

**PATRIMOINE  
CROWDFUNDING****Ce qui  
se cache  
derrière les  
rentabilités  
mirifiques**

**Le crowdfunding  
immobilier promet  
aux épargnants des  
rendements compris  
entre 8 et 12 %.**

Dans le paysage des placements immobiliers, le crowdfunding occupe une place singulière. Réalisé via des plates-formes de financements participatifs, cet investissement sous forme d'achat de parts du capital (private equity) ou d'obligations (prêts) d'une durée comprise entre 12 et 48 mois sert un rendement attractif naviguant entre 8 et 12 %. Ces chiffres ont été relevés par le site Hellocrowdfunding.com lors des dix derniers projets remboursés en septembre. Toutefois, ces résultats hauts en couleur ne doivent pas faire oublier que, jusqu'à son débouclage, ce placement n'est pas sûr et que le capital investi n'est en aucune façon garanti.

« Avec une rémunération moyenne des projets de l'ordre de 9,5 %, il est faux de croire tous ces placements se valent et que c'est un produit miracle ou une baguette magique », souligne Vincent Sillègue, président de la plate-forme de crowdfunding immobilier Koregraf. « Reste que le taux de défaut de ces opérations est bas : de l'ordre de 0,34 % depuis les débuts de

cette activité en 2012 », reconnaît Céline Mahinc, conseillère en gestion de patrimoine au cabinet Eden Finances. En immobilier, beaucoup de paramètres peuvent retarder le déroulement du programme, voire le bloquer.

**Evolutions spéculatives**

En outre, depuis déjà quelques mois, on constate deux faits susceptibles de rendre les projets plus risqués. D'abord, les marchands de biens sont entrés dans la danse. « Et contrairement aux promoteurs, certains d'entre eux ne disposent pas de prêts bancaires complémentaires. Ils financent donc à 100 % leur opération auprès de la foule. C'est un aspect spéculatif à ne pas négliger puisqu'ils espèrent revendre plus cher avec ou sans travaux », avertit Vincent Sillègue. Ensuite, il est de plus en plus courant qu'une collecte finance le holding du promoteur au lieu d'une opération bien identifiée. L'opération est donc moins transparente.

**L. B.**

