

Lundi Finance

1,5%

INFLATION Aux Etats-Unis, l'inflation annuelle de 1,5% publiée pour février, loin des 2% de l'objectif fixé par la Fed, conforte tous les prévisionnistes dans leur certitude: mardi, la banque centrale devrait prolonger la pause entamée le mois dernier dans le durcissement de sa politique monétaire.

Des bulles contrastées

Le chiffre d'affaires global des ventes de champagne a atteint un nouveau record en 2018 à presque 4,9 milliards d'euros, un exercice toutefois contrasté en raison de ventes en baisse en France et au Royaume-Uni, ses marchés principaux, selon les chiffres du Comité Champagne publiés dimanche.



32 000

En 2018, les Suisses ont compensé plus de CO₂ que jamais sur leurs vols autour du monde. Le volume a augmenté de 70% à 32000 tonnes, ce qui équivaut à l'émission de 8000 vols Zurich-Singapour aller-retour, relève «Le Matin Dimanche» et la «SonntagsZeitung», en se basant sur les chiffres de Myclimate.

SMI 9483,10 +0,01%	↑	Dollar/franc	1,0029	↓
Euro Stoxx 50 3386,08 +1,32%	↑	Euro/franc	1,1351	↑
FTSE 100 7228,28 +0,60%	↑	Euro/dollar	1,1318	↑
		Livre st./franc	1,1335	↑
		Baril Brent/dollar	66,98	↓
		Once d'or/dollar	1295	↓

L'immobilier accessible à tous. Vraiment?

INVESTISSEMENT Les «proptechs» promettent de démocratiser l'accès à la pierre. Le crowdfunding et la tokenisation devraient permettre d'acquérir une part d'immeuble à travers une mise initiale minime

SÉBASTIEN RUCHE
@sebruch

Qui veut acheter un mètre carré d'un immeuble? C'est en théorie possible, grâce à des sociétés proposant d'investir de petites sommes dans l'immobilier, en tout cas plus modestes que celles nécessaires pour acheter un bien ou même des parts de fonds de placement immobiliers. Ces nouveaux modèles s'appuient sur des techniques de financement innovantes comme le crowdfunding, ou la technologie de la blockchain pour la «tokenisation», soit l'émission de jetons numériques. L'investissement immobilier s'en trouve-t-il véritablement démocratisé? La vente est-elle simplifiée? Quelles sont les perspectives de gains? Comparaison des deux approches «proptech», pour *property* et technologie.

Leur point commun: vouloir démocratiser l'investissement dans l'immobilier, grâce à l'innovation. Le crowdfunding et la tokenisation ciblent le même type d'investisseur, qui est intéressé par l'immobilier mais ne souhaite pas en détenir en mains propres, par manque de moyens ou d'expertise.

Mise minimale de 50 000 francs

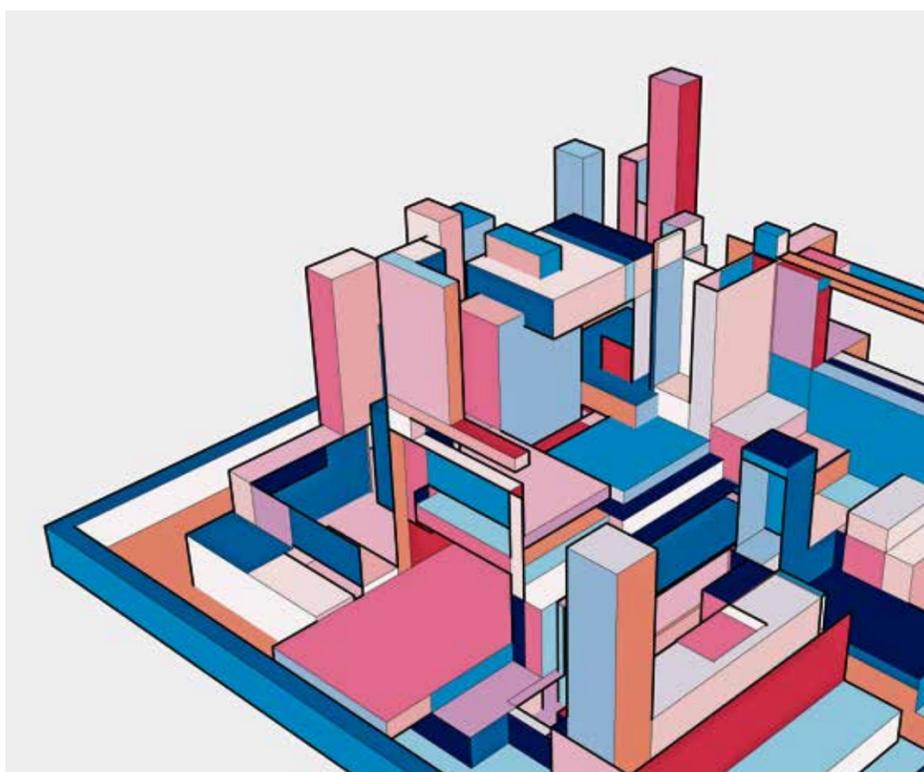
Comme son nom l'indique, le crowdfunding consiste à mutualiser des avoirs pour financer un projet commun – «crowd» signifie foule en anglais. Dans l'immobilier, un investissement participatif consiste à lever des fonds auprès d'un grand nombre de participants qui décident d'acquérir un bien (pour prendre un exemple simple). «Ce bien est «découpé» en parts d'un montant fixe et les détenteurs de ces parts deviennent copropriétaires en direct de l'immeuble acheté, le nom de chacun d'entre eux figurant au registre foncier», précise Dan Amar, fondateur de Foxstone à Genève, qui a récemment

conclu l'acquisition d'un immeuble résidentiel par 55 investisseurs, à Concise (VD).

Chacun d'entre eux a investi au minimum 50 000 francs, soit l'équivalent de deux parts de cet immeuble, acquis au prix de 6,8 millions de francs. Le montant total apporté par les 55 participants s'est élevé à 3,25 millions, le reste provenant d'un financement bancaire mis sur pied par la société genevoise. «Nos clients sont des infirmiers, des paysans, ou des banquiers, âgés de 4 à 94 ans, puisqu'un père de famille a investi pour son enfant. Le processus est entièrement numérisé», reprend l'entrepreneur de 36 ans, dont le parcours dans l'immobilier l'a conduit de Genève à Berlin, avant un passage dans le conseil à New York.

Ces investisseurs ont néanmoins un point commun: leur lieu d'habitation. Les opérations immobilières proposées par Foxstone, toutes dans le résidentiel, ne sont accessibles qu'aux citoyens et résidents suisses, pour cause de Lex Koller, la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. La gestion courante des immeubles acquis de cette manière est déléguée à une régie, tandis que la gestion des avoirs est effectuée par Foxstone.

Les performances attendues par ces opérations de crowdfunding immobilier sont comprises entre 4,5 et 7% de rendement distribué aux investisseurs, qui sont ensuite eux-mêmes imposés. Le leader suisse du secteur, Crowhouse, affirme avoir atteint un taux de rendement de 6,62% en 2017 et de 6,15% en 2018, pour 51 propriétés représentant un montant cumulé proche de 700 millions de francs. Foxstone se rémunère avec une commission de 3% sur le prix d'achat, prélevée auprès des acheteurs. La start-up de 14 employés prête aussi à des promoteurs immobi-



(NAQIEWEI)

liers, dette mezzanine, pour un rendement attendu de 7 à 12%, mais aussi un niveau de risque plus élevé. Enfin, les investisseurs peuvent revendre leurs parts sur la plateforme de Foxstone.

Un immeuble ne peut pas être tokenisé

Dans la tokenisation, un bien immobilier est acquis par un véhicule d'investissement, par exemple une société anonyme suisse. Celle-ci émet l'équivalent d'actions sous forme numérique, qui sont appelées des jetons, ou *tokens* en anglais. D'où l'expression de «tokenisation», opération qui consiste à émettre des titres

dématérialisés, qu'il est possible de stocker sur la blockchain.

Ensuite, ces parts de la société détenant l'immeuble peuvent être vendues au public, avec un investissement minimal qui peut être extrêmement bas: de l'ordre de quelques centaines ou dizaines de francs. En résumé, la tokenisation consiste à transformer un actif en un ensemble de titres de propriété – une pratique très courante appelée «titrisation» – mais, dans ce cas, ces titres n'existent que sous forme électronique. On parle ici de jetons d'investissement.

«Il n'est pour l'instant pas possible de tokeniser directement un immeuble en Suisse», observe

Vincent Trouche, dont la société Tokenestate travaille à l'émission d'un premier jeton immobilier, avec des partenaires financiers romands. Dans cette configuration, les investisseurs ne s'occupent pas de la gestion du ou des immeubles acquis, celle-ci étant sous-traitée à un spécialiste du secteur.

Le fondateur de la jeune pousse lancée en 2017, après une incubation à la Fondation genevoise pour l'innovation technologique (Fongit), voit un autre avantage à la tokenisation dans l'immobilier: la transparence. «Les jetons numériques peuvent être stockés sur la blockchain, ce qui fait que les informations liées à cet actif

sont accessibles en permanence: l'identité du propriétaire, qui en a acheté ou vendu, etc.», poursuit l'ingénieur de formation.

Le crowdfunding consiste à mutualiser des avoirs pour financer un projet commun – «crowd» signifie foule en anglais

Les détenteurs de jetons numériques peuvent les vendre sur un marché secondaire, organisé par des «exchanges», des bourses spécialisées dans les actifs numériques comme il en existe plusieurs en Suisse. De quoi assurer une liquidité à ceux qui voudraient sortir de leur investissement immobilier, conclut Vincent Trouche, qui a ouvert le capital de Tokenestate au groupe de services immobiliers genevois Swissroc en fin d'année dernière. Des projets sont en cours en Suisse pour que des tokens immobiliers puissent être vendus sur les plateformes d'e-banking des banques.

Enfin, «pour des investissements immobiliers situés dans le sud de l'Europe, nous espérons pouvoir proposer des gains de rendement et en capital à deux chiffres», conclut Vincent Trouche. Le traitement fiscal de ces placements dépendra de la structure qui acquerra le bien immobilier, il est possible qu'une taxation ait lieu au niveau de cette structure puis au niveau de l'investisseur. Investisseur qui peut être non-résident suisse, lorsque les immeubles acquis ne sont pas basés en Suisse. ■

PUBLICITÉ

WALL STREET DANS VOTRE POCHE

Téléchargez l'app Swissquote et tradez avec le leader suisse de la banque en ligne!



Swissquote