

## F.I.P.I

---

### Qu'est ce que c'est ?

Le crowdfunding immobilier est un processus permettant de réaliser un financement participatif pour construire ou acquérir un bien immobilier, par l'intermédiaire d'une plateforme 100 % en ligne.

La plateforme de crowdfunding met en relation :

- des porteurs de projets
- des particuliers investisseurs

### Fonctionnement

Un porteur de projet (généralement un promoteur immobilier) va financer une partie d'un programme en faisant appel à des investisseurs particuliers, qui vont lui prêter de l'argent pendant une période relativement courte (6 à 24 mois). En contrepartie, le promoteur leur garantit un remboursement de leur capital à date fixe et promet un éventuel bénéfice\*. Ce procédé permet de financer différents types d'opérations immobilières, comme la construction, mais aussi la rénovation, le viager ou la location.

Ce mécanisme permet au promoteur de garder la maîtrise de sa trésorerie, notamment pour conserver la possibilité de recourir ultérieurement à un emprunt bancaire. En effet, les banques n'octroient un crédit au promoteur que s'il dispose d'un capital d'investissement minimum (généralement 10 % à 15 % du montant total de l'opération immobilière).

La construction immobilière possède parfois son lot d'aléas : coûts supplémentaires, retard ou mauvaise exécution des prestataires, manque d'acquéreurs en raison d'un prix de vente trop élevé. Ce qui impacte la trésorerie du promoteur et limite sa croissance. D'où le recours croissant des promoteurs au crowdfunding immobilier pour limiter ces risques.

### Avantages

Les plateformes de crowdfunding sélectionnent les programmes immobiliers proposés par des promoteurs. Elles vont ainsi étudier la capacité financière du promoteur, s'il détient déjà un permis de construire, ou encore l'existence d'une garantie d'achèvement des travaux. Certaines plateformes sont également attentives à la forme juridique adoptée par les promoteurs, laquelle peut parfois entraîner la responsabilité indéfinie et solidaire des investisseurs (au-delà du capital qu'ils ont investi) vis-à-vis des dettes du promoteur.

L'avantage des plateformes de crowdfunding immobilier est donc de réaliser un travail minutieux de sélection préalable de programmes immobiliers pertinents, pour les proposer ensuite à des investisseurs. Le promoteur immobilier leur restitue ensuite leur capital et des intérêts tirés de l'opération immobilière, financée en partie grâce à leurs fonds.

Passer par une plateforme de crowdfunding immobilier constitue donc une opportunité intéressante pour des épargnants souhaitant investir dans l'immobilier et obtenir rapidement une forte rentabilité.

- Le fonctionnement du crowdfunding immobilier
- Les avantages du crowdfunding immobilier

- Les risques du crowdfunding immobilier
- L'importance d'une plateforme agréée par l'AMF