



# Crowdfunding immobilier, l'investissement participatif nouvelle génération

Par Amélie Njaboum,



xiongmao - Thinkstock ©

Immocratie, une plateforme de financement participatif dans l'immobilier, a réussi à obtenir les 187.000 € nécessaires à la rénovation et à la revente d'une villa dans le Sud de la France, grâce au crowdfunding. Décryptage d'une méthode peu conventionnelle qui se développe et fait déjà des adeptes.

On connaissait le crowdfunding pour des secteurs d'activités variés comme la musique, les nouvelles technologies ou encore la restauration, mais désormais ce système de financement participatif se fait une place dans celui de l'immobilier.

Immocratie, une plateforme de financement participatif de projets immobiliers, a proposé aux particuliers de financer la rénovation d'une maison à Orange (84). Les 187.000 € nécessaires à cette opération ont été récoltés en un mois ! Mais



attention, il ne s'agit pas de donateurs mais bien d'investisseurs qui bénéficieront d'une contrepartie.



### **Mais alors, concrètement, comment ça marche ?**

Le principe est assez simple, Immocratie est en réalité un simple intermédiaire. La plateforme récolte des fonds auprès de particuliers afin de financer l'opération immobilière d'un promoteur. En contrepartie, le promoteur s'engage à partager une partie des bénéfices de l'opération avec ces investisseurs privés.

Pour son premier essai, Immocratie a acquis la villa, en indivision avec promoteur. Après travaux, le but était de la revendre à la découpe, c'est-à-dire de la transformer en deux appartements. Un compromis de vente ayant déjà été signé au moment de l'opération de crowdfunding, les investisseurs étaient certains de bénéficier d'un retour sur investissement rapidement.

### **Ration rendement/risque attractif**

Pour cette opération, la plateforme annonçait une rentabilité de 3 % sur deux mois (soit 18 % sur 12 mois) aux particuliers voulant s'engager financièrement dans le projet.

*"Pour le démarrage de notre activité, nous avons voulu proposer aux investisseurs une opération avec un ratio rendement/risque attractif et surtout une durée d'immobilisation des fonds très courte",* explique-t-on chez Immocratie. Et le pari est plus que réussi, le projet a rassemblé une vingtaine d'investisseurs particuliers qui ont déboursé 9.350 € en moyenne.

Les prochaines recherches de financement n'auront peut-être pas le même



succès. Immocratie proposera toujours des opérations sur des biens à rénover, comme celle de la Villa d'Orange, mais aussi sur des biens à construire, ce qui devrait prendre plus de temps et potentiellement décourager certains nouveaux investisseurs amateurs.

Il n'en reste pas moins que le concept fait des émules. Vincent Sillègue, vice-Président National de la Fédération des Promoteurs Immobiliers vient de s'allier à Philippe Sénéchal, fondateur d'un groupe d'audit et d'expertise, E&S, pour fonder un site de financement collaboratif pour et par les promoteurs immobiliers : [crowdfundingimmo.fr](http://crowdfundingimmo.fr).

Pour l'instant, le site a trois projets en attente de financement, dont un qui a déjà récolté 122.000 € sur les 200.000 € nécessaires à la construction de logement collectifs.