



IMMO WEEK DOSSIER



Crowdfunding-immobilier

« UN OBJECTIF DE COLLECTE DE 5 MILLIONS D'EUROS POUR 2016 »

Crowdfunding-immobilier lance son site Crowdfundingimmobilier.fr, dédié au financement participatif des programmes de logements. Offrant aux investisseurs un rendement annuel annoncé entre 7 et 12 % sur une durée de 18 à 36 mois, avec un apport minimum de 2 000 euros, le dispositif compte désormais 2 700 clients particuliers.



VINCENT SILLÈGUE, président de Mixcité promotion et vice-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et **PHILIPPE SÉNÉCHAL**, fondateur du groupe d'audit et d'expertise comptable E&S,

sont les porteurs de la plate-forme.



ding-immobilier ne porte que sur les fonds propres. Ainsi, à titre d'exemple, un rendement de 10 % proposé aux investisseurs particuliers représente 1 % du chiffre d'affaires total.

Concernant le choix des programmes, Crowdfunding-immobilier examine uniquement les projets immobiliers situés dans l'aire urbaine des 15 villes françaises « les plus performantes », selon le rapport de l'Observatoire régional concerné ou les synthèses publiées par la FPI. La plate-forme analyse également la capacité à construire de l'opérateur et la qualité de ses constructions. Ainsi, parmi les exemples de projets d'opérations déjà financés par Crowdfunding-immobilier, la plate-forme cite un programme de 18 logements au 15-17, rue des Cavailles, à Lormont (33). Le montant recherché s'élevait à 640 000 euros et le rendement annuel annoncé s'élève à 7 %. Le prix au mètre carré s'élevait à 2 700 euros.

Un montage financier via une SAS

Quant au montage juridique et financier, il dispose de cette particularité qu'une société par actions simplifiée est créée afin de porter le financement du projet, gérée par le promo-

teur. Elle émet des obligations à taux fixe (entre 7 et 12 %) et à coupon unique pour une durée de trois ans. « La création d'une SAS semble plus honnête et plus sécuritaire, dans la mesure où chacun des investisseurs est directement impliqué grâce à ce portage financier » indique Vincent Sillègue.

Le montant des fonds levés pour les projets sélectionnés est compris entre 50 000 et 1 million d'euros. La durée de collecte s'élève à 3 mois (dont 2 mois de précollecte), soit la durée approximative pour obtenir le permis de construire. Et de noter que le ticket moyen pour les opérations de Crowdfunding-immobilier s'élève à 50 000 euros. Enfin, Crowdfunding-immobilier prévoit, pour l'année 2016, de mener entre 10 et 14 opérations de financement à travers la France, pour un total de collecte de 5 millions d'euros. Parmi les projets en cours de financement figure « Le Clos du Cercle », au 1 211, Chemin du Cercle, à Saint-Paul-de-Vence (06), un programme de 15 logements et une villa individuelle avec piscine, développé par Batmen Promotion. Le rendement annuel annoncé est de 10 %, pour un objectif de collecte de 420 000 euros.

L'objectif de Crowdfunding-immobilier est « d'accompagner les promoteurs immobiliers dans le financement de leurs programmes de construction de logements. Il ne s'agit donc pas d'acheter un bien immobilier à plusieurs sur une durée longue, mais de compléter les fonds propres du promoteur afin d'acquiescer un terrain et de débiter les travaux nécessaires à la construction » assure Vincent Sillègue.

Et d'illustrer son propos par un exemple financier : « il faut compter, en moyenne, 100 000 euros de fonds propres pour réaliser un million d'euros de chiffre d'affaires à la vente. Les 90 % restants sont constitués de crédits bancaires, du prépaiement des logements au fil des travaux et de la marge commerciale ».

Le rendement proposé par Crowdfun-