



FINANCEMENT PARTICIPATIF EN IMMOBILIER

LE CROWDLENDING : BELLES RENTABILITÉS À LA CLÉ

Le crowdlending (ou crowdfunding immobilier) est la start-up des placements : collecte grimpant en flèche, rendement béton sur 2 ans aux antipodes des taux d'intérêt ! Un succès qui peut faire peur...

Avec un rendement annuel moyen de 9 %, une durée de placement de l'ordre de 23,3 mois et un taux de défaut de 0,67 % depuis 2012 selon le baromètre 2018 du crowdfunding immobilier en France réalisé par Fundimmo et Hellocrowdfunding, le financement participatif en immobilier ne peut que séduire de plus en plus d'épargnants. Ce dont témoigne le niveau de collecte record enregistré l'année dernière par les différentes plateformes internet proposant ce type d'investissement : 185 millions d'euros en 2018 contre 101 en 2017, soit 83 % d'augmentation en un an.

Apparue il y a maintenant sept ans, cette nouvelle génération de placement consiste, via un site internet (plateforme réglementée), à prêter de l'argent de manière collective à un promoteur immobilier pour lui permettre de mener à bien un programme de construction en renforçant ses fonds propres. Et ce, moyennant rémunération.

« Plus qu'un prêt, c'est une prise de participation au capital du projet sous forme de souscription d'obligations. Celles-ci étant remboursées, intérêts compris, au terme de l'opération » insiste Laurent Altmayer, fondateur de l'agrégateur de projets Hellocrowdfunding.

DES PROJETS FILTRÉS ET SÉCURISÉS PAR LA DÉTENTION DU FONCIER

Dans le contexte actuel où les produits d'épargne traditionnels ne rapportent plus grand-chose (0,75 % pour le livret A, 1,8 % en moyenne pour l'assurance-vie en euros...), les taux annoncés par les différents projets de crowdfunding immobilier ont donc de quoi faire rêver. D'autant que les tickets d'entrées restent particulièrement abordables (de 100 à 1 000 € en moyenne) et la durée d'investissement courte (36 mois au maximum). Car, s'il existe bien sûr un risque de perte en capital, reconnaît Vincent Sillègue, président de la plateforme Koregraf, « les opérations de financement participatif en immobilier sont de manière générale plus sécurisées que les autres types de projets accessibles en crowdequity au sens où elles reposent sur des actifs tangibles. Elles ne sont en effet proposées aux investisseurs particuliers que lorsque le terrain a déjà été acheté et le permis de construire obtenu ». En outre, elles font également l'objet d'un tri particulièrement strict par les plateformes. « Après analyse, ces dernières ne ►

► *retiennent qu'environ 5 % des dossiers qu'elles reçoivent* » souligne Laurent Altmayer. Difficile, en effet, pour les projets de passer le filtre des comités de validation mis en place par chacune des plateformes. « *Parmi nos critères de sélection, nous nous montrons particulièrement vigilants quant à l'historique du promoteur et à la faisabilité du programme, au nombre d'appartements déjà pré-vendus, au prix de vente des lots par rapport au marché local, à la souscription des assurances pour le chantier et surtout, à l'obtention par le promoteur d'une garantie financière d'achèvement dite "GFA" qui couvre le risque de défaillance du maître d'œuvre durant la phase de construction* », détaille Jérémie Benmoussa, directeur général de la plateforme Fundimmo.

UN SYSTÈME DE CAUTION POUR AUGMENTER LES GARANTIES

Plus sécurisant encore pour les particuliers : certains sites de financement participatif exigent, en plus, des promoteurs qu'ils se portent « garants » en cas de problème. « *Il s'agit alors d'une garantie sous forme de caution solidaire prise au niveau de la maison mère de promotion ou des biens propres du promoteur afin de minimiser le risque possible de perte en capital* », explique le DG de Fundimmo. À défaut, en effet, en cas de faillite, les investisseurs particuliers ne constituent que des créanciers de second rang et ne sont, à ce titre, remboursés qu'après la banque à l'origine du prêt immobilier contracté par le constructeur pour financer l'opération.

Quant à une éventuelle défaillance de la plateforme sur laquelle a été souscrit le projet, là encore, pas d'inquiétude. « *Cela ne change rien pour les investisseurs individuels* », insiste Jérémie Benmoussa. Motif ? Elle n'est qu'un intermédiaire entre les particuliers et les porteurs de projet. À ce titre, l'argent investi ne transite pas par ses comptes. Le promoteur reste tenu de rembourser les obligations souscrites dans les mêmes conditions que celles définies contractuellement.

Pour autant, attention à ne pas se laisser aveugler par cette sécurité de façade. « *Comme pour tout*

investissement, il faut comprendre le produit sur lequel on s'engage. Et, pour cela, prendre le temps de bien s'informer », insiste Laurent Altmayer. Première étape : lire attentivement le document d'information réglementaire synthétique (DIRS) obligatoirement fourni par les plateformes au moment de la collecte des fonds. Synthétisant les informations de chaque projet financé par des obligations, cette notice présente, entre autres, le promoteur et son programme ainsi que les modalités de souscription et les frais.

« *Pour s'assurer de la fiabilité du projet, il est également essentiel de vérifier que le permis de construire obtenu soit bien purgé de tous recours potentiels de la part de tiers. Faute de quoi, en cas d'actions intentées, la construction du programme peut être repoussée entraînant de fait l'allongement du délai de remboursement* », note Vincent Sillègue. Une nouvelle d'autant plus mauvaise pour l'investisseur qu'il n'existe pas de marché secondaire où revendre ses obligations. « *C'est effectivement un produit peu liquide* », poursuit-il. Concrètement, sauf à trouver un acheteur de gré à gré, il s'avère impossible de récupérer sa mise avant l'échéance... D'où l'importance de ne voir dans le crowdfunding immobilier qu'un placement de diversification, prévient Laurent Altmayer. « *Mieux vaut investir de manière progressive et surtout répartir son argent sur plusieurs projets, voire même plusieurs plateformes* », conclut-il. Un conseil très sage pour un placement réellement excitant ! ●●

SUR QUELS SITES SE LANCER ?

Fundimmo, Immocratie, Koregraf, Homunity... Un certain nombre de plateformes de financement participatif (toutes agréées par l'Autorité des Marchés Financiers) sont aujourd'hui spécialisées en immobilier. Une autre : credit.fr propose ce type de prêt parmi les appels de fonds de PME. Pour découvrir les différents programmes ouverts à la collecte, deux solutions s'offrent à vous : consulter chaque plateforme individuellement ou visiter le site d'un agrégateur de projets comme Hellocrowdfunding qui recense tous les programmes actuellement proposés aux investisseurs particuliers. Mieux, il fournit aussi une vision globale du marché en distinguant les projets en collecte de ceux en cours, en retard ou remboursés. Utile !