IMMOBILIER

Les débuts de Foxstone sont chargés de promesses

Basée à Genève et active depuis ce printemps, Foxstone, start-up spécialisée dans le *crowdfunding* immobilier, propose un nouveau modèle d'investissement et ambitionne d'être le leader du marché romand.

Parmi les nouveaux marchés qui se sont développés avec l'évolution numérique, le *crowdfunding*, ou financement participatif, est un des plus importants. Il se développe à la vitesse grand V dans le secteur immobilier. Le *crowdfunding* immobilier consiste à réunir plusieurs investisseurs en ligne, afin d'acquérir un immeuble de rendement en copropriété, dans le but de percevoir des revenus locatifs.

Longtemps tenue à l'écart de ce modèle de financement, la Suisse comble progressivement son retard. Selon une étude de l'Institute of Financial Services Zug IFZ, en 2016, le montant global levé dans le *crowdfunding* immobilier est estimé à 128 millions de francs dans notre pays. Il est passé à 374 millions de francs l'année suivante, soit une augmentation de 192%, et pourrait encore doubler en 2018.

Accessible, simple et transparent

Foxstone, plate-forme basée à Genève et soutenue par d'importants investisseurs stratégiques, la Vaudoise Assurances et le groupe coté Investis, ambitionne de deve-



FOTOLIA

Le *crowdfunding* immobilier consiste à réunir plusieurs investisseurs en ligne, afin d'acquérir un immeuble de rendement.

nir le leader romand dans ce domaine. Responsable des acquisitions immobilières au sein de la société, Sébastien Nicollet nous en dessine les contours.

La société, qui a démarré son activité ce printemps, a déjà conclu la vente de deux immeubles résidentiels situés à Meyrin (GE) et à Bussigny (VD), ainsi qu'une opé-

ration de courtage sur l'achat d'un terrain en zone villa pour le développement d'un projet immobilier au Grand-Saconnex (GE). La plate-forme propose actuellement à la souscription un immeuble résidentiel de 19 appartements à Concise (VD), à vingt minutes d'Yverdon et de Neuchâtel. Foxstone compte encore réaliser

Se loger

Des taux à croquer

Construction, acquisition ou transfert d'hypothèque:
Donnez de la saveur à votre financement.


www.ca-nextbank.ch


quatre transactions d'ici la fin de l'année. Dans un marché souvent fermé à cause du manque d'opportunités et de transparence, la start-up propose un nouveau modèle d'investissement dans l'immobilier basé sur l'accessibilité, la simplicité et la transparence.

5% à 7% de rendement

Depuis sa création en 2016, Foxstone a pris deux ans avant de lancer son activité, afin de s'assurer que son modèle soit en adéquation avec l'ensemble de la législation en vigueur en Suisse. «Deux ans pour pouvoir démarrer, cela peut paraître long; mais il faut savoir qu'en Suisse, les barrières pour se lancer dans ce genre d'activité sont nombreuses. La prudence est de rigueur, en particulier du côté des instances de réglementation; il faut aussi compter avec le Registre foncier, ou encore les notaires, ce qui a pour conséquence de ralentir les pro-

cédures. Nous entendons limiter nos investissements à la Suisse romande, et plus particulièrement aux cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel et Fribourg, qui sont ceux où le marché immobilier est le plus équilibré et qui offrent aujourd'hui les meilleures perspectives de rendement. Les investisseurs peuvent compter sur un rendement net de 5% à 7%; nous avons des exigences de sécurité et des procédures de sélection équivalentes à celles des investisseurs institutionnels», affirme Sébastien Nicollet.

La société entend se montrer très prudente, et donc particulièrement sélective, dans sa politique d'acquisition. Elle se concentre sur l'immobilier résidentiel locatif, ou mixte avec une faible proportion commerciale, et choisit en priorité des immeubles récemment construits ou rénovés, bénéficiant d'une pérennité locative. Chaque investissement se situe entre deux et dix millions de francs. «Les offres d'achat sont nombreuses, mais toutes ne répondent pas

à nos critères, loin de là. Les agences immobilières sont généralement intéressées par nos propositions, car nous offrons à celles qui nous vendent un immeuble la possibilité d'en conserver la gérance pendant sept ans. Nous collaborons avec des Régies, qui se chargent de la gestion courante de l'immeuble et de l'encaissement des loyers et nous agissons en tant qu'administrateur de la copropriété en prenant les décisions stratégiques relatives à la mise en valeur et à la préservation de la valeur de l'immeuble», nous confie Sébastien Nicollet.

Déjà un millier d'investisseurs

À l'heure actuelle, Foxstone compte plus de mille personnes inscrites sur la plateforme. Il s'agit uniquement d'investisseurs de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de résidence B ou C. L'investissement minimum est de CHF 50 000. Chacun choisit l'immeuble dans lequel il en- ▶

Abonnement au journal *IMMORAMA*

abonnement@immorama.ch - Tél. 022 849 65 95



Le journal *IMMORAMA*, c'est...

- Un tous-ménages
- Un tirage de plus de 310'000 exemplaires (REMP 2017-2018: 309'642 ex.)
- Une diffusion de Genève à Villeneuve (VD)
- Des objets immobiliers à louer et à vendre
- De l'actualité nationale et internationale



Route de Chêne 36 - CP 6255 - 1211 Genève 6 - Tél. 022 849 65 95 - abonnement@immorama.ch
www.immorama.ch - [f](#) IMMORAMA - [t](#) @IMMORAMA



FOTOLIA

Le montant global levé dans le **crowdfunding** immobilier est estimé à 128 millions de francs dans notre pays.

tend investir. La copropriété consiste en l'acquisition directe d'une part d'un bien immobilier, avec inscription du nom de l'investisseur au Registre foncier en tant que copropriétaire. Les copropriétaires reçoivent trimestriellement leurs revenus locatifs, ainsi qu'un rapport sur la gestion et les flux financiers de leur bien. L'investissement porte généralement sur sept ans, avec possibilité de prolongation. Foxstone organise également un marché secondaire dans sa plate-forme, sur lequel les investisseurs ont la possibilité de mettre leurs parts en vente à n'importe quel moment avant la fin de l'horizon d'investissement initialement prévu.

Foxstone propose aussi des investissements dans des projets de développement immobilier sous forme de prêt participatif à un

promoteur, aussi appelé dette mezzanine. Le prêt est octroyé afin de répondre à un besoin de financement supplémentaire nécessaire à l'acquisition d'une parcelle ou au démarrage du projet de construction. Les investisseurs perçoivent trimestriellement les intérêts du prêt et se voient rembourser leur capital à l'échéance de celui-ci.

«Quelle que soit la formule choisie, notre politique d'investissement privilégie une grande prudence; nous travaillons dans le même esprit que les investisseurs institutionnels, les assureurs notamment, tout en démocratisant les placements dans la pierre. Et cela à l'heure où l'épargne ne rapporte plus grand-chose», conclut Sébastien Nicollet. ■

Etienne Opplinger

GROS PLAN

Démocratisation

Foxstone se définit comme une entreprise «PropTech» (*Property Technology*: innovations numériques qui révolutionnent le secteur de l'immobilier) et compte à ce jour une douzaine de spécialistes de l'investissement immobilier et de la technologie. L'entreprise a obtenu le titre de Meilleure plate-forme d'investissement immobilier participatif en ligne au *Geneva Real Estate Crowdfunding Forum 2017* et elle entend transformer l'investissement immobilier en Suisse romande. En dématérialisant le tour de table, la plate-forme permet d'élargir le cercle des investisseurs potentiels et de démocratiser une classe d'actifs jusqu'alors réservée à des initiés.