



GUIDE DES PLACEMENTS 2020

# Tentez le prêt aux promoteurs avec ses multiples atouts

PAR MORGANE REMY



**M**oins d'un quart d'heure pour réunir les 300 000 euros nécessaires à une opération de promotion à Thonon-les-Bains, et pas plus d'une heure pour rassembler 650 000 euros, cette fois destinés à un programme toulousain : glanés sur la plateforme Lymo, ces exemples de collecte éclair montrent que le financement immobilier rallie toujours plus les suffrages des épargnants. «Le marché potentiel à financer est d'environ 3 milliards d'euros par an», résume Quentin Romet, président d'Homunity. L'activité pourrait même s'accélérer dans les prochains mois, la limite des levées de fonds en crowdfunding venant d'être rehaussée de 2,5 à 8 millions d'euros par projet et par an. De quoi attirer des promoteurs de taille plus significative, à l'image de Bouygues ou de Constructa. Et réduire les risques inhérents à ce secteur, même si, pour l'heure, un seul sinistre a été enregistré. Que cela ne vous empêche pas, en complément, de réserver une partie de la mise au financement des énergies renouvelables, une activité aussi en développement, et plus sûre.

## ● Prêt aux PME

**Rentabilité** : de 3 à 11% avant défaut et impôts

**Perte potentielle** : jusqu'à 100% de la mise initiale

**Durée** : de 2 mois à 5 ans

Sur ces plateformes dédiées au financement d'entreprises moyennes ou petites, un grand principe : quitte à investir

1 000 euros, mieux vaut le faire via 50 prêts de 20 euros que par 5 prêts de 200 euros. Cette diversification nécessitera un peu de patience, mais diminuera le risque global de votre portefeuille de prêts amortissables. C'est ainsi que, sur ces emprunts, les taux de défaut varient de 7,88% des volumes financés chez Credit.fr à 8% chez October et 8,79% chez Unilend (plateforme en faillite, dont les projets ont été repris l'an passé, sans dommage pour les prêteurs, par le concurrent Pretup). Si bien que le taux de rendement interne, avant tout impôt, n'est plus que de 4,31% chez October, 4,12% chez Credit.fr et même 3,03% chez Unilend. «Cela reste attractif en comparaison des autres placements. Et les TPE comme les PME sont peu sensibles à la conjoncture internationale», plaide Thomas de Bourayne, président de Credit.fr.

Quant à la possibilité, tout juste instituée par la loi Pacte, de placer ces titres au sein d'un PEA-PME et de percevoir les intérêts en franchise d'impôts, elle n'est pas pratique, ni même recommandée, sauf montants élevés à investir. Pour ce type de lignes non cotées, les banques facturent en effet plusieurs dizaines, voire des centaines d'euros de frais de garde par an. Et les délais d'inscription en compte peuvent atteindre plusieurs jours.

**FISCALITÉ** Identique à celle des comptes sur livrets (lire page 8), qu'il s'agisse d'un prêt rémunéré ou de minibons. En cas de défaut de remboursement, la perte en capital est déductible des intérêts de prêts perçus par ailleurs au cours de l'année et des

cinq suivantes, dans la limite de 8 000 euros par an et de 2 000 euros par projet.

## ● Financement immobilier

**Rentabilité** : de 6 à 14% avant impôts

**Perte potentielle** : jusqu'à 100% de la mise initiale

**Durée** : de 6 mois à 3 ans

On ne compte plus les plateformes se spécialisant dans le financement de promoteurs immobiliers, via l'apport d'une partie des fonds propres nécessaires au bouclage des opérations. «La part de ces dossiers est passée de 50 à 90% de nos projets entre 2016 et aujourd'hui», assure David Peronnin, président de ClubFunding. Il faut dire que le secteur conjugue hauts rendements et durée d'immobilisation du capital limitée en général à deux ans. Si une seule perte sèche, sur plus de 400 projets débouclés, a été enregistrée, mieux vaut rester prudent. La part des remboursements en retard après la date d'échéance augmente en effet (ceux de plus de six mois étant considérés comme des défauts). Et, à l'approche des élections municipales, le nombre de permis de construire délivrés diminue, forçant les plateformes à se replier sur des opérations de marchands de biens. Et si ces montages concernent des logements d'ores et déjà construits, ils restent plus risqués, les structures financées étant moins solides que celles de promotion. Pour preuve, les banques, qui n'exigeaient de ces marchands de biens qu'un apport limité à 20 ou 30% de ...



**«CERTAINS INTERMÉDIAIRES PROPOSENT AUSSI DES OPÉRATIONS DE MARCHANDS DE BIENS.»**

Nicolas Sérès, président de Wiseed

**LES NEUF PRINCIPALES PLATEFORMES DE FINANCEMENT IMMOBILIER AU CRIBLE**

Plateforme	Mise minimale (Durée du prêt)	Forme d'investissement (Financement moyen par programme)	Nombre de projets financés (déjà débouclés)	Taux de rendement interne <sup>(1)</sup> (Taux de défaut <sup>(2)</sup> )	Taux de retard de paiement <sup>(3)</sup>	L'avis de Capital
Anaxago	<b>1 000 euros</b> (18 à 36 mois)	<b>Obligations ou actions</b> (800 000 euros)	<b>127</b> (66)	<b>9,8%</b> (0%)	<b>2,50%</b>	Excellent rendement, servi sur des projets de promotion d'une envergure plus importante que la moyenne. Des fonds permettant de diversifier facilement la mise sont aussi disponibles.
ClubFunding	<b>1 000 euros</b> (6 à 24 mois)	<b>Obligations</b> (638 000 euros)	<b>160</b> (64)	<b>9,7%</b> (0%)	<b>0%</b>	Rassurant : cette plateforme, qui propose aussi des prêts aux TPE et PME, n'affiche pour l'heure aucun défaut ni retard de paiement, malgré 64 projets immobiliers d'ores et déjà débouclés.
Fundimmo	<b>1 000 euros</b> (6 à 36 mois)	<b>Obligations</b> (530 000 euros)	<b>105</b> (40)	<b>9,3%</b> (0%)	<b>0,44%</b>	Rachetée par la société Foncière Atland en 2019, cette plateforme a l'avantage de proposer des projets très diversifiés, relevant de l'immobilier commercial comme résidentiel.
Homunity	<b>1 000 euros</b> (12 à 24 mois)	<b>Obligations</b> (768 000 euros)	<b>165</b> (36)	<b>9,3%</b> (0%)	<b>0%</b>	Une taille de projet plus importante que la moyenne sur cette plateforme rachetée par la société d'investissement Tikehau. Un fonds de cette dernière participe aux divers financements proposés.
Immocratie	<b>1 000 euros</b> (12 mois <sup>(4)</sup> )	<b>Obligations</b> (350 000 euros)	<b>38</b> (15)	<b>15,8%</b> (0%)	<b>1,60%</b>	Le taux de rendement le plus élevé de notre comparatif, mais des projets à financer encore relativement peu nombreux. Par prudence, privilégiez ceux offrant une garantie en capital.
Koregraf	<b>2 000 euros</b> (19 mois <sup>(4)</sup> )	<b>Obligations</b> (538 494 euros)	<b>70</b> (20)	<b>9%</b> (0%)	<b>0%</b>	Cette plateforme bordelaise, qui compte le Crédit mutuel Arkéa et BNP Paribas comme actionnaires, impose un gros ticket d'entrée. Mais elle n'a connu ni retard ni défaut de paiement.
Lymo	<b>1 000 euros</b> (24 mois <sup>(4)</sup> )	<b>Emprunt obligataire</b> (364 606 euros)	<b>52</b> (26)	<b>9,2%</b> (3,1%)	<b>4,60%</b>	Un taux de retard de paiement qui peut paraître élevé. Mais il est dû à un projet, pour lequel les investisseurs récupéreront tout leur capital, rémunéré environ 5% par an sur 4 ans.
Raizers	<b>1 000 euros</b> (6 à 36 mois)	<b>Obligations</b> (560 000 euros)	<b>44</b> (10)	<b>10%</b> (0%)	<b>0%</b>	Cette plateforme, également active en Suisse, en Belgique et au Luxembourg, propose un rendement légèrement supérieur à la moyenne. Sans aucun incident de paiement jusqu'ici.
Wiseed	<b>100 euros</b> (19 mois <sup>(4)</sup> )	<b>Obligations</b> (301 600 euros)	<b>328</b> (159)	<b>9,4%</b> (1,42%)	<b>0,42%</b>	La plateforme a connu un seul défaut, en 2018, avec le promoteur Terlat. Mais le ticket d'entrée exigé, le plus faible de notre panel, permet de vite diversifier la mise, pour réduire le risque.

## De 4 à 15% de rendement (suite)

... l'opération, réclament désormais 45%. «Chez nous, cinq spécialistes analysent ce type de projets à travers la France. Cela permet d'affiner le tri», assure Nicolas Sérès, président de Wiseed. A noter: pour permettre de diversifier la mise, certains intermédiaires proposent des fonds, de type FCPR, qui nécessitent au minimum 10 000 euros d'investissement. «Ils sont éligibles au PEA-PME», rappelle Joachim Dupont, président d'Anaxago, qui a lancé Anaxago Society One.

**FISCALITÉ** Identique à celle des prêts aux PME.

### ● Prêts à l'énergie verte

**Rentabilité** : de 4 à 7% avant impôts

**Perte potentielle** : jusqu'à 100% de la mise initiale

**Durée** : de 2 à 5 ans

Fermes solaires, parcs éoliens, ombrières photovoltaïques, ou même puits de géothermie... L'éventail des financements en lien avec les énergies renouvelables ne cesse de s'étoffer. Pour des rendements nets variant respectivement de 4,9% à 5,5% chez Lumo et Lendosphere, les deux principaux intermédiaires du secteur. Des

taux supérieurs, donc, à ceux obtenus via le prêt aux PME. «Notre plateforme n'a jamais enregistré aucun retard ni défaut de paiement», rappelle Laure Verhaeghe, directrice générale de Lendosphere. Ces bons plans ne sont malheureusement pas accessibles à tous les épargnants: le plus souvent, les plateformes n'ouvrent la souscription qu'aux riverains du projet, habitant dans le département concerné ou les départements limitrophes. Un moyen, pour elles, de doper le rendement servi, les opérateurs financés pouvant alors revendre le kilowattheure produit 1 euro plus cher que le tarif de rachat standard. Autant dire que, si les épargnants du sud de la France auront l'embaras du choix, ceux vivant en Ile-de-France l'auront un peu moins...

**FISCALITÉ** Identique à celle des prêts aux PME.

### ● Girardin industriel

**Rentabilité** : de 10 à 20%

**Perte potentielle** : supérieure à la mise initiale

**Durée** : 5 ans

La mise en place de l'impôt à la source n'a pas rendu service aux adeptes de la défiscalisation en Girardin: leur crédit d'impôts, exclu du calcul du taux de prélèvement, ne leur est en effet désormais rendu qu'en septembre de chaque année, en une seule fois. Ce qui accroît l'effort de trésorerie lié à ces montages, qui consistent en l'achat de matériel de production, avant mise en location auprès d'exploitants des départements et des collectivités d'outre-mer (les DOM, à La Réunion notamment, et les COM, dont la Nouvelle-Calédonie). Comme ces équipements sont revendus pour 1 euro symbolique, l'intérêt réside dans la réduction d'impôts obtenue, supérieure à la mise. Un apport de 15 949 euros permettra ainsi de décrocher 18 182 euros de rabais, soit un rendement de 14% - des montages dédiés aux énergies renouvelables, comme New Energy chez Inter Invest, servant jusqu'à 20%. Gare toutefois au risque de faillite de l'exploitant, qui entraîne alors un redressement fiscal de l'investisseur. Il est d'autant moins hypothétique que les grandes entreprises, les plus solides, sont progressivement exclues du dispositif. Celles

réalisant plus de 10 millions d'euros de chiffre d'affaires le seront ainsi dès 2020. «Nous n'acquérons que des équipements faciles à relouer en cas de défaut du premier exploitant, comme des camions, des pelleteuses, des tracteurs», précise Mélanie Kabla, directrice commerciale d'Ecofip. En complément, les monteurs expérimentés diversifient aussi la mise, sur une quarantaine de projets environ chez Ecofip, un nombre réduit à six chez Inter Invest. Les contribuables les plus prudents pourront recourir aux garanties de bonne fin fiscale, conçues par les plus gros intermédiaires. Cette assurance, proposée en option chez Ecofip, où elle est baptisée G+, coûte alors l'équivalent de 2 à 3 points de rendement.

**FISCALITÉ** La réduction d'impôts représente 44% du montage en plein droit (34% des montages avec agrément de Bercy) dans la limite d'un plafonnement de 18 000 euros. Mais, comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après la déduction de la part rétrocédée à l'exploitant, il peut grimper à 40 909 euros en plein droit (52 941 euros avec agrément).

### ● Girardin HLM

**Rentabilité** : de 10 à 14%

**Perte potentielle** : supérieure à la mise initiale

**Durée** : 5 ans

Dédié au financement d'organismes HLM, souvent semi-publics, le Girardin social s'adresse aux contribuables les plus fortunés, puisqu'il permet d'effacer jusqu'à 60 000 euros d'impôts, soit près de 50% de plus qu'avec la version industrielle standard. Mais l'enveloppe disponible est près de quinze fois inférieure. «Soit à peine 20 millions d'euros d'opérations en 2019», détaille Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest. Déjà supprimé dans les DOM depuis 2018, ce type de montage ne subsistera d'ailleurs que dans les COM, et jusqu'à fin 2025 seulement.

**FISCALITÉ** La réduction d'impôts représente 30% du montage, dans la limite d'un plafonnement de 18 000 euros par an. Mais, comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'organisme HLM, il peut grimper à 60 000 euros. ■

Taux 0%

### DES CRÉDITS TROP COÛTEUX ?

Alors que les entreprises peuvent emprunter pour très peu cher auprès de leurs banques, le crowdfunding, avec ses taux de 8 à 10%, pourra-t-il survivre ? Oui, car celui dédié aux PME finance surtout des projets d'investissements immatériels, comme le marketing et le recrutement, que les banques rechignent à accompagner. Et il n'exige du dirigeant de l'entreprise aucune garantie personnelle, ce qui l'incite à y recourir. Quant au financement immobilier, il ne remplace pas le prêt bancaire. «Il se substitue aux fonds propres que le promoteur est censé injecter dans l'opération. Les taux zéro n'auront donc pas de conséquence sur l'activité», assure Quentin Romet, d'Homunity.