



Publié par Olivier Cheilan | le 24.04.2020 à 12:03

CROWDFUNDING IMMOBILIER : NOS CONSEILS POUR CONTINUER À INVESTIR !

TENDANCE ANALYSE
TENDANCE ANALYSE

Il convient d'être beaucoup plus vigilant sur la sélection des programmes où investir, au-delà du filtre réalisé par les plateformes...



En parallèle du marché de la construction de logements neufs auquel il participe au financement, le secteur du crowdfunding immobilier s'était mis en pause au début de la crise sanitaire mais n'a pas tardé à redémarrer. Plus tôt en tout cas que les chantiers de construction qui restent aujourd'hui en grande majorité à l'arrêt [même s'ils reprennent progressivement](#).



Les collectes ont redémarré

« Après l'annonce du confinement, nous avons suspendu nos collectes pendant une dizaine de jours pour analyser la situation en relation avec nos partenaires promoteurs et recalibrer nos opérations. Depuis début avril, nous constatons le redémarrage de certains chantiers et un retour important des investisseurs sur notre plateforme avec l'annonce du déconfinement progressif », évoque Jérémie Benmoussa, Président du Directoire de la plateforme Fundimmo. De la même manière, d'autres plateformes comme Koregraf ou Immocratie ont rapidement repris leurs collectes ces dernières semaines mais avec des critères de sélection des projets renforcés.

Des retards inévitables

Le succès de ces récentes collectes montre que les investisseurs sont toujours présents et ne veulent pas se priver de rendements qui continuent à tourner autour de 10% (avant fiscalité). Pour autant, il convient de souligner que de nouveaux obstacles vont changer les paramètres du crowdfunding immobilier. Il faut s'attendre à des délais de remboursement rallongés car, outre les retards déjà accumulés pour les travaux en cours, les chantiers seront plus longs à réaliser avec des conditions sanitaires renforcées. La nouvelle organisation des chantiers pourrait également être source de surcoûts. Du côté de la commercialisation des logements, il faut raisonnablement tabler sur des délais plus longs avec [des difficultés accrues pour l'obtention des crédits](#) et donc des annulations de réservations à la clé.

Les points de vigilance

Sans être alarmiste, il convient donc d'être beaucoup plus vigilant sur la sélection des programmes où investir, au-delà du filtre réalisé par les plateformes. Nous pensons par exemple qu'il faut éviter de s'exposer à des programmes s'adressant principalement aux primo-accédants ou ménages modestes qui risquent d'être impactés par le [resserrement des conditions d'octroi des crédits](#), à fortiori dans les zones géographiques les moins tendues où la demande est moins forte. Sans oublier que les petits promoteurs qui ne disposent pas de fonds propres solides peuvent avoir des difficultés à traverser la crise actuelle. Privilégier des taux de commercialisation élevés est sans doute un gage de sécurité accru. Attention aussi aux opérations de marchand de biens qui, si elles ont l'avantage d'être peu impactées par des phases de travaux complexes, peuvent être fragilisées par une baisse des prix de l'immobilier.



Allongement des durées de remboursement

Fundimmo estime que certains projets lancés ces 12 derniers mois pourraient afficher un retard de remboursement par rapport à la date d'échéance initialement prévue tout en restant dans leur délai contractuel maximal de 6 mois durant lesquels les intérêts des épargnants continuent à courir pour faire fructifier leur placement. Fundimmo pense que l'arrêt des chantiers durant 2 mois et le délai de reprise de la commercialisation devraient entraîner un retard jusqu'à 4 mois sur certains de ces projets, retard que la plateforme et son comité se félicitent néanmoins d'avoir toujours anticipé dans leur analyse en favorisant des durées d'engagement plus longues, tenant compte de la durée effective des opérations et des délais incompressibles liés à l'immobilier.

Koregraf souligne de son côté qu'afin de prévenir tout risque de dérapage de la durée des chantiers financés, tous ses contrats d'investissement sont historiquement établis sur une durée de 3 ans, largement supérieure au délai moyen de remboursement de 19 mois. « *Nous avons d'ores et déjà les moyens de supporter un allongement des durées de chantier et ceci pour une durée moyenne de plus d'une année sans mettre à risque votre investissement* », souligne Vincent Sillègue, Président de Koregraf.