



Une solution de liquidité pour les propriétaires qui veulent changer de toit

Le portail immobilier suisse **Properstar** s'engage à acquérir le bien immobilier des vendeurs sous 14 jours pour leur permettre de financer leur nouvelle acquisition. Explications Vendre sa résidence principale pour en acquérir une nouvelle est un véritable casse-tête pour les propriétaires en Suisse. Négociations complexes avec les vendeurs, la banque, risque de devoir louer entre deux transactions et l'épuisant double déménagement, sans oublier la crainte qu'une des affaires capote avec à la clé une perte financière conséquente.

Pour y remédier, la proptech lausannoise **Properstar** lance Power Buyer, une offre où elle s'engage d'acheter le bien des acquéreurs-vendeurs au prix du marché sous 14 jours. «Ainsi, nous résolvons le problème de liquidité des propriétaires en leur enlevant une épine du pied», relève par visio Gérard Paratte, fondateur de ListGlobally, qui a lancé le portail **Properstar**.

Dans les faits, il s'agit d'une garantie d'achat qui permet de dégager les liquidités nécessaires au financement du futur bien. À charge de la proptech de vendre la première résidence dans les meilleurs délais grâce à ses courtiers partenaires.

Une offre «ferme et définitive» pour financer le nouveau bien

Prenons un cas concret: une villa estimée à 1 million de francs par **Properstar**. Celle-ci s'engage à racheter le bien à ce prix, moyennant une commission entre 4 et 6%. Le propriétaire vendeur bénéficie désormais d'une offre «ferme et définitive» et peut donc financer le nouveau bien.

«En fonction du ratio fonds propres/endettement du premier bien, les vendeurs-acquéreurs pourront financer la différence pour l'achat du futur logement. Nous n'inventons rien, souligne Gérard Paratte, nous déclenchons un prêt relais, à la différence qu'avec cette offre, nous allons prendre 100% de la valeur de votre bien et non une valorisation dégradée.» La banque a une transaction garantie et peut donc se positionner avec une offre de prêt relais.

En cas de plus-value, la proptech s'engage à la reverser intégralement au propriétaire. Elle assure entièrement le risque d'une moins-value. La proptech laisse le soin au propriétaire de négocier son financement avec la banque de son choix. En cas d'échéance hypothécaire à plusieurs années, «il n'y aura pas besoin de casser le contrat, mais uniquement de le reporter sur le nouveau bien», selon le fondateur de **Properstar**.

Des datas et un réseau pour une vente rapide

Pour la proptech, l'enjeu est de réaliser une vente rapidement, d'où l'importance d'une estimation correcte du prix du marché. Gérard Paratte compte sur l'immense base de données accumulées par sa plateforme. «Nous avons prévu dans notre modèle de perdre sur certaines transactions, mais cette part de risque est incluse dans le pourcentage de la commission. Actuellement, sur le marché suisse, nous sommes les mieux positionnés pour ce type d'opération avec notre base de données et le réseau immobilier constitué de milliers de professionnels qui nous aident à réaliser cette offre.»

Les collatéraux mobilisés par **Properstar** sont autofinancés et les commissions viendront alimenter un fonds dédié à ces opérations. C'est la banque qui financera, grâce au prêt relais, la très grande part des fonds.

Le portail **Properstar** a été lancé en 2017. Aujourd'hui, la proptech compte une



centaine de collaborateurs et est active en Suisse, France, Espagne, Portugal, États-Unis, Amérique du Sud et Australie. Son fondateur a l'ambition de proposer cette offre de prêt relais sur les autres marchés et notamment en France, où le crédit relais est fréquent, mais calculé sur une valorisation dégradée du bien mis en vente.

Julien de Weck est journaliste, rédacteur en chef du magazine Bilan. Passé par la banque et la photographie, le print et les Internets. Histoires(s), défis d'aujourd'hui et solutions de demain.

Plus d'infos

Vous avez trouvé une erreur? Merci de nous la signaler.

Analyses, portraits, reportages: toute l'actualité économique de Suisse.

