

# « Crowdfunding » immobilier : des fondations fragiles

Les plates-formes proposant de financer des projets dans la pierre font miroiter des gains élevés. Sans les garantir

Avec des rendements compris entre 4 % et 12 % par an, le crowdfunding immobilier séduit de plus en plus d'épargnants. De quoi s'agit-il ? De sociétés récoltant des fonds auprès des internautes afin de concrétiser une opération immobilière. Il peut s'agir de projets dans le neuf (promotion) ou dans l'ancien (à rénover ou non). Certains concernent des logements, d'autres des commerces, des bureaux, des hôtels ou encore des entrepôts. Ce secteur, né il y a seulement trois ans, est en plein boom. Selon le dernier baromètre réalisé en mars par le site Anaxago, pas moins de 15 plates-formes ont collecté près de 48 millions d'euros auprès de particuliers depuis 2014 pour financer 151 projets immobiliers. Le taux de rendement moyen est de 8,4 %!

Le succès de ces levées de fonds intéresse de plus en plus de « poids moyens » du secteur immobilier. « Il existe un réel besoin de fonds propres des promoteurs. Ces derniers voient dans le crowdfunding un financement complémentaire aux emprunts bancaires », commente Jean-Yves Léger, coauteur du livre *Le Crowdfunding* (La Découverte, 128 pages, 10 euros).

Rémunération attractive, accès facile, ticket d'entrée peu élevé, puisque quelques centaines d'euros suffisent pour participer à un projet immobilier qui est inenvisageable « en solo »... Ce nouveau secteur du

financement participatif ne manque ainsi pas d'arguments.

Néanmoins, ce placement promoteur n'est pas sans risque. D'abord, le rendement annoncé n'est jamais garanti. Ainsi, la perte partielle ou totale du capital investi est possible. Dans la pierre, les casseroles et les ratages ont toujours existé. En promotion, le chantier peut prendre du retard, certains lots commercialisés n'arrivent pas se vendre aussi rapidement qu'espéré, repoussant la date de livraison ou, pire, compromettant la réalisation de l'opération.

Publiée par Quiarembourse.com, la liste des projets immobiliers achevés ayant remboursé les internautes peut laisser croire que l'on gagne toujours. En mars, Wiseed Immobilier a annoncé deux nouvelles sorties positives avec un taux de 9 % pour une immobilisation des fonds durant douze mois. Le même mois, Anaxago annonçait sa troisième sortie positive et mettait en avant un rendement flatteur de 10 % net de frais, pour une épargne immobilisée durant quinze mois.

Mais l'historique des résultats est encore aujourd'hui trop limité pour se faire une religion : seulement neuf projets ont été débouclés, et moins de 5 % des sommes collectées remboursées. A ce titre, 2016 devrait être une année charnière pour le secteur, une vague importante de remboursements d'opérations financées en 2014 et lors de l'année 2015 étant attendue.

On verra dans quelles conditions s'effectueront ces sorties.

Deuxième problème : la jeunesse du secteur. Après quelques années d'exercice et faute de collecte suffisante, certaines start-up devront mettre la clé sous la porte. D'autant que l'essentiel de l'activité est le fait d'Anaxago et Wiseed, qui ont jusqu'ici concentré plus de 80 % des sommes levées. Que deviendront les dossiers gérés par les plates-formes qui disparaîtront ? Comment les épargnants retrouveront-ils

très risqué car, avec un tel schéma, les pertes sont susceptibles d'être supérieures à la mise de fonds initiale. Depuis, cette offre a tendance à se raréfier, la plupart des sites privilégiant aujourd'hui l'investissement en capital (actions ou obligations).

Pour renforcer la protection des épargnants, le statut de conseiller en investissements participatifs (CIP), obligatoire pour de tels sites, qui est délivré par l'AMF et l'Organisme pour le registre des intermédiaires en assurance (Orias), devrait évoluer d'ici à septembre, à la demande du ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique. « A l'origine, ce statut a été conçu pour les start-up et non pour des entreprises agissant dans l'immobilier. A terme, il devrait mieux s'adapter à cette activité spécifique. Cette évolution de la réglementation est nécessaire afin de rendre cette activité plus lisible et plus transparente pour les épargnants », indique-t-on au cabinet d'Emmanuel Macron.

En attendant ces changements, l'investisseur doit « toujours vérifier que le site dans lequel il s'apprête à injecter des fonds affiche le logo représentant une Marianne. C'est un gage de labellisation de la plate-forme par les autorités financières », conseille ainsi Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'AMF. Il est enfin essentiel de s'informer sur la plate-forme, son historique et, bien sûr, sur la qualité du projet immobilier. ■

LAURENCE BOCCARA

## « Les promoteurs voient dans ce financement un complément aux emprunts bancaires »

JEAN-YVES LÉGER

Coauteur du livre « Le Crowdfunding »

leur mise ? Dans quels délais ? Autant de réponses inconnues à ce jour.

Le dernier écueil de ce type de placement tient à la diversité des montages juridiques. Avant que l'Autorité des marchés financiers (AMF) ne tire la sonnette d'alarme il y a un an, certaines plates-formes spécialisées dans la gestion locative proposaient aux particuliers d'acheter des parts de sociétés civiles immobilières (SCI). Un choix

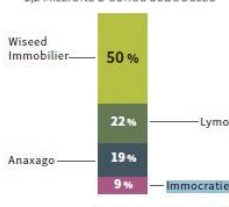
### Deux leaders se démarquent

MONTANTS LEVÉS PAR LES PRINCIPAUX SITES DE CROWDFUNDING IMMOBILIER, EN MILLIONS D'EUROS



### Peu de projets remboursés

PART DES PLATES-FORMES DANS LES 2,2 MILLIONS D'EUROS DEBOUCLÉS



SOURCE : QUIAREMBOURSE.COM