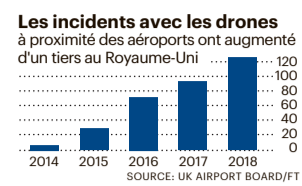


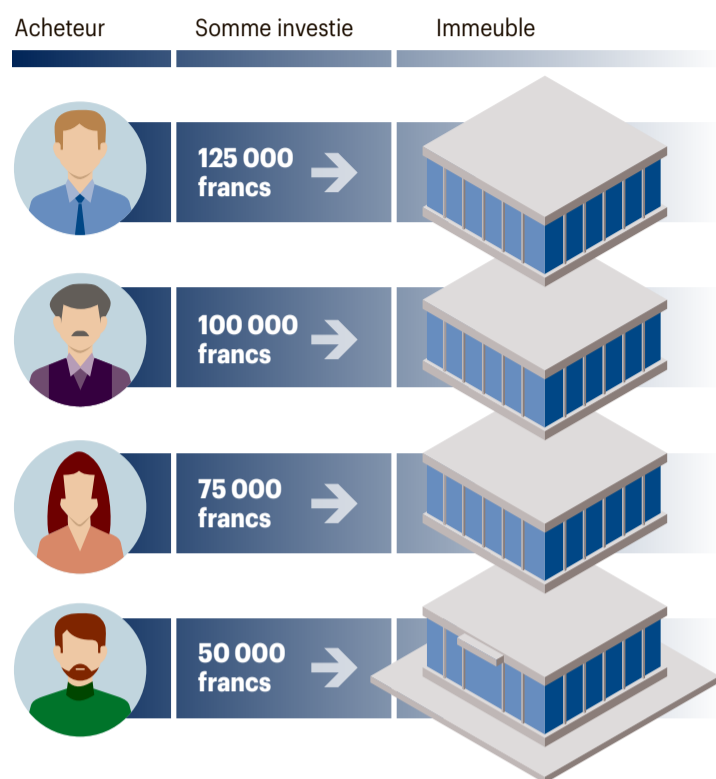
Economie

Lauréat de la semaine
 Pat Brown, CEO d'Impossible Foods, lance un burger qui saigne comme la viande mais en étant végétal.



Le graphique
 Les incidents avec des drones ont fortement augmenté au Royaume-Uni.

Le mécanisme du financement participatif



Le montant minimal est de 50 000 fr. Les tranches additionnelles sont de 25 000 fr. L'investisseur n'acquiert pas un appartement, mais des parts dans les fonds propres destinés à acheter l'immeuble.

Un rendement de 5% à 6,5%

Le taux de rendement varie en fonction de la situation de l'immeuble. Il est de 5% pour le locatif situé au cœur de Lausanne et de 6,5% pour celui de Concise (VD), en périphérie.

SOURCE: FOXSTONE



Cet immeuble (en jaune), proche de la cathédrale de Lausanne, est le cinquième mis en vente par Foxstone sur le modèle du crowdfunding immobilier. DR

L'immobilier s'ouvre aux petits épargnants grâce au crowdfunding

INVESTISSEMENT Placer son argent dans la pierre sans être millionnaire en achetant des parts dans un immeuble: c'est le concept proposé par Foxstone. Le rendement, jusqu'à 6,5%, convainc de plus en plus de privés lassés de voir leur épargne dormir en vain.

IVAN RADJA
ivan.radja@lematindimanche.ch

L'épargne des Suisses, rien qu'en liquide, est considérable: près de 800 milliards de francs. Inégalement répartis, il faut le souligner, entre multimillionnaires et tous petits épargnants - quand les économies sont possibles, ce qui n'est plus le cas pour une part croissante de la population. Toutefois, les bas de laine sont nombreux à dormir, à perte, sur des comptes bancaires. «Avec des taux d'intérêt voisins de zéro, plus les frais de gestion, placer son argent à la banque coûte», résume Dan Amar, CEO de Foxstone. Partant de ce constat, il crée cette société il y a trois ans afin que les privés puissent faire fructifier leurs économies dans la pierre. «Lorsque l'on a quelques dizaines de milliers de francs, on hésite à jouer en Bourse, et l'immobilier vous est inaccessible.»

Sortir du cercle vicieux

Acheter un immeuble nécessite une mise de fonds propres de plusieurs centaines de milliers de francs. Se rabattre sur un appartement en PPE reste illusoire pour la plupart des ménages, car les mêmes règles s'appliquent que pour l'accès à la propriété: fonds propres de 20%, maximum de 10% retirables du 2e pilier, et garantie de solvabilité à des taux hypothécaires avec amortissement de 7%. Certes, dans la réalité, ces taux sont bas, «mais les prix ont augmenté», corrige Dan Amar. Passer par un fonds de placement a ses avantages (on peut retirer sa mise rapi-

dement), mais, tempère-t-il, «vous n'avez pas de décision sur les placements, et vos avoirs sont corrélés à la Bourse. En résumé, la plupart des gens ne vivent qu'avec leur salaire, et s'il augmente, la différence est vite absorbée par des dépenses supplémentaires, dont les impôts, c'est un cercle vicieux.»

Investissement dès 50 000 francs

Seule solution pour investir dans un immeuble locatif: unir ses forces. C'est le concept du «crowdfunding immobilier», qui connaît un énorme succès aux États-Unis, en Angleterre et dans nombre de pays européens. De retour d'Amérique, où il travaillait pour des family offices européens, Dan Amar s'est décidé à importer le modèle en Suisse romande. En Suisse alémanique, ce marché est tenu par la société Crowhouse.

«C'est un service clés en main, tout se fait en ligne sur notre site, et les investisseurs peuvent contrôler les flux et les comptes en banque»

Dan Amar, CEO de Foxstone

Après obtention des autorisations de la FINMA, il lance Foxstone en 2016. À ce jour, quatre immeubles ont été vendus à des particuliers regroupés. Le principe est simple: on devient acquéreur d'une partie d'un immeuble (pas d'un appartement), en payant un minimum de 50 000 francs à titre de participation aux fonds propres. «Chaque part est de 25 000 francs, et un minimum de deux parts est requis.» À Concise (VD), au bord du lac de Neuchâtel, les parts sont réparties entre 55 copropriétaires, de neuf cantons, et de toutes catégories sociales: du retraité au professionnel de l'immobilier, en passant par le mécanicien, l'agriculteur, ou le père qui y a vu un judicieux placement au nom de sa fille de 4 ans.

«C'est un service clés en main, précise Dan Amar. Tout se fait en ligne via notre site. Vous sélectionnez le montant que vous voulez investir pour tel immeuble, nous vous soumettons les contrats, il suffit ensuite de nous retourner ces documents et l'on s'occupe de tout.» Foxstone analyse en amont les immeubles qu'elle propose à l'investissement, selon leur situation, leur taux d'occupation, leur valeur, et délègue en aval l'encaissement des loyers et la gestion du locatif à une régie de la région.

Transparence

Tout est transparent: chaque copropriétaire participe aux assemblées générales en ligne, accède aux flux financiers et aux comptes bancaires de la copropriété. «C'est un argument décisif», souligne-t-il. Comme les taux de rendement. L'immeuble acquis à Concise rapporte du 6,5%. «Mais ce taux sera moindre pour un immeuble situé au centre-ville, comme celui du cœur de Lausanne, à deux pas de la cathédrale, qui est plutôt de 5%, dû à sa localisation plus centrale.» Revendre ses parts n'est pas un problème, assure-t-il: «Nous aidons à définir le prix de revente, puis les proposons aux autres copropriétaires et aux plus de 2000 personnes déjà inscrites sur notre site et intéressées par le concept.»

Ouvrir le marché aux privés

«Ce crowdfunding immobilier est une offre pertinente, car elle assure une rentabilité d'un niveau honorable, observe Étienne Nagy, directeur général de Naef Immobilier. En tant que copropriétaire, inscrit au Registre foncier, on participe aux décisions concernant l'immeuble, ce qui n'est pas le cas si l'on investit via un fonds de placement.» Depuis la fin des années 80, les acteurs institutionnels (notamment les caisses de pension) ont pris une position dominante dans l'immobilier, et il voit «d'un bon œil» s'amorcer un rééquilibrage: «Il est sain que ce mode participatif permette le retour des investisseurs privés.» La régie réfléchit du reste à signaler cette offre à sa clientèle.

«Ce modèle tient surtout par beau temps»



ROLAND BRON
 Directeur de VZ Vermögens-Zentrum für die Schweiz romande

Que penser de ce concept?

Il présente l'avantage pour l'investisseur de pouvoir placer directement dans l'immobilier avec un montant plus petit. Il permet l'évaluation de l'objet par un professionnel. Cependant, il faut être conscient que la société de crowdfunding qui fait l'évaluation n'assume pas le risque de l'investissement.

Les taux de rendement, jusqu'à 6,5%, sont séduisants...

Bien sûr, mais il ne faut pas oublier l'effet de levier. Prenons l'exemple d'un immeuble à 5 millions, dont 2 millions de fonds propres et le solde en hypothèque. Supposons que cet immeuble rapporte 200 000 fr. de loyer. Déductions faites des frais d'entretien, de gérance et de l'intérêt hypothécaire (1,2%), il

reste environ 130 000 fr. de revenu net. En divisant les 130 000 fr. par les fonds propres de 2 millions, on obtient le rendement de 6,5%. En revanche, le rendement effectif sur le bien n'est que de 4%, soit 200 000 fr. divisés par 5 millions. Si les intérêts hypothécaires ou les frais d'entretien augmentent, le rendement sur les biens propres baisse tout de suite. Il faut garder à l'esprit que l'investissement participatif est certes un modèle intéressant, mais qui tient surtout par beau temps. Si le marché perd de son attrait, il peut devenir plus difficile de trouver quelqu'un qui veuille racheter les parts.

Comme avec un fonds de placement...

Le fonds immobilier sera lié au jeu de l'offre et de la demande, c'est juste. Mais vos placements seront diversifiés sur de nombreux immeubles, ce qui n'est pas le cas pour le crowdfunding. La majorité des gens intéressés n'auront pas de quoi acheter des parts dans plusieurs immeubles. Ils miseront la totalité de leurs fonds sur un ou deux objets. De plus, il faut mentionner que l'investisseur d'un fonds de placement bénéficie d'une plus grande liquidité. Il pourra plus facilement récupérer sa mise en vendant des parts de fonds.