



Le 23 septembre

## Comment fonctionne le remboursement dans le crowdfunding immobilier ?

*Le crowdfunding immobilier est le petit dernier né de la famille du crowdfunding. Apparu en France en 2013, il touche de plus en plus d'investisseurs, conquis par une nouvelle forme de placement aux promesses de rendement alléchantes, entre 8 et 15% par an selon les plateformes et les projets. Pourtant, certains aspects restent flous pour les non-initiés, particulièrement la question du remboursement. Comment ? Combien ? Au bout de combien de temps ? Par quels procédés ? Voilà le genre de questions qui reviennent souvent. Éléments de réponse.*

### La souscription

Un promoteur immobilier se tourne vers les plateformes de crowdfunding immobilier lorsqu'il a besoin de libérer des fonds propres pour se lancer dans d'autres projets. Ces fonds représentent en moyenne 10 à 20% du coût total de l'opération.

### Le remboursement

Une fois le programme terminé, la société de projet rembourse à la SAS intermédiaire le nominal assorti des intérêts à l'échéance du projet. Il faut savoir que ces fonds propres (ou quasi fonds propres) issus du crowdfunding coûtent entre 10 et 20% par an au promoteur, comprenant la rémunération de la plateforme et celle des « investisseurs ».

La plateforme de crowdfunding immobilier se charge de rembourser à chaque investisseur sa mise initiale assortie des intérêts perçus sur toute la période de souscription\*

Si le souscripteur le désire, il peut ensuite les placer dans un nouveau projet sur la plateforme.

Le crowdfunding immobilier étant un placement obligataire, il est soumis à une fiscalité classique. Il faut donc compter 15,5% de prélèvements sociaux et 24% de prélèvements fiscaux sur les gains pour les particuliers. Les sociétés peuvent également y placer leur trésorerie. L'intégralité de leurs gains leur est reversée à l'échéance du projet, charge à elles ensuite de régulariser comptablement le produit financier engendré par ce placement.

Concrètement, si le particulier investit 1 000 € dans un projet en crowdfunding immobilier, les gains seront de 100 € avec un rendement de 10% annuel au bout de 12 mois. Il faut donc soustraire les 15,5%, plus les 24% aux gains. Au final, il récupère donc 1 060,50 €, soit 60,50 € de gains nets.

*\* via la SAS intermédiaire*

### Le crowdfunding immobilier « pour les nuls »

Si les promoteurs immobiliers ont toujours plus besoin de fonds propres (10 à 20% du coût de l'opération), c'est pour que les banques acceptent de financer leurs opérations. Il faut également savoir que les opérations de promotion immobilière sont de plus en plus longues, ce qui bloque les fonds pour se lancer dans d'autres projets. Cela ralentit considérablement le développement de nouvelles opérations immobilières. Pour pallier ces deux problématiques, les promoteurs se tournent vers les plateformes de crowdfunding immobilier avec un projet concret, prêt, commercialisé à plus



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Clara Douet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



de 50%, et livrable dans un délai relativement court, afin de le lancer ou d'en refinancer une partie des fonds propres déjà investis et libérer ainsi des fonds pour d'autres opérations.

Tous les projets immobiliers ne sont pas proposés aux « investisseurs » ! Les plateformes vérifient scrupuleusement la solidité financière et opérationnelle du promoteur, et s'il sera en mesure de livrer le projet en respectant budget et calendrier prévisionnel. Les plus rigoureuses d'entre elles ne sélectionnent par ailleurs que des projets ayant obtenu un concours bancaire, ce qui sécurise le placement pour les investisseurs. Enfin, afin d'analyser la viabilité de chaque projet avant de le soumettre à ses contributeurs, les plateformes s'entourent d'un comité composé de professionnels de l'immobilier, banquiers, investisseurs institutionnels...

Pour réaliser ce projet immobilier, la société de promotion immobilière crée une société de projet, le plus souvent une société civile de construction vente (SCCV). La SAS intermédiaire acquiert une part sociale de cette société en vue de lui octroyer une avance en compte courant d'associé, permettant ainsi à la SCCV de récolter les fonds souscrits par les investisseurs. Si la somme demandée est récoltée, le projet est lancé, sinon les souscripteurs récupèrent leur investissement. Les remboursements ainsi que le rendement sont transmis par la plateforme une fois le projet terminé.

Encore aujourd'hui, l'immobilier est perçu comme un investissement sûr pour 90% des Français, très attachés à la pierre. A titre de comparaison, 62% estiment l'investissement en entreprise comme le plus risqué (\* Sondage Crédit Foncier – septembre 2014).

#### **A propos de [Fundimmo](#)**

Lancée en 2015, Fundimmo est une plateforme française de crowdfunding 100% immobilier, spécialisée en immobilier d'entreprise.

Ses deux fondateurs, Stéphane Bombon, ESTP/IAE Paris, président, et Jérémie Benmoussa, ESSEC, directeur général, réunissent leurs expertises respectives de l'immobilier et de la finance.

Fundimmo est une société française de financement participatif en immobilier, immatriculée en qualité de Conseiller en Investissements Participatifs (CIP) auprès de l'ORIAS (n°14004248).

Les promoteurs immobiliers peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme, sous réserve qu'il ait été sélectionné et validé par le comité consultatif Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier.

Les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes, sélectionner les programmes de leur choix, puis, définir librement le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

<http://www.fundimmo.com/>

[@fundimmo](#)

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur Fundimmo](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Clara Douet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>