

CROWDFUNDING IMMOBILIER

Un investissement en vogue mais risqué

Le crowdfunding immobilier connaît un succès croissant. Selon le baromètre de Hello Crowdfunding, en 2019, il a financé 516 projets pour un total investi de 352 millions d'euros, contre 7 projets en 2014 pour un montant total de 4,4 millions d'euros. Son modèle économique est simple : vous sélectionnez un projet immobilier sur une plateforme, investissez quelques centaines ou milliers d'euros, avec l'espoir de voir votre argent rémunéré à des taux attractifs. Attention, cet investissement est difficilement négociable, il faut donc être très vigilant.

→ IL Y A CROWDFUNDING ET CROWDLENDING

En matière de finance participative, le terme de crowdfunding est utilisé à toutes les sauces, aussi bien dans le cas d'une prise de participation dans le capital d'un promoteur (crowdfunding) que dans celui d'une émission de prêt classique ou obligataire (crowdlending). Vérifiez bien à quoi vous avez affaire. Le blocage des fonds est de 18 à 24 mois pour un projet de construction-vente, mais peut dépasser 10 ans pour un projet de construction/rénovation-location.

→ VÉRIFIER LE SÉRIEUX DE LA PLATEFORME

Le site hilocrowdfunding.com répertorie quelque 35 plateformes de crowdfunding immobilier opérant en France. Certaines sont « généralistes » (Monego, Anaxago...),

d'autres sont spécialisées dans le crowdfunding immobilier (Proximea, Baltis Capital...) ou dans le crowdlending immobilier (Homunity, ClubFunding, Koregraf...).

Avant d'y investir, vérifiez qu'elles sont bien immatriculées auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (Orias). Informez-vous sur le fonctionnement de la plateforme, sa façon de sélectionner ses projets, le nombre de projets qu'elle a déjà menés à bien et le taux de défaut enregistré.

→ VÉRIFIER LA SOLIDITÉ DU PROJET

Pour une construction neuve, intéressez-vous à l'emplacement du projet, la réputation et la solidité financière du promoteur – la crise du Covid-19 ayant pu en fragiliser certains –, ainsi qu'au prix de vente final des appartements afin d'évaluer la réussite du projet. Pour les investissements locatifs, examinez la qualité de la copropriété (le niveau des charges), le dynamisme du marché locatif local et le niveau des loyers.

En général, plus le projet est simple, qualitatif, mené par un promoteur chevronné, plus il est rapide à monter et moins le risque est fort. Un programme affichant un rendement très élevé – supérieur à 10 % –, signifie qu'il y a un risque spéculatif important, mieux vaut alors rester à l'écart. ■

57%

C'est la part des fonds collectés par le secteur immobilier sur le total du financement participatif en faveur de projets d'entreprises, sur l'année 2019.
Source : FPF