



PATRIMOINE

Le crowdfunding ou la promotion immobilière à la portée de tous

La promotion immobilière, c'est risqué mais rentable. Et les particuliers peuvent désormais intégrer ces montages grâce aux plateformes de crowdfunding immobilier.

Né il y a seulement cinq ans, ce placement participatif en immobilier via une plateforme en ligne est en pleine ascension. Publiés mi-janvier par Fundimmo, les chiffres compilés par Hellocrowdfunding font état d'une collecte nationale 2019 de 373 millions d'euros (+102 % par rapport à 2018), réalisée par 28 sites de crowdfunding, le tout ayant permis de financer 544 projets, soit 59 % de plus qu'en 2018. Pour mémoire, le crowdfunding immobilier permet à plusieurs épargnants de renforcer temporairement les fonds propres d'un promoteur ou d'un marchand de biens le temps que ce dernier réalise un projet précis de construction ou de rénovation. Ce financement participatif prend la forme d'achat d'une ou de plusieurs obligations à taux fixe remboursables de 12 à 48 mois après la souscription.

Performance hors norme

Comment expliquer le boom de ce placement alternatif ? Par sa performance hors norme, qui bat à plates coutures tous les autres véhicules traditionnels : l'an passé, le rendement moyen des projets débloqués s'est élevé à 9,3 % pour une durée de 21,3 mois. Autre particularité de ce placement de court terme : « Les projets les plus risqués et qui rapportent le

plus (jusqu'à 12 %) sont ceux proposés par des marchands de biens de plus en plus accros au crowdfunding. N'étant généralement pas financés par les banques, ou l'étant peu, ces acteurs disposent d'une garantie moins solide qu'un promoteur », souligne Céline Mahinc, spécialiste du crowdfunding et gestionnaire de patrimoine au cabinet Eden Finances.

L'investissement sous forme de prêt (crowdlending) via des obligations ou des mini-bons est la formule de loin la plus répandue en crowdfunding immobilier. Lors de la collecte des fonds en ligne, deux types de montages sont possibles. Soit les crowdfunders deviennent titulaires d'obligations émises par une société de projet montée spécifiquement pour l'opération présentée, soit ils reçoivent des titres émis directement par le holding de la société qui va mener le programme. « Le risque est plus élevé dans le deuxième scénario car rien n'assure que les fonds iront financer le programme qui a servi à lever les fonds en ligne », souligne Jérémie Benmoussa, président du directoire de Fundimmo, filiale de la foncière Atland.

Risque de défaut

Dans ce placement, deux risques sont identifiés : la défaillance de la

société financée et des problèmes liés au déroulé de l'opération (d'ordre administratif, juridique, constructif) susceptibles de retarder la date prévue d'achèvement de l'opération. Autre élément important : les performances annoncées ne sont pas garanties, il y a donc toujours un risque de perte de tout ou partie du capital.

Certains professionnels du placement restent assez réservés vis-à-vis de ce placement qui présente des performances étonnantes. « En termes de placements, il n'y a jamais de miracle et la règle est la même : un rendement élevé est associé à un risque de même nature. De plus, on constate un ralentissement de la promotion immobilière avec une baisse des mises en chantier », avertit Grégory Lecler, de Prudentia Patrimoine.

Dernier bémol quant au crowdfunding : l'absence de liquidités. Impossible de récupérer les fonds engagés avant la date annoncée au moment de la levée des fonds et il faut pouvoir supporter financièrement des retards de remboursement. La fiscalité des gains issus du financement participatif est imposé au PFU 30 %. Cependant, l'investisseur n'est pas assujéti à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cerise sur le gâteau, la loi

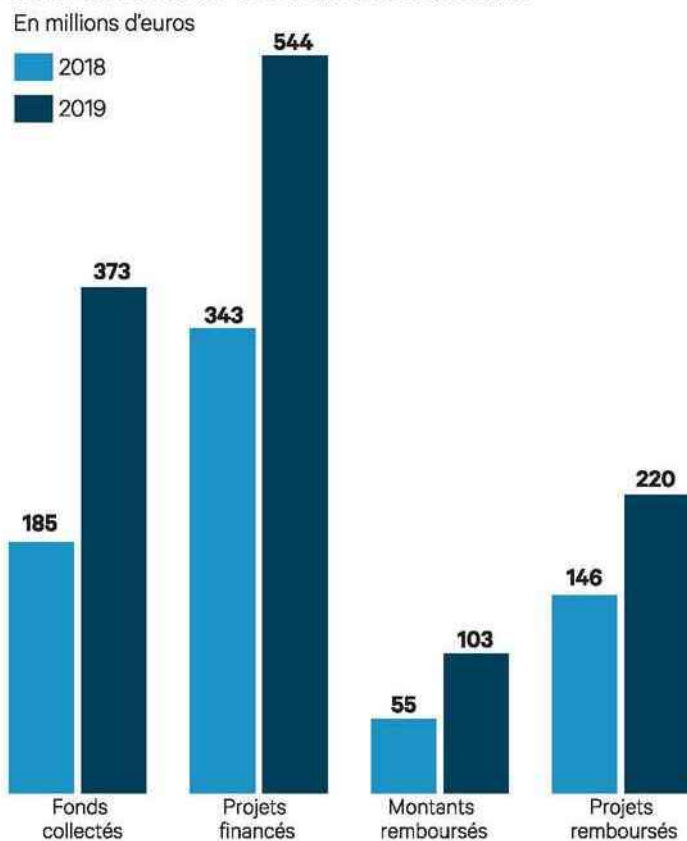


Pacte, publiée le 23 mai 2019, rend éligible au PEA PME les titres émis par les plateformes de financement participatif sous forme d'obligations à taux fixe ou de mini-bons.

— **Laurence Boccara**

Les performances annoncées ne sont pas garanties, il y a donc un risque de perte de tout ou partie du capital.

Crowdfunding immobilier : une forte progression de la collecte et des remboursements



«LES ÉCHOS» / SOURCE : FUNDIMMO