



PATRIMOINE

L'investissement immobilier n'est pas sans risques

Les projets dans la pierre sont nombreux. Ils n'offrent aucune garantie, mais de fortes perspectives de rendement.

Pour un épargnant en quête d'un investissement dans la pierre avec un ticket d'entrée raisonnable (entre 500 et 1.000 euros), les sites de « crowdfunding » immobilier offrent de nombreuses solutions. Il est possible de participer à une opération de promotion, de réaliser un investissement locatif dans le neuf, dans l'ancien avec ou sans travaux. Quant aux projets, ils concernent des logements (privé ou social), des bureaux, des murs de boutique, des

entrepôts, des biens à louer ou déjà loués. Points communs de tous ces sites ? Les rendements annuels annoncés sont flatteurs, la plupart du temps compris entre 5 et 12 % par an. Toutefois, ces taux affichés ne sont jamais garantis. La performance à la sortie dépendra du bon déroulé de l'opération généralement longue et semée d'embûches.

Les opérations de promotion

Pour participer au financement d'une opération de promotion, plusieurs plates-formes ont adopté le système du prêt par le biais d'une souscription d'obligations à travers une structure (holding, société par actions simplifiées). Une fois le bâti-

ment construit et livré, le « crowdfunder » se voit rembourser, douze à vingt-quatre mois plus tard, le capital plus les intérêts. Les risques liés à ce projet peuvent survenir à différentes étapes de la chaîne de fabrication et raboter le rendement : manque de solidité financière du promoteur, voire sa défaillance au cours de l'opération, commercialisation trop lente ou événements susceptibles de ralentir l'avancée du chantier (intempéries, accidents, découvertes archéologiques, etc.). Si certaines plates-formes (Wiseed.com, Anaxago.com, Immocratie.com) jouent le rôle d'intermédiaire financier entre l'investisseur et le promoteur (trié



sur le volet), d'autres se revendiquent comme des promoteurs (Lymo.fr, Crowdfunding-immo.fr). Cette activité étant très récente, on manque d'historique sur les « vrais » résultats de toutes ces opérations. A ce jour, seules 4 (Anaxago.com, Wiseed.com, Lymo.fr) ont été débouclées avec succès, mais beaucoup d'autres sont en cours. Tiendront-elles leurs promesses ?

L'investissement locatif

Pour les épargnants en quête d'un investissement locatif à petit prix, certains sites proposent d'acheter un bien immobilier à plusieurs avec la philosophie suivante : on se partage le prix d'achat (quelques mil-

liers ou centaines d'euros) et par la suite les loyers, les charges et les frais de gestion locative. Homunity.fr propose des petits appartements (de 20 à 30 m²) déjà loués et situés en province. « *Un bien est détenu en moyenne par 15 personnes et offre de 5 à 6 % de rendement* », indique Quentin Rouet, cofondateur d'Homunity.fr.

Dividom.com a déjà monté des opérations analogues dans du neuf et de l'ancien à Lille, Dijon et bientôt à Maisons-Laffitte. La structure juridique la plus répandue avec ce montage est la Société civile immobilière (SCI). Or au printemps dernier, l'AMF a alerté sur les risques liés à ce mode de détention (où l'on

peut perdre plus que ce que l'on a investi) et insisté sur la vigilance des épargnants. Depuis, on voit progressivement apparaître le statut de SAS moins risquée en termes de responsabilité des dettes. Attention, ces opérations d'investissement locatif génèrent des frais liés à l'acquisition, des dépenses récurrentes liées à la gestion locative et au fonctionnement de la SCI ou de la SAS. Autant de dépenses facturées par le site. Placement de longue durée, cet investissement à plusieurs n'a pas encore fait ses preuves. C'est l'inconnu quant aux conditions de revente des « crowdfunders » voulant récupérer leur mise. — **L. B.**