

Le crowdfunding immobilier, gros rendements et risque limité

Encore relativement méconnu, le financement participatif de programmes immobiliers gagne ses lettres de noblesse grâce aux belles performances affichées.

Quel placement peut se vanter d'offrir un rendement annuel brut de 9 % en moyenne et des risques qui se sont avérés très limités jusqu'à présent ?

Apparu en France en 2015, le crowdfunding immobilier (ou financement participatif) connaît un véritable engouement auprès des épargnants. En 2020, il a collecté plus de 500 millions d'euros (+ 35 % par rapport à 2019) pour financer 589 projets de construction, selon le baromètre Fundimmo, qui agrège les données de 40 plateformes spécialisées. « On dénombre environ 15.000 nouveaux investisseurs, rien qu'au premier semestre 2021 ! », remarque Jérémie Benmoussa, président de Fundimmo. Rien d'étonnant, selon lui, car « les Français veulent de la performance, peu de risque, mais aussi reprendre la main sur leur épargne ».

NOUVELLE PÉPITE ?

Avec un rendement moyen de 9,3 % en 2020, un taux de défaut ridiculement bas de 0,16 % et un ticket d'entrée de seulement 1.000 €, le crowdfunding immobilier a en effet de quoi séduire tous les portefeuilles... et les professionnels du patrimoine. « Il commence à y avoir un vrai intérêt de la part des intermédiaires financiers », constate François Carbone, président d'Anaxago. En quelques mois, cette plateforme a signé des conventions avec plusieurs banques et réseaux de conseillers en gestion de patrimoine (CGP), qui souhaitent désormais proposer ce type de placement à leurs clients. Même tendance chez Fundimmo : « Depuis le début de l'année, il y a une accélération de la demande de la part des CGP », se réjouit Jérémie Benmoussa. Le crowdfunding immobilier devient pour eux un véritable outil de diversification du patrimoine. Vincent Cudkowiec, cofondateur de Bienprévoir, confirme : « Outre le rendement, l'intérêt de ce placement est d'avoir une sortie à court ou à moyen terme avec un risque faible. » Le capital souscrit est en effet bloqué de six à quarante-huit mois seulement selon les projets (là où le délai de blocage est de cinq ans au minimum avec les fonds de private equity classiques). Autre

Les chiffres du crowdfunding immobilier en 2020



* En moyenne.

atout, les plus-values ne sont pas soumises à l'imposition des revenus fonciers mais au prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30 % (sauf option pour la tranche marginale), car il s'agit d'obligations, non de loyers !

RETARDS LIMITÉS

Rappelons le principe : via des plateformes spécifiques (telles Fundimmo, Anaxago, Wiseed, etc.), l'épargnant prête de l'argent à un promoteur immobilier, à qui il manquait des fonds pour boucler son projet. « Les investisseurs particuliers interviennent au moment où le constructeur fait appel à la banque [laquelle octroie la plus grosse part du crédit], explique François Carbone. Quand il a fini de construire son programme immobilier [et vendu les biens], les investisseurs sont remboursés avec une plus-value. » Sans surprise, la majorité des projets sont orientés sur le résidentiel (75 %) et se situent en Ile-de-France, suivie par le Sud et la région lyonnaise. Les plateformes, qui ont le statut de prestataire de services d'investissement (délivré par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution), sélectionnent les projets en amont de manière stricte. « Le sous-jacent immobilier permet d'avoir de la prévisibilité : un emplacement de qualité, des permis purgés,

une analyse de coût, l'historique des programmes du promoteur... », détaille François Carbone. A ce jour, une seule faillite de promoteur a été recensée, celle de Terlat, en 2017, qui voulait faire financer six projets et n'avait pas pu honorer les remboursements. Depuis, les plateformes ont durci leurs critères de sélection. « Aujourd'hui, la seule réelle mauvaise surprise à craindre est celle du retard dans la livraison des programmes, les chantiers ayant été stoppés au premier confinement. Mais cela ne veut pas dire que l'investisseur gagnera moins », signale François Carbone. Il sera « juste » remboursé un peu plus tard que prévu. « Le taux de retard à plus de six mois s'est stabilisé à 6 % des constructions », rassure Jérémie Benmoussa. — S. M.

NOTRE CONSEIL

Même s'il est relativement récent en France, force est de constater que le crowdfunding immobilier a déjà fait ses preuves. C'est, pour l'instant, l'investissement en private equity le plus sûr. Pour vous lancer, ne placez pas de grosses sommes dès le départ et choisissez plusieurs programmes différents, si vous le pouvez financièrement parlant. Préférez aussi des plateformes spécifiques qui ont déjà débouclé avec succès des opérations.

