

EN CE MOMENT SUR L'AGEFI ACTIFS assurance vie fintechs Outre mer avocats Immobilier

Accueil > Vidéos > Crowdfunding immobilier : l'approche d'un professionnel

Crowdfunding immobilier : l'approche d'un professionnel

Publié le 18.07.2017

Par Nicolas Ducros (nducros@agefi.fr)

Suivre @NDucros

Vincent Sillègue, cofondateur de Crowdfunding Immo, détaille les points de vigilance dans les dossiers de crowdfunding, l'attention particulière de la part des plates-formes de financement participatif immobilier dont les montages font l'objet ainsi que les points de régulation susceptibles d'évoluer.

Les points de vigilance dans les dossiers de crowdfunding

Vincent Sillègue s'intéresse à l'acte de construire qui n'est pas exécuté « simplement » à travers un véhicule d'opération « mais bien souvent » à partir de la maison mère qui détient les salariés nécessaires à cet acte, « de la commercialisation à la livraison ».

Cette mesure « ne se fait pas simplement en étudiant les chiffres de la société mais en allant auditer le track de ce qu'a déjà réalisé l'entreprise de promotion », à savoir les opérations de construction, de livraison, les marges lors des sorties et les délais. « Et comment a été exécuté cet acte de construire ». La première vigilance doit porter sur la qualité du promoteur et de l'opérateur. « Une fois audité, on va descendre sur le véhicule d'opération où l'on va auditer l'opération en elle-même : l'emplacement, le prix de sortie, la marge dégagée, le financement, la banque qui accompagne ». L'objectif : qualifier ces opérations pour s'assurer de la qualité de l'opération et de l'opérateur.

Une attention particulière de la part des plates-formes de financement participatif immobilier

Prudence évidente à l'égard de la partie légale : en ce qui concerne la purge du permis ou l'autorisation valide de construire. Il est aussi question d'être attentif à l'acte commercial, par exemple en s'interrogeant sur le fait s'il existe ou non une appétence sur la vente du programme. « Il faut étudier les ventes réalisées, mais aussi dans quel timing, poursuit Vincent Sillègue. On audite aussi le sol et la manière de construire pour éluder le risque constructif ». Au niveau du plan de financement, « il faut être certain que nous sommes pas le seul acteur à investir. Il faut aussi un équilibre entre les fonds propres mis par le promoteur et ceux des investisseurs de la plate-forme. « Il ne faut pas une disproportion avec par exemple comme on a pu le voir 80 % en crowdfunding et 20 % en provenance des investisseurs. Il faut un équilibre, nous préconisons un 50/50. La sécurité du remboursement de nos actions, c'est la marge dégagée par le programme plus les fonds propres du promoteur et il est important que tous ces points soient équilibrés ».

NEWSLETTERS



Inscrivez-vous gratuitement aux newsletters de L'Agefi Actifs

EN TEMPS RÉEL

Mardi 18 Juillet 2017

Une nouvelle Sicav en réponse aux objectifs de développement durable de l'ONU

Mardi 18 Juillet 2017

Bon début d'année pour les PER Entreprises

Mardi 18 Juillet 2017

L'AMF pointe le site www.chs-capital.com sans autorisation

Lundi 17 Juillet 2017

Taxe d'habitation : Macron propose d'étaler sa réforme sur trois ans

+ Plus de temps réel



OFFRE D'EMPLOI

13/07/2017

Télegestionnaire Indemnités Auto, MRH, Parab Natixis

12/07/2017

Conseiller Juridique Assurances VIE (H/F) MMA

07/07/2017

Contrôleur de gestion sociale H/F Mazars

+ Toutes les offres d'emploi

DOSSIERS THÉMATIQUES

- RSI : à l'heure des choix
- ANI : la complémentaire santé à marche forcée
- Immobilier : la courbe des taux poursuit prudemment sa pente haussière
- Le patrimoine au coeur de l'élection présidentielle
- L'assurance emprunteur à la croisée des chemins

Réagir

Imprimer

À lire aussi

Partager



Réagir

Imprimer

À lire aussi

Partager





La régulation évolue.

Parmi les avancées notables qui sont attendues, « nous avons différents types de montages et de plus en plus de SAS d'investissement intermédiaires entre le promoteur et la société de construction qui créent des niveaux d'analyses compliqués à lire par les investisseurs privés particuliers. Manifestement dans la note commune de l'ACPR et de l'AMF, ce montage est pointé du doigt ».

Vincent Sillègue se projette : « On peut imaginer que pour rendre ce montage plus transparent, on aille vers un montage ou ce double empilement SAS d'investissement et Société civile de construction vente (SCCV) soit fusionner dans une seule structure de portage d'opération, c'est-à-dire une SAS pour que l'investisseur soit directement titré sur l'entité qui porte les actifs fonciers et le permis ».