



Tentez le prêt aux promoteurs avec ses multiples atouts

PAR MORGANE REMY

Moins d'un quart d'heure pour réunir les 300 000 euros nécessaires à une opération de promotion à Thonon-les-Bains, et pas plus d'une heure pour rassembler 650 000 euros, cette fois destinés à un programme toulousain : glanés sur la plateforme Lymo, ces exemples de collecte éclair montrent que le financement immobilier rallie toujours plus les suffrages des épargnants. «Le marché potentiel à financer est d'environ 3 milliards d'euros par an», résume Quentin Romet, président d'Homunity. L'activité pourrait même s'accélérer dans les prochains mois, la limite des levées de fonds en crowdfunding venant d'être rehaussée de 2,5 à 8 millions d'euros par projet et par an. De quoi attirer des promoteurs de taille plus significative, à l'image de Bouygues ou de Constructa. Et réduire les risques inhérents à ce secteur, même si, pour l'heure, un seul sinistre a été enregistré. Que cela ne vous empêche pas, en complément, de réserver une partie de la mise au financement des énergies renouvelables, une activité aussi en développement, et plus sûre.

● Prêt aux PME

Rentabilité : de 3 à 11% avant défaut et impôts

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

Durée : de 2 mois à 5 ans

Sur ces plateformes dédiées au financement d'entreprises moyennes ou petites, un grand principe : quitte à investir

1 000 euros, mieux vaut le faire via 50 prêts de 20 euros que par 5 prêts de 200 euros. Cette diversification nécessitera un peu de patience, mais diminuera le risque global de votre portefeuille de prêts amortissables. C'est ainsi que, sur ces emprunts, les taux de défaut varient de 7,88% des volumes financés chez Credit.fr à 8% chez October et 8,79% chez Unilend (plateforme en faillite, dont les projets ont été repris l'an passé, sans dommage pour les prêteurs, par le concurrent Pretup). Si bien que le taux de rendement interne, avant tout impôt, n'est plus que de 4,31% chez October, 4,12% chez Credit.fr et même 3,03% chez Unilend. «Cela reste attractif en comparaison des autres placements. Et les TPE comme les PME sont peu sensibles à la conjoncture internationale», plaide Thomas de Bourayne, président de Credit.fr.

Quant à la possibilité, tout juste instituée par la loi Pacte, de placer ces titres au sein d'un PEA-PME et de percevoir les intérêts en franchise d'impôts, elle n'est pas pratique, ni même recommandée, sauf montants élevés à investir. Pour ce type de lignes non cotées, les banques facturent en effet plusieurs dizaines, voire des centaines d'euros de frais de garde par an. Et les délais d'inscription en compte peuvent atteindre plusieurs jours. **FISCALITÉ** Identique à celle des comptes sur livrets (lire page 8), qu'il s'agisse d'un 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 6 mois à 3 ans

On ne compte plus les plateformes se spécialisant dans le financement de promoteurs immobiliers, via l'apport d'une partie des fonds propres nécessaires au bouclage des opérations. «La part de ces dossiers est passée de 50 à 90% de nos projets entre 2016 et aujourd'hui», assure David Peronin, président de ClubFunding. Il faut dire que le secteur conjugue hauts rendements et durée d'immobilisation du capital limitée en général à deux ans. Si une seule perte sèche, sur plus de 400 projets débouclés, a été enregistrée, mieux vaut rester prudent. La part des remboursements en retard après la date d'échéance augmente en effet (ceux de plus de six mois étant considérés comme des défauts). Et, à l'approche des élections municipales, le nombre de permis de construire délivrés diminue, forçant les plateformes à se replier sur des opérations de marchands de biens. Et si ces montages concernent des logements d'ores et déjà construits, ils restent plus risqués, les structures financées étant moins solides que celles de promotion. Pour preuve, les banques, qui n'exigeaient de ces marchands de biens qu'un apport limité à 20 ou 30% de ...