

Le financement participatif immobilier est une des formes que revêt le crowdfunding existant depuis une dizaine d'années, il permet à des promoteurs immobiliers de financer en partie leurs programmes, que cela soit de la création de nouveaux logements ou de la rénovations de bâtiments / logements déjà existants.

Avec 185 millions d'euros levés en 2018, le financement participatif immobilier voit sa croissance exploser.

Qu'est-ce que le crowdfunding immobilier ?

Le crowdfunding immobilier se présente sous la forme d'emprunt obligataire. Ce mode de financement est basé sur le système de prêt émis par des entreprises auprès de particuliers.

Les intérêts sont versés périodiquement aux souscripteurs.

L'emprunt obligataire immobilier est un placement à court terme avec un taux de rentabilité attractif.

Un investissement qui a le vent en poupe

Le marché du financement participatif immobilier ne cesse de progresser au fil des années. L'année 2018 a été synonyme de record pour ce mode de financement alternatif avec une croissance de 83% des fonds levés.

Avec près de 185 millions d'euros levés, ce sont plus de 343 projets qui ont été financés en 2018 (selon le baromètre du crowdfunding immobilier).

Le montant moyen par collecte a enregistré une hausse de 16% par rapport à 2017, avoisinant ainsi les 540 000 euros par levée.

Également les remboursements sont en forte hausse, avec 55 millions d'euros remboursés en 2018 contre 29 millions en 2017 (+90%).



QUELLE PROCÉDURE ?

Le financement participatif immobilier ne remplace donc en aucun cas la banque : bien au contraire, il intervient toujours à côté d'une banque. En réalité, le promoteur commence à travailler avec creo-conseil une fois qu'il est allé rencontrer sa banque pour contracter un prêt destiné à son projet. Celle-ci lui demande un apport que creo-conseil peut financer jusqu'à 80%. Ainsi pour un besoin de financement d'un millions d'euros, en fonction de la nature du projet, la banque peut demander jusqu'à plus de 50% de la somme comme apport, plus de cinq cent mille euros ici, et complète le reste. Ainsi, creo-conseil, peut financer jusqu'à quatre cent mille euros de l'apport et les cent mille euros restant proviennent du promoteur (ses fonds propres). Par ailleurs, la banque demande au promoteur d'avoir pré-commercialisé au moins 50% des lots qu'il va mettre à disposition.

Avant que le financement participatif n'existe, beaucoup de ces promoteurs se finançaient auprès de fonds d'investissement privés qui intervenaient bien avant que le permis de construire ne soit accordé définitivement. Ainsi ces fonds d'investissement privés prenaient plus de risques que n'en prend creo-conseil. En effet, creo-conseil intervient qu'une fois que le permis de construire est purgé de tout recours : le risque pris est donc limité puisque les travaux peuvent débuter. C'est la volonté de creo-conseil de limiter le risque au maximum et d'apporter des garanties solides aux futurs investisseurs. Dès lors entre ces deux acteurs, fonds d'investissement privés et creo-conseil, la rémunération est totalement différente : les premiers se rémunèrent à 50% de la marge du promoteur quand creo-conseil se rémunère entre 8 et 10% de la somme recherchée et collectée.