

[Accueil](#) | [Opinions](#) | Swap immobilier: une solution méconnue pour transmettre son bien

OPINION

Patrimoine

Le swap immobilier, une alternative méconnue pour transmettre son bien

Plutôt que de vendre, des propriétaires apportent leur immeuble à un fonds et reçoivent des parts en échange. Ce mécanisme facilite la succession, allège la gestion et répond au défi des rénovations énergétiques.



Commentaire **Emanuel von Graffenried** - directeur et associé de BN Conseils

Publié: 23.06.2026, 11h00



Emanuel von Graffenried, directeur et associé de BN Conseils.

Pendant longtemps, la transmission d'un immeuble suivait un schéma relativement simple. On conservait le bien, on le rénoverait au fil du temps, puis on le transmettait à la génération suivante. Aujourd'hui, cette mécanique bien huilée commence toutefois à grincer.

Entre les nouvelles exigences énergétiques, l'[augmentation des coûts de rénovation](#), la complexité croissante de la gestion immobilière et les enjeux successoraux, certains propriétaires voient se profiler un mur d'investissements qui se rapproche lentement mais sûrement. Un mur de rénovations énergétiques, d'obligations réglementaires et de travaux lourds qu'il faudra tôt ou tard financer. Dans ce contexte, une solution reste encore méconnue du grand public: le swap immobilier, également appelé apport en nature.

Le principe est simple. [Au lieu de vendre son immeuble](#) contre du cash, le propriétaire apporte son bien à un fonds immobilier et reçoit en échange des parts du fonds. Il cesse ainsi d'être propriétaire d'un seul immeuble pour devenir copropriétaire d'un portefeuille composé de dizaines, voire de centaines d'actifs.

L'opération ne relève pas d'une logique spéculative. Elle constitue avant tout un outil de gestion patrimoniale permettant d'arbitrer entre trois contraintes de plus en plus présentes dans la vie d'un propriétaire: le financement des rénovations à venir, la volonté de s'affranchir de la gestion quotidienne et la [transmission du patrimoine](#).

Premier arbitrage: celui des rénovations à financer

De nombreux immeubles arrivent aujourd'hui à un moment charnière de leur cycle de vie. Toitures, façades, systèmes de chauffage ou assainissements énergétiques nécessitent des [investissements parfois considérables](#). Pour certains propriétaires, le défi n'est plus tant de gérer leur immeuble que de trouver les ressources nécessaires pour financer sa prochaine transformation. Le swap permet alors de transmettre cette responsabilité à une structure disposant des moyens financiers nécessaires pour poursuivre le développement de l'actif.

Deuxième arbitrage: celui du revenu sans les contraintes de gestion.

Posséder un immeuble procure un contrôle direct, mais implique également du temps, des responsabilités et une concentration du patrimoine sur un seul actif. Les parts de fonds offrent davantage de liquidité et permettent de déléguer ces contraintes.

Surtout, elles permettent généralement de continuer à percevoir un revenu régulier. Les loyers encaissés directement sur un immeuble sont remplacés par des dividendes versés par le fonds.

Pour de nombreux propriétaires, le swap ne signifie donc pas la disparition du rendement immobilier, mais sa transformation.

On passe ainsi d'un navire unique à une flotte entière. Si l'un des bâtiments rencontre une tempête, l'ensemble du convoi poursuit sa route.

Troisième arbitrage: celui de la transmission.

C'est souvent ici que le swap révèle tout son intérêt. Partager un immeuble entre plusieurs héritiers peut rapidement devenir complexe. Les parts de fonds sont, elles, facilement divisibles. Elles permettent d'organiser une succession avec davantage de souplesse tout en continuant à bénéficier de la valeur créée par l'immobilier.

Un autre avantage, souvent méconnu, concerne la fiscalité. Certains fonds immobiliers bénéficient d'un régime fiscal particulièrement favorable. Concrètement, une partie des revenus distribués aux porteurs de parts peut être moins lourdement imposée que les revenus issus de la détention directe d'un immeuble.

Un mécanisme qui gagne du terrain

Cette approche n'est plus réservée à quelques opérations isolées. En Suisse romande, plusieurs fonds y recourent désormais régulièrement. Le fonds Cronos Immo 1 a par exemple acquis une cinquantaine d'immeubles via des opérations de swap, tandis que Realstone a réalisé cinq opérations de ce type pour près de 160 millions de francs.

Comme toute transaction immobilière, un swap mérite toutefois d'être préparé avec rigueur. La valeur de l'immeuble apporté détermine directement le nombre de parts reçues en contrepartie. Or chaque fonds possède sa propre stratégie et sa propre perception de la valeur. Comme pour une vente classique, le propriétaire a donc intérêt à se faire accompagner par un spécialiste capable

d'évaluer son immeuble, de structurer le processus et de mettre plusieurs acquéreurs potentiels en concurrence afin d'obtenir une valorisation reflétant réellement le marché.

Le swap permet ainsi de transformer un patrimoine immobilier parfois devenu lourd à porter en un patrimoine plus liquide, plus facilement transmissible et souvent plus simple à administrer, tout en restant investi dans la pierre. Dans un marché confronté à des exigences techniques, énergétiques et réglementaires croissantes, il offre une alternative entre la conservation pure et simple de l'immeuble et sa vente définitive.

Encore faut-il que cette transition soit menée dans les bonnes conditions et sur la base d'une valorisation reflétant réellement le marché. Car comme souvent en immobilier, la qualité du résultat dépend moins de l'outil utilisé que de la manière dont il est mis en œuvre. Une manière de changer la coque du navire sans abandonner le cap.

Emanuel von Graffenried est directeur et associé de BN Conseils, cabinet de conseil spécialisé dans la transaction d'immeubles, la gestion de projets de développement foncier et de rénovation énergétique. MRICS, architecte EPF et expert immobilier breveté, engagé dans l'associatif immobilier romand et ancien capitaine de l'armée suisse. [Plus d'infos](#)

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)