

Immobilier : investir grâce au crowdfunding



Finances perso > Placement



Par Danièle Guinot

Mis à jour le 27/05/2016 à 19h21 | Publié le 27/05/2016 à 10h09

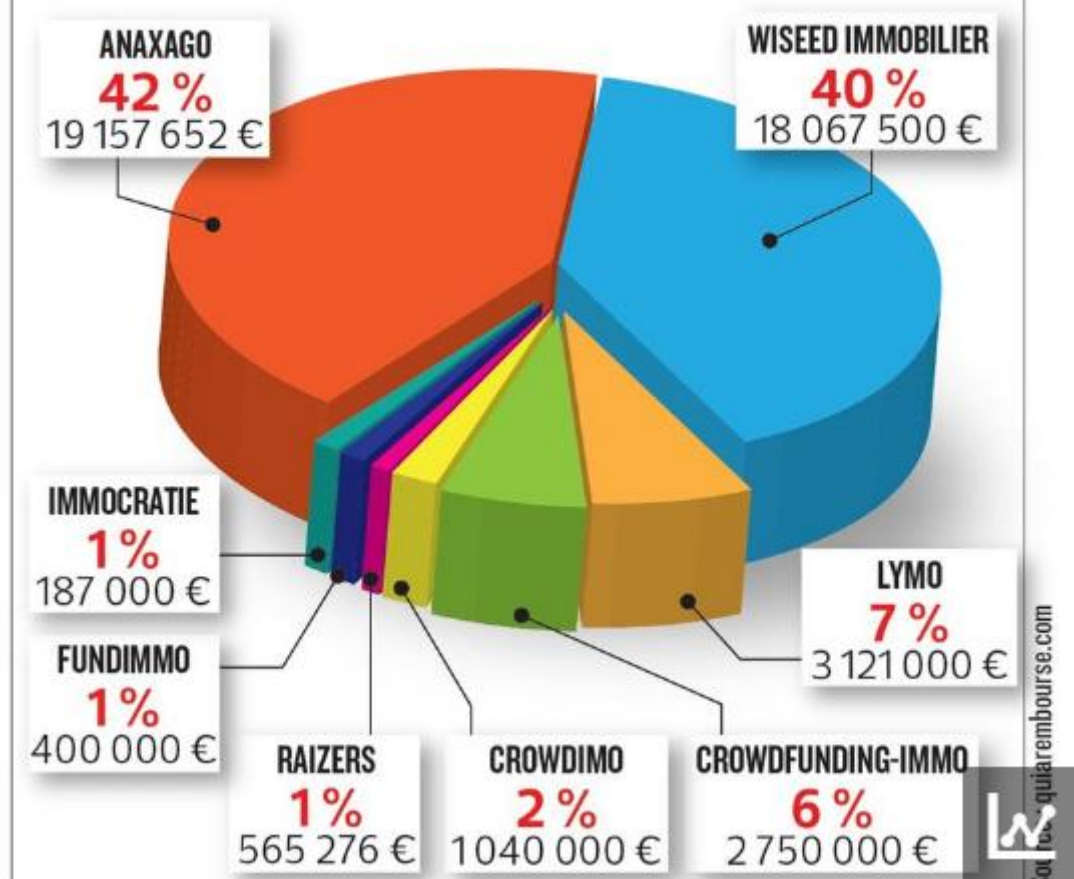
Les épargnants sont nombreux à se laisser séduire par l'investissement participatif dans la pierre. Le placement n'est pourtant pas sans risques.

Promettant des rendements très attractifs en période de disette pour l'épargne, **le crowdfunding immobilier** séduit de plus en plus de Français. Le concept? Des plates-formes font appel aux internautes pour financer des projets immobiliers. La plupart du temps, ces derniers prêtent des fonds propres à des promoteurs locaux principalement de taille modeste ou moyenne. Ce qui permet à ces derniers de décrocher un prêt bancaire pour construire ou éventuellement rénover des logements et dans une moindre mesure des bureaux (voire des entrepôts). Une fois l'immeuble construit (ou rénové), les investisseurs sont censés récupérer leur capital et des intérêts généralement compris entre 6% et 12% par an. Cet investissement est facilement accessible, le ticket d'entrée étant relativement modeste (entre 500 et 1.000 euros). Sur la plate-forme Wiseed, les particuliers investissent en moyenne 2.500 euros par opération, par exemple et 10.000 euros chez Anaxago. En parallèle, une autre forme de crowdfunding immobilier, propose d'acheter des logements à plusieurs.

Depuis 2013, une dizaine de plates-formes (sur la quinzaine agréée) ont levé plus de 52 millions d'euros pour financer 119 projets, selon le site Quiarembourse.com (appartenant à Lymo). La majorité d'entre elles (plus de 80%), ont financé des promoteurs. Deux leaders, Anaxago et Wiseed se partagent plus de 80% du marché. La donne pourrait évoluer. Immoesting, une nouvelle plate-forme agréé par l'AMF, qui a vu le jour fin avril, propose aux particuliers de participer au rachat d'un immeuble de bureau déjà loué de 11 200 m2 dans le quartier de Gerland à Lyon. «Nous souhaitons rendre l'investissement dans l'immobilier aussi simple que l'investissement en bourse et permettre au plus grand nombre de se constituer un portefeuille diversifié» explique Cyril Benchimol, président d'Immoesting, qui ambitionne de proposer des investissements dans de l'immobilier de bureaux, commercial et résidentiel.

Davantage perçu comme un investissement de long terme, le crowdfunding locatif, peine, lui, à décoller. Il existe à ce jour peu de plate-formes réglementées. «Or, les épargnants accordent beaucoup d'importance à l'agrément, gage de sécurité», explique Souleymane-Jean Galadima, directeur général associé de Wiseed Immobilier. Autre handicap, l'an dernier, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a tiré la sonnette d'alarme concernant ces plates-formes qui proposaient aux épargnants d'acheter des parts de sociétés civiles immobilières (SCI). Un mode d'investissement très risqué, car dans ce cas, les pertes peuvent être supérieures aux montants engagés. «Plus aucune plate-forme régulée ne doit proposer ce type d'investissement en direct», indique Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'AMF. Elles ont créé des holdings intermédiaires, qui limitent l'exposition de l'épargnant. Normalement, ce dernier ne peut pas perdre plus d'argent que ce qu'il a investi», précise-t-elle. L'investissement dans des SCI semble être en passe de disparaître également sur les plates-formes non agréées.

LES FINANCEMENTS IMMOBILIERS PAR PLATEFORME



Bien que prometteur, ce secteur naissant n'est donc pas sans risques. «Dans la promotion, l'investissement s'apparente un peu à du capital-risque», relève Claire Castanet, rappelant que toute rémunération élevée est associée à une prise de risque elle aussi importante. Les rendements mis en avant par les plates-formes ne sont pas garantis. Et l'épargnant peut perdre tout ou partie de son capital. Dans la promotion, les déconvenues ne sont pas rares. Les programmes prennent souvent du retard, repoussant la date de livraison. Et parfois, certains ne voient pas le jour, faute d'acquéreurs suffisants.

Pour l'heure, le bilan des projets arrivés à terme est plutôt rassurant. Wiseed avance ainsi avoir remboursé six opérations rapportant en moyenne 10% par an (avec une durée d'investissement de 12 mois). Idem chez Anaxago. «Nous avons remboursé six projets avec un rendement de 6% à 20% net de frais (après 15 mois d'immobilisation)», explique Joachim Dupont, président d'Anaxago. Même tonalité chez Lymo. «Nous sommes sortis de quatre projets sur 13 avec un taux de rendement de 10% pour trois d'entre eux et de 6,1% pour le quatrième (après 19 mois d'investissement en moyenne)», précise Jean-Baptiste Vayleux, directeur général de Lymo, également promoteur. Ces gains sont taxés à l'impôt sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux.

Il est encore trop tôt pour tirer des conclusions sur ce secteur. Selon Quirembourse.com, seulement 6% des sommes collectées ont été pour l'heure remboursées. Et 11 projets lancés au cours de ces deux dernières années auraient du retard, selon le site Hellocrowdfunding.com, qui suit l'avancement de l'ensemble des projets immobiliers financés. Ce qui peut interroger.

Par ailleurs, ce secteur très jeune doit encore faire ses preuves. Certaines plates-formes risquent ainsi d'être absorbées par les leaders du marché ou de carrément disparaître. Qu'advient-il alors de l'épargne investie? Les épargnants pourront-ils récupérer leur mise? Toutes ces questions inquiètent aujourd'hui l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim). «Certains épargnants risquent d'avoir de très mauvaises surprises avec quelques opérations, estime Arnaud Dewachter, délégué général de l'Aspim. De façon générale, les particuliers investissant dans le

«Les particuliers investissant dans le crowdfunding immobilier ne bénéficient pas du même niveau de protection que ceux investissant dans des SCPI et des OPCI»

Arnaud Dewachter, délégué général de l'Aspim

crowdfunding immobilier ne bénéficient pas du même niveau de protection que ceux investissant dans des SCPI et des OPCI», regrette-t-il.

Récemment Emmanuel Macron, le ministre de l'Economie a annoncé qu'il s'apprêtait à faire évoluer la réglementation pour renforcer la protection des épargnants. En attendant, les particuliers doivent être très prudents avant d'investir. Il est ainsi fondamental de privilégier les plates-formes agréées par l'AMF et l'Orias. Il est aussi important de vérifier dans quelles conditions les projets ont été remboursés et de faire éventuellement le tour des forums d'investisseurs. Comme c'est toujours le cas dans l'immobilier, il est par ailleurs indispensable de s'assurer de la qualité de l'opération (emplacement, qualité du promoteur...) et de vérifier qu'elle est bien précommercialisée. «L'épargnant ne doit investir que des sommes qu'il est prêt à perdre», rappelle Claire Castanet.



Danièle Guinot

54 abonnés

Suivre

Journaliste au service Patrimoine, Bourse

Ses derniers articles

- Immobilier : investir grâce au crowdfunding
 - Gérer son épargne: les solutions quand les taux chutent
 - Immobilier: la reprise se confirme
-