

## L'analyse économique

## Risqué? Les perspectives du crowdfunding dans l'immobilier

Chaque mois, retrouvez votre nouvelle chronique d'analyse économique et financière du marché de l'immobilier

Pierre Jacquot  
Président  
du SVIT Romandie



L'étude publiée par Andrea Dal Santo (Swiss Finance Property) démontre que de nombreuses plates-formes en ligne permettent à des particuliers d'effectuer des investissements collectifs et de placer leurs liquidités dans un bien immobilier. Ces possibilités d'investissement direct émanent généralement de jeunes entrepreneurs pas toujours issus de la branche immobilière, dont la société n'est généralement pas soumise aux règles de surveillance des marchés financiers.

## Opportunités et avantages

L'un des grands avantages du financement participatif réside dans le fait que les investisseurs n'ont pas besoin de disposer d'un capital conséquent pour devenir copropriétaires d'un immeuble de rendement.

## Les placements dans le crowdfunding immobilier

Calcul du taux de rendement	SOMME EN FRANCS	TAUX
Revenu locatif net théorique	400 000	100%
<b>Taux de vacance</b>	<b>20 000</b>	<b>5%</b>
Loyer perçu net	380 000	
Entretien et réparations	20 000	5%
Coûts de fonctionnement	12 000	3%
Honoraires liés au résultat, frais de gestion	31 680	8%
<b>Résultat</b>	<b>316 320</b>	<b>78,08%</b>
Fonds de garantie	20 000	5%
Hypothèque à taux fixe sur 9 ans (1,4%)	31 680	
<b>Versement</b>	<b>226 320</b>	<b>4,93%</b>

  

Calcul du taux de rendement interne	SOMME EN FRANCS	TAUX
Rendement des obligations suisses		0,50%
Taux de capitalisation		4,50%
Prix d'achat (valeur)	8 888 889	0,50%
<b>Taux de rendement interne (sur la période 2017-2025)</b>	<b>226 320</b>	<b>2,67%</b>

I.CAUDULLO. SOURCE: SVIT ROMANDIE

Ce type d'investissement n'est donc plus réservé qu'aux professionnels. Les copropriétaires ont la possibilité d'investir dans un bien en confiant la gestion de l'actif, de l'achat jusqu'à la revente, aux administrateurs de la plate-forme, qui perçoivent pour cela des honoraires. Les entreprises de crowdfunding im-

mobilier issues du jeune secteur des fin-techs proposent des rendements attractifs, en général plus de 5%.

Leur public cible est pour l'instant essentiellement composé d'épargnants cherchant à échapper aux taux négatifs, attirés par la stabilité de cette catégorie d'actifs. Ces investisseurs doivent être

prêts à placer un minimum de 25 000 fr. sur une période prolongée.

## Sécurité des placements

Dans le contexte actuel, les rendements proposés sont intéressants et pratiquement garantis sur toute la durée de détention prévue (généralement de cinq à dix ans). Les biens étant souvent neufs, le risque de coûts d'entretien exceptionnels est faible.

Par ailleurs, la part de financement externe est modérée (de l'ordre de 50%) et son coût est actuellement attractif. Mais surtout, il n'est pas soumis aux fluctuations du fait d'une hypothèque à taux fixe sur la durée prévue. Par conséquent, la seule incertitude est celle du taux de vacance, auquel il convient de prêter la plus grande attention.

Actuellement, du fait de l'activité soutenue dans la construction, l'offre de logements est toujours plus abondante et de nombreuses régions peuvent s'attendre à voir augmenter leurs taux de vacance.

La vacance chronique et structurelle pourrait donc peser sur les rendements. Le tableau «Calcul des rendements» montre la performance d'un immeuble résidentiel financé à 50% pour un montant de 10 millions de francs avec un scénario plutôt optimiste. Avec un taux de vacance à 5%, le rendement serait de 4,93%, mais en cas de vacance à 15% à long terme (scénario pessimiste), il chuterait à 3,65%, ce qui reste toutefois très honorable dans l'environnement actuel

des taux.

## Risque de taux négatif

D'un point de vue historique et compte tenu des conditions de marché, les biens immobiliers faisant actuellement l'objet d'un financement participatif sont acquis au prix fort. Une simple hausse de 1,0% des rendements des obligations de la Confédération, et par là des taux de capitalisation pour l'évaluation des biens immobiliers, pourrait impacter négativement leur valeur.

Un scénario pessimiste du «Calcul du taux de rendement interne», avec dépréciation de 20% sur une période de détention de neuf ans et un taux de vacance constant à 15%, pourrait générer un taux négatif, à -0,48% par an. Les hypothèses de ce scénario pessimiste ont beau être «dures», la perte pour l'investisseur resterait relativement limitée, vue sur le long terme.

En conclusion, en cas d'augmentation durable des taux, on peut penser que les catégories d'actifs traditionnelles, telles que livrets d'épargne et obligations, seront à nouveau plus attractives pour les petits investisseurs.

Si au contraire la politique de taux proches de zéro se maintient ces prochaines années, on peut alors tabler sur un développement du crowdfunding dans le secteur, malgré un niveau soutenu de construction et une offre abondante de logements.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

PUBLICITÉ

**ROSSET** IMMOBILIER

Rosset & Cie  
Route de Chancy 85  
Case postale 650  
1213 Petit-Lancy 1  
t. +(41) 22 339 39 39  
[www.rosset.ch](http://www.rosset.ch)

**EAUX-VIVES**  
Rue du Parc 4



**Bureaux**  
Surface d'env. 120 m<sup>2</sup>

- Située au 2<sup>ème</sup> étage
- Proches de toutes commodités
- Parking public à proximité
- 2 bureaux individuels
- Open space
- Kitchenette

Disponibilité: de suite

**NYON**  
Route de Saint-Cergue 9



**Bureaux**  
Surfaces d'env. 512 m<sup>2</sup> ou 275 m<sup>2</sup>

- Située au 5<sup>ème</sup> étage
- Immeuble administratif de standing
- Grands open space
- Salle de conférence spacieuse
- 2 bureaux individuels
- Locaux de rangement/archivage
- Places de parc en sous-sol

Disponibilité: de suite

**AÉROPORT**  
Chemin des Coquelicots 16



**Bureaux**  
Surfaces d'env. 130 m<sup>2</sup> à 1'305 m<sup>2</sup>

- Bâtiment «Air Center»
- Immeuble d'excellent standing
- A proximité immédiate de l'aéroport
- Bureaux individuels
- Salles de conférence
- Cafétéria
- Places de parc en sous-sol

Disponibilité: à convenir

**EAUX-VIVES**  
Rue Jargonnant 2



**Bureaux**  
Surfaces d'env. 155 m<sup>2</sup> à 783 m<sup>2</sup>

- Immeuble administratif de standing
- Surfaces réparties sur plusieurs étages
- Open space et bureaux individuels
- Câblages informatiques
- Cuisine agencée et équipée
- 7<sup>ème</sup> étage: terrasse avec vue
- Places de parc et dépôts en sous-sol

Disponibilité: à convenir

**HYPER-CENTRE**  
Rue de la Rôtisserie 17



**Bureaux**  
Surface d'env. 68 m<sup>2</sup>

- Située au 2<sup>ème</sup> étage
- Localisation idéale au centre-ville
- Parking public à proximité
- Charmants bureaux
- Parquet au sol et hauts plafonds
- Surface en open space
- Kitchenette

Disponibilité: 1<sup>er</sup> novembre 2017

**HYPER-CENTRE**  
Rue Neuve-du-Molard 8



**Bureaux**  
Surface d'env. 165 m<sup>2</sup>

- Située au 1<sup>er</sup> étage
- Localisation idéale au centre-ville
- Parking public à proximité
- 3 bureaux individuels
- 2 salles de conférence
- Place pour un linéaire
- Kitchenette
- WC séparés H/F

Disponibilité: de suite

**SERVETTE**  
Rue de la Servette 34



**Arcade**  
Surface d'env. 132 m<sup>2</sup>

- Proche de toutes commodités
- Charmante arcade
- Grand open space
- Dépôts stockage d'env. 133 m<sup>2</sup> en sous-sol avec accès direct depuis l'arcade et le parking
- Place de parc en sous-sol

Disponibilité: de suite

**FRONTENEX**  
Route de Frontenex 100



**Bureaux - Surface d'env. 365 m<sup>2</sup>**

- Située au rez-de-chaussée
- Quartier calme et apaisant
- Desservi par les bus 1 et 9
- Locaux spacieux
- Réception et salle d'attente
- 2 salles de conférence
- 6 bureaux individuels
- Local d'archives/économat
- Local informatique
- Places de parc en sous-sol

Disponibilité: de suite

**GARE CORNAVIN**  
Rue de Grenus 10



**Bureaux**  
Surface d'env. 64 m<sup>2</sup>

- Située au 3<sup>ème</sup> étage
- Localisation idéale, en face de Manor
- A proximité de toutes commodités
- Locaux spacieux et lumineux
- 2 bureaux individuels
- Une réception
- Un réduit
- Sanitaires

Disponibilité: de suite

**MEYRIN**  
Chemin des Léchères 1



**Locaux commerciaux**  
Surface d'env. 46 m<sup>2</sup>

- Immeuble artisanal
- Zone industrielle de Meyrin
- Bureaux fonctionnels
- Sanitaires en commun
- Places de parc extérieures

Disponibilité: de suite

**ACAGIAS**  
Route des Jeunes 19



**Dépôt**  
Surface d'env. 700 m<sup>2</sup>

- Immeuble artisanal
- Axes autoroutiers à proximité
- Dépôt en sous-sol
- Belle hauteur sous-plafond
- Monte-charges
- Fenêtres en saut-de-loup
- Sanitaires et douche

Disponibilité: 1<sup>er</sup> janvier 2018

**PLAN-LES-OUATES**  
Chemin du Champ-des-Filles 19



**Locaux commerciaux**  
Surfaces d'env. 102, 150 et 190 m<sup>2</sup>

- Bâtiment «Florivert»
- Immeuble artisanal
- Z. I. Plan-les-Ouates
- Idéal pour un atelier
- Monte-charge à disposition
- Sanitaires en commun
- Places de parc en sous-sol

Disponibilité: de suite