

Démocratiser durablement le co-investissement immobilier

Investir intelligemment son épargne n'est jamais chose aisée, et l'immobilier peut parfois sembler encore plus complexe. Ticket d'entrée élevé, gestion contraignante ou manque de visibilité sur les risques : ce type de placement reste souvent perçu comme réservé à une minorité d'investisseurs avertis. L'entreprise Investors s'est donné pour mission de démocratiser l'investissement immobilier en proposant une approche innovante : permettre à chacun de devenir propriétaire d'une fraction d'immeuble, à hauteur du montant qu'il souhaite investir. A travers ses différentes entités : Investors pour le co-investissement immobilier, Investlend pour le crowdlending dédié au financement de promotions immobilières et Investland pour les investissements à l'international, la société offre des solutions diversifiées permettant d'accéder à des projets à fort potentiel. Rencontre avec son fondateur, Gillian Nespolo.



Gillian Nespolo
Fondateur, Investors

Concrètement, en quoi consiste le co-investissement immobilier et quels en sont les avantages pour les investisseurs ?
Mon objectif initial était de donner davantage de visibilité au co-investissement immobilier et de rendre ce type d'investissement plus accessible. L'immobilier en Suisse repose sur des bases solides : les rendements sont généralement stables et les actifs relativement sécurisés.

Avec le co-investissement immobilier, les investisseurs peuvent acquérir une part d'un immeuble aux côtés d'autres copropriétaires. Selon les projets, il peut y avoir entre dix et une cinquantaine d'investisseurs. L'ensemble est ensuite géré par une régie, ce qui permet de bénéficier d'une gestion clé en main, avec des frais de gérance relativement faibles et une rentabilité intéressante.

L'intérêt est double : d'une part, l'investisseur profite des revenus locatifs et de la valorisation du bien, autour de 5 à 9% par an selon les projets et les conditions de marché, auxquels peut s'ajouter la valorisation du bien immobilier sur le long terme, d'autre part, il bénéficie d'une grande transparence sur la gestion de l'immeuble.

De mon côté, j'ai toujours eu un esprit entrepreneurial. J'ai créé mes premières entreprises relativement jeune et j'ai progressivement développé une expérience solide

dans l'investissement et le développement immobilier. Cette trajectoire m'a permis d'acquérir une vision très pragmatique des risques et de la structuration des projets. C'est avec cette vision que j'ai lancé Investors. Aujourd'hui, avec Investors, je propose de nombreuses opportunités d'investissement, avec plusieurs immeubles à la vente dans différents cantons suisses, notamment à La Chaux-de-Fonds, Cugy, Montreux, Orbe, Fribourg, Dizy, Verbier, La Neuveville ou encore Yverne.

Vous proposez également des solutions de crowdlending avec Investlend. Comment fonctionne ce modèle ?
Le crowdlending consiste à prêter de l'argent à un promoteur immobilier afin de financer un projet. Les investisseurs participent ainsi au financement d'une promotion immobilière et sont rémunérés par des intérêts versés à la fin du projet. Dans ce modèle, les rendements peuvent être attractifs, mais les risques sont également différents. C'est pourquoi j'effectue une sélection rigoureuse des promoteurs et des garanties réelles sur les projets (hypothèques de premier ou deuxième rang). Les investisseurs récupèrent leur capital lorsque le projet arrive à son terme, généralement lors de la vente des lots en propriété par étage (PPE).

Vous développez également Investland, dédié aux projets immobiliers à l'étranger, notamment en Indonésie. Comment se caractérise ce projet ?
Investland s'inscrit dans une approche différente, davantage orientée vers des projets durables et internationaux. L'un des projets phares se situe sur l'île préservée de Sumba, en Indonésie, à l'est de Bali.

J'y développe un projet d'éco-luxury sur un littoral préservé de 34 hectares. L'idée est de concevoir un développement immobilier à faible densité, parfaitement intégré dans son environnement naturel, avec des matériaux durables

et une gestion responsable du territoire. Le projet prévoit notamment la construction d'environ 20 à 24 villas, accompagnées d'un concept de glamping et d'un domaine naturel comprenant ferme régénérative, ranch et initiatives de biodiversité. J'ai prévu un investissement d'environ huit millions de dollars, dont près de quatre millions consacrés aux techniques de construction durable. L'ensemble du projet est structuré depuis la Suisse et développé avec des partenaires locaux en Indonésie.

Ce projet d'investissement, positionné comme vertueux et attractif, s'inspire notamment de projets hôteliers durables comme The Brando en Polynésie française, avec un positionnement premium mais accessible, autour de 500 à 600 dollars la nuit par villa. Je développe également d'autres projets d'investissements immobiliers durables, notamment un projet à Marrakech.

Quels profils d'investisseurs ciblez-vous pour ces projets ?
La majorité des investisseurs sont aujourd'hui suisses. Avec Investors, je travaille directement en contact avec des investisseurs privés, mais aussi avec des banques, des assurances, des architectes, des avocats ou encore des promoteurs immobiliers. Pour certains projets, j'envisage également des levées de fonds auprès de family offices ou d'un cercle restreint d'investisseurs souhaitant participer à des projets immobiliers plus exclusifs. L'objectif reste évidemment de proposer des investissements diversifiés, avec différents niveaux de rendement et de risque.

En quoi le projet de Sumba se distingue-t-il des autres investissements immobiliers ?
Le projet de Sumba repose sur une vision globale qui dépasse la simple rentabilité immobilière. Je cherche à créer un concept unique : une expérience client singulière, à la fois durable, intégrée dans son environnement et bénéfique pour la communauté locale.

Je travaille avec des ingénieurs spécialisés dans le développement durable, des architectes et des experts afin d'évaluer l'impact du projet et d'en optimiser la conception. Je mets également en place plusieurs initiatives liées à la préservation de la biodiversité, au reboisement, notamment avec du bois de santal, et à la protection active des espèces endémiques. L'idée est de créer un projet à la fois rentable, responsable et durable.

Quelle est votre vision à long terme en matière d'investissement ?
En tant qu'entrepreneur, mon rôle est avant tout de structurer et développer des projets immobiliers solides et transparents sur le long terme. La confiance des investisseurs repose sur cette transparence et sur la qualité des projets proposés. C'est ce qui permet de construire des partenariats durables.

Avec Investors, je travaille sur des projets immobiliers qui s'inscrivent souvent dans des cycles de cinq à dix ans. Avec Investland, la logique est différente : je développe des projets plus entrepreneuriaux et internationaux.

Dans tous les cas, l'objectif reste le même : permettre aux investisseurs de diversifier leur patrimoine immobilier tout en participant à des projets concrets, transparents et créateurs de valeur.

Interview **Alix Senault**

Plus d'informations sur www.investors.ch

**INVESTORS**
Démocratisons l'investissement immobilier