



«**LES PRÊTS  
AUX PROJETS  
ÉNERGÉTIQUES  
SONT SOUVENT  
FINANCÉS EN  
MOINS D'UNE  
HEURE.**»

**Laure Verhaeghe**  
Cofondatrice  
de Lendosphere

qu'il s'agisse de 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 2 mois à 3 ans

Un premier défaut, enregistré en 2018 avec le promoteur Terlat, n'aura pas freiné le développement de l'immobilier participatif. Ces prêts, visant à compléter les apports en fonds propres des constructeurs, pèsent désormais 42% des financements en crowdfunding. Parmi les avantages, indéniables, de cette forme d'investissement figurent des rendements compris entre 8 et 10%, servis sur de courtes durées, pour des montages de plus en plus gros, facilités par le relèvement du plafond par opération de 2,5 à 8 millions d'euros. «Le risque principal reste celui du retard de livraison des programmes, qui repousse alors le remboursement du capital», rappelle Joachim Dupont, d'Anaxago. Pas sûr toutefois que ce rythme de développement se poursuive en 2019. «A l'approche des élections municipales, les permis de construire, et donc les opportunités de financement, vont diminuer. Quant à la suppression d'aides aux primo-accédants, elle a réduit d'environ 45 000 lots les besoins de construction», explique Nicolas Sères, directeur général de Wiseed. Bref, la pénurie de dossiers guette. «Pour y remédier, les plates-formes risquent d'alléger leurs critères de sélection», s'inquiète Jean-Baptiste Vauleux, de Lymo. Une solution sera de s'orienter vers les quelques montages dans l'ancien. Ou vers ceux assortis d'une assurance. Comme celle proposée, mi-2018, ...

Taux moyen des prêts <sup>(1)</sup>	Taux de défaut <sup>(2)</sup>	TRI depuis le lancement <sup>(3)</sup> (en 2018) <sup>(4)</sup>	L'avis de Capital
9,8%	0%	9,9% (9,8%)	Prudent, le site exige des emprunteurs caution personnelle, hypothèque ou nantissement. D'où, sans doute, un taux de défaut nul. Mais 2% des projets ont été remboursés avec retard.
7,10%	3,88%	6,2% (8,3%)	Le site ne sélectionne que 1% des dossiers reçus. Et s'il affirme que 92% de ses prêteurs ont un rendement net supérieur à 5%, le taux de défaut des 397 projets en cours atteint 6,05% (24 dossiers).
8,60%	7,14%	- 0,22% (6,61%)	Même si le taux nominal des prêts accordés est alléchant, le recul manque encore pour juger cette petite plate-forme. Et le premier défaut enregistré plombe pour l'heure le TRI total à -0,22%.
5,3%	0%	5,31% (5,36%)	Spécialiste des énergies renouvelables, la plate-forme joue la prudence et l'éthique, en limitant le taux de rendement promis. Avec succès, le taux de défaut étant, pour l'heure, nul.
7%	2,30%	6,53% (7,13%)	Selon la plate-forme, 75% des prêteurs affichent un rendement net supérieur à 6%. Le site est l'un des seuls à proposer une assurance sur le capital. Mais le rendement moyen n'est alors plus que de 3%.
NC	0%	NC (NC)	La plate-forme, dédiée au financement des énergies vertes, y compris via des obligations convertibles, ne communique pas ses taux de rendement. Mais assure que son taux de défaut est, pour l'heure, nul.
6,30%	3,81%	5,05% (4,87%)	L'ex-Lendix est spécialiste des gros emprunts, financés à 70% par des institutionnels (Groupama, Matmut...). Pour un taux de défaut de 3,81% en nombre de dossiers, et de 6,65% en montants octroyés.
6,6%	3,57%	6,89% (6,91%)	Ultrasélective, la plate-forme n'affiche pour l'heure qu'un seul défaut de paiement. Et les 175 000 euros perdus ont été remboursés, à titre exceptionnel, aux différents prêteurs particuliers.

défaut. (2) Nombre de prêts en retard de paiement de plus de deux mois, rapporté au nombre total de prêts accordés, après éventuel recouvrement de sommes en défaut. (4) Taux de rendement interne, tenant compte des défauts pour les prêts encore en cours en 2018. Source : Capital.