



ENTREPRISES

Le crowdfunding immobilier séduit malgré la crise

Les plateformes qui proposent d'investir aux côtés de promoteurs ont continué à collecter.

JORGE CARASSO  @JorgeCarasso

PLACEMENT Malgré un contexte économique très incertain, les épargnants continuent de croire en la pierre pour bonifier leurs économies. Preuve en est, le crowdfunding immobilier, qui consiste à investir en ligne aux côtés d'un promoteur dans des projets de logements, n'a jamais cessé malgré les arrêts de chantiers, puis leur reprise au ralenti. Les plateformes ont continué à lever des fonds sur internet en mars et en avril, même si les projets immobiliers proposés aux épargnants ont chuté de moitié, selon le site de statistiques Hellocrowdfunding. « Il y a eu un coup de frein juste après le 16 mars mais on a retrouvé assez vite un certain confort dans la collecte », indique Jérémie Benmoussa, président du directoire de Fundimmo. Si l'activité a baissé en mai, elle repart de-

puis le début du mois de juin, « à la fois côté demande des promoteurs et côté collecte par le grand public », poursuit Jérémie Benmoussa.

Chantiers ralentis

Aujourd'hui, les programmes présentés restent moins nombreux qu'avant la crise, mais certains font le plein presque aussi rapidement qu'il y a trois mois, dans un contexte totalement différent. Il n'est pas rare que des collectes d'un million d'euros soient bouclées en moins d'une heure. « Cela montre que les investisseurs croient dans ce placement », souligne Vincent Sillègue, cofondateur de la plateforme Korégraf. Les opérations proposées ne sont toutefois pas tout à fait les mêmes qu'avant la pandémie du Co-

vid-19. Les projets d'achat-revente menés par des marchands de biens sont plus nombreux. Ces opérateurs n'ont souvent pas besoin de permis de construire. Ils ont donc

moins souffert des retards accumulés sur les permis de construire depuis la crise sanitaire.

Malgré tout, l'appétit des épargnants pour ces produits risqués étonne. Et les rendements proposés, autour de 10 %, n'expliquent pas tout. « Il y a un côté valeur refuge dans cet attrait pour ces produits. Le logement est un bien de première nécessité », rappelle Vincent Sillègue. Afin de rassurer les investisseurs, les plateformes ont multiplié les échanges avec leurs clients par le biais de webinars ou de questions-réponses en direct réunissant par écrans interposés parfois jusqu'à 40 investisseurs. Cependant, la prudence reste de mise. La reprise du marché immobilier est encore fragile : elle tient beaucoup à la capacité des banques à financer les acheteurs finaux. Et personne ne peut exclure une baisse des prix, qui mettrait alors en péril les opérations d'achat-revente des mar-

chands de biens. Les nouvelles conditions sanitaires pèseront également sur les délais de livraison dans le neuf. Enfin, certains promoteurs pourraient se retrouver fragilisés par la crise.

Le crowdfunding immobilier met en avant un taux de défaut proche de zéro. Pour autant, les faillites existent - le cas le plus connu reste celui du promoteur Terlat en 2017. Les retards - c'est-à-dire au-delà de six mois contractuels - sont fréquents. Dans ce cas, les gains promis peuvent être menacés et font l'objet

de négociations au cas par cas. Aujourd'hui, certaines plateformes culminent déjà à près de 20 % de retard. Ce taux pourrait gonfler avec les nouvelles conditions sanitaires qui ralentissent les chantiers. Nombre de plateformes ont déjà adapté la durée des opérations à 30 mois, au lieu de 24, pour tenir compte de délais de livraison et de vente probablement allongés. ■

Il y a un côté valeur refuge dans cet attrait pour ces produits. Le logement est un bien de première nécessité

VINCENT SILLÈGUE
COFONDATEUR
DE LA PLATEFORME
KORÉGRAF