

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

CapViva, une réelle opportunité de rendement

Alternative au viager classique, la solution du *sale and lease-back* appliquée au secteur résidentiel assure à l'investisseur un rendement dépassant les standards du marché, tout en sécurisant l'avenir des personnes âgées attachées à leur lieu de résidence. Le modèle CapViva, développé par Salmon Immobilier et Censeo, permet de diversifier ses investissements de manière sûre et pérenne dans l'immobilier en Suisse.

Le lancement de CapViva marque une évolution majeure dans le domaine du viager, en repoussant les limites du modèle traditionnel. Cette solution innovante permet aux investisseurs d'acquérir des biens immobiliers à un prix inférieur au marché, avec des rendements attractifs sur fonds propres, souvent supérieurs à 10%. CapViva s'adresse à divers investisseurs, des primo-accédants aux institutions, fonds et *family offices*, et offre aussi une option avantageuse pour les propriétaires seniors. Ces derniers, souvent confrontés à une baisse de revenus à la retraite, peuvent éprouver des difficultés à rembourser ou renouveler leurs hypothèques ou à financer des rénovations indispensables. Face à ces défis, ils peuvent être contraints de vendre leur bien immobilier de manière précipitée, une vente forcée que CapViva cherche à éviter.

«Le viager est une solution alternative idéale pour les seniors, offrant une gestion éthique et avantageuse de leur patrimoine», souligne Dominic Salmon, courtier genevois spécialisé dans le viager. En rendant l'investissement en viager plus accessible et sécurisé, CapViva propose une solution véritablement gagnant-gagnant pour toutes les parties prenantes. Les investisseurs bénéficient de rendements attractifs avec un apport en fonds propres limité, tandis que les seniors jouissent d'une retraite plus sereine, conservent leur cadre de vie et disposent des fonds nécessaires pour financer leurs projets ou faciliter la transmission de leur patrimoine.

Le Sale & Lease-Back résidentiel: Une stratégie innovante d'investissement

Le principe de CapViva repose sur le *sale and lease-back* dédié au secteur résidentiel, un concept d'investissement où le vendeur devient locataire à vie, tout en payant un loyer beaucoup plus bas que le marché (jusqu'à 2 à 3 fois moins cher). Ce modèle permet à l'acheteur d'acquérir un bien en dessous de sa valeur vénale, optimisant le rendement grâce à la valorisation de l'usufruit, la hausse du marché et une gestion efficace des coûts et taux hypothécaires. En partenariat avec Lookmove, CapViva exploite des données immobilières en temps réel pour affiner ses processus et maximiser les rendements.



Christopher Oger.



Dominic Salmon.

Prenons un exemple concret dans le canton de Genève: pour une maison villageoise d'une valeur de CHF 4 millions, l'acheteur ne débourse que CHF 2,8 millions. L'apport en fonds propres se limite à CHF 686 000, et les loyers annuels de CHF 36 000 couvrent les intérêts hypothécaires. Sur 13 ans, le bénéfice brut attendu est de CHF 2,14 millions, avec un rendement annualisé de plus de 11%. Christopher Oger, directeur de Censeo et expert en financement immobilier, explique que «cette approche facilite l'obtention de financements bancaires, tout en évitant les flux de trésorerie négatifs». Chaque projet est adapté à la situation de l'investisseur pour minimiser l'apport et maximiser le rendement. La solution CapViva ne se limite pas à un simple investissement immobilier. Elle incarne une mission sociale essentielle: offrir aux seniors la possibilité de rester chez eux, tout en améliorant leur qualité de vie et en leur permettant de mieux anticiper l'avenir. En investissant dans CapViva, les investisseurs ne se contentent pas de rechercher des rendements attractifs, ils soutiennent également une cause noble: le maintien des seniors dans leur domicile avec une sécurité financière renforcée. C'est une nouvelle vision de l'immobilier, alliant performance économique et impact humain positif. ■

VIVIANE SCARAMIGLIA



Salmon Immobilier Sàrl
Passage du Rond-Point 4 - CH - 1205 Genève
+41 79 597 27 14
dominic@salmon-immobilier.ch
salmon-immobilier.ch