

JOACHIM DUPONT
Cofondateur de la
plate-forme Anaxago

Grâce au PFU,
le rendement
net moyen
de ces prêts
aux promoteurs
avoisinera
7% par an."

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.

DAMIEN GRENON POUR CAPITAL

→ 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

SEPT PLATES-FORMES DE FINANCEMENT IMMOBILIER

Forme d'investissement proposée (financement moyen par programme)	Nombre de projets financés (déjà débouclés)	Frais prélevés* (part de projets en retard)	L'avis de Capital
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.
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.).
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.
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.
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.
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 vente de l'actif limitera les pertes.
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.

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

Prêt ou montage dont le rendement devrait...↑...grimper en 2018 →...rester stable en 2018 ↓...baisser en 2018

PLACEMENTS 2018 ★CAPITAL 31