

IMMOBILIER

« Un particulier peut investir jusqu'à 2,5 M€ »

Le financement participatif est en vogue dans le domaine de la promotion immobilière. Un domaine assez différent du crowdlending auprès des PME. Nous avons rencontré Quentin Romet, l'un des trois cofondateurs de Homunity.

Propos recueillis par Jean-Denis Errard

Votre plateforme Homunity.com est agréée par l'AMF, immatriculée à l'Orias. Quel est votre statut ?

Nous avons le statut de conseil en investissement participatif, un statut qui permet de lever des fonds aussi bien pour les start-up que pour les acteurs de l'immobilier*. Depuis septembre 2014 – notre lancement –, nous participons aux fonds propres et quasi fonds propres (en obligations**) des promoteurs immobiliers. Nous avons monté 77 dossiers depuis le début sur des durées de 12, 18 et 24 mois (pour un encours total de 30 M€ à ce jour). Nous n'intervenons qu'après que le permis a été purgé de tout recours, que l'opération a été pré-commercialisée à hauteur d'au moins 50 % et que le crédit bancaire a été validé. Nous avons par ailleurs obtenu l'élargissement de notre statut au domaine de l'investissement locatif.

Quel est l'intérêt pour le promoteur s'il a obtenu son crédit ?

Parce que la banque prête rarement 100 % du besoin de financement. Et les promoteurs réalisant de nombreuses opérations dans l'année, ils ne peuvent pas engager chaque fois les quelque 20 % d'apport nécessaire. C'est là que nous intervenons. Et l'avantage pour le promoteur c'est que notre contribution est trois à cinq fois moins chère que les fonds d'investissement qui ont aussi ce rôle. Par contre, l'inconvénient pour lui c'est que nous exigeons que l'opération soit sécurisée.

Comment expliquer à l'épargnant lambda le décalage entre le 0,75 % du livret A et le taux que vous proposez, à 7 ou 8 % ?

Oui, les gens souvent ne comprennent pas qu'on puisse avoir une aussi bonne rémunération avec un risque aussi faible. Faible parce que tous nos dossiers ont été préalablement validés par une banque qui apporte l'essentiel du financement. Mais on doit avoir en tête que l'argent investi peut être totalement ou partiellement

avalé si le promoteur fait faillite. C'est clairement expliqué dans le dossier de projet d'une vingtaine de pages remis à l'investisseur. Le taux de défaut à ce jour depuis la création est de 0 %, avec un rendement moyen de 9,2 %. Sur nos 15 000 particuliers inscrits sur la plateforme, 2 500 sont vraiment actifs.

Le ticket d'entrée est de combien ?

Au moins 1 000 €. Un particulier peut investir jusqu'à 2,5 M€ par projet. En moyenne nos investisseurs mettent de l'ordre de 5 000 €. Des entreprises placent beaucoup plus. En général, nos projets se montent à environ 600 000 €***.

Vous intervenez toujours en complément d'une banque, donc jamais en solo ?

Oui, toujours aux côtés d'une banque.

Comment faites-vous votre sourcing ?

Nous utilisons notre fichier de promoteurs. Ce sont des sociétés qui existent depuis au moins cinq ans et qui réalisent entre 50 et 200 lots par an. C'est nous qui sollicitons les promoteurs. Ceux qui nous appellent ne sont pas forcément les bons. Sur 2018, nous allons atteindre une levée de 22 M€, avec 35 promoteurs, pour 50 projets en résidentiel essentiellement. Ce sont des opérations de construction ou en marchand de biens. Nous avons par ailleurs trois commerciaux qui sillonnent la France à la rencontre des promoteurs. En interne, nous avons trois spécialistes qui audient les projets. Un comité de six experts – présenté sur notre site, avec des banquiers, des promoteurs, etc. – confirme ou non l'intérêt du projet sélectionné.

Combien facturez-vous au promoteur ?

Nous facturons 5 % du montant apporté. Certains confrères sont plus chers (entre 7 et 9 %).

Vous êtes rentables ?

Oui, depuis l'année dernière. ■



Quentin Romet
Cofondateur
Homunity

“
Les mises en chantier explosent cette année ! Je ne vois aucun ralentissement”

*Autres acteurs du crowdfunding immobilier : Wiseed, Anaxago, Clubfunding, Fundimmo.

** Donc l'investissement est hors IFI pour ceux concernés. Et la flat tax (plafonnement de l'IR à 30%) s'applique.

*** Le projet Pacte prévoit de relever le plafond à 8 M€. En outre pour toutes les plateformes de crowdfunding les obligations et prêts vont être éligibles au PEA et PEA-PME.