



De 4 à 15% de rendement (suite)

- ... par Immocratie pour un projet dans les Hauts-de-France, garantissant un remboursement du capital dans les 90 jours suivant l'échéance, en échange d'un rendement diminué de 1,8 point.

Fiscalité Identique à celle des prêts aux PME.

● Prêts à l'énergie verte

Rentabilité : de 2 à 7% avant impôts

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

Durée : de 2 à 5 ans

C'est une alternative de plus en plus crédible aux prêts aux PME. Les emprunts destinés à financer des centrales solaires ou éoliennes, s'ils sont moins rémunérateurs, sont aussi moins risqués. Pour l'heure, aucun défaut n'a été enregistré par les deux principaux intermédiaires, Lendosphere et Lumo. Ce qui permet au premier d'afficher un taux de rendement de 5,31%, supérieur à celui d'October (lire notre tableau page 32). La rentabilité pourrait même grimper, en tout cas pour les épargnants voisins de tels projets. La loi prévoit en effet une prime de 3 euros sur les tarifs de rachat du mégawattheure pour les centrales associant à 40% collectivités locales ou riverains. On devrait donc voir se multiplier les opérations comme celle du parc éolien de Chaunay (Poitou-Charentes), proposée par Lumo, dont le taux standard de 4% était dopé à 5% pour les riverains. A noter : certains montages passent désormais par des obligations convertibles. «Des titres seront transformés en actions du projet, si jamais l'opérateur, à l'issue des trois ans, ne peut rembourser l'emprunt», explique Alexandre Raguét, fondateur de Lumo. Laissant une chance de récupérer la mise. «Si la plate-forme a bien fait sa sélection, la société de projet a alors de fortes chances d'être rachetée», complète

Laure Verhaeghe, cofondatrice de Lendosphere.

Fiscalité Identique à celle des prêts aux PME.

● Girardin Industriel

Rentabilité : de 10 à 14%

Perte potentielle : supérieure à la mise initiale

Durée : 5 ans

Cette niche fiscale a toujours autant de succès. «La collecte a bondi de 15% entre 2017 et 2018», assure Jérôme Devaud, d'Inter Invest, un des leaders du secteur. Il faut dire que le dispositif a tout pour plaire, car il échappe au plafonnement global de 10 000 euros, pour un rendement record de 14%. Rappelons qu'il s'agit de soutenir l'économie ultramarine, en finançant l'achat de matériel, loué ensuite à un exploitant. L'investissement n'est jamais récupéré mais, l'année qui suit, une réduction d'impôts est accordée, variant de 110 à 114% de la mise. Soit un rendement de 10% minimum, pour les montages bouclés en fin d'année, grim pant à 14% pour ceux signés en début d'année, nécessitant de rémunérer l'avance de trésorerie. Ce dispositif a bénéficié d'un sursis, puisqu'il a été prorogé dans les DOM et à Saint-Martin jusqu'à fin 2025, alors qu'il était censé disparaître fin 2020 dans ces zones - il sera aussi possible jus-

L'ASTUCE LÉGALE

La loi Pacte, en cours de discussion, prévoit que le PEA-PME, initialement réservé aux actions, puisse aussi accueillir les obligations à taux fixe et autres minibons émis par les PME. Il sera dès lors possible de percevoir les intérêts en franchise d'impôts (mais pas de taxes sociales), du moment que le plan a au moins cinq ans. Si les modalités techniques restent à définir, le rendement net avant défaut de ces prêts devrait bondir : pour un même taux brut de 7%, il passera ainsi de 4,9 à 5,8%. Attention, il faudra déduire de ce rendement les frais de gestion propres au PEA-PME qui, dans les grandes banques, avoisinent les 15 euros annuels, auxquels s'ajoute un coût par ligne.

qu'en 2025 dans les collectivités d'outre-mer (COM). Il comporte toutefois de nombreux risques, à commencer par celui de redressement fiscal, suite, par exemple, à une interruption de l'exploitation. Dans un tel cas, vous aurez perdu la mise, et devrez rembourser l'avantage perçu. Il est possible de s'assurer contre tout aléa, ce qui coûtera de 2 à 4 points de rendement.

Fiscalité La réduction d'impôts représente 44% des montages en plein droit (34% des montages avec agrément) dans la limite d'un plafonnement de 18 000 euros. Mais comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'exploitant, il peut grimper à 40 909 euros en plein droit (52 941 euros avec agrément).

● Girardin HLM

Rentabilité : environ 12%

Perte potentielle : supérieure à la mise initiale

Durée : 5 ans

Cette niche fiscale, d'ores et déjà supprimée dans les départements d'outre-mer, ne subsistera que jusqu'en 2025 dans les collectivités ultramarines. Les gros contribuables la regretteront, puisqu'elle permet, de la même manière que le Girardin industriel, d'obtenir un rabais d'impôts supérieur à l'investissement consenti, destiné cette fois à financer la construction de logements sociaux. De quoi assurer, en moyenne, un rendement de 12%, pour un risque moindre, les opérateurs HLM concernés étant souvent semi-publics.

Fiscalité La réduction d'impôts représente 30% du montage, dans la limite d'un plafonnement spécifique de 18 000 euros par an. Mais, comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'organisme HLM, il peut grimper à 60 000 euros.