



Le crowdfunding dans l'immobilier, ça marche

À la une *Le Pagnol* à Toulon et *Le Clos du Cercle* à Vence sont des programmes immobiliers réalisés grâce à une opération de financement participatif. Un outil surpuissant

Le challenge

En septembre dernier, **Crowdfundingimmo.fr** a lancé le pari d'obtenir 200 000 € de financement participatif pour compléter l'apport de fonds propres d'un promoteur, la Société d'étude et de gestion de programmes immobiliers. La **Segeprim** ayant comme projet la construction de 21 logements à Toulon.

Les intervenants

Crowdfunding-immo.fr est une société créée il y a un an par Vincent Sillègue, vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers, et Philippe Sénéchal. Les particuliers sont invités à participer à cette opération. Le ticket minimum est de 2 000 € et la rentabilité garantie entre 8 et 10 %. L'immeuble, *Le Pagnol*, compte 21 logements neufs du T2 au T4. Le Crédit Agricole Provence Côte d'Azur a accordé la garantie financière d'achèvement.

La réalisation

En trois semaines, 21 particuliers ont investi 200 000 €. « À titre d'exemple, ceux qui ont investi 20 000 € récupéreront 24 200 € dans deux ans. C'est mieux que le 0,75 % du Livret A, explique Vincent Sillègue. Aujourd'hui, nous avons une liste d'attente d'investisseurs et pas assez de programmes. »



(D.R.)

L'intérêt

« Il est double. D'une part, les investisseurs trouvent une solution pour un investissement court. L'argent n'est pas bloqué longtemps. D'autre part, les promoteurs trouvent des opportunités de croissance, ce qui permet de faire avancer et multiplier les programmes et donc la construction en France », assure Vincent Sillègue.

Une tendance forte

« Cet outil très puissant s'inscrit dans une tendance forte », selon Vincent Sillègue. Il faut savoir que 30 000 logements sont actuellement bloqués par des recours abusifs. Le temps entre la visite du terrain et la livraison s'est rallongé d'un an (cinq contre quatre avant). Cette solution qui s'ajoute à l'apport de fonds propres est donc tout à fait opportune.

Les perspectives

À Vence, *Le Clos du Cercle* a permis de récolter 320 000 € sur le même principe. L'année prochaine, quatorze programmes devraient bénéficier de ce nouveau service créé par crowdfundingimmo.fr, soit trois cents logements. L'entreprise compte déjà 6 personnes à temps plein. Ce n'est qu'un début.

PHILIPPE COURTOIS

www.crowdfundingimmo.fr



Une résidence voit le jour à Toulon grâce au financement participatif

Le Pagnol devrait être livré d'ici la fin de l'année prochaine grâce aux deux cent mille euros levés par une plateforme de crowdfunding. Pour les particuliers, il s'agit d'une nouvelle façon d'investir

Le financement participatif a plus que jamais le vent en poupe. Production musicale, programme humanitaire ou encore rachat de journal par ses salariés, les plateformes de *crowdfunding* permettent désormais d'investir dans des projets aussi divers que variés. Y compris, depuis septembre 2014 et la loi sur le financement participatif, dans l'immobilier. Limo, Dividom, Wiseed, les sites web dédiés se multiplient. Et parmi les derniers en date, Crowdfunding-immo.

Lancée en septembre dernier, la plateforme vient de boucler sa sixième opéra-



Résidence de standing boulevard Laugier, Le Pagnol sera la première opération réalisée à Toulon par la plateforme Crowdfunding-immo. (Photos DR)

tion. La première à Toulon. D'ici à la fin 2016, le boulevard Laugier, du côté du Pont-de-Bois, verra ainsi sortir de terre Le Pagnol (*lire par ailleurs*), un immeuble financé notamment par les deux cent mille euros levés par Crowdfunding-immo auprès de onze investisseurs.

Accessible et sécurisé

Le reste du financement, explique Vincent Sillègue, cofondateur de la plateforme et par ailleurs vice-président national de la fédération des promoteurs immobiliers, est assuré par le promoteur lui-même, en l'occurrence la société Segeprim, basée à Hyères,

ainsi qu'une banque et la somme des préventes. Celles-ci doivent, pour que le projet soit retenu par la plateforme, concerner au moins la moitié des appartements. « *L'un des critères primordiaux, note Vincent Sillègue. Tout comme l'expérience du promoteur et la qualité de son projet, toujours adossé à une banque.* » Pour l'investisseur, il s'agit d'un placement dans la pierre accessible – si la participation moyenne est de vingt mille euros, la mise minimum est en fait de deux mille – et plutôt sécurisé, assure le cofondateur du site web.

« *Le rendement est de 7 à 12 % avec un retour sur in-*

vestissement au bout de deux ans. C'est l'idéal pour ceux qui veulent sortir du Livret A, dont le taux d'intérêt est aujourd'hui seulement de 0,75 %, ou d'une assurance-vie qui nécessite au moins huit années avant d'être rentable. » Des arguments qui, pour Le Pagnol, ont permis une levée de fonds en à peine trois semaines. Quant aux promoteurs, alors que le BTP tourne plutôt au ralenti, ils peuvent ainsi affronter la crise mieux armés. Et avec, eux aussi, des rendements supérieurs.

VIRGINIE RABISSE
vrabisse@varmatin.com

De Pagnol à Casanova

La plaquette de Segeprim, le promoteur, vante « *une résidence aux prestations soignées* », « *une adresse pratique et de qualité* », à « *l'architecture élégante et contemporaine* ». Le Pagnol, ce sera une petite résidence de vingt-et-un logements, du T2 de 38 m² (136 000 €) au T3 de 62 m² (210 000 €), en plus d'un T4 de 95 m² (295 000 €). Parmi ces appartements, quatre seront des logements dits sociaux, accessibles à des tarifs moindres. L'ensemble sera agrémenté de garages et d'un parking, le tout sur un terrain de 1500 m². Sa livraison est prévue pour la fin de l'année prochaine. D'ici là, un autre projet toulonnais, et également financé en partie par la plateforme Crowdfunding-immo, aura commencé à sortir de terre : Le Casanova, avenue de la Résistance. Lui aussi réalisé par Segeprim et dans un standing équivalent, il comptera quarante-sept logements, du T2 au T4.

Ce qu'il en pense

« Deux mille euros en attendant de voir ce que ça donne »

Pierre, 52 ans, cadre à Grenoble et investisseur

Habitué des placements qui sortent de l'ordinaire – il a notamment parié sur des start-up, tout en optant pour un plan d'épargne en actions –, Pierre table sur la diversification de ses investissements. Or, pour lui, l'investissement dans la pierre est, en France, « *l'investissement le plus sécuritaire* ». C'est ainsi qu'il a découvert le crowdfunding immobilier et s'est inscrit sur plusieurs plateformes. Il n'a cependant choisi d'investir que

chez Crowdfunding-immo. Plus particulièrement dans Le Pagnol et Le Casanova, les deux projets toulonnais. « *Je me suis renseigné sur le promoteur qui m'est apparu fiable* », raconte-t-il. Fiable certes, mais Pierre ne s'est pas lancé corps et biens dans cette aventure. Il a en effet choisi de n'investir, pour le moment, que le ticket minimum, soit deux mille euros. « *En attendant de voir...* » Pour l'heure, avec un placement à 8 % annuel, il sait que d'ici à deux ans, il aura récupéré sa mise, augmentée de 380 €.



« *Il s'agit là d'un investissement sécurisé* », assure le cofondateur du site web et vice-président national de la Fédération des promoteurs immobiliers.