L'économie participative se développe dans l'immobilier

Foxstone permet aux épargnants de mutualiser leurs investissements et d'accéder à une classe d'actif de plus en plus prisée, démocratisant ainsi l'investissement immobilier en Suisse.

e nos jours, la majorité des Suisses peine à trouver un moyen d'investir son patrimoine sans s'exposer à l'agitation des marchés financiers. Épargner revient à payer des intérêts négatifs; les obligations, qui versent des coupons semestriels, ne rapportent plus grand chose. Avec son historique d'appréciation à long terme et de revenus réguliers, basés sur des loyers, l'immobilier s'avère être un actif adapté aux besoins des épargnants. Toutefois, en Suisse, en raison de barrières élevées, l'investissement dans la pierre était jusqu'à récemment la chasse gardée des investisseurs institutionnels ou de particuliers très fortunés.

Vers une économie participative où le nombre fait la force

Fondée avec la mission de démocratiser et digitaliser l'investissement immobilier en Suisse, Foxstone est une plateforme de crowdfunding qui donne un accès direct à cette classe d'actif à partir de CHF 25 000. La société s'inscrit dans la mutation vers une économie participative et transparente, en dehors des cadres institutionnels, où les nouvelles technologies donnent la force au nombre.

Foxstone réunit des investisseurs afin de leur permettre d'acquérir ensemble un immeuble de rendement existant et déjà loué dans le but de percevoir des revenus locatifs tout en leur fournissant un service clé en main allant de la sélection à la gestion des immeubles. Le rendement sur le montant investi s'élève en moyenne à 5.5%. L'accès à l'information est facile; les rémunérations et honoraires liés aux transactions sont connus de toutes les parties.

Foxstone a digitalisé tous les processus; l'investisseur complète toutes les démarches en ligne, sans papier et sans avoir à se déplacer. Il peut suivre la performance de son investissement sur un tableau de bord en ligne et il participe aux décisions stratégiques relatives à son immeuble lors d'une Assemblée générale 100% digitale.



Immeuble au centre-ville de Lausanne vendu sur la plateforme Foxstone.

«La technologie a été un élément disruptif essentiel pour notre développement», explique Dan Amar, Fondateur et CEO de Foxstone. «En facilitant les flux d'information et en dématérialisant le tour de table, elle nous a permis de réunir les intervenants d'une transaction immobilière autour d'une unique plateforme et d'élargir le cercle des investisseurs potentiels en rendant accessibles et transparentes des offres immobilières diversifiées.»

La société, qui a pu compter dès ses débuts sur le soutien d'importants actionnaires stratégiques comme la Vaudoise Assurance, rassemble à ce jour une communauté de 9000 investisseurs et a vendu 17 immeubles pour un volume de transaction dépassant CHF 60 millions.

Un investissement à long terme à l'abri de la volatilité des marchés

Foxstone regroupe, avec des montants relativement modestes, un nombre important d'acquéreurs «novices»,

qui sont dénués d'une vision d'instrumentalisation du logement comme valeur spéculative et qui partagent un objectif d'investissement à long terme dans le but de percevoir une rente. Ces facteurs, inhérents à l'investissement participatif, limitent fortement toute tentative de spéculation, alors que la présence d'un seul acteur peut avoir l'effet inverse. De plus, l'acquisition correspond à une valeur de marché (donnée par un cabinet d'expertise indépendant et une valorisation bancaire) et le calcul du retour sur investissement se limite aux revenus locatifs sans prendre en compte une éventuelle plus-value du bien.

L'investissement immobilier direct, où les transactions s'effectuent de gré-à-gré, présente l'avantage d'être peu exposé à la volatilité des marchés financiers. L'immobilier résidentiel est un actif peu corrélé car, les biens immobiliers étant fondamentaux au fonctionnement de la société, leur valeur ne fluctue que très peu en

fonction de la perception des investisseurs et des événements géopolitiques. Leur demande tend à refléter des tendances démographiques et des facteurs macroéconomiques tangibles.

L'investissement participatif immobilier, où chaque investisseur est copropriétaire de l'ensemble de l'immeuble, permet également de diluer le risque de vacance sur plusieurs unités locatives avec un premier investissement de CHF 25 000. Alors qu'il faudrait plusieurs années ou un important capital initial pour atteindre un niveau de diversification équivalent à travers l'acquisition d'appartements individuels, l'apport moyen nécessaire en Suisse pour un appartement de trois chambres à coucher étant de CHF 225 000 (Wüest & Partner, 2018).

Actuellement, une grande partie des Suisses se retrouve privée de véhicules d'épargne viables et est condamnée à ne rien posséder, le pays détenant depuis de nombreuses années le taux d'accès à la propriété immobilière le plus bas d'Europe. Il importe à la santé du tissu économique et social de redonner à la classe moyenne un outil lui permettant de faire fructifier ses économies afin de se constituer un patrimoine. La solution proposée par Foxstone remplit ce rôle en permettant aux épargnants de mutualiser leurs investissements et d'accéder ainsi à une classe d'actif de plus en plus prisée pour la stabilité de ses revenus et sa résilience face aux crises.

Plus d'infos sur www.foxstone.ch ou au +41 22 800 26 26.

