

Le financement participatif immobilier est une des formes que revêt le crowdfunding existant depuis une dizaine d'années, il permet à des promoteurs immobiliers de financer en partie leurs programmes, que cela soit de la création de nouveaux logements ou de la rénovations de bâtiments / logements déjà existants.



Le financement participatif immobilier est une des formes que revêt le crowdfunding existant depuis une dizaine d'années, il permet à des promoteurs immobiliers de financer en partie leurs programmes, que cela soit de la création de nouveaux logements ou de la rénovations de bâtiments / logements déjà existants.

CÔTÉ PROMOTEURS

POUR QUI ?

Pour les promoteurs immobiliers menant des projets immobiliers et ayant besoin de fonds propres. Les promoteurs avec lesquels alch-invest travaille ont une expérience confirmée de la profession : ils ont déjà achevé plusieurs opérations de promotion qui se sont bien déroulées, et ont construit un certain nombre de logements.

POURQUOI ?

Pour financer une partie de leurs fonds propres, en complément d'un emprunt bancaire, les promoteurs font appel à des investisseurs privés, particuliers ou entreprises, afin de ne pas mettre « tous leurs œufs dans le même panier » et pouvoir ainsi développer en parallèle plusieurs projets tout en réalisant des « effets de levier ».

QUELLE PROCÉDURE ?

Le financement participatif immobilier ne remplace donc en aucun cas la banque : bien au contraire, il intervient toujours à côté d'une banque. En réalité, le promoteur commence à travailler avec alch-invest une fois qu'il est allé rencontrer sa banque pour contracter un prêt destiné à son projet. Celle-ci lui demande un apport que alch-invest peut financer jusqu'à 80%. Ainsi pour un besoin de financement d'un millions d'euros, en fonction de la nature du projet, la banque peut demander jusqu'à plus de 50% de la somme comme apport, plus de cinq cent mille euros ici, et complète le reste. Ainsi, alch-invest, peut financer jusqu'à quatre cent mille euros de l'apport et les cent mille euros restant proviennent du promoteur (ses fonds propres). Par ailleurs, la banque demande au promoteur d'avoir pré-commercialisé au moins 50% des lots qu'il va mettre à disposition.

Avant que le financement participatif n'existe, beaucoup de ces promoteurs se finançaient auprès de fonds d'investissement privés qui intervenaient bien avant que le permis de construire ne soit accordé définitivement. Ainsi ces fonds d'investissement privés prenaient plus de risques que n'en prend alch-invest. En effet, alch-invest intervient qu'une fois que le permis de construire est purgé de tout recours : le risque pris est donc limité puisque les travaux peuvent débuter. C'est la volonté de alch-invest de limiter le risque au maximum et d'apporter des garanties solides aux futurs investisseurs. Dès lors entre ces deux acteurs, fonds d'investissement privés et alch-invest, la rémunération est totalement différente : les premiers se rémunèrent à 50% de la marge du promoteur quand alch-invest se rémunère entre 8 et 10% de la somme recherchée et collectée.

CÔTÉ INVESTISSEURS

CÔTÉ INVESTISSEURS

COMMENT ?

Le promoteur propose son projet qui est audité sur 40 points puis validé (ou non) par un comité de sélection indépendant. Parmi les critères étudiés lors de l'audit, se trouvent entre autre l'historique du promoteur et de ses précédentes opérations ainsi que son état financier. Une fois le projet validé par alch-invest et le comité de sélection, il est alors mis en ligne et la collecte peut commencer.

QUI INVESTIT ?

Des investisseurs souhaitant diversifier leur placement ou tout simplement essayer un placement court terme comme celui-ci. Et également certaines sociétés ayant une trésorerie à placer à court terme. Cette communauté d'investisseurs se connecte sur notre site, choisit le projet qui lui plait, complète les documents en ligne et verse les fonds. Cette démarche est 100% en ligne ce qui la rend accessible rapidement et facile à faire. Par ailleurs, les investisseurs peuvent suivre depuis leur espace personnel l'avancée des projets avec des photos,... Si la collecte n'arrive pas à terme, alors tous les investisseurs sont remboursés.