



IMMOBILIER ENQUÊTE

Financement participatif Faut-il prêter aux promoteurs ?



Des sites Internet proposent aux particuliers de participer au financement de programmes immobiliers en échange d'une rémunération comprise entre 6 et 12 %. Un placement réservé aux épargnants les plus avertis.

La production musicale et les nouvelles technologies ne sont pas seules à faire appel aux épargnants. La promotion immobilière a aussi adopté ce nouveau mode de financement depuis l'après-crise financière de 2008. Plusieurs dizaines de programmes ont déjà été financés et les premiers remboursements sont à la hauteur des attentes.

Les promoteurs recourent à la finance participative, ou *crowdfunding*, pour alléger le parcours de plus en plus contraignant du financement. En effet, pour mettre un chantier en train, le promoteur doit réunir des fonds: 30 à 50 % proviennent des banques, 30 à 40 % de la vente en état futur d'achèvement (Véfa), les 10 à 20 % restants étant constitués de fonds propres.

L'opération dure de douze à trente-six mois

«Les banquiers demandent de plus en plus de fonds propres, avant d'accorder un prêt, constate Vincent Sillègue, fondateur de Crowdfunding-immmo. La finance participative permet aux promoteurs de compléter leur part de fonds propres par l'apport des épargnants.» Une opération de *crowdfunding* ne finance ja-

mais l'intégralité d'une opération, la proportion est de 10 ou 5 % de fonds propres. En échange, la plate-forme vous rembourse votre part plus des intérêts une fois que les appartements et les maisons sont construits et vendus.

En règle générale, l'immobilisation des fonds est de courte durée, de douze à trente-six mois, et les profits annoncés entre 6 et 12 %, parfois plus. «Pour une opération de refinancement la durée peut être réduite à six mois et la rentabilité peut grimper

jusqu'à 20 %, affirme Joachim Dupont, président de la plateforme Anaxago. On se substitue alors en cours de projet aux fonds propres du promoteur, qui peut alors financer une autre opération.»

Votre capital n'est pas garanti

Des profits aussi élevés ne vont pas sans une part de risque. Il n'y a pas, en effet, de garantie du capital et votre investissement n'est pas liquide. Vous pouvez retrouver tout

ou partie de votre placement, mais tout perdre aussi. N'investissez que ce que vous acceptez éventuellement de perdre. Les risques de la promotion sont nombreux, de la faillite d'un fournisseur aux mauvaises conditions météorologiques, qui entraînent des retards, jusqu'à la défection d'artisans pour une raison ou une autre.

«Il y a aussi des risques juridiques, même si le permis de construire a été purgé des éventuels recours», prévient Souleymane Galadima, directeur général associé de Wiseed

Huit plates-formes de financement de programmes neufs

Plate-forme (site)	Date de création	Nombre de projets proposés	Nombre de projets remboursés	Investissement (mini/maxi)	Choix de programmes
Anaxago Immobilier (anaxago.com)	2014	47	6	1 000 € / pas de plafond	Résidentiel, log. sociaux, immeubles, maisons
Canberra Immo (canberra-immo.fr)	2015	3	0	2 000 € / 1 000 000 €	PME éligibles à la réduction Tega IR/ISF
Crowdfunding-immmo (crowdfundingimmo.fr)	2014	10	3	2 000 € / pas de plafond	Résidentiel
Fundimmo (fundimmo.com)	2014	6	2	1 000 € / 1 000 000 €	Petits immeubles de logements, bureaux
Hexagone (hexagon-e.com)	2014	9	3	500 à 1 000 €	Tous types de construction
Homunity (homunity.com)	2014	9	5	1 000 € / pas de plafond	Résidentiel et bureaux
Lymo (lymo.fr)	2013	15	4	1 000 € / pas de plafond	Minirésidences
Wiseed (wiseed.com)	2011	53	7	1 000 € / 1 000 000 €	Résidentiel, bureaux, commerces, log. sociaux



Cet immeuble, à Bordeaux, a rapporté 7% en seize mois aux investisseurs.

Détail du placement

Le programme Le Petit Chartrons a été en partie financé par des internautes, qui ont prêté chacun 85 000 euros au promoteur via Crowdfunding-immo.

Immobilier. « Si l'opération comprend des commerces, il faut une validation de la commission départementale d'aménagement commercial pour lancer les travaux », ajoute-t-il. Tout retard dans l'exécution se reporte sur les délais de vente.

Plus un programme est vendu vite, plus l'intérêt de l'opération est important. « Ce sont les derniers lots qui font la différence, leur vente peut prendre plus de temps et leur prix peut être réduit, ce qui aura une incidence sur la rentabilité », précise Didier Bujon, directeur général d'Equance. Pour diminuer les risques, plusieurs sites proposent des investissements moins exposés, dont les programmes sont pré-vendus à des partenaires sociaux. Dans ce cas, le risque est moins élevé et le rendement aussi : 5% environ.

Pour rassurer les épargnants et les assurer que le promoteur a obtenu les autorisations nécessaires au démarrage du chantier, les plates-formes fournissent des documents denses et techniques, comme l'analyse de faisabilité et le permis de construire. « Avoir la garantie financière d'achèvement d'une banque est un gage

de sérieux, précise Didier Bujon, d'Equance. Vous êtes alors certain que le taux de prévente des appartements a été regardé de près. »

Choisissez un intermédiaire agréé

Les plus anciens sites de crowdfunding datent de 2008, et il s'en crée très régulièrement. Devant cet afflux d'offres et les dangers que ces intermédiaires peuvent faire courir aux épargnants, des mesures ont été prises en octobre 2014. Aujourd'hui, si vous souhaitez limiter les problèmes, il est fortement recommandé de choisir un intermédiaire agréé CIP (conseiller en investissement participatif) ou IFP (intermédiaire en financement participatif).

Le statut d'IFP est moins répandu dans le secteur de la promotion (les particuliers souscrivent des prêts). Il exige d'être immatriculé au registre de l'Orias (registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance).

Le statut de CIP, plus courant, implique un contrôle de la part de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et une immatriculation auprès de l'Orias, qui diffuse la liste des plates-formes agréées sur son site. Les dites plates-formes

affichent un petit macaron sur leur page d'accueil. Elles s'engagent, en échange, à communiquer toutes les informations nécessaires à l'appréciation de l'investissement.

Les plates-formes les plus anciennes ont déjà livré des opérations. On en trouve la description sur les sites, avec quelques informations comme la rentabilité, la durée de l'investissement, le montant total collecté et le nombre de participants. Pour l'instant, les opérations remboursées ne

sont pas pléthoriques, mais on ne compte pas encore de non-remboursement.

La qualité du programme est primordiale

Quelques plates-formes sont promoteurs et intermédiaires, comme Crowdfunding-immo et Lymo. Un avantage, diront certains, car ils ne feront financer que des projets qu'ils connaissent de A à Z. D'autres diront que l'on ne peut être juge et partie. Quoi qu'il en soit, privilégiez les sites pourvus d'une équipe de spécialistes de l'immobilier. Car l'étude de ce type de projets demande un grand professionnalisme. N'hésitez pas à consulter les commentaires des épargnants ou des sites Internet qui recensent les opérations de ces plates-formes, à l'image de *Quiarembourse.com*, créée par Lymo, ou de *Hellocrowdfunding.com*.

Chaque plate-forme sélectionne et présente un ou plusieurs projets. Sur le site Internet, vous trouverez des informations sur le programme (sa localisation, le nombre d'appartements, la surface, etc.), sur le montant total du financement, et tous les documents et autorisations utiles et nécessaires pour prendre une décision. Pour consulter ces données et cette documentation, il faut s'inscrire sur le site. Une démarche qui n'engage à rien.

Les projets sont variés et chaque site défend ses convictions immobilières. « Nous n'investissons que dans de petits programmes de dix appartements, explique Jean-Baptiste Vayleux, cofondateur de Lymo. Ces opérations ne nécessitent pas de grands terrains, ce qui leur permet d'être bien placées dans les grandes villes et de bien se vendre. »

Choisissez un programme en fonction de ses qualités immobilières. N'oubliez pas

“ Les risques sont source de rentabilité à condition qu'ils soient maîtrisés. C'est toute la valeur ajoutée des plates-formes dans leurs sélections et leurs conseils. ”

Souleymane Galadima, directeur général de Wiseed.



que le succès de l'opération dépend de la rapidité de la vente en intégralité des appartements et des maisons. Et puisque vous investissez dans l'immobilier, vérifiez que le projet se situe dans une zone où le marché n'est pas sinistré et qu'il n'y a pas trop d'autres programmes neufs en cours à proximité.

Certains montages sont désormais interdits

L'investissement minimal varie selon les projets et les interlocuteurs. Chez Lymo, pour le programme Les Hauts de Balma, le prix d'émission est de 500 euros et l'investissement minimal de 1 000 euros. Chaque plate-forme peut décider de plafonner ou non les participations, tout dépend de la politique maison.

Certaines préfèrent avoir recours à de nombreux souscripteurs, tandis que d'autres ne voient pas d'inconvénients à ce que l'opération soit monopolisée par une poignée de particuliers fortunés. C'est le cas, par exemple, de Crowdfunding-immo. Gardez tout de

même à l'esprit l'adage de l'épargnant « ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier ». Compte tenu des risques, il est préférable de financer deux ou trois opérations plutôt qu'une seule, et plus généralement, nous vous recommandons de ne pas y consacrer plus de 10 % de votre patrimoine.

Voilà quelques mois encore, vous pouviez investir par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI). Or, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a émis un avis sur ces montages très risqués, car le particulier investisseur pouvait être solidaire des éventuelles dettes de la société. « Les plates-formes immatriculées en tant que (CIP) ne peuvent pas proposer ce type d'investissement, affirme Claire Castanet, de l'AMF. Certaines plates-formes intercalent désormais une holding, entre le projet et l'investisseur. Elles limitent ainsi l'exposition au risque à l'investissement initial et sont donc plus protectrices pour l'épargnant. »

Plusieurs structures de financement existent. L'invest-

La taxation de vos gains

Selon le support, obligation ou action, la fiscalité sera différente. Pour les obligations, les coupons sont soumis au barème à taux progressif ainsi qu'à la CSG-CRDS au taux de 15,5 %. Un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu, s'applique. Une fois le calcul de l'impôt déterminé, vous payez l'éventuelle différence. Si le total de vos produits de placements à taux fixe (intérêts d'obligations, de comptes de dépôts, etc.) perçus au cours de l'année ne dépasse pas la somme de 2 000 euros, vous pouvez opter pour un prélèvement forfaitaire de 24 % à la place de votre taux marginal d'imposition. Quant aux actions, elles peuvent être détenues dans un PEA et bénéficier alors de la fiscalité avantageuse de cette enveloppe.

tissement peut ainsi passer par une société civile de construction vente (SCCV), spécialement créée pour le projet. Dans ce cas, votre investissement sera dirigé vers une société holding détenant des parts de cette SCCV.

Investir dans le véhicule qui détient l'actif

Autre solution proposée par les plates-formes : vous détenez des parts d'une société par actions simplifiée (SAS) ou des obligations émises par cette SAS qui fournira les fonds à la société civile de construction vente.

À chaque projet de promotion correspond une SAS. « Il est recommandé d'investir dans le véhicule qui détient l'actif, explique Vincent Sillègue, de Crowdfunding-immo. La valeur, c'est le terrain et le permis de construire », rappelle-t-il. Dernière solution : vous prêtez directement à cette société par actions simplifiée. Dans tous les cas, il s'agit d'un placement pour investisseur averti uniquement. ■

MYRIAM SIMON

Le financement de ce programme a dégagé une rentabilité de 10 % !



Détail du placement À La Baule-Escoublac, la Villa Coralline a rapporté 10 % en quinze mois à 46 investisseurs (prêt moyen de 4 386 euros). Opération réalisée par Anaxago.

Cette villa a fait gagner quelque 9 % en douze mois aux internautes.



Détail du placement Financé par 147 épargnants rassemblés par Wiseed, Les Allées du Marquis, à Fontenay-Trésigny (77610), le programme s'est révélé des plus rentables.