

Immobilier

Un immeuble est vendu en crowdfunding à Bernex

Un bien résidentiel est divisé en une cinquantaine de parts. Leur prix est du coup accessible à la classe moyenne. Une première

Richard Étienne
@RIEtienne

À Bernex, un immeuble résidentiel est vendu de façon inédite cette semaine. N'importe quel épargnant, à condition qu'il réside en Suisse, peut investir 50 000 francs dans une part de ce bien situé au chemin de Bernex-en-Combes, derrière le parking P+R. Le bâtiment est vendu pour 5,1 millions de francs.

Cinquante et une tranches de 50 000 francs chacune (pour 2,55 millions) doivent être réparties entre plusieurs copropriétaires. Le reste (3,1 millions) est financé par la banque Raiffeisen de la Versoix. L'investisseur n'acquiert donc pas un appartement mais une ou plusieurs parts dans l'immeuble. La société qui gère l'opération, Foxstone SA, est une start-up établie à la rue des Bains. Son fondateur, Dan Amar, entend «démocratiser l'accès aux biens immobiliers». Le Genevois peut déjà se targuer de plusieurs succès en Suisse romande sur le marché en plein essor du «crowdfunding».

Toujours plus prisé

En juin 2018, Foxstone propose un premier immeuble à Concise, dans le canton de Vaud, avec un investissement minimum de 50 000 francs. Huit mois plus tard, il est vendu à 55 coproprié-



L'immeuble de Bernex-en-Combes comptera sous peu une cinquantaine de copropriétaires de la classe moyenne. Investir dans la pierre est d'autant plus intéressant que les taux d'intérêt bancaire sont négatifs. STEVE JUNGKER-GOMEZ

taires, de neuf cantons différents et âgés de 4 à 93 ans, avec un rendement net attendu sur fonds propres de 6,53%. Parmi les investisseurs figurent un agriculteur, des retraités, un garagiste, des jeunes parents qui ont mis de l'argent de côté et voulu l'investir dans quelque chose de tangible.

Quelques mois plus tard, c'est à Lausanne qu'une série d'épargnants placent leur pécule dans un édifice non loin de la cathédrale, par le biais de Foxstone. L'opération est bouclée en trois mois. Le troisième deal, à Aveches, s'effectue en une semaine, le quatrième, à Fribourg, en quelques jours. Des particuliers ont placé leurs pions dans plusieurs immeubles. L'immeuble de Bernex est le cinquième que Foxstone propose à la vente, le premier dans le canton.

Le défi de la confiance

«On veut proposer un service clés en main à des gens qui ne sont pas des spécialistes de l'immobilier», indique Dan Amar. En quelques

clics, l'utilisateur est mis en contact avec un conseiller du groupe, puis un notaire en vidéo conférence s'il est convaincu. Le client peut devenir copropriétaire d'un immeuble sans sortir de chez lui. «Notre grand défi, c'est de gagner la confiance des particuliers et des banques», ajoute Dan Amar. Pour ce faire, Foxstone dit sélectionner avec la plus grande vigilance les biens qu'on lui propose, et ne retenir que des immeubles de logement (moins exposés que des bureaux en cas de crise), rénovés, selon leur situation, leur valeur et leur taux d'occupation. La gestion courante des immeubles est déléguée à une régie, tandis que Foxstone s'occupe de celle des avoirs.

Quelque 3700 investisseurs potentiels se sont inscrits sur la plateforme et, cet automne, Dan Amar multiplie les rendez-vous avec des grandes banques, comme si un cap avait été franchi. C'est qu'en Suisse, selon la BNS, 800 milliards de francs reposent sur des comptes d'épargne, où les taux d'intérêt sont négatifs. Une partie de la classe moyenne n'a jusqu'à présent pas eu la possibilité d'investir dans la pierre, un secteur réputé plus sûr que la Bourse et qui affiche des performances intéressantes.

Essor aux États-Unis

Aux États-Unis et en Europe, le concept fait des émules et les jeunes pousses se bousculent. Après

la crise des subprimes, les banques américaines ont restreint les accès au crédit dans l'immobilier. Investisseurs et promoteurs se sont donc tournés vers le crowdfunding, d'autant plus que l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi aux États-Unis a permis de lever des restrictions relatives au profil des investisseurs, notamment financières. En Europe, le premier marché du crowdfunding immobilier est britannique, où deux principales sociétés dominent le marché, House Crowd et Property Partner. En France, en Allemagne et dans plusieurs pays voisins, le marché décolle également.

Marché suisse difficile

Et en Suisse? «Le marché suisse du crowdfunding immobilier est complètement ouvert», estime cet hiver Julien Grange, un spécialiste de la régie Grange, sur son blog. Crowdhouse, le leader helvétique du secteur, actif en Suisse alémanique, dit avoir atteint un taux de rendement de 6,62% en 2017 et de 6,15% l'an dernier, pour 51 propriétés représentant un montant total proche de 700 millions de francs. Une société tessinoise, Swiss Crowd SA, tente aussi de percer, alors que d'autres ont mis la clé sous la porte.

La frilosité des banques helvétiques et des réglementations strictes ont longtemps freiné les ardeurs sur sol suisse. Foxstone a patienté un an et demi avant de chapeauter sa première vente, le temps d'obtenir le feu vert de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), de s'adapter aux lois qui varient selon les cantons et de trouver les biens appropriés. Ces derniers valent en général entre deux et dix millions de francs, un segment trop petit pour les gros fonds, mais trop important pour des structures de petites tailles.

Foxstone, qui prélève auprès des acheteurs une commission de 3% à l'achat, emploie quatorze salariés. Le groupe aspire à proposer plus de biens à la vente, entre un et deux par mois, et démocratiser davantage son offre, avec des parts valant toujours moins.

L'Hospice inaugure un nouveau centre pour migrants

La nouvelle structure, située dans le quartier des Nations, peut accueillir jusqu'à 370 personnes. Elle en abrite déjà plus de 200

Un nouveau centre d'hébergement collectif pour migrants a été inauguré mardi. Cette structure, aménagée sur le site de Rigot dans le quartier des Nations, résulte des mesures d'urgence prises par le Conseil d'État en 2015. Ces dernières ont été concrétisées par le service immobilier de l'Hospice général.

«Le site de Rigot se trouve au cœur du quartier international de Genève, donc en lien direct avec la migration», explique Christophe Girod, directeur général de l'Hospice général.

En effet, «la proximité du centre d'hébergement et du Haut-



Le centre comprend 230 modules préfabriqués et modulables. ANOUK GRUNBERG

Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR) est symbolique», relève son directeur Filippo Grandi.

Ce centre novateur comprend 230 modules préfabriqués et modulables, permettant de nombreuses variantes d'assemblage selon les différents besoins des résidents (familles, personnes seules...). Cette structure démontable, faite de bois local, dispose de deux bâtiments de cinq étages chacun, pouvant accueillir ainsi jusqu'à 370 personnes.

À ce jour, le site accueille déjà plus de 200 individus, dont une majeure partie provient de centres d'hébergement vétustes qui seront bientôt démolis. Christophe Girod souligne toutefois que le centre Rigot offre de bien meilleures conditions de vie que ces derniers.

Anouk Grunberg

Tribunal correctionnel



Le premier procureur Yves Bertossa et l'avocat des parties plaignantes, M^e Robert Assaël. Tous deux se sont élevés contre l'attitude victimaire du prévenu. PATRICK TONDEUX

«C'est l'histoire assez banale d'un gestionnaire de fortune médiocre»

Le procureur Yves Bertossa a requis une peine de 4 ans contre l'ex-élu Renaud Gautier. Ses avocats demandent de la «clémence»

Luca Di Stefano
@LucaDiStefano10

Le brouillard s'est quelque peu dissipé au deuxième jour du procès de l'ancien député Renaud Gautier. Au cours de cette journée principalement consacrée aux plaidoiries, ce sont surtout les événements survenus après 2014 qui ont été portés à la lumière. Le 5 novembre de cette année, les malversations n'ont plus cours, mais l'élu libéral-radical est alors hospitalisé en clinique. À entendre la défense, c'est à ce moment qu'il aurait décidé de se dénoncer à la justice. Les choses se sont-elles vraiment passées ainsi? «Ce n'est pas certain», à entendre le premier procureur Yves Bertossa.

Son réseau s'active

Il apparaît surtout qu'en 2014, en marge de l'hospitalisation de l'ancien président du Grand Conseil, son conseil durant 2011 et 2016, remplaçant à ce poste Philippe Glatz, ancien actionnaire principal de l'établissement, durant cinq ans. Pourquoi? Pendant cette période, répond Philippe Glatz, «j'ai dû séjourner au Brésil parce que j'étais le président légal et le dirigeant d'un hôpital spécialisé en cardiologie dans ce même pays». Le Bernois lui demande de le remplacer. «Je connaissais Renaud Gautier de longue date», poursuit Philippe Glatz, qui ajoute que le financier en avait «toutes les compétences». À son retour en

naud Gautier s'est approprié. La fondation pour le MAH, dans un contexte politique explosif (on est peu de temps avant la votation populaire pour l'agrandissement du musée), récupère la totalité du dommage causé, soit 82 000 francs.

Les cousins floués

Mais les cousins et petits-cousins de Renaud Gautier, eux, refusent l'accord proposé. Ils avaient confié leur argent au gestionnaire de fortune avec la confiance que l'on peut accorder à un membre de la famille. En quelques années, une part importante de leurs avoirs sera dilapidée dans des investissements

à haut risque, alors que leur contrat de gestion prévoyait des placements peu risqués. Mais ils découvrent également le compte en banque de leur mère et grand-mère vidé de 3 millions. Renaud Gautier en était le gestionnaire. Une plainte est déposée.

Dans ce procès où des histoires de famille et d'argent se mêlent aux affaires publiques, la défense du prévenu repose sur un seul élément: sa douleur d'avoir perdu sa fille en 2003. Ce deuil l'aurait fait plonger dans une détresse. Mais comment le rattacher aux malversations en chaîne? Aux fausses signatures? Aux 141 retraits d'argent frauduleux du compte de sa tante?

Pour l'avocat de la famille, M^e Robert Assaël, «il n'y a pas de lien entre le drame ultime de la perte d'un enfant et les détournements. Cette manière de se présenter en victime, c'est impudique. Indécence.»

«Gestionnaire médiocre»

Le réquisitoire du premier procureur Yves Bertossa n'avait pas pour ambition d'accabler Renaud Gautier. En revanche, il s'est agi d'évaluer toute analyse psychologisante dans un procès portant sur plus de dix ans de vols répétés: «Nous ne sommes pas dans un lieu de psychanalyse. On juge ses turpitudes, pas ses démons.» Quelques minutes plus tôt, Renaud Gautier avait

affirmé que le premier procureur était fâché. «Je ne suis pas fâché. Mais mal à l'aise, oui», reprend Yves Bertossa.

C'est alors que l'empathie relative dont le procureur a pu faire preuve s'envole. En une phrase, il résume la décennie de malversations du prévenu. «Il a trompé ses proches, sa famille, ses clients. Il a puisé dans leurs comptes pour payer ses factures. C'est finalement une histoire assez banale d'un gestionnaire de fortune médiocre.» Le repentir de Renaud Gautier, il n'y croit pas. «Quand son avocat se rend au Ministère public, il est au bout du chemin. Il se dénonce au sujet de fonds qui ne peuvent être

que découverts.» Dit autrement, Renaud Gautier est cerné à la fin de 2014. Sa fuite en avant n'a plus aucune chance d'aller plus loin.

Alors oui, «vous avez une personnalité complexe, avec de bons côtés, et vous avez beaucoup donné à la République», concède Yves Bertossa. Mais le procureur en appelle à la décence face à ceux qui ont perdu de l'argent. «Renaud Gautier n'a rien rendu à ses victimes. Il a un ami qui paie, tant mieux pour lui.»

Comprendre la décadence

Enfin, c'est du train de vie de l'ancien membre de la Commission des finances qu'il a été question. Les prélèvements indus lui ont permis de vivre dans un appartement de standing au loyer mensuel de 9000 francs, de payer les écoles privées des enfants et d'être généreux. «Il avait les moyens de l'être: ses retraits illégitimes lui ont apporté 370 000 francs de gains supplémentaires par année durant neuf ans. Nets d'impôts.»

Aux juges, le premier procureur a demandé d'infliger à l'ancien élu PLR une peine de prison de 4 ans pour escroquerie, faux dans les titres, abus de confiance et gestion déloyale.

La prison ou non, tel est désormais l'enjeu. L'homme convoqué à la barre a plaidé coupable pour tous les chefs d'accusation, sauf celui de gestion déloyale au détriment de ses cousins. «Je reconnais que je vous ai fait beaucoup de mal, mais je ne l'ai jamais voulu», leur dit-il dans une phrase conclusive. M^e Malek Adjadi et Alexis Rochat, ses avocats, ont plaidé «pour que l'on comprenne la décadence d'un homme». Le premier en a appelé à la clémence des trois juges. «Je vous demande de ne pas envoyer monsieur Gautier en prison.» Elles rendront leur verdict jeudi, à 17 h 30.

Propriété vendue

L'hoirie de feu Catherine Gautier, tante de Renaud Gautier, s'est résolue à céder à la Commune de Chêne-Bougeries, en septembre 2018, une vaste propriété.

Située au milieu d'une parcelle de 16 500 mètres carrés, elle a été cédée pour 24 millions de francs. La maison Gautier est aussi toute proche de la salle communale de Chêne-Bougeries, dénommée Jean-Jacques Gautier. L'époux de Catherine Gautier, décédé en 1986 à l'âge de 74 ans, a été une figure importante de la Genève humanitaire. C'est à l'initiative de Pictet & Cie a quitté prématurément la banque afin de créer notamment l'Association pour la prévention de la torture. Après sa mort, son épouse et une partie de sa famille ont poursuivi son soutien à cette ONG luttant pour les droits humains. Chêne-Bougeries entend garder la parcelle qui se situe aussi à proximité des parcs Stagni et Sismondi. **R.R.**

Depuis 2017, Philippe Glatz rémunère d'ailleurs régulièrement le financier. À hauteur de 5000 francs par mois, selon «Le Courrier». L'argent, précise le nouveau propriétaire des Grangettes (la holding La Colline Grangettes SA, qui fait partie du groupe propriétaire des Grangettes), ajoute Hirslanden, est lié à «un mandat de conseiller technique». Il provient de la société holding Pidji SA qui, ajoute Hirslanden, a été propriétaire, entre autres, des Grangettes avant que la clinique ne soit revendue au groupe en septembre 2018. Philippe Glatz est l'actionnaire de référence de Pidji SA, une entité hébergeant aussi d'autres anciennes sociétés liées à l'établissement médical.

Roland Rossier
@RolandRossier