



## Le risque du prêt aux PME devrait se réduire

**A**vec un bond de 78% sur un an des prêts accordés, le secteur du crédit rémunéré aux PME ne ralentit pas. Malgré le risque de faillite de ces entreprises qui, lorsqu'il se réalise, rabote, voire annule le rendement promis. 2017 aura ainsi vu le premier défaut d'un promoteur immobilier, sur un montage censé ne durer que dix-huit mois... Pas de panique toutefois : à condition de bien choisir l'intermédiaire, et de diversifier la mise sur plusieurs dizaines de dossiers, vous devriez obtenir un rendement supérieur à 6%.

### → Prêt aux PME

**Rentabilité :** de 4 à 12% avant impôts

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

**Durée :** de 2 mois à 7 ans

La rentabilité réelle du prêt aux PME ? Plutôt difficile à déterminer

jusqu'ici, même si les plateformes étaient légalement obligées d'indiquer le taux de défaut enregistré. Voilà pourquoi les intermédiaires viennent de s'engager à communiquer le taux de rendement interne (TRI) de leurs crédits, année après année, capital en défaut déduit. Parmi les bons élèves, signalons Credit.fr (8,5% depuis 2015), Bolden (7%) et WeShareBonds (6,8%, sur deux ans toutefois). Le leader Lendix affiche 6,4%, contre un décevant 3,7% pour le précurseur Unilend, dû à des premières années catastrophiques (-0,01% en 2013-2014). Bien mieux donc que les estimations alarmistes d'une étude de l'UFC-Que choisir de mars dernier, variant de 0,33 à 1,6% net d'impôt. Utile pour juger de la compétence d'une plateforme, cette statistique doit être retenue sur la durée la plus longue possible, le défaut n'intervenant souvent qu'un à deux ans après le début du prêt. Ce risque de faillite devrait d'ailleurs se réduire,

d'abord parce que l'économie française se redresse, mais aussi grâce à la consolidation du secteur. Rien qu'en 2017, La Banque postale a ainsi repris Lendopolis, tandis que le fonds Tikehau rachetait Credit.fr. «Des investisseurs institutionnels se joindront désormais à nos clients particuliers pour prêter, ce qui est rassurant», explique Thomas de Bourayne, fondateur de Credit.fr. A noter: à côté du prêt rémunéré, plafonné à 2 000 euros par projet, se développent les «minibons», sortes de titres de créances sans plafond.

**FISCALITÉ** Qu'il s'agisse de prêt rémunéré ou de minibon, identique à celle des comptes sur livret (lire page 10). En cas de défaut de remboursement, la perte en capital est déductible, au titre de l'impôt sur le revenu, des intérêts de prêts perçus par ailleurs au cours de l'année et des cinq années suivantes, dans la limite de 8 000 euros par an.

PHOTO: GUY AROZ/AGF

## → Financement immobilier

**Rentabilité:** de 6 à 15% brut

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

**Durée:** de 2 mois à 3 ans

A lui seul, ce type de prêt s'est arrogé 29% du total des financements participatifs consentis au premier semestre 2017. Il faut dire que ce placement, consistant à confier aux promoteurs une part des fonds nécessaires au lancement de programmes, sert 10% de rendement, pour un blocage de deux ans environ. «Pas étonnant, les professionnels négociant généralement une marge de 15%», note Mowgli Frere, président de la plate-forme Immocratie. On sait pourtant depuis cette année qu'une faillite peut survenir, avec le défaut du groupe Terlat, promoteur du Sud-Est qui avait emprunté à la fois sur Wiseed et Anaxago. Sa liquidation judiciaire aura provoqué une perte sèche de 2 500 euros en moyenne pour près de 200 épargnants d'un des

montages de Wiseed, financé en obligations. Chez Anaxago, les opérations, réalisées en actions via une société civile de construction vente (SCCV), ne seraient pas concernées par la liquidation. Reste que les investisseurs n'ont toujours pas récupéré leurs billes.

**FISCALITÉ** Dans le cas d'obligations, identique à celles des comptes sur livrets (lire page 10). Dans le cas d'une SCCV, identique à celle des actions françaises (lire page 25).

### LE COMPARATIF DÉTAILLÉ DE

### SEPT PLATES-FORMES DE FINANCEMENT IMMOBILIER

Plate-forme	Mise minimale (durée du prêt)	Rendement annuel promis, net de frais	Forme d'investissement proposée (financement moyen par programme)	Nombre de projets financés (déjà débouçés)	Frais prélevés* (part de projets en retard)	L'avis de Capital
Anaxago	1 000 euros (de 18 à 36 mois)	De 8 à 14%	Obligations et actions (500 000 euros)	82 (28)	2% (7,3%)	La plate-forme tente de récupérer l'argent de plusieurs projets en difficulté, initiés par le promoteur Terlat. Attention à l'important taux de retard, qui rabote le rendement.
Fundimmo	1 000 euros (de 6 à 24 mois)	De 7 à 12%	Obligations (345 000 euros)	28 (9)	Aucuns (0%)	Le taux moyen de rémunération, de 10,2% ici, est conforme à la moyenne, et la moitié des projets financés concerne des actifs tertiaires (locaux d'activité, bureaux, etc.).
Immocratie	1 000 euros (de 2 à 18 mois)	De 10 à 15%	Obligations (160 000 euros)	8 (3)	De 0 à 5% (0%)	Pour les audacieux: cette plate-forme vise de forts rendements, sur des durées courtes, servis par exemple par des opérations de division parcellaire. Frais élevés.
Immovesting	1 000 euros (de 6 à 36 mois)	De 7 à 12%	Obligations et actions (420 000 euros)	9 (aucun)	De 0 à 5% (0%)	Ce nouvel arrivant finance aussi bien du résidentiel classique que des logements sociaux ou des actifs commerciaux. Attention, des frais peuvent être prélevés à l'investisseur.
Lymo	1 000 euros (de 3 à 24 mois)	De 8 à 12%	Obligations (300 000 euros)	30 (13)	Aucuns (0%)	Ce précurseur, basé à Toulouse, et qui compte Bouygues Immobilier au rang de ses actionnaires, affiche des performances régulières et pour l'heure sans accroc.
Raizers	1 000 euros (de 1 à 60 mois)	De 6 à 12%	Obligations (300 000 euros)	10 (1)	Aucuns (0%)	Particularité de ce nouveau venu sur le secteur: il propose quelques opérations en rénovation. En cas d'échec du montage, la revente de l'actif limitera les pertes.
Wiseed	100 euros (de 12 à 36 mois)	De 7 à 12%	Obligations (425 400 euros)	110 (47)	Aucuns (2,7%)	Le leader du secteur a enregistré un premier défaut, sur un des projets initiés par Terlat. Mais il permet de facilement diversifier la mise, grâce au faible ticket d'entrée exigé.

(\*) Sur les sommes prêtées par le particulier. Le plus souvent, les acheteurs

d'obligations ne supportent aucuns frais, à l'inverse des investisseurs en actions.