

EN CE MOMENT : [COMPAREZ VOS ASSURANCES](#) [ASSURANCES VIE](#) [PEL](#) [THERMOMIX](#)

VOTRE ARGENT

CROWDFUNDING IMMOBILIER : CES RENDEMENTS EXCEPTIONNELS SERVIS PAR UN PLACEMENT EN PLEINE EXPLOSION

CROWDFUNDING + SUIVRE

THIBAUT LAMY | PUBLIÉ LE 15/01/2020 À 15H25



Weetend61/Getty Images

SAUVEGARDER CET ARTICLE

Le financement participatif immobilier a explosé en France en 2019. Ce crowdfunding dans la pierre a collecté 373 millions d'euros, offrant un rendement moyen de 9,2 % !

Il n'y a pas de rendement sans risque, c'est bien connu. Le **crowdfunding immobilier** semble pourtant mettre à mal le fameux adage. Cette branche du **financement participatif** se bâtit peu à peu une solide réputation de placement rémunérateur exposant à un risque en capital limité. Avec une collecte de 373 millions d'euros, en hausse de 102 % en 2019, selon les données du Baromètre du crowdfunding immobilier dévoilées par la plateforme **Fundimmo** le 14 janvier 2020, le "crowd immo" ne cesse de prendre de l'ampleur dans l'Hexagone. Une réussite indissociable des taux d'intérêt époustoufflants qu'il génère, avec un rendement moyen avant fiscalité de 9,2 % observé par l'agrégateur de projets HelloCrowdfunding pour l'année passée. Cette performance, en légère hausse (+0,2 %) en 2019, devrait pleinement satisfaire les particuliers toujours plus nombreux à se lancer dans le financement de la promotion immobilière. Rien que pour l'année passée, le nombre de projets financés a grimpé de 59 % pour atteindre un total de 544 opérations.

>> **A lire : Le crowdfunding, vous connaissez ? Et les crowdfundings immobiliers ?**

Financer les fonds propres des promoteurs

Homunity, Anaxago, Clubfunding, **Koregraf**, Lendopolis, Wiseed... En 2020, pas moins de 28 plateformes proposent aux particuliers d'investir dans la construction de logements résidentiels, de commerces ou même d'hôtels. Selon le baromètre, l'opération type est la construction d'un immeuble résidentiel de 35 logements en Ile-de-France et un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros. Les sites permettent aux internautes de prêter aux promoteurs immobiliers (et depuis peu aux marchands de biens) qui peuvent par ce biais constituer une partie des fonds propres nécessaires pour obtenir le prêt des banques et lancer le chantier. Un mécanisme gagnant-gagnant, pour les professionnels de l'immobilier qui peuvent financer plus d'opérations et pour les prêteurs qui reçoivent en retour des taux d'intérêt exceptionnels lors de la vente de l'immeuble, au terme de la durée convenue à l'avance. En moyenne, cette échéance atteignait 21,3 mois en 2019.

>> **A lire : Après le crowdfunding immobilier... voici le crowdinvesting !**

Un risque pour le moment maîtrisé

Alors que les rendements de l'épargne sont au plus bas sur les placements à capital garanti (**Liret A**, fonds euros de l'assurance vie, ...), le crowdfunding immobilier et ses taux mirifiques peuvent à première vue laisser craindre un risque élevé. Dans son baromètre, Fundimmo souligne à l'inverse un taux de défaut très limité, à seulement 0,57 %, en recul de 0,1 point sur un an. Cet indicateur, calculé en prenant en compte le nombre de projets "ayant subi une perte en capital et/ou une perte des intérêts depuis 2012", a de quoi rassurer les prêteurs. Le taux de retard sur les opérations qui ont engendré un dépassement de l'échéance contractuelle du projet s'affiche également en baisse, à 6,41 % pour les délais inférieurs à 6 mois et 7,69 % pour un retard supérieur. Interrogé sur les facteurs susceptibles d'entraîner ces délais, le président du directoire de Fundimmo Jérémie Benmoussa précise que "les remboursements sont peu sensibles à la taille de la collecte". En d'autres termes, il n'est pas plus aléatoire d'investir sur un projet de 300.000 euros ou de 2 millions d'euros.

Si ces données sont essentielles pour les investisseurs souhaitant passer à l'acte, ces derniers semblent avoir eux-mêmes pris des dispositions afin de limiter leur exposition au risque. Le montant moyen placé par projet se borne ainsi à 1.581 euros, le ticket baissant de 8 % sur un an alors même que les sommes collectées par opération se sont envolées de 28 % à près de 690.000 euros. Preuve que les prêteurs sont attachés à la diversification de leurs placements. La stratégie de ne pas mettre tous ces oeufs dans le même panier est par ailleurs grandement facilitée par les plateformes qui proposent des tickets d'entrée à 1.000 euros pour la plupart d'entre elles, voire à 100 euros chez Wiseed.

>> **A lire : Le crowdfunding, nouvelle solution miracle pour investir dans l'immobilier ?**

Les rendements pourraient baisser

Si tous les voyants semblent donc au vert pour le financement participatif dans la pierre, les taux d'intérêt servis aux investisseurs en 2019 ne sont pas amenés à persister à de tels niveaux, selon Jérémie Benmoussa. En effet, le nombre d'opérations immobilières explosant, le financement participatif immobilier risque d'être concurrencé par "des Family Office ou des Business Angels qui prêtent à des taux inférieurs". La diminution des taux servis en découlant marquerait alors un risque encore plus maîtrisé sur le secteur. Au grand dam de certains prêteurs, motivés en partie par le rendement. Mais cette croissance soutenue de l'activité des plateformes pourrait également amener certaines d'entre elles à être moins regardantes sur la qualité des projets sélectionnés... provoquant potentiellement une remontée du taux de défaut et un accroissement du risque pour les prêteurs.

>> **Notre service - Un test pour connaître son profil d'épargnant et bénéficier d'un conseil d'investissement en ligne, gratuit, personnalisé et suivi**

LES + LUS : VOTRE ARGENT

- 1 Frais bancaires : les banques qui abusent... et celles qui restent raisonnables
- 2 PEL : les pièges à éviter pour échapper à la clôture de votre plan
- 3 Réductions et crédits d'impôt : quand allez-vous percevoir l'acompte de Bercy ?
- 4 Magmix Cook Expert, Moulinex i-Companion... que valent les concurrents du Thermomix ?
- 5 Vous ne pourrez bientôt plus mentir à votre assureur

VOIR LES + LUS



VIDÉOS À NE PAS MANQUER



Édouard Philippe épinglé sur la gestion d'une association au

SERVICES RECOMMANDÉS PAR CAPITAL

- COMPAREUR BANQUES
- COMPAREUR ASSURANCES SANTÉ, HABITATION...
- COMPAREUR ASSURANCES VIE

