



Dossier

Devenir copromoteur

IMMOBILIER C'est la dernière tendance du financement participatif : co-investir aux côtés d'un promoteur immobilier pour l'aider à construire ou à rénover un immeuble. Le *crowdfunding* immobilier, né en 2014, permet à tout un chacun d'investir dans des programmes immobiliers, une catégorie de placements jusque-là réservés à une clientèle triée sur le volet des banques privées. En 2015, il représente 25 % du montant total des sommes collectées par les plateformes de financement participatif, selon une étude de CM Economics et Eden Finances. Le concept plaît.

Le principe est simple. Les plateformes spécialisées mettent en ligne un ou deux programmes, rarement plus, pour lesquels elles communiquent une multitude d'informations sur l'immeuble (lieu, qualité des matériaux, photos, plans, etc.) et sur le promoteur et les financements déjà réunis (dont les banques). Le ticket d'entrée est plus élevé que pour les autres sites de financement participatif, de 1.000 € à 2.000 € selon les sites. « L'investisseur ne touche rien durant la construction de l'immeuble, explique Vincent Sillègue, cofondateur de *Crowdfundingimmo.fr*. Il récupère son capital et les intérêts, qui correspondent à un taux de rendement annuel, une fois les appartements ou l'immeuble livrés. » Les délais d'attente sont plus courts qu'en *crowdequity* classique, de dix-huit

ACHATS D'OBLIGATIONS : EN MAJORITÉ DANS L'IMMOBILIER

Contribution moyenne de l'investissement : 4.211 €

84% des montages en obligations pour l'immobilier



Source : Compinnov pour Financement Participatif France.

mois à trois ans. Parmi les dernières opérations sorties, un immeuble de 51 logements à Chelles (77), proposé par *Wiseed*, a rapporté 9 % annuels aux heureux investisseurs. Certaines opérations ont engrangé des taux de rendement supérieurs à 10 % ! « En un an et demi, nous avons sorti cinq programmes avec un taux de rendement allant de 8 à 15 %, détaille Joachim Dupont, président d'*Anaxago*. En revanche, il n'y a aucun avantage fiscal à l'entrée. »

NOTRE CONSEIL

Ce type d'opération paraît moins risqué que l'entrée au capital des sociétés. A condition toutefois de s'assurer de la qualité du programme construit. Evitez aussi les montages en SCI. En cas de problème, vous seriez appelé à combler le passif, au-delà des sommes que vous souhaitez investir...



10 PLATEFORMES

Voici une liste non exhaustive de plateformes de *crowdfunding* homologuées par l'Orias, l'AMF ou l'ACPR, qui nous paraissent fiables.

CROWDLENDING

Prêts rémunérés aux entreprises.

- **Credit.fr** : l'un des pionniers dans ce domaine.

- **Finsquare.fr** : partenariat avec un assureur (Aviva).

- **Lendopolis.com** : filiale de *KissKissBankBank* pour le *crowdfunding*.

- **Lendosphere.com** : dédié au développement durable.

- **Pretstory.fr** : pour les commerces de proximité.

CROWDEQUITY

Achat d'actions ou d'obligations.

- **Anaxago.com** : également l'un des pionniers du *crowdfunding*, avec la possibilité d'investir dans l'immobilier.

- **Crowdfundingimmo.fr** : dédié aux programmes immobiliers.

- **Investbook.fr** : pour investir en obligations de PME.

- **Raizers.com** : pour investir à l'échelle européenne

- **Wiseed.com** : propose des investissements en entreprise ou en programme immobilier.