

Crowdfunding immobilier: investir dans la promotion immobilière

09/02/2017 par Therese [Réagir](#) (0)



L'investissement participatif dans la promotion immobilière - forme la plus fréquente de crowdfunding immobilier - est un investissement à court ou moyen terme et à haut rendement et haut risque. L'expert Laurent Altmayer partage généreusement ses conseils pour éviter les mauvaises surprises. Lecture indispensable avant de se lancer !

Comment aborder un type de placement aussi nouveau que le crowdfunding immobilier ? Pour Laurent Altmayer, auteur du blog [HelloCrowdfunding.com](#), il n'y a pas de formule magique : pour bien investir en financement participatif immobilier, aussi appelé crowdfunding immobilier : il faut suivre les règles de base applicables à tout placement financier. Il nous explique comment dans cette interview mise en forme par Finance Pratique.

Les conseils de Laurent :

1. Préférez le crowdfunding de promotion immobilière
2. Soyez conscient des risques
3. Planifiez votre investissement
4. Diversifiez vraiment !
5. Vérifiez ce que vous achetez

1. Préférez le crowdfunding de promotion immobilière

CROWDFUNDING IMMOBILIER

Investir dans la promotion immobilière par le crowdfunding



Recevez gratuitement notre newsletter d'infos pratiques !

Tweets de @FinancePratique



Finance Pratique
@FinancePratique



5 conseils indispensables pr investir ds la promotion immobilière #crowdfunding #immobilier @hellocrowdfund blog.financepratique.fr/2017/02/09/cro...



5 h



Finance Pratique
@FinancePratique



Prendre conscience des biais cognitifs : 1er pas vers une gestion saine de notre argent #financepersonnelle blog.financepratique.fr/2016/11/15/5-c...



08 Févr



Finance Pratique a retweeté



Karine MAHIEUX
@KarineMAHIEUX

#Immobilier locatif : l'avantage fiscal #Cosse, bonne nouvelle pour les propriétaires et locataires (H. Buzy-Cazaux) bit.ly/2kGXhxX

[Intégrer](#)

[Voir sur Twitter](#)

ARCHIVES

[février 2017](#)

[janvier 2017](#)

[décembre 2016](#)

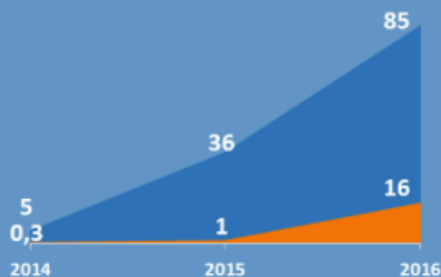
[novembre 2016](#)

[septembre 2016](#)

[juin 2016](#)

[mai 2016](#)

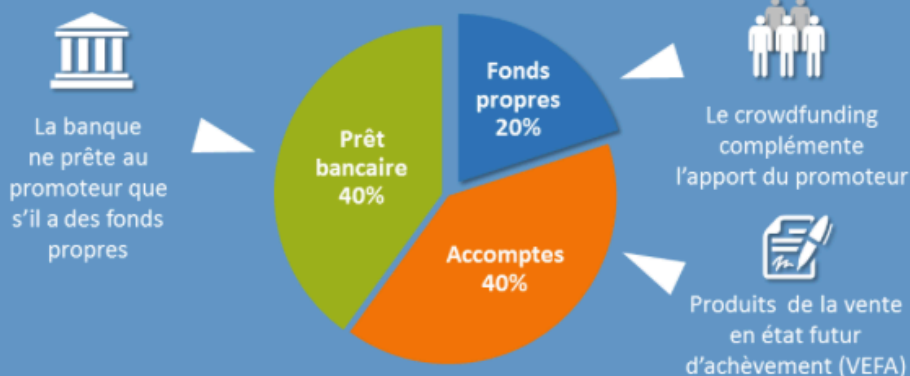
Déjà 85 millions collectés, 16 millions remboursés



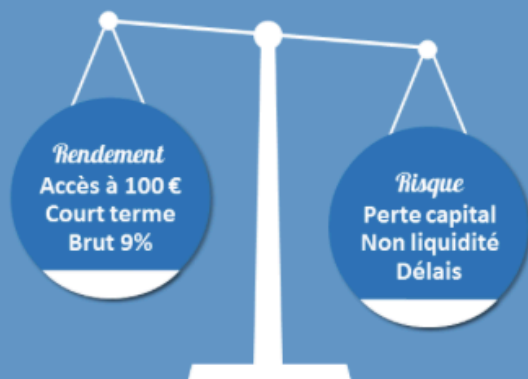
Les investisseurs en crowdfunding de la promotion immobilière participent au financement de la construction d'immobilier neuf ou la rénovation de l'ancien

Source : HelloCrowdfunding.com 2017

Pourquoi les promoteurs ont-ils besoin du crowdfunding ?



Quel rendement et quel risque pour l'investisseur ?



Les conseils de HelloCrowdfunding.com pour bien investir

- 1 Préférer la promotion
- 2 Connaître les risques
- 3 Planifier
- 4 Diversifier !
- 5 Vérifier ce qu'on achète

© Finance Pratique, 2017

<http://blog.financepratique.fr>

Finance
D e a l i q u e

- [mars 2016](#)
- [février 2016](#)
- [janvier 2016](#)
- [novembre 2015](#)
- [octobre 2015](#)
- [septembre 2015](#)
- [juin 2015](#)
- [mai 2015](#)
- [avril 2015](#)
- [mars 2015](#)
- [février 2015](#)
- [janvier 2015](#)
- [décembre 2014](#)
- [novembre 2014](#)
- [octobre 2014](#)
- [septembre 2014](#)
- [juillet 2014](#)
- [mai 2014](#)
- [avril 2014](#)
- [mars 2014](#)
- [février 2014](#)
- [janvier 2014](#)
- [décembre 2013](#)
- [novembre 2013](#)
- [octobre 2013](#)
- [septembre 2013](#)
- [août 2013](#)
- [juillet 2013](#)
- [juin 2013](#)
- [mai 2013](#)
- [avril 2013](#)
- [mars 2013](#)
- [février 2013](#)
- [janvier 2013](#)
- [décembre 2012](#)

BLOGROLL

- [C'est pas mon idée](#)
- [Culture Banque](#)
- [Nicolas Guillaume](#)
- [Jepargneenligne.com](#)

En tant qu'investisseur, Laurent préfère investir dans le crowdfunding de promotion immobilière qui finance la construction ou rénovation de biens immobiliers, plutôt que dans le crowdfunding locatif (achat pour location). Ce dernier type est pour l'instant moins bien encadré.

Le crowdfunding de promotion immobilière sert à alimenter les fonds propres d'un promoteur immobilier, son capital de base indispensable. Typiquement, un projet de construction immobi-

lière qui finance la construction ou rénovation de biens immobiliers, plutôt que dans le crowdfunding locatif (achat pour location). Ce dernier type est pour l'instant moins bien encadré.

Le crowdfunding de promotion immobilière sert à alimenter les fonds propres d'un promoteur immobilier, son capital de base indispensable. Typiquement, un projet de construction immobilière sera financé à 20% par les fonds propres, 40% par un prêt bancaire et à 40% par la VEFA, c'est-à-dire les acomptes versés par les acheteurs du futur bien « vendu en état futur d'achèvement ». Le recours au crowdfunding permet par exemple à un promoteur de lancer en même temps plusieurs projets en immobilisant moins du capital de sa société sur chaque projet.

Les investisseurs en crowdfunding sont généralement remboursés « in fine », à la livraison du bien construit ou rénové.

Pour résumer les avantages du crowdfunding de promotion immobilière pour l'investisseur :

- Il est encadré par la législation du crowdfunding.
- C'est un placement à court ou moyen terme, de 6 mois à 3 ans, contre 5 à 10 ans pour le locatif.
- Les rendements sont élevés, soit 9,9% en moyenne en 2016 -hors imposition sur le revenu et prélèvement sociaux.
- La mise initiale est accessible à partir de 100 € chez [WiSEED](#) ou 1.000 € chez [Anaxago](#).

2. Soyez conscient des risques

Qui dit haut rendement dit haut risque. Le monde de la promotion immobilière est très divers et parfois très opaque. Les risques principaux de la promotion immobilière sont :

- **Les délais** de construction : votre argent est bloqué et le rendement baisse.
- **L'échec commercial**: des logements ne trouvent pas preneur ou bien sont vendus à perte.
- **Les problèmes techniques** ou légaux qui peuvent bloquer la construction.
- **La faillite** du promoteur.

Il existe des clauses de garantie, mais elles ne couvrent pas toutes les pertes. Ainsi la [Garantie Financière d'achèvement](#) (GFA) est une assurance obligatoire qui protège avant tout l'acheteur en VEFA, et non l'investisseur, en garantissant l'achèvement des travaux.

Le crowdfunding immobilier, qui n'existe en France que depuis un peu plus de deux ans, va peut-être subir sa première perte. En effet le promoteur Terlat qui construit des bâtiments utilisant des panneaux à ossatures bois, économiques et écologiques mais qui demandent de gros investissements de production, a été mis en redressement judiciaire en Janvier 2017. La société avait fait financer 6 projets en financement participatif, dont 4 sur Anaxago et 2 sur WiSEED, pour un total de 2.8 millions d'euros. Elle a actuellement [3 projets non remboursés à l'échéance](#). Il n'est pas certain que les investisseurs puissent récupérer (tout) leur capital.

Le crowdfunding étant nouveau, ce problème a beaucoup été relayé et souvent gonflé par la presse. Lorsque vous investissez dans un fonds d'investissement, une ligne en défaut est absorbée dans le résultat global, personne ne la voit. Le crowdfunding est transparent, les défauts sont visibles. Sur 247 projets immobiliers financés, dont 51 entièrement remboursés, c'est le premier défaut qui pointe le bout de son nez, il y en aura d'autres. Ce problème doit servir de rappel : Pas de rendement sans risque !

3. Planifiez votre investissement

Il faut appliquer au crowdfunding immobilier les règles classiques d'un placement à haut rendement et haut risque. Ces règles sont :

- **N'investissez que ce que vous êtes prêt à perdre.**
- **Vérifiez que la durée** d'investissement correspond à vos besoins. Le crowdfunding immobilier se fait généralement par obligations remboursable à l'échéance : Même si l'investissement en promotion immobilière est à relativement court terme, de 6 à 36 mois, avec une moyenne de 18 mois, votre argent est bloqué jusqu'à ce terme ; la revente avant l'échéance est très difficile, voire impossible.
- **Etalez votre investissement** dans le temps : il vaut mieux sélectionner tous les mois un projet pour lisser votre investissement.
- **Soyez patient.** Ne vous laissez pas entraîner par la forte demande des investisseurs. Lorsque le marché était à ses débuts, les offres de financement participatif immobilier étaient rares et elles étaient satisfaites en quelques heures. Aujourd'hui, il faut compter 24 à 48 heures. Il y a beaucoup d'opportunités, le marché est en forte croissance.
- **Diversifiez votre investissement** (règle essentielle développée dans le point suivant).

4. Diversifiez, vraiment !

La diversification est la règle de base de tout investissement risqué. La [diversification consiste à répartir son investissement](#), par exemple 10.000 €, sur plusieurs placements plus petits, par exemple dix placements de 1.000 € chacun, et sur des supports *qui ne présentent pas les mêmes risques*.

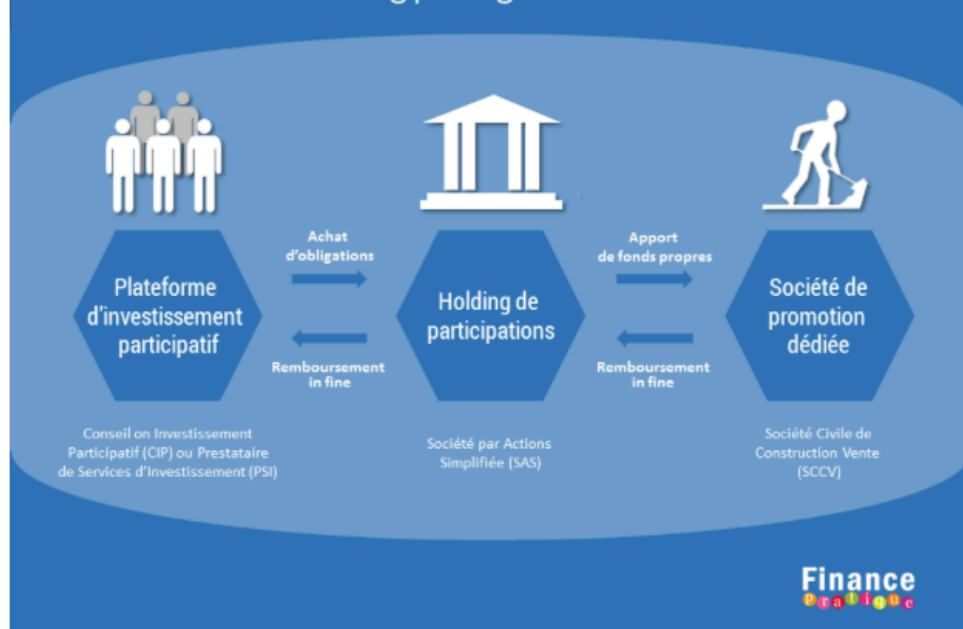
Diversifier « vraiment », cela veut dire diversifier sur plusieurs dimensions :

- **Les plateformes:** HelloCrowdfunding suit plus d'une vingtaine de plateformes de crowdfunding immobilier. Certaines sont partie de plateformes d'investissement généralistes, comme par exemple [WiSEED](#), [Anaxago](#) ou [Clubfunding](#). D'autres sont spécialisées exclusivement en immobilier comme [Homunity](#), [Immovesting](#), [Fundimmo](#), [Weeximmo](#) et [Ups-tone](#). D'autres sont des émanations de promoteurs immobilier comme [Lymo](#) ou [Crowdfunding-immmo](#). Intéressez-vous à l'historique des plateformes, notamment au nombre de projets déjà financés et surtout au nombre de projets déjà remboursés.
- **Les promoteurs:** A ce jour, HelloCrowdfunding recense plus de 130 promoteurs. Financez-en plusieurs. Des promoteurs de toutes tailles lèvent des fonds par le financement participatif. Certains lèvent des fonds sur plusieurs plateformes. Est-ce pour brouiller les pistes ou bien pour appuyer cette stratégie de croissance accélérée ? Les pessimistes opteront pour la première explication ; les optimistes pour la deuxième.
- **Les types de projet:** Répartissez votre investissement sur plusieurs types de projets : promotion immobilière, rénovation, projets de marchands de biens et projets de lotissage. Les projets de rénovation sont légèrement moins risqués que la construction car le bâtiment existe déjà. De même pour le lotissage et la revente à la découpe. Mixez également immobilier résidentiel et immobilier commercial. La répartition dépendra de vos affinités et de votre compréhension de ces différents types de projet.
- **Les conditions du projet:** durée, rendement proposé, type de titre proposé (voir ci-dessous).

Il ne faut pas se tromper et investir sur 2 projets par 2 plateformes différentes qui s'avèrent au final être le même promoteur et le même type de projet !

5. Vérifiez ce que vous achetez

La holding protège l'investisseur



Avant d'investir, vous devez comprendre ce que vous achetez. Vérifiez en particulier :

- **La qualité du projet:** Assurez-vous que les éléments du programme soient clairement détaillés (localisation, typologie de logements, commercialisation, assurances, bilan financier, budget, intervenants, planning prévisionnel, montage juridique de l'opération, etc.). Le projet immobilier doit remplir certaines conditions telles qu'avoir un permis de construire purgé de tout recours, une assurance GFA, et bien sûr un bon taux de pré-commercialisation, supérieur à 50% et idéalement proche des 100%.
- **Les titres que vous achetez:** La plupart du temps vous investissez en achetant sur la plateforme de crowdfunding des obligations émises par une holding SAS. C'est la holding qui investit dans la société de construction vente du projet (SCCV), en capital et compte courant. Ce montage protège les investisseurs des engagements de responsabilité du promoteur qui, lui, est directement associé dans la SCCV.
- **L'agrément de la plateforme:** Investissez de préférence sur des plateformes réglementées ayant l'un des trois statuts suivants : CIP (Conseiller en Investissement Participatif), IFP (Intermédiaire en Financement Participatif) ou PSI (Prestataires de Services d'Investissement). Cela vous garantit que la plateforme respecte un certain nombre d'obligations légales fixées par les régulateurs financiers, AMF et ACPR.

Pendant la vie du projet, demandez un suivi régulier à la plateforme (avancement des travaux, évolution de la commercialisation, incidents, retards). Malgré les efforts des plateformes, le reporting aux investisseurs n'est pas toujours de bonne qualité.

HelloCrowdfunding est là pour vous aider à comparer et suivre les projets. N'hésitez pas à faire vivre cet outil en y ajoutant vos commentaires et retours d'expérience.

Conclusion

Le crowdfunding a financé à ce jour 85 millions € de projets immobiliers, dont la moitié en 2016. Au rythme actuel de croissance, on peut s'attendre à ce qu'il finance environ 75 million € en 2017.

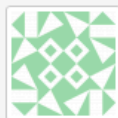
Pour les particuliers qui acceptent de prendre des risques mesurés, le crowdfunding est une bonne opportunité de faire fructifier leur épargne.

A propos de HelloCrowdfunding

HelloCrowdfunding est un site d'information, d'agrégation et de comparaison d'offres de crowdfunding immobilier créé par Laurent Altmayer. Passionné par le crowdfunding depuis le tout début en 2009, Laurent applique au crowdfunding immobilier les méthodes d'analyse rigoureuse issues de sa profession en Business Intelligence. HelloCrowdfunding publie le baromètre de référence du crowdfunding immobilier en France.

****Finance Pratique n'a pas de lien commercial avec HelloCrowdfunding et cet article n'a pas valeur de recommandation.****

Therese



En tant qu'utilisatrice des services financiers, puis consultante pour des banques et compagnies d'assurance, Therese a constaté qu'en finance, c'est souvent le client qui doit s'adapter au service et pas l'inverse. Pour elle, la finance doit changer. Pour contribuer à ce changement, Therese a entrepris de fournir de l'information plus pratique, plus simple et plus objective sur tous les sujets liés à la finance personnelle.