

PLACEMENT // Le crowdfunding sous forme de prêt ou en capital continue d'avoir le vent en poupe. Il séduit pour ses rendements élevés allant de 5 à 12 %. Des rendements à la hauteur du risque de ce type de placement.

Trois bonnes raisons d'investir en crowdfunding

Laurence Boccara

@LaurenceBoccara

En attendant la création d'un produit financier « patriotique » destiné à encourager les Français à investir leurs économies dans les entreprises nationales, le crowdfunding continue de tracer son sillon. Cette façon d'investir en ligne et en quelques clics donne déjà la possibilité de financer l'économie réelle en misant sur la TPE ou la PME de son choix. Voici trois bonnes raisons de se lancer.

1 DES RENDEMENTS ÉLEVÉS

Réalisé via des plates-formes de financement participatif, le crowdfunding s'est fait connaître pour ses rendements hors norme. Les opérations destinées à financer des programmes de promotion immobilière via des émissions d'obligations servent entre 8 et 12 % (voir illustration). Lorsqu'il s'agit d'une prise de participation au capital d'une société avec la détention d'actions (le crowdequity), la performance n'est pas annoncée à l'avance. « On peut perdre tout ou partie du capital initial ou remporter plusieurs fois la mise. Ce résultat dépendra de l'évolution de la société au moment de la cession des titres », indique Joachim Dupont, président d'Anaxago. Dans sa version prêt, le crowdfunding (crowdlending) sert aux investisseurs entre 5 et 9 %. Quelle que soit sa forme, la performance de ce placement risqué sera fonction de la capacité de l'entreprise à rembourser ses dettes à temps et dans les conditions prévues.

Le taux de rendement affiché par la plate-forme tient compte de nombreux paramètres dont la situation financière de la société, de sa possible défaillance et de la nature du projet à financer. Une chose est sûre, cette classe d'actifs alternatifs axée sur

des sociétés non cotées fait un tabac chez les particuliers. Selon la dernière étude annuelle de KPMG et de Financement Participatif France, la collecte 2018 du crowdfunding (402 millions d'euros) a fait pour la première fois mieux que celle des fonds de non-coté, FIP et FCPI (355 millions d'euros).

2 DES PLATES-FORMES PLUS SOLIDES

Après une floraison de plates-formes entre 2013 et 2016, le paysage du crowdfunding, essentiellement composé de start-up a commencé, en 2018, à se concentrer à coups de rachats de certaines structures par de grands opérateurs (banques, fonds) et suite à des arrêts d'activité de certains sites. « C'est une bonne nouvelle pour les épargnants car les intervenants qui restent devraient être financièrement plus solides et aussi plus rentables », avance Céline

Mahinc, responsable de la gestion de patrimoine au cabinet Eden Finances.

Avec davantage de moyens financiers, ces acteurs vont pouvoir renforcer leurs équipes et gagner en efficacité. « Ils seront en mesure d'améliorer, voire d'optimiser leur processus de sélection des dossiers. Ce sera plus de sécurité pour l'investisseur », poursuit Philippe Gaborieau, président de Happy Capital. « Depuis peu dans le giron du fonds Tikehau Capital, nous allons lever davantage de fonds et intéresser de grands promoteurs nationaux. Cela donnera plus de choix aux investisseurs avec à terme toutes les tailles d'opérations », ajoute Quentin Romet, président et cofondateur d'Homunity. Pour mémoire, le risque de disparition de la plate-forme a déjà été envisagé.



La loi prévoit que « *chaque acteur fasse appel à un prestataire de paiement extérieur. Ce dernier s'occupe de gérer les fonds, du déroulé des opérations engagées et si besoin de suivre le portefeuille d'une plate-forme si cette dernière stoppe son activité* », précise Olivier

Goy, fondateur d'October. Aujourd'hui plus mûrs et plus à l'aise dans la mécanique des levées de fonds, certains sites n'hésitent pas à diversifier leurs offres.

En immobilier, on voit davantage apparaître des projets destinés à financer des opérations de marchands de biens, des immeubles de co-living et de l'immobilier locatif. Prochainement, la plate-forme Anaxago a prévu de collecter des fonds pour une opération d'immobilier locatif résidentiel à Cannes avec un taux de rendement interne (TRI) annoncé de 8 %.

3 UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Actuellement en discussion au Parlement, le projet de la loi Pacte prévoit une éligibilité de l'ensemble des titres émis dans le cadre d'un financement participatif (actions, obligations, minibons) au plan d'épargne en actions PME (PEA PME) avec la fiscalité afférente à cette enveloppe. A condition de détenir ce plan pendant au moins cinq ans,

les dividendes et les plus-values logés dans cette enveloppe sont exonérés de l'impôt sur le revenu mais pas des prélèvements sociaux de 17,5 %.

Pour l'instant, l'investissement au capital des sociétés sous forme d'actions permet au contribuable de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant investi plafonné à 50.000 euros à condition de détenir les titres en portefeuille pendant cinq ans. Les revenus des obligations sont taxés au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %. « *A noter qu'un investissement en private equity immobilier n'est pas éligible à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Et en prêt, la loi prévoit que d'éventuelles pertes en capital subies en cas de non-remboursement sont imputables – dans la limite de 8.000 euros par an – sur les intérêts générés par des prêts consentis dans les mêmes conditions et perçus au cours de la même année ou des cinq années suivantes* », précise Céline Mahinc. ■

« On peut perdre tout ou partie du capital initial ou remporter plusieurs fois la mise. »

JOACHIM DUPONT
Président d'Anaxago

Crowdfunding immobilier : la performance des 10 derniers projets remboursés

Date de remboursement	Nom de la plate-forme	Nom du projet	Taux servi
Mars 2019	Koregraf	My Park	8%
	Wiseed	Les Terrasses de la Soie	9%
	Clubfunding	La Résidence de la Vallée	11%
	Wiseed	Le Verdun	9%
	Fundimmo	Les Portes de Brotonne	10%
	Fundimmo	Les Jardins de Theresius	9%
	Raizers	Cœur de l'Isle	10%
Février 2019	Monego	Le Quatuor	10%
	Immocratie	Ventabren	12%
	Wiseed	Pura Vida	9%

« LES ÉCHOS » / SOURCE : HELLOCROWDFUNDING, AVRIL 2019