



Un financement insolite pour un projet social à Saint-Paul

Via un site de financement participatif, vingt investisseurs d'ici et d'ailleurs ont investi, à hauteur de 340 000 euros, dans un projet immobilier de logements sociaux, chemin du Cercle

Au 1211, chemin du Cercle, un permis de construire est solidement ficelé à un grillage métallique. Derrière, sur ce terrain de 6 500 m², sortira bientôt de terre un vaste ensemble immobilier. Quinze logements locatifs sociaux à l'architecture moderne et une villa de 180 m² avec piscine. Particularité du projet : il est le fruit d'un financement participatif, comprenez du crowdfunding. « On connaissait ce système pour la musique, pour les start-up, il y a désormais l'immobilier », se réjouit Vincent Sillègue.



Visuel du futur ensemble immobilier à Saint-Paul-de-Vence, financé en partie par une vingtaine d'investisseurs. (Image de synthèse DR)



C'est au 1211, chemin du Cercle que verront le jour les quinze logements sociaux et l'imposante villa. (Photo Dominique Agius)

« Un placement rentable et sécurisant »

Le cofondateur du site Crowdfundingimmo.fr a pu réunir, depuis octobre, vingt investisseurs qui ont apporté leur pierre à l'édifice, en mettant la main au portefeuille.

340 000 euros ⁽¹⁾ ont ainsi été investis par ces particuliers en seulement cinq jours, aux côtés du promoteur, Batmen production. Anciens du métier, entrepreneurs, personnes désireuses de placer leur assu-

rance-vie... Pour ces profils de divers horizons, l'intérêt est double : d'abord, prendre part à l'implantation de logements sociaux. Mais surtout investir, comme Pierre M., médecin, qui a déboursé 25 000 euros

dans ce projet à Saint-Paul-de-Vence (lire par ci-dessous).

« Le rendement pour l'investisseur est de 10 % par an, prétend Vincent Sillègue. S'il met 10 000 euros, au bout de deux ans, il en récupère

12 100 euros. C'est un placement rentable et sécurisant car vous savez où va votre argent. Ils ne passent plus par l'intermédiaire bancaire qui dissipe cette rentabilité. » La première pierre pourrait

d'année prochaine. Et le projet livré au 1^{er} trimestre 2017.

THIBAUT PARAT
tparat@nicematin.fr

(1) Le projet est estimé à plusieurs millions d'euros. Le reste est financé par le promoteur et les crédits bancaires.

Questions à

Vincent Sillègue, cofondateur de Crowdfundingimmo.fr

« Avant, c'était réservé aux gars du métier »

Vincent Sillègue est le cofondateur du site Crowdfundingimmo.fr, spécialiste du financement participatif pour l'immobilier. Il porte aussi les casquettes de patron d'une boîte de promotion à Bordeaux (Gironde) et de vice-président national de la Fédération des promoteurs immobiliers. Il nous parle de ce système inédit.

Quels sont les avantages du crowdfunding immobilier ?

Avec ce système, vous savez où vous fléchez votre investissement et avec qui vous travaillez. Si demain, la Chine perd 25 points, qu'il y a un krach sur les marchés boursiers, ce n'est pas votre

problème. Vous avez investi dans une économie directe, réelle, présente. C'est du concret. Aujourd'hui, je défie quiconque qui investit dans un contrat multi support assurance-vie de savoir réellement où va son argent. Investit-il dans des spéculations sur des matières premières ? Est-ce qu'il achète du pétrole ? Nul ne le sait.

Là, il sait pourquoi il investit ?

Vous achetez un terrain pour bâtir un immeuble dessus. On sait que la France a besoin de logements sociaux et vous participez à cela avec un rendement fort et une décision qui vous est propre.

Le financement a été bouclé en cinq jours. Ce système participatif a de l'avenir ?

Avant, c'était réservé aux gars du métier. Depuis que la loi est passée et qu'on peut l'ouvrir aux particuliers, ils viennent en nombre. Ils découvrent cette opportunité d'investir dans la construction immobilière.

Comment les rôles sont-ils répartis ?

Le promoteur est toujours là pour identifier un terrain, obtenir une garantie bancaire sur les dossiers. Une fois qu'il a obtenu tout ça, nous l'aidons pour trouver les fonds, pour l'achat du terrain et les travaux. Notre rôle, c'est de sélectionner le promoteur,



(Photo DR)

d'auditer le programme et de le présenter à des investisseurs.

Des investisseurs triés sur le volet ?

Il y a une phase de sélection, bien sûr. On regarde les liquidités, la provenance des fonds. Qu'ils soient européens et non étrangers. On fait des contrôles anti-blanchiment. Nous sommes certifiés par l'autorité des marchés financiers.

« Avant, je misais sur les start-up »

Dans le milieu des finances, Pierre M. est ce que l'on surnomme un « investisseur qualifié ». Hors de question pour ce Hyérois de 48 ans de jeter l'argent par les fenêtres. Il place, encore et toujours. « J'ai un patrimoine avec différents produits financiers », confie ce médecin. Certains sont risqués, d'autres moins. Pour le projet de logements à Saint-Paul-de-Vence, il a déboursé près de 25 000 euros. « Ce qui est intéressant avec le crowdfunding, c'est que vous participez à des opérations courtes et avec un placement rentable. C'est une valeur sûre par rapport aux bourses et à l'assurance-vie. » C'est la première fois qu'il prend part à un financement participatif pour l'immobilier. « Avant, je misais sur les start-up ! Si vous tombez sur le nouveau Google, c'est super ! Mais cela reste quand même plus spéculatif... Moi, j'aime bien identifier les responsables des opérations. Ici, pour Saint-Paul, c'est le cas. »