



Quand on parle d'investissement, on doit toujours parler d'un fonds de démarrage, quel que soit le projet dans lequel vous allez investir. Ce qui signifie que le budget doit être assez suffisant et correspondre à la grandeur du projet. Avoir l'idée, c'est quelque chose mais il faut la mettre en œuvre, et dans la plupart des cas, le plus grand obstacle vers la réalisation c'est le moyen financier. Avec les intérêts de la banque ainsi qu'avec tous ses termes et conditions, le prêt à la banque ne semble pas être la meilleure solution ni l'option la plus recommandable. Cela va doubler le niveau du risque. C'est pour cette raison qu'on a mis en pratique une autre forme de financement, « le financement participatif ou encore appelé le crowdfunding ». Il est prouvé grâce à des exemples que cette autre forme de financement est efficace et plus susceptible de réussir, sans oublier que ses règles sont beaucoup plus souples que celles des banques conventionnelles. Le crowdfunding consiste à unir l'argent des plusieurs personnes qui ont un intérêt commun pour investir dans un projet déterminé. Ce genre de financement a résolu les problèmes de concrétisation des grandes idées culturelles, technologiques, philanthropiques etc... Et actuellement, on l'applique dans le secteur de l'immobilier et il faut admettre que le résultat a toujours été visiblement positif dans l'économie réelle.

C'est quoi exactement le financement participatif ?

Le financement participatif dans l'immobilier est un système de financement qui consiste à collecter de l'argent auprès des personnes qui veulent investir et utiliser ces fonds par l'intermédiaire d'un promoteur immobilier pour accomplir un projet dans ce domaine. Ce système permet à un groupe d'investisseurs de renforcer financièrement des fonds propres du promoteur ou de financer des projets de manière directe.

Le financement participatif est un moyen aussi facile que rapide pour réaliser un projet qui exige des fonds bien plus élevés, alors que opter pour le système de financement classique s'avère difficile ou même impossible. L'application de cette nouvelle forme de financement est devenue de plus en plus fréquente, grâce à son efficacité pour contourner les problèmes et les difficultés que le promoteur subit à cause de la banque, et la complication qu'elle procure. Alors qu'avec le financement participatif, le promoteur obtient les fonds nécessaires et est hors d'endettement.

Ce mode de financement a bien évolué ces derniers temps, et aujourd'hui, même les particuliers peuvent y avoir accès, alors qu'avant, il était destiné aux entreprises. Le nombre des personnes qui participent compte beaucoup sur la collecte de fonds de grande envergure. Contrairement au sponsoring ou le partenaire qui contribue seulement pour une simple raison de répandre sa notoriété et de gagner plus

de visibilité, le rendement pour les participants est parmi les buts primordiaux du financement participatif. Tous les participants sont gagnants dans ce mode de financement, et leur motivation est importante pour les rentrées d'argent complémentaires ainsi que pour faire fructifier l'argent sans une pesante imposition. A chaque accomplissement, les investisseurs participants acquièrent un actif, autrement dit, une part de la construction immobilière qu'ils ont contribué pour le financement.

Ce n'est pas tout, mais il y a d'innombrables avantages que vous bénéficierez grâce au financement participatif ; mis à part le fait qu'il vous aide à financer le promoteur immobilier pour acheter un immeuble à plusieurs, il vous permet également d'effectuer un achat d'un bien immobilier à l'étranger.



D'où vient l'idée du financement participatif ?

Le crowdfunding a été utilisé depuis le Moyen-Age, mais il a été connu et exploité en France depuis 2011, ce qui explique l'appellation française « le financement participatif ». Mais, ce système a déjà été bien pratiqué depuis longtemps. Par exemple, des familles qui unissent de l'argent épargné pour réaliser des projets collectifs ou individuels. Et ce système n'arrêterait pas d'évoluer et un peu plus tard, le même mode de financement a aidé Auguste Bartholdi de montrer au monde entier son talent de sculpteur en réalisant son œuvre de renommée mondiale, « la statue de la Liberté ». Sans l'aide des milliers des personnes qui participaient au crowdfunding, il n'aurait jamais l'occasion d'accomplir une telle chose. Encore un autre exemple concret du financement participatif, le candidat Barack Obama qui a lancé un appel au peuple américain pour financer sa campagne électorale, et cela a bien réussi.

Tout cela pour prouver que l'idée du financement participatif d'un projet existe depuis longtemps dans l'histoire de l'humanité. Puisqu'il n'arrête pas d'évoluer, les humains non plus, on a eu l'idée de le développer encore plus, et on a fini par l'utiliser pour des différentes facettes. Prenons par exemple, dans les années 80, les levées de fonds en Grande-Bretagne dans le domaine du show business, pour

sauver certains pays africains qui se retrouvent dans la famine. Et ce geste a influencé les américains et cela les a poussés à prendre le relais.

Actuellement, le financement participatif dans l'immobilier est bien pratiqué et standardisé en France malgré la compétition avec des acteurs institutionnels pour une bonne traçabilité des actions. Puisqu'on a presque tout ce qu'il faut, les banques et les compagnies d'assurance ne font que jouer le rôle d'encadrement. D'ailleurs, une spécialisation et une professionnalisation du métier ont été mises en place, destinées à des domaines particuliers tels que les biens résidentiels, les bureaux, les locaux commerciaux et autres. Donc, il y a une mise en place d'une réglementation de plus en plus fournie.

Aujourd'hui, le web joue un rôle très important sur la pratique du financement participatif. La plupart des tâches se passe par internet, et c'est aussi comme une sorte de moyen de communication pour partager des nouvelles, pour effectuer des échanges, la projection des opérations immobilières.

LE FINANCEMENT PARTICIPATIF



Qui peuvent participer au financement participatif ?

Le financement participatif est un concept qui exige un bon nombre de participants, et les pourvoyeurs sont en premier. Il y a d'abord les épargnants, ceux qui sont à la recherche d'un projet à financer pour faire fructifier l'argent. Les différentes accommodations telles que des inventives, le volet font de l'investissement immobilier bien apprécié. Les plus nombreux sont les petits porteurs, ceux qui veulent mettre leur argent pour arrondir les fins du mois, pour s'offrir un patrimoine ou parfois pour devenir riche. Mais il y a aussi ceux qui sont persuadés de la rentabilité de l'investissement dans l'immobilier, en enviant la vie d'une ou des personnes dans le secteur de l'immobilier, et veulent saisir la chance de faire du profit.

En général, les épargnants ne peuvent pas approcher, ils investissent seulement financièrement et se soucient peu de comment cela se fait. C'est là que les promoteurs jouent le rôle d'intermédiaires, entre le projet et les investisseurs. Néanmoins, il existe une plateforme à laquelle souscrivent les participants, qui gère l'argent pour qu'il ne soit pas versé directement dans le budget de la réalisation du projet immobilier, et cela pour acquérir des actions ou des obligations. L'avantage de ce système est dans l'intérêt de l'investisseur, l'intérêt est bien défini à l'avance et le capital est investi pour une courte durée. En cas d'échec, l'investisseur n'encourt pas les mêmes risques que le promoteur.

Comment ça marche la participation ?

L'investissement participatif dans l'immobilier est ouvert à toutes les bourses. On investit dans l'immobilier à l'aide d'un financement d'un programme. Ainsi, par le biais de l'investissement en cours, tous les participants acquièrent des parts du projet immobilier, une somme de 500€ à 2000€ au minimum, selon les plateformes. Il y a des sites internet qui classifient en interface les épargnants qui veulent investir et les professionnels à la recherche de financement. Encore un autre avantage de l'investissement participatif dans l'immobilier, c'est qu'il n'y a ni frais d'entrée ni frais de gestion, contrairement aux autres placements d'argent. La rémunération de la plateforme où l'investisseur souscrit est effectuée par la société qui lève les fonds, le prélèvement passe entre 5% et 10% de commission.



Pour s'assurer que tout se déroule bien, il faut savoir toutes les procédures ainsi que les étapes à suivre, et il y a des entreprises par la plateforme pour garantir la sécurité maximale des investisseurs. De toute façon, le particulier ne doit s'engager dans l'investissement que lorsque la viabilité du programme est assurée. Et avant de lancer le processus d'investissement, il y a toujours certaines conditions à remplir. Il est important de savoir si le site est en possession d'un statut de conseiller en financement participatif (CIP). A-t-on déjà lancé une analyse pour savoir si le projet est vraiment faisable ? A-t-on déjà reçu un permis de construire ? Le projet obtient-il déjà l'accord de la banque pour le financement ? Est-il déjà en possession de la garantie financière d'achèvement ? Est-ce qu'il y a eu une prévente des biens immobiliers à construire de 30% au minimum ? Il faut également vérifier pour s'assurer que le permis de construire est formel et clean.

Pour assurer la protection de l'investisseur, l'investissement doit être effectué par le biais d'une société anonyme simplifiée (SAS), afin de réduire le risque de perte, si cela devait arriver, au montant du capital que l'investisseur aura investi. Pour ce faire, les investisseurs sont

obligés de remplir deux formalités essentielles. Ils doivent se rendre compte des risques auxquels ils font face et les accepter, dans ce cas précis, la perte entière ou partielle du capital investi. Passé cette première formalité, l'investisseur doit montrer que son profil correspond à l'investissement qu'il prévoit de s'engager, incluant sa situation familiale, le volume du patrimoine en sa possession. Tout cela doit être fait avant qu'il s'engage dans l'investissement, pour qu'il réalise qu'il est en train de faire un pari sur l'avenir.

L'investisseur doit être bien informé dès le début du projet de l'importance des profits qu'il aura quand le projet arrivera à son terme. Il doit savoir que le bénéfice qu'il retirera se situe dans le 12% à 18% par an du capital investi. Lorsque l'investissement finance un projet qui est en cours de réalisation ou un projet dont les éléments en amont sont encore à l'étude, les chiffres seraient proches des 18%. D'ailleurs, l'élévation du taux de prévente réduit le risque pour l'investisseur. De plus, jusqu'à ce que le projet immobilier s'achève ainsi que toutes les opérations de commercialisation soient terminées, l'argent investi restera bloqué. Pour des raisons de sécurité financière, étant donné le pari sur l'avenir qu'il fait, l'investisseur ne devrait jamais engager la totalité de son épargne.

Quelles sont les principales cibles du financement participatif ?

On ne peut jamais dire que le projet est bon jusqu'à ce que tous les éléments essentiels et nécessaires soient définitivement acquis. Que le permis soit bien formel et que le programme soit opérationnel. Ce qui signifie qu'il n'y a plus d'obstacles ni d'une quelconque opposition à la réalisation du projet. On dira également que le projet est bon quand il ne reste plus qu'un complément de fonds à chercher pour le démarrage du projet. Le projet est assuré à aller jusqu'à sa fin lorsque le promoteur a obtenu la garantie financière d'achèvement. La banque se charge du paiement de l'entreprise que le promoteur n'arriverait pas à payer, au cas où cela se produit.

Voici les différentes sortes de biens immobiliers qui sont susceptibles d'être rémunérateurs : les immeubles locatifs, les parkings, les parcs d'attraction ainsi que les complexes sportifs. Il y a des diverses solutions qui peuvent se présenter. D'abord, la possibilité d'effectuer un achat d'un immeuble à plusieurs, tout comme on peut trouver un bien immobilier déjà loué et est mis à la vente. Le financement participatif nous offre la possibilité d'acheter un bien immobilier à l'étranger. Trouver des projets sur la construction résidentielle est une vraie opportunité puisque le marché est toujours très porteur. Par exemple, certaines résidence de tourisme ne correspondent pas aux attentes des estivants, ou encore la résidence d'étudiants, le nombre des étudiants ne cesse pas d'augmenter, ce qui implique la croissance de demandes dans les villes universitaires.

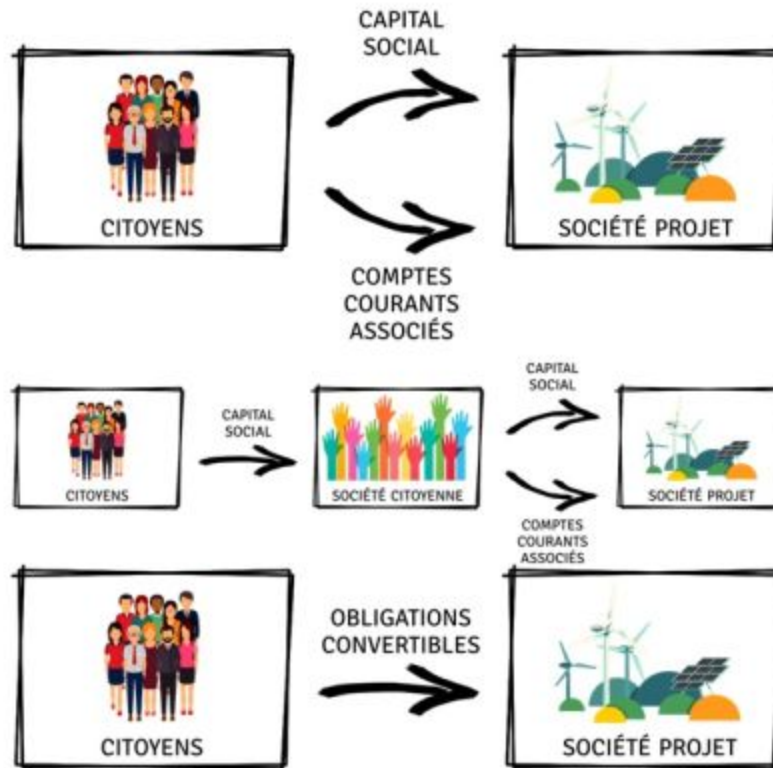


Ce qu'il faut savoir avant de s'engager dans le financement participatif

Comme toute chose qu'on fait, s'engager dans l'investissement nécessite de la prudence, et avant de se lancer, il est important de savoir des divers éléments qui ont un lien sur la viabilité du projet immobilier. D'abord, il faut savoir si le lieu choisi est susceptible d'attirer du monde. Puis, il faut s'assurer bien que les chances de réussite de l'opération sont fortes dans les zones proposées pas les promoteurs, donc, la connaissance de la dynamique démographique est essentielle.

Comme par exemple, lorsque vous voulez lancer un projet sur la construction de résidences pour étudiants, le meilleur endroit à choisir sera dans les villes universitaires ; s'il s'agit d'une construction d'appartements, il faut choisir les villes où il y a plus des entreprises, et les employés de ces entreprises seront les cibles. En gros, c'est la loi de l'offre et de la demande, et là où la demande est forte se trouve le bon endroit. En termes d'immobilier, le bon endroit ne se trouve pas dans une localité de second ordre, et cette notion de localisation est importante pour la réussite de la vente de ce programme, autrement, vous serez face à un risque monumental.

Donc, il faut toujours opter pour une plateforme qui a déjà une certaine expérience, autrement dit, une plateforme qui a déjà lancé des projets et que le résultat a été positif. Il est également recommandé de chercher des informations sur la méthode de rémunération dont la plateforme utilise. Et en même temps, on doit aussi savoir l'avancement des garanties par la plateforme en cas d'échec du projet.



Quels sont les problèmes qui pourraient survenir dans cette opération ?

Comme toutes les opérations financières, les risques sont toujours là, et le financement participatif ne peut pas être différent face à ce fait. Les acteurs ne sont pas tous forcément des personnes de confiance dans le monde des affaires, y compris les promoteurs, et cela signifie que le risque de tomber sur les mauvaises personnes est toujours présent. En général, le plus courant c'est le problème lié avec les délais, alors que le problème de délais provoque l'augmentation de dépenses, et bien évidemment, les problèmes du promoteur deviennent forcément les problèmes de l'investisseur. Certes, investir nécessite un esprit plutôt optimiste, donc, il faut plutôt penser au 12% par an mais, malgré tout cela, le risque de tout perdre n'est pas à ignorer définitivement. Certaines conditions défavorables pourraient mener l'opération à l'échec. Si la plateforme propose un projet qui se situe dans une zone proche de lignes haute tension, comme par exemple, les clients ont besoin des sites qui présentent moins des dangers, des endroits plus calmes et plus en sécurité. Le programme est jugé mauvais lorsqu'il choisit un site dans les périphéries d'une cité à la réputation mal famée. La plupart des clients ne veulent pas habiter dans une telle zone, étant donné les risques qu'ils pourraient courir en s'installant là-bas.

Il est clair que l'absence des clients est le plus grand risque dans l'investissement, ainsi les lots ne se vendent pas. La mévente est le synonyme de l'échec ou la perte, alors que le retour sur investissement n'est pas immédiat. Le concours de diverses circonstances pourra faire échouer le projet, en particulier financièrement, comme les travaux imprévus, la dérive des charges de copropriété, la baisse du prix à la revente, etc...

Dans un projet immobilier, la plupart des acteurs sont en compétition : le constructeur, les architectes, le vendeur, les autorités administratives etc... Et il y a aussi une multitude des risques, d'abord, le risque lié avec la solidité financière et opérationnelle du promoteur. La question c'est « est-ce que le promoteur réussira-t-il à accomplir le projet comme convenu, et qu'il est capable de le faire marcher ?

Le projet est viable lorsque la vente de tous les lots a été effectuée avec succès. Peut-on espérer un remboursement au promoteur alors que lui-même ne s'est pas rémunéré de la vente des lots ? Les problèmes de commercialisation sont fondamentaux. Quand des problèmes se produisent, la marge du promoteur est mise à contribution, ce qui implique la baisse du rendement, ou même la perte partielle ou totale du capital investi pour l'investisseur.



Les avantages à savoir lorsque vous participez à un financement participatif

Le financement participatif ne cesse pas de se développer dans toutes les rubriques de financement, et il est actuellement une alternative de financement innovante. Voici donc, la preuve de cette évolution :

- En 2014 : le marché du financement participatif représentait 4.000.000€ ; E
- En 2015 : ça a monté jusqu'à 40.000.000€ ;
- En 2016 : il est estimé de 80.000.000.

L'investissement participatif dans l'immobilier tient une majeure partie de ce financement. Au fait, les investisseurs préfèrent bien ce mode de financement, avec le 8% à 15% de rendement, au système classique.

Un effet de levier est applicable dans la promotion immobilière pour vous permettre de bénéficier encore plus, autrement dit, vous pouvez utiliser du crédit pour augmenter la rentabilité sur les fonds à investir. En effet, le promoteur peut aussi lancer un plus grand nombre d'opérations. L'opérateur peut conserver ses fonds pour les prochaines opérations, et il bénéficie de l'apport demandé par la banque.

Conclusion

Pour conclure, le financement participatif se retrouve actuellement en pleine expansion. Et on doit affirmer qu'il est vraiment efficace et est capable de cumuler par lui-même certains rôles des banques. Le crowdfunding est basé sur la collectivité, ce qui permet de réaliser à plusieurs un projet qui se trouve impossible à réaliser seul. Certes, il y a des risques à courir mais il est plus rentable que risqué. Il permet au particulier de diversifier l'épargne, tout en réalisant qu'il y a toujours des risques sur le chemin vers le succès. C'est pour bien gérer ces risques qu'on a établies des conditions qui stipulent que l'investisseur ne doit pas engager la totalité de son épargne même si la chance de réussir est très forte.

