



Gestion patrimoniale - Suisse

Céder son immeuble via un Swap



Par Serge Guertchakoff
Rédacteur en chef de [immobilier.ch](https://www.immobilier.ch)

23.02.2026 à 11:10 / [immobilier.ch](https://www.immobilier.ch)

Des héritiers envisageaient de céder un immeuble à Vevey. Après consultation de BN Conseils, ils ont finalement opté pour sa cession à Cronos Immo Fund, en échange de parts du fonds.



Parmi les récentes transactions effectuées avec l'aide de BN Conseils, le 49 rue de Monthoux à Genève - Copyright (c) DR

En période de taux d'intérêt négatifs ou de taux très faibles, la solution du Swap immobilier semble particulièrement séduisante. Rappelons en quoi ce scénario consiste. Des propriétaires transfèrent un ou plusieurs immeubles à un fonds en contrepartie de parts de ce même fonds.

Ce mécanisme s'est récemment imposé dans le cadre d'un bel immeuble à Vevey. « Les héritiers se sont retrouvés avec un patrimoine immobilier vieillissant. En termes de consommation énergétique, il ne respectait plus les nouvelles normes. Pour continuer

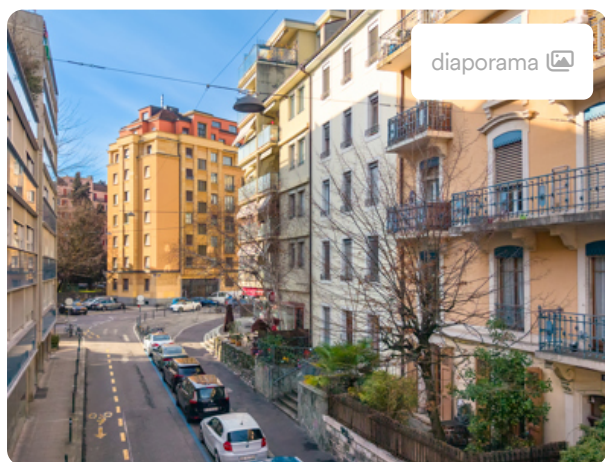
d'encaisser les revenus de l'état locatif, il convenait de procéder à d'importants investissements : de l'ordre de CHF 800'000.- à CHF 1 million pour cet immeuble de taille moyenne. La question se posait dès lors pour les actuels propriétaires d'évaluer que ce bien leur rapportait. Certes, le retour sur investissement, après la mise aux normes, existait bel et bien, mais sur le long terme, au bout d'environ 15 ans. Ce qui ne convenait pas à nos clients. Tout comme une vente classique car ensuite que faire du cash reçu ? Les placements boursiers ne sont pas aussi rassurant qu'un placement immobilier. C'est ainsi que nous leur avons proposé la solution du Swap », nous explique Emanuel von Graffenried, directeur associé et cofondateur de BN Conseils.

Longue liste d'avantages

On peut énumérer les principaux avantages que revêt ce mécanisme. Tout d'abord, vous devenez indirectement propriétaire de votre immeuble, tout en bénéficiant d'un risque désormais diversifié sur l'entier du parc immobilier détenu par le fonds. Par ailleurs, lorsque les immeubles sont détenus en direct, le fonds bénéficie d'une fiscalité avantageuse. L'ancien propriétaire n'a ainsi plus à payer d'impôt sur les revenus ni sur la fortune en lien avec cet immeuble. En contrepartie, en tant que détenteur de parts du fonds, il perçoit un dividende.

Il échappe aux innombrables soucis liés à la gestion quotidienne de son immeuble. Pourtant, en termes de performance financière, la nouvelle solution est largement comparable.

Autre atout : la valeur des parts du fonds est régulièrement réévaluée. Il devient ainsi beaucoup plus simple de vendre tout ou partie de ses parts et d'organiser sa succession dans de bonnes conditions. Enfin, il est également possible de contracter un crédit en nantissant les parts détenues, de la même manière qu'il était possible de le faire auparavant avec une hypothèque sur son immeuble.



*BN Conseils réalise de plus en plus de transactions
via des swap*

« Nos clients sont souvent sensibles au fait qu'ils restent quelque part un peu propriétaire de l'immeuble, via les parts du fonds », constate Romain Nicod, directeur adjoint de BN Conseils.

Lisser les travaux

Dans le cas de l'immeuble résidentiel à Vevey, la direction du fonds Cronos a intégré le CapEx (rdlr. Qui désigne l'ensemble des fonds investis pour acquérir, mais aussi améliorer le

bâtiment en question) dans la transaction. « Nous avons visité l'immeuble avec un expert externe agréé par la Finma », précise Pascal Roux, directeur de Cronos.

« Notre Cronos Immo Fund 1 comprend pour environ 1,5 milliards de francs d'immeubles. Nous avons décidé d'investir environ 150 millions de francs sur 10 ans pour son entretien et diverses améliorations. Notre objet reste avant tout de redonner vie à un bien. »

Le directeur de Cronos ne peut pas encore préciser le plan d'investissement du fonds immobilier non coté Cronos Immo Fund 2, destiné aux investisseurs qualifiés et aux institutionnels, qui a notamment acquis l'immeuble veveysan. « Nous définissons nos priorités en fonction des urgences, tout en veillant à pouvoir verser les dividendes promis. A ce stade, le fonds CIF 2 compte uniquement des clients privés, mais notre ambition est de le développer dans un premier temps par des opérations de swap, plutôt que par des augmentations de capital classiques. Les investisseurs institutionnels ont vocation à rejoindre le fonds dans un second temps. Nous savons que notre gestion, notamment en matière d'ESG, fait déjà l'objet d'une attention particulière, ce qui s'inscrit pleinement dans notre démarche. »

Le CIF 2 a été lancé il y a six mois. Sa valeur nette d'inventaire (VNI), qui correspond à la valeur totale du fonds, s'élève à 40 millions.

« Nous avons conduit deux Swap en décembre dernier et avons d'autres opérations dans le pipe-line. Nous prévoyons d'arriver à 100 millions de VNI après 12 mois », nous confie Pascal Roux. La direction du fonds vise pour deux tiers des biens situés en terres vaudoises, puis Fribourg, Neuchâtel et le Valais. « Bien sûr aussi Genève, très recherché par les investisseurs mais où les rendements sont les plus bas de Suisse romande ».

Du côté de BN Conseils, une quinzaine d'objets sont en discussion actuellement. Dans le contexte actuel de taux d'intérêt, le mécanisme de swap gagne clairement en attractivité et s'impose comme une solution concrète supplémentaire dans la stratégie immobilière. Il constitue désormais un outil à part entière à la disposition des propriétaires, notamment pour répondre aux nouvelles exigences liées aux lois énergétiques.

[Actualité](#) [Immobilier](#) [Vente](#)

[Accueil](#) | [Actualité & Magazines](#) | [Actualité](#)

[Les annonces](#)

[Qui sommes-nous ?](#)

[Acheter](#)