



Mon Investissement Immobilier

mon-investissement-immobilier.ch

PETIT GUIDE · ÉDITION 2026

Investir dans la pierre en *Suisse romande*.

Les différentes approches pour investir en immobilier en Suisse romande et les éléments à comprendre avant d'investir.

David Croisier, CFA, MRICS

BEEDOO SA · Borex (VD), Suisse

MII.CH

Pourquoi *la pierre*.

L'immobilier, c'est proposer un toit, du travail à ceux qui le construisent, et détenir quelque chose qui ne bouge pas, qui ne peut être ni volé, ni copié, ni falsifié. C'est du concret, et fait partie des classes d'actifs largement utilisées par les investisseurs privés et institutionnels en Suisse.

C'est aussi l'un des supports les plus tangibles d'allocation patrimoniale, traversant les cycles, les inflations et les crises. Sur 20 ans, la pierre suisse fait partie des classes d'actifs les plus résilientes du monde, et la Suisse romande en est l'un des marchés les plus solides, grâce à une offre contrainte par la géographie et le zonage, et une demande structurelle alimentée par le pôle Lausanne-Genève et les institutions internationales.

Le reste du Petit Guide vous présente les 3 façons d'y participer concrètement, leurs avantages, leurs limites, et les éléments à comprendre avant d'investir, quelle que soit l'approche que vous choisirez.

Les 3 façons d'investir dans l'immobilier.

Il y a essentiellement trois façons d'investir dans l'immobilier suisse. **Aucune n'est meilleure dans l'absolu**, chacune dépend du profil de l'investisseur, de son horizon et de son niveau d'implication.

1 Le faire *soi-même*.

Acheter un bien, le rénover, le louer, le gérer. Le maximum de contrôle, et de loin le plus de travail. Le bon bien est rare et difficile à trouver.

2 Les *fonds immobiliers cotés*.

Acheter des parts d'un fonds qui détient plusieurs biens. Liquide et diversifié, mais opaque sur le détail des actifs et chargé en frais qui rognent les rendements.

3 Les *club deals* (partenariats).

Investir directement dans un projet précis, aux côtés de professionnels du domaine, pour une durée définie. Exposition directe, ticket plus élevé, pas de liquidité avant la fin du projet.

Acheter *seul*.

L'approche la plus directe : vous achetez un ou plusieurs appartements vous-même, vous les louez, et vous gérez tout. Le maximum de contrôle, en échange du maximum de travail. Voici une liste non exhaustive de ce qu'il vous faudra réellement faire.

- | | | | |
|----|------------------------|----|--------------------------------------|
| 01 | Trouver un bien | 06 | Préparer le bien pour les locataires |
| 02 | Négocier son prix | 07 | Gérer la propriété |
| 03 | Trouver une hypothèque | 08 | Rénover l'objet |
| 04 | Conclure l'affaire | 09 | Gérer les locataires |
| 05 | Trouver les locataires | 10 | Entretenir et réparer |

L'un des éléments les plus complexes reste de trouver le bon bien. La règle est souvent celle-ci : si un bien est facile à trouver, c'est qu'il a déjà été évalué par beaucoup d'autres avant vous, et qu'il n'est probablement pas optimal.

« Les biens immobiliers ne peuvent pas être perdus ou volés, ni emportés. Acheté avec bon sens, payé en totalité et géré avec un soin raisonnable, il s'agit de l'investissement le plus sûr au monde. »

Franklin D. Roosevelt

Les *fonds immobiliers* cotés.

L'approche la plus simple : vous achetez des parts d'un fonds qui détient lui-même plusieurs biens immobiliers. Vous n'investissez pas directement dans la pierre, vous détenez une part d'une structure qui détient la pierre à votre place. C'est diversifié, c'est liquide, mais cela vient avec des limites précises qu'il faut comprendre avant d'engager du capital.

AVANTAGES

- Diversification sur plusieurs immeubles, sans rien gérer.
- Liquidité quotidienne : vous pouvez sortir à tout moment sur le marché.
- Ticket d'entrée très faible, accessible à tous.
- Revenus parfois exonérés d'impôts pour l'investisseur (pour éviter une double taxation déjà effectuée au niveau du fonds).

LIMITES

- Pas toujours de transparence sur la totalité des objets détenus.
- Aucun contrôle sur la politique d'investissement, qui peut changer sans votre accord.
- Présence fréquente d'un agio : le fonds vaut plus cher que la valeur des immeubles qu'il détient.
- Structure impliquant des coûts de fonctionnement qui peuvent peser sur les rendements distribués.
- Valorisation des parts qui bouge tous les jours, parfois plus que la pierre sous-jacente.

En d'autres termes, vous êtes une toute petite partie d'un grand tout, et la quantité de parts détenues représente le nombre de voix dont vous disposez lors des votes.

Les *club deals* (financement de promotion).

Le club deal consiste à devenir partenaire investisseur aux côtés de professionnels qui connaissent le métier et le pratiquent eux-mêmes. La forme la plus courante en Suisse romande est le financement de promotion : vous investissez avec un promoteur pour un projet immobilier précis, vous recevez une participation aux bénéfices selon un objectif de rendement défini en amont, et l'opération peut notamment être adossée à des cédules hypothécaires inscrites au registre foncier.

C'est de courte durée, généralement entre 12 et 36 mois, le temps de la réalisation de la promotion. Vous choisissez le projet, vous investissez, puis vous percevez le résultat de l'opération selon sa réalisation, ainsi que le capital, une fois le projet livré.

AVANTAGES

- Exposition directe à un projet précis, choisi en connaissance de cause.
- Durée définie à l'avance, sans engagement long.
- Aucune responsabilité opérationnelle, aucune gestion locative.
- Opération pouvant notamment être adossée à des cédules hypothécaires inscrites au registre foncier.
- Objectif de rendement défini en amont, pas de variation quotidienne de valorisation.

LIMITES

- Ticket d'entrée plus élevé, typiquement à partir de CHF 25'000.
- Aucune liquidité avant la fin du projet.
- Immobilisation du capital et risque lié au projet financé.
- Destiné aux investisseurs résidents suisses.
- Les rendements évoqués constituent des objectifs et non des garanties.

Le financement de promotion sur **12 à 36 mois**, ainsi que la co-propriété pour le plus long terme, sont les deux formes de club deal que **Mon Investissement Immobilier** propose à ses investisseurs en Suisse romande.

Ce type d'investissement implique une immobilisation du capital et un risque lié au projet financé.

Comment une *opération* fonctionne.

Chaque opération suit un processus structuré, de l'identification du projet à sa sortie. Voici les six étapes par lesquelles passe chaque promotion présentée à des investisseurs.

01**Identification**

Repérage et qualification d'un projet de promotion en Suisse romande.

02**Analyse**

Évaluation du foncier, du promoteur, du financement et du plan de sortie.

03**Structuration**

Mise en place du cadre juridique et financier sous droit suisse.

04**Financement**

Présentation aux investisseurs et clôture de la souscription.

05**Réalisation**

Phase de construction et reporting régulier sur l'avancement.

06**Sortie**

Versement du résultat selon la réalisation effective de l'opération.

Les *10 éléments* à comprendre avant d'investir.

Quelle que soit l'approche que vous choisissiez, ce sont les mêmes éléments qui reviennent et qui méritent une attention particulière. En voici la liste.

01 Ne pas investir du tout.

Une erreur fréquente. L'historique long montre que c'est l'un des marchés les plus résilients.

06 Ne pas utiliser de courtier professionnel.

Un bon courtier connaît le marché, peut raisonner le vendeur, et facilite la transaction.

02 Ne pas connaître son marché.

Un élément à éviter. Même les professionnels ne s'y risquent pas.

07 Ne pas regarder assez de biens.

Voir beaucoup de biens est le seul moyen de vraiment comprendre le marché.

03 Acheter un seul bien.

Beaucoup de travail pour un seul actif, et le risque concentré sur un seul locataire.

08 Se fixer sur une seule région.

S'ouvrir à d'autres quartiers ou cantons élargit les opportunités sans sortir de sa zone.

04 Utiliser trop de dette.

Une bonne couverture des intérêts par les revenus, et un coussin de sécurité, limitent le risque.

09 Mal préparer son financement.

Avoir consulté plusieurs banques avant la recherche permet d'agir vite une fois le bien trouvé.

05 Acheter trop cher ou trop bon marché.

Trop cher, les rendements ne suivent pas. Trop bon marché, il y a souvent un défaut caché.

10 Ne pas acheter durant tous les cycles.

Il y a des opportunités à tous les niveaux du cycle, à condition de garder une dette raisonnable.

Le rôle de *BEEDOO*.

BEEDOO intervient dans l'identification et la structuration d'opérations immobilières en Suisse romande, sous la marque Mon Investissement Immobilier.

Les projets sont analysés en amont selon différents critères, puis structurés et présentés à des investisseurs pour leur analyse.

BEEDOO agit en tant que facilitateur et structurant, sans fournir de conseil en investissement ni prendre de décision pour le compte des investisseurs.

Chaque investisseur reste libre de sa décision et intervient de manière indépendante.

Chaque approche d'investissement immobilier nécessite une compréhension claire de sa structure, de ses risques et de son horizon.

David Croisier, *CFA, MRICS.*

David est titulaire des chartes CFA et MRICS, et dirige BEEDOO SA depuis Borex, dans le canton de Vaud. Avec Mon Investissement Immobilier, il identifie et structure des opérations immobilières en Suisse romande, sous la forme de financements de promotion sur 12 à 36 mois et de co-propriétés pour le plus long terme.

Si vous souhaitez comprendre comment ces opérations sont structurées ou voir des exemples concrets, un échange de 15 minutes permet d'avoir une vision claire.

SITEmon-investissement-immobilier.ch**EMAIL**info@mon-investissement-immobilier.ch**TÉLÉPHONE · WHATSAPP**[+41 22 368 08 08](tel:+41223680808) · [+41 77 970 85 13](tel:+41779708513)

Ce document est informatif et ne constitue pas un conseil en investissement. Destiné aux investisseurs résidents suisses. Les opérations évoquées impliquent un risque et les rendements mentionnés constituent des objectifs et non des garanties. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BEEDOO SA · Chemin des Chaumets 19A · 1277 Borex (VD) · Suisse · mon-investissement-immobilier.ch