

Un projet immobilier avec du financement participatif

économie La société montilienne Batmen s'allie à la plateforme Crowdfunding-immobilier.fr

J.A.

Le prochain projet immobilier de la société Batmen s'appelle Le 134. Un bâtiment composé de cinq lots de commerces et bureaux neufs d'une surface allant de 150 m² à 338 m². Il sera situé sur un terrain de 3195 m², route de Châteauneuf, pas loin du bowling... et sera en partie financé par des particuliers. Il ne s'agit pas d'un achat mais d'un soutien financier.

Ceux qui souhaitent investir un pécule avec l'espoir d'arrondir leurs fins de mois sont actuellement sollicités via Crowdfunding-immobilier.fr, une plateforme numérique de financement participatif spécialisée dans l'immobilier, labellisée par l'État, dont le siège est à Bordeaux.

Mise minimum: 2000euros. Objectif de la collecte: 150 000 euros. «Le rendement proposé est de 10 % par an» sur une période contractuelle de deux ans, promet le cofondateur de la plateforme Vincent Sillègue. Les intérêts perçus sont imposables.

Le promoteur montilien, Batmen, complète le financement de l'opération qui s'élève à environ 1,5 million d'euros avec les revenus de la commercialisation, des fonds propres et un prêt bancaire.

Quels sont les risques? La perte en capital et l'illiquidité. C'est pourquoi Vincent Sillègue précise que «53 % des lots sont commercialisés (3 lots sur 5, NDLR), le permis de construire est obtenu et purgé et la livraison du bâtiment est estimée au 4e trimestre 2017». Il indique également que la garantie financière d'achèvement a été émise par la Caisse d'épargne. Elle assure l'investisseur qu'en cas de défaillance du promoteur, le bâtiment sera construit.

«Notre mission est de contrôler la viabilité de l'opération»

Vincent Sillègue, également vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers, explique son rôle dans l'affaire: «Notre mission est de contrôler la viabilité de l'opération et notre présélection des investisseurs doit permettre de lutter contre le blanchiment d'argent et de gérer des anomalies. Oui, nous pouvons refuser l'investissement d'une personne qui n'en a pas la capacité financière.» Ce dernier se rémunère avec des honoraires calculés sur le montant total des fonds levés. Il s'agit du premier programme commercial de la plateforme à Montélimar, onze ayant été lancés depuis 2014.

Les investisseurs seraient souvent des gens qui se déconnectent de l'assurance-vie. Avant de prendre une décision, il est suggéré de se rapprocher de son conseiller financier habituel.

L'info en +

2,3 millions de financeurs en France

Musique, immobilier, service, humanitaire... Le financement participatif est en pleine croissance, les fonds collectés ont été multipliés par deux entre 2014 et 2015, atteignant près de 297 millions d'euros d'après le baromètre du crowdfunding publié par Financeparticipative.org. Il peut s'agir de dons, de prêts ou d'investissements (le cas du projet montilien). Près de 2,3 millions de financeurs sont recensés depuis le lancement des opérations de ce type en France, majoritairement âgés de 35 à 49 ans, avec des contributions moyennes allant de 56€ (dons) à 4342 € (investissement).

Le Grand Boom de l'immobilier

Le financement participatif immobilier est celui qui a explosé l'an passé, les rendements évoluent entre 8 et 12 % par. D'après le site de référence Hellocrowdfunding.com, sur 216 projets, trois ont été abandonnés et huit connaissent un retard probable. Les autres suivent leur cours ou sont remboursés. Dans le cas de Crowdfunding-immobilier.fr, quatre des onze dossiers sont remboursés, six sont en cours de réalisation et un en cours de collecte de fonds (Montélimar).

Les sites internet

- crowdfundingimmobilier.fr - batmen-promotion.fr - economie.gouv.fr

