

Explorimmoneuf

LE MEILLEUR DE L'IMMOBILIER NEUF

LE FIGARO

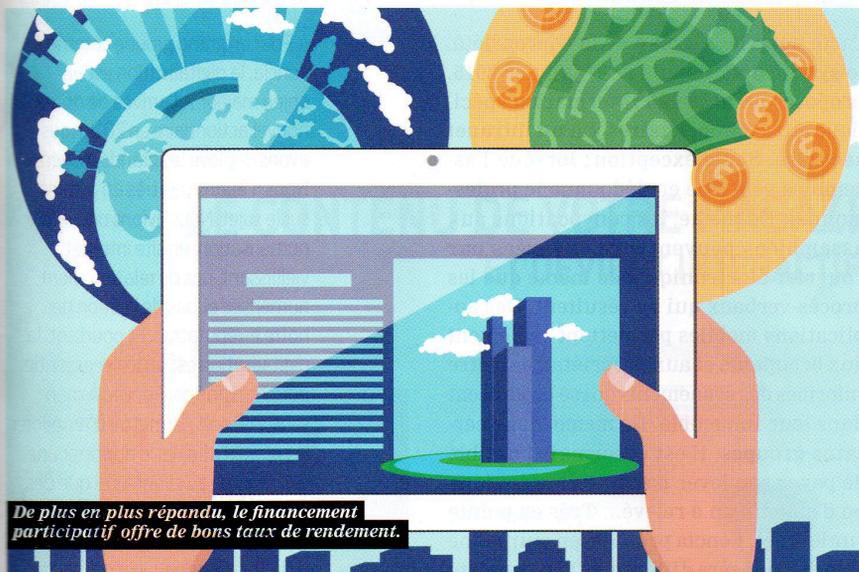


CAP SUR L'INNOVATION NUMÉRIQUE

DÉCOUVREZ 20 000 ANNONCES CONNECTÉES

Crowdfunding, investir au futur

La révolution numérique se fait aussi au travers de cette nouvelle méthode de financement appliquée depuis peu à l'immobilier.



De plus en plus répandu, le financement participatif offre de bons taux de rendement.

Le terme se traduit littéralement par « financement par la foule » et tout se fait via des plateformes web qui mettent en présence des entreprises cherchant à se faire financer pour des projets précis, et des investisseurs. Au lieu de faire appel à des banques, pas toujours faciles à convaincre, ces entreprises font appel au financement participatif. Les investisseurs, eux, sont généralement des particuliers qui désirent placer leur argent dans des projets qui ont du sens. Bien sûr, le rendement est un aspect déterminant aussi. Et, de ce point de vue, le crowdfunding possède de sérieux arguments, car, sur des durées qui varient selon le mode de participation, il peut atteindre 8 à 10 % et plus. Il n'est cependant pas sans risque. En effet, si ce financement participatif peut reposer sur un prêt d'argent, un don (avec ou sans contrepartie), il concerne plus souvent l'achat de titres de sociétés non cotées. C'est souvent le cas en immobilier. Il faut savoir qu'un programme se

finance généralement par des prêts bancaires (à hauteur de 40 % environ) par le produit des ventes sur plan (40 % environ), et par les fonds propres des promoteurs qui représentent à peu près 20 %. C'est cette dernière part que le crowdfunding permet de financer. Une fois le programme achevé et les lots vendus, ce qui peut durer de 1 à 3 ans, les investisseurs récupèrent leur mise, augmentée des intérêts. Dans le domaine du crowdfunding immobilier, il existe de nombreuses plateformes : Wiseed, Anaxago, Lymo, Crowdfunding-immo, Hexagone... Avant de s'engager, il faut vérifier que le projet est solide et que la plateforme est bien enregistrée comme prestataire de services d'investissement (PSI) ou comme conseiller en investissement participatif (CIP) à l'Orias (registre des intermédiaires en assurance, banque et finance). Enfin, il est très important d'examiner les conditions de sortie et les frais réclamés par la plateforme pour sa prestation. ■

LE POINT DE VUE DE



SOULEYMANE-JEAN GALADIMA, directeur général associé de Wiseed Immobilier

« 29 opérations financées »

« Avec 25 millions d'euros de fonds levés, Wiseed a vu le marché décoller en 2015. Nous sommes surtout intervenus sur le segment résidentiel mais nous comptons diversifier nos activités en nous ouvrant aux opérateurs fonciers, aux aménageurs. Nous proposons un investissement sous forme d'émission obligataire qui permet à nos clients d'être sécurisés. D'autant qu'ils investissent sur des durées courtes, de 12 à 24 mois. Nos rendements oscillent entre 8 et 12 %. Certes, le risque existe mais nous sommes très prudents quant au choix des entreprises que nous proposons aux investisseurs. Nous réalisons un audit à l'appui des éléments financiers, juridiques, techniques et réalisons un "scoring" qui nous permet de définir le rendement qui sera servi à l'investisseur. Depuis 2009, date de notre création, nous avons fait trois sorties positives avec des rendements de 10 %. L'investisseur peut commencer à investir à partir de 1 000 € mais le panier moyen se situe à 5 000 €. Sur 2015, nous avons réussi à financer l'équivalent de 825 logements et contribué à créer 2 230 emplois. 2015 a été une très bonne année. Nous avons levé plus de 25 millions d'euros, financé 29 opérations et prévoyons 8 sorties positives en 2016. Nous allons proposer sous peu une opération à financer à Romainville, signé du promoteur AIT (Asset Immobilier Transactions). »

+ d'infos sur

www.explorimmoneuf.com