



En un an, les montants levés ont été multipliés par 10 et le nombre d'acteurs multiplié par 5. Les premières opérations sont un franc succès. Prudence, quand même...

## Le crowdfunding immobilier: une mode bien partie pour durer

### Innovation

Le financement participatif immobilier permet aux particuliers d'investir dans la pierre, avec des petits montants (inférieurs à 7 000 euros en moyenne). **Les gains varient pour le moment entre 3 % et 20 % mais il ne faut pas oublier que ce système conjugue les risques propres au crowdfunding et ceux spécifiques à l'immobilier.**

Cyrille Lachèvre

**SUR LE PAPIER**, le « crowdfunding immobilier » permet de faire d'une pierre trois coups : financer la construction de logements en remédiant au manque de fonds propres, attirer les petits patrimoines vers l'investissement (suppose moins de risque) dans la pierre, accélérer les programmes immobiliers en générant des circuits courts de financement.

Né à l'automne 2014 en France, avec la mise en place d'un cadre réglementaire spécifique ayant donné naissance au statut legal de conseiller en investissement participatif, le « financement participatif immobilier » connaît depuis lors un développement exponentiel. Il représente aujourd'hui 25 % des fonds levés via l'ensemble des plateformes de crowdfunding et a vu ses montants collectés multipliés par 10 entre 2014 et 2015, aux alentours de 38 millions d'euros. Le nombre d'acteurs ne cesse lui aussi de progresser puisqu'on en compte 26 fin 2015, soit 22 de plus en une année.

Certains réalisent désormais de très belles opérations. L'un des leaders, Crowdfunding Immo, a lancé mardi son septième programme, un immeuble à Toulon composé de 47 logements neufs. Immocrate, au début du mois, a remporté ses premiers investisseurs deux mois après le lancement de l'opération, en la déboulant avec des rendements proches de 19 %. Même les gros acteurs s'en mêlent : en juin, Bouygues Immobilier a pris un peu moins de 10 % du capital du leader du marché, Limo, et envisagerait de lancer sa propre plateforme dans les prochains mois.

Est-on à l'aube d'un nouvel Eldorado financier ou d'une future bulle financière des investisseurs ? L'étude « Crowdimmo » publiée mercredi

par deux sociétés d'analyse, CM Economics et Eden Finances, éclaire la réponse dans un sens plutôt positif, sans nier les écueils potentiels. Concrètement, le système fonctionne de la façon suivante : les particuliers sont invités à participer au financement d'un programme donné, via une plateforme qui joue le rôle de place de marché. Cet argent sert à financer le projet immobilier soit sous forme de prêt, soit de fonds propres.

Dans le premier cas, le particulier touchera, à la vente du bien, le nominal de son prêt plus des intérêts. Dans le second cas, plus intéressant théoriquement mais plus aléatoire, il touchera une part du produit de la vente finale, déduit du prix de construction. Si le programme est un succès, le rendement sera élevé, s'il s'avère moins performant qu'escompté, le rendement sera plus faible.

**Produire plus vite.** Côté promoteur, les avantages sont multiples, eux aussi. « Il faut en moyenne 100 000 euros de fonds propres pour réaliser 1 million d'euros de chiffre d'affaires à la vente, le reste étant constitué de crédits bancaires ou de prépaiement des logements au fil des travaux », résume Vincent Sillegue, cofondateur de Crowdfunding Immo. Or, la difficulté de rassembler des fonds propres constitue aujourd'hui l'une des causes principales d'allongement de la durée des projets. « Les promoteurs ont de plus en plus de mal à faire des produits courts, en finançant plus rapidement l'amorçage, on peut produire plus vite donc mieux car à moindre coût pour le promoteur », poursuit Vincent Sillegue.

En raccourcissant les délais, le promoteur gagne plus d'argent, donc son investisseur aussi, permettant de boucler la boucle. Une analyse partagée du côté de la Fédération des promoteurs immobiliers. « Le financement participatif est une tendance lourde, sociétale, qui fait appel à une multitude de facteurs, notamment le fait qu'aujourd'hui, on est plus forts à plusieurs pour construire que seuls », reconnaît Alexandra François Cuxac, présidente de la FPI.

Sur le papier, tout le monde semble y gagner. Attention cependant, prévient Chloé Magnier, qui dirige le cabinet CM Economics. « Si les premières opérations conclues ont été très positives, alimentant une euphorie de marché, il ne faut pas négliger les risques liés à ce type

d'investissements. » Des risques propres aux plateformes de crowdfunding en elles-mêmes. « Celles-ci se finançant uniquement sur le montant des opérations réussies, il peut exister un biais vers l'émetteur qui consiste à rendre la matière plus belle qu'elle ne l'est », explique l'étude « Crowdimmo ».

Ces plateformes peuvent aussi connaître une défaillance. Autant de raison conduisant l'AMF à veiller au grain. À cela s'ajoutent les risques propres à l'immobilier. Le rendement des premiers projets menés à leur terme a ainsi varié de 3 % à 20 %, une fourchette très importante. « Dans certains cas, le rendement est inférieur aux risques de marché », rappelle Chloé Magnier. Reste enfin la question des promoteurs immobiliers, pas tous dignes de confiance. « Nous demandons au promoteur trois ans de bilan, nous vérifions son prévisionnel pour trois ans, car le risque majeur est effectivement qu'il défaille », assure-t-on chez Crowdfunding Immo.

Bref, la tendance devrait se poursuivre, jusqu'au premier accident. « C'est de toute façon le destin inévitable du crowdfunding, reconnaître un des acteurs importants du financement participatif français. Si la première crise ne provoque pas trop de dégâts, alors le marché atteindra une maturité qui en fera un segment incontournable. Sinon... »

@CyrilleLachèvre



Le crowdfunding immobilier, utilisé pour financer la construction de biens immobiliers, représente aujourd'hui 25 % des fonds levés via l'ensemble des plateformes de crowdfunding.