

Du bon usage du crowdfunding pour investir dans l'immobilier

Rédigé le 15 novembre 2018 par [Patrick Coquart](#) | Investissement

Le financement participatif immobilier peut vous permettre de retrouver liquidité et rendement pour votre épargne.

Investir dans l'immobilier ressemble de plus en plus à un parcours du combattant. Nous avons, en effet, listé à de nombreuses reprises les embûches que les pouvoirs publics s'ingénient à mettre sur la route de celui qui souhaite avoir cette classe d'actifs dans son patrimoine.

Et les choses ne sont pas près de s'améliorer ! Le gouvernement et sa majorité sont en train d'en rajouter une couche avec la loi ELAN et la loi de Finances 2019 avec, par exemple, le retour de l'encadrement des loyers et l'attaque en règle contre les locations meublées.

Une des solutions possibles pour le particulier investisseur réside dans le *crowdfunding*. Appelé parfois financement participatif en français de France, ou sociofinancement en français du Québec, le *crowdfunding* consiste à faire financer un projet en faisant appel à un très grand nombre de personnes, et donc en s'affranchissant des acteurs traditionnels du financement.

Cela n'a rien de bien neuf en soi, puisqu'au XVIIIème siècle, la Statue de la Liberté a été financée de la même manière, c'est-à-dire par souscription. La nouveauté réside plutôt dans le développement d'Internet et des réseaux sociaux qui ont permis l'émergence de plateformes permettant une relation plus aisée entre l'offre et la demande.

Diversifier vos investissements

Pourquoi s'intéresser au *crowdfunding* immobilier ?

Celui-ci présente six avantages non négligeables :

- L'immobilier sans les inconvénients** : la plupart des projets de *crowdfunding* immobilier financent la construction d'immeubles (même s'il existe des plateformes d'investissement locatif). Il s'agit, en fait, de promotion immobilière. Les problèmes avec les locataires indécents sont donc totalement absents. Les meilleures plateformes font normalement tout un travail de sélection censé garantir à l'investisseur que son argent est placé dans des projets viables.
- La durée** de l'immobilisation : conséquence directe du point précédent, le capital investi est immobilisé peu de temps, celui de la durée des travaux, généralement entre 12 et 36 mois. La durée moyenne s'établit aujourd'hui à 18 mois.
- Le rendement** : aujourd'hui, les performances du *crowdfunding* immobilier sont comprises entre 7% et 12%. En 2017, le rendement moyen a été de 9,9%. Des performances honorables !
- Le montant de l'investissement** : il est possible d'investir modestement. Certaines plateformes fixent le ticket d'entrée à 250 €, d'autres à 1 000 € ou à 2 000 €. Parallèlement, les plateformes déterminent souvent un montant plafond d'investissement. En 2017, l'enveloppe individuelle moyenne a été de 2 700 €.
- La diversification** : le *crowdfunding* immobilier permet de répartir géographiquement ses investissements. Ainsi, plutôt que d'acheter un appartement à Toulouse, il est possible ici de répartir son investissement dans plusieurs villes pour limiter les risques liés au marché immobilier local. L'investisseur peut aussi répartir son portefeuille entre plusieurs pays, du Canada à l'Australie en passant par l'Afrique, la Chine ou la Colombie. La diversification est également possible dans les types de biens financés : hôtel, logements sociaux, résidentiel, commerces, bureaux, zones d'activités et de logistique.
- La fiscalité** : les investissements se faisant via la souscription de titres financiers (obligations ou actions), le particulier investisseur échappe à la fiscalité aberrante sise sur l'immobilier. C'est donc celle relative aux placements mobiliers qui s'applique, soit la *flat tax* de 30%.

Plus de 100 M€ investis en 2017

Comme bien des nouveautés, le *crowdfunding* immobilier nous vient des États-Unis, avec la création des premiers intermédiaires en 2011. Ceux-ci peuvent avoir des spécificités bien marquées. Par exemple, Cadre, cofondée par le gendre de Trump, Jared Kushner, a un positionnement haut de gamme et ne s'adresse qu'à des particuliers très fortunés pour construire de l'immobilier de luxe. Autre exemple, celui de RealtyShares, une plateforme permettant aux particuliers de financer la construction de leur propre maison.

Rechercher

Chercher

Newsletter Gratuite

S'INSCRIRE

Je souhaite recevoir des offres de la part des partenaires de La Chronique Agora

LE PETIT LIVRE NOIR DE LA FINANCE

BEST OF BILL BONNER

LA CHRONIQUE AGORA

Déjà plus de **70 300 lecteurs** conquis par les analyses de Bill Bonner
A votre tour ! Téléchargez votre exemplaire GRATUIT

Email:

Je souhaite recevoir des offres de la part des partenaires de La Chronique Agora

Je m'abonne

Partagez avec vos proches et vos connaissances !



La France n'est pas restée à l'écart du *crowdfunding* immobilier. Elle en est même le premier marché de la Zone euro. Les derniers chiffres disponibles font état de plus de 100 M€ collectés en 2017, contre 55 M€ en 2016. Dans le même temps, le nombre de projets financés a également suivi une pente ascendante, passant de 134 en 2016 à 220 en 2017.

Les intermédiaires peuvent avoir plusieurs statuts : intermédiaire en financement participatif (IFP), conseiller en investissement participatif (CIP), ou encore prestataire de services d'investissement (PSI). Ces différents statuts sont donnés par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et sont répertoriés par le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS).

Comment choisir la bonne plateforme ?

Si vérifier que la plateforme est agréée est nécessaire, cela ne vous suffit pas pour choisir le bon intermédiaire.

L'investisseur avisé doit s'attacher à plusieurs éléments tels l'historique de l'intermédiaire, le nombre de programmes financés et leur réussite, la réalisation des performances annoncées, la qualité de l'équipe, en particulier son expérience dans le domaine immobilier, la qualité des informations accessibles à l'investisseur, les méthodes de sélection des projets immobiliers, les garanties financières proposées en cas d'échec du projet.

Il est également recommandé de se déplacer sur le lieu de construction pour se rendre compte par soi-même de l'intérêt de l'investissement à l'endroit prévu.

Et avant de mettre quelques euros dans un projet, assurez-vous qu'il est sur les bons rails, à savoir que le permis de construire est purgé de tout recours, que la garantie financière d'achèvement a été accordée, ou encore qu'au moins 40% des lots ont été prévendus.

Les principales plateformes françaises de *crowdfunding* immobilier sont aujourd'hui Anaxago, Clubfunding, Fundimmo, Homunity, Immoinvesting, Koregraf, Lendix, Lymo, Weeximmo, Wiseed Immo...

Il y en a bien d'autres. Outre les critères ci-dessus, les forums d'échanges sur internet, les classements, les comparateurs et les réseaux sociaux vous aideront à vous faire une idée des meilleurs prestataires.

Les risques existent

Certes, tout cela n'est pas sans risques. Comme pour tout investissement ! Le principal est la faillite du promoteur. Ce n'est pas un cas d'école puisqu'en 2017 le promoteur Terlat a été mis en redressement judiciaire alors qu'il avait six projets de construction en financement participatif auprès de Wiseed et Anaxago pour 2,8 M€. Plusieurs centaines d'investisseurs sont concernés, et certains y ont perdu leur mise.

Comme dans tout projet immobilier, on peut être confronté à des problèmes de solvabilité, à la défection des sous-traitants et aux retards dans la construction, à des problèmes administratifs ou techniques, à des dégâts (incendie, inondation...), aux difficultés de commercialisation, etc. Bien analyser le projet et l'intermédiaire, comme il l'a été précisé ci-dessus, est donc primordial pour minimiser vos risques.

Malgré ces risques, le *crowdfunding* immobilier mérite de figurer dans un patrimoine diversifié.

Partagez cet article



Facebook Like Page Sign Up
Be the first of your friends to like this

Suivre @LCAgora 1 359 abonnés

Ce qui nous préoccupe en ce moment

- DETTE
- BANQUES CENTRALES
- DEEP STATE
- CASH - CASHLESS
- LIBERALISME
- RICHESSE
- INVESTISSEMENT
- DESINFORMATION
- OR et ARGENT (GOLD et SILVER)

Rejoignez-nous

Tweets de @LCAgora

La Chronique Agora
@LCAgora

Le marché parle sur le soutien abusif de la #BCE la-chronique-agera.com/marche-parie-s... Graphe : dernière estimation en date de l'évolution du #PIB de l'Eurozone selon #GoldmanSachs. Moins de 0,5% au 4e trimestre, qui sera celui du grand coup de frein pour l'Italie