

WISEED IMMOBILIER : *leader du crowdfunding immobilier*

Wiseed Immobilier (président Nicolas Sérès), filiale du groupe Wiseed, est spécialisée dans le financement alternatif et complémentaire de projets de promotion.

L'entité, créée à la fin 2014, exerce un leadership sur le marché qui se confirme d'année en année.

La collecte de capitaux auprès de souscripteurs privés s'est élevée à près de 20 M€ en 2015.

Elle a permis le financement de 30 programmes immobiliers.

Fin 2015, Wiseed Immobilier a signé un partenariat avec Hexagon, une autre plate-forme de crowdfunding immobilier.*

Souleymane-Jean Galadima, directeur général, revient sur les progressions de l'activité et les perspectives de Wiseed Immobilier.

M² Pouvez-vous préciser le parcours de Wiseed Immobilier en 2015 ?

Souleymane-Jean Galadima : Wiseed Immobilier a renforcé son leadership en matière d'analyse et de financement participatif de programmes de promotion. La collecte, de l'ordre de 20 M€, a permis d'accorder un financement alternatif et complémentaire à 30 projets immobiliers. Notre équipe a effectué, tout au long de l'année, un tour de France afin de présenter notre activité dans les huit plus grandes métropoles régionales. Cette démarche nous a permis d'identifier des opérations avec une clientèle de promoteurs régionaux et nationaux. Nous participons, par exemple, au financement de la rénovation d'un immeuble en plein centre de Bordeaux avec AB Groupe. Nous avons aussi bénéficié d'un effet de récurrence de la part des maîtres d'ouvrage qui nous avaient déjà accordé leur confiance en 2014. Le résidentiel représente 70 % de notre CA. Toutefois, nous sommes en plein développement des marchés du tertiaire, de l'activité, du commerce et de la logistique. Nous avons financé en novembre 2014 une première opération d'aménagement. La levée des capitaux a facilité l'acquisition d'un foncier incluant les travaux de VRD. En 2016, nous allons nous orienter vers des opérateurs de la distribution aussi bien en retail park, galeries marchandes que centres commerciaux. Cette démarche contribue à développer ce que les américains

appellent, le « own your city » autrement dit l'investissement dans sa ville. Notre engagement aux côtés de l'un des lauréats de l'appel à projets « Réinventer Paris » s'inscrit dans cette politique.

M² Quel a été exactement le rôle de Wiseed dans ce cas précis ?

S.-J. Galadima : Wiseed Immobilier s'est associée à l'agence d'architecture Périphériques et à l'entreprise Demathieu Bard, dans un bâtiment de 130 logements à construire sur Paris Rive Gauche. A cette occasion, nous avons mis en place une consultation par vote électronique dans le but de mieux appréhender les attentes des futurs investisseurs et habitants du quartier. Les résultats ont été analysés et exploités par les concepteurs de l'immeuble. Par ailleurs, une contribution des particuliers-souscripteurs complètera le prêt de la banque et l'apport du maître d'ouvrage. Le sondage comme la levée de capitaux vont dans le sens d'une meilleure maîtrise du devenir de la Ville par ses habitants. Ce mode opératoire innovant constituera l'un des éléments du dossier exposé lors du grand oral final. Il est tout à fait en phase avec le nom du projet « Paris pour nous, Paris avec nous ».

M² Menez-vous d'autres opérations dans Paris ?

S.-J. Galadima : Wiseed Immobilier intervient notamment pour Capelli sur du résidentiel en rénovation, boulevard Ménilmontant dans le 20^{ème} arrondissement et pour Provini à côté du cimetière



du Père-Lachaise. Nos services ont déjà entrepris plusieurs interventions avec ces opérateurs. Par ailleurs, nous sommes sur le refinancement de plusieurs réalisations en cours de travaux. En accord avec la banque, nous apportons un relais aux fonds immobilisés du promoteur. Cela lui permet de s'orienter sur d'autres chantiers. Une levée de capitaux se déroule dans un délai extrêmement court. Une fois la mise en ligne effectuée, nous pouvons collecter de 200 000 à 600 000 € en moins d'une heure. Le maximum autorisé, soit 1 M€, est atteint en quelques jours. Une levée de fonds peut entraîner la souscription de 300 investisseurs en provenance de notre communauté de 50 000 internautes. La mise de chaque investisseur est en moyenne de 4 000 € avec un fort écart-type en raison d'une croissance des souscriptions issues d'investisseurs professionnels. ...



Villa Rohan - Bordeaux (33)



Les Jardins Terrasses de Vert - Saint-Denis (77)

M² Encore faut-il pour le promoteur passer avec succès l'étape de l'audit ?

S-J. Galadima : En effet, ce n'est pas une simple formalité ! Nos experts en analyse du risque refusent environ 33 % des dossiers parmi ceux conformes à notre politique d'investissement. Ceux-ci peuvent toutefois se représenter lorsqu'une partie du risque a été levée. Le dossier est alors reconsidéré. Nous constatons que les résidences incluant du social sont mieux accueillies par les souscripteurs en raison d'un retour plus rapide sur investissement. Nous avons récemment travaillé sur plusieurs programmes réservés totalement ou partiellement par des bailleurs sociaux : à Martigues avec Elgea et Logis Méditerranée, à Villejuif avec Amodia et La Sablière, à Chelles avec Parthena et I3F...

Notre intervention prend plus fréquemment la forme d'un emprunt obligataire que d'une prise de participation dans le capital de la société de projet du maître d'ouvrage. Le même promoteur peut utiliser nos services pour plusieurs de ses programmes en respectant chaque fois le

“ La collecte de 20 M€ a participé au financement de 30 programmes immobiliers. ”

plafond de la collecte. Nous avons aujourd'hui de véritables partenaires. Ainsi, nous avons participé, pour le compte du groupe DPG à deuxancements : le siège régional d'ERDF à Albi et une usine pour Bodycotte, leader mondial du traitement thermique. Nos honoraires sont de 8 % à 10 %, tandis que nos investisseurs se rémunèrent à un taux fixe entre 8 et 15 % selon le risque de l'opération.

M² Jusqu'où allez-vous dans la mise en réseau des acteurs de la construction et des investisseurs ?

S-J. Galadima : Le crowdfunding est avant tout une plate-forme favorisant la connexion des différents intervenants. A titre d'exemple, nous avons conçu des présentations vidéo de promoteurs, qui peuvent être visionnées sur notre site ou sur You Tube. Le portrait d'un dirigeant, au-delà du projet, est très apprécié par les internautes. Il peut contribuer à l'adhésion des internautes et à réconcilier le public avec la promotion privée.

M² Le profil du souscripteur a-t-il évolué dans le temps ?

S-J. Galadima : Outre les particuliers, les apporteurs de fonds se recrutent aussi chez les personnes morales, notamment des sociétés disposant d'une trésorerie excédentaire et intéressées par l'immobilier d'entreprise. Des commerçants associés envisagent d'y participer en s'orientant vers une éventuelle acquisition de locaux. Là aussi, nous rencontrons des entrepreneurs désireux de participer au développement de leur région en facilitant la création de bureaux, de bâtiments d'activités ou commerciaux. Des family offices s'associent également à notre mode opératoire. Nous envisageons d'amplifier nos relations avec les gestionnaires de patrimoine.

M² Comment percevez-vous le développement de Wiseed Immobilier dans un futur proche ?

S-J. Galadima : Nous venons de procéder à une opération de synergie en signant un partenariat exclusif avec Hexagon, plate-forme spécialisée éga-

lement dans le financement de programmes de construction. Cette entité, créée à l'initiative de professionnels de la promotion et de l'assurance construction, offre une analyse plus technique du bâtiment mais moins financière que la nôtre. Nos approches sont ainsi complémentaires. L'objectif est de toujours perfectionner notre outil et nos services. Nous ne sommes pas là pour faire un coup. Selon Nicolas Sérès, la vocation de Wiseed Immobilier est de développer un instrument incontournable. ■

Clients de Wiseed Immobilier

- Abraham Promotion
- ADC
- Amodia
- Capelli
- DPG
- Elgéa
- Ellipse
- Equinox
- Habitat Réfléchi
- Nex Office
- Segi Immobilier
- Severini
- Soprimmo
- Terlat
- Walls and Roof
- ...

3 avenue Didier Daurat - 31400 Toulouse
+ 33 (0)5 31 61 62 63

53 rue La Fayette - 75009 Paris
+ 33 (0)1 82 83 23 23
+ 33 (0)6 99 71 59 54

souleymane@wiseed.com
www.wiseed.immo