



Le crowdfunding immobilier gagne du terrain

Avec un rendement annuel moyen flatteur de 9,4 % et un taux de défaut de 1 % à peine, il n'est guère étonnant que le financement participatif immobilier (ou crowdfunding) attire de plus en plus d'investisseurs, même si cela reste bien marginal. Avec 184 millions d'euros collectés sur les six premiers mois de l'année, le secteur poursuit sa belle croissance (+ 43 % par rapport à la même période l'an dernier), malgré la Covid-19, selon le dernier baromètre de Fundimmo (qui agrège les données de 26 plateformes). taux de défaut stable

Rappelons que ce placement atypique consiste à aider financièrement un promoteur à boucler son projet (résidentiel à 86 % du temps), via des plateformes Internet dédiées (Anaxago, Clubfunding, Homunity, Wiseed...) qui l'étudient et le valident avant de le proposer aux investisseurs. Une fois les parts achetées (1.640 € placés, en moyenne, selon le baromètre), le capital est immobilisé jusqu'à la revente des lots par le promoteur. Les investisseurs récupèrent alors leur mise, bonifiée des intérêts. Koregraf, l'un des premiers à s'être développé sur ce créneau depuis 2014, vient ainsi de procéder au remboursement de trois opérations immobilières, en Ille-et-Vilaine, dans le Rhône et en Gironde, qui ont permis aux souscripteurs de percevoir entre 8 % et 10 % de rendement brut annuel, pour des périodes d'immobilisation de dix-sept à vingt mois. « L'un des intérêts majeurs de ce placement, outre le rendement, c'est bien la très courte durée d'immobilisation », souligne **Karl Toussaint du Wast**, cofondateur de **Netinvestissement**, cabinet de conseil en gestion de patrimoine. Une différence notable par rapport aux autres véhicules d'investissement dans les entreprises, tel les fonds d'investissement de proximité (FIP), pour lesquels la loi impose de conserver ses titres au moins cinq ans, avec, à la clé, un rendement beaucoup plus aléatoire.

Mais attention, « avec le crowdfunding immobilier, le capital n'est pas non plus garanti, même si, pour l'instant, le taux de défaut est faible, prévient **Karl Toussaint du Wast**. A cause du confinement, les chantiers ont pris du retard, et il risque d'y avoir un décalage de quatre à six mois dans les remboursements ». Le taux de retard moyen est en effet en hausse de 3 points environ et s'élève désormais à 10 %, mais le taux de défaut (le non-remboursement des investisseurs) est (encore) stable en 2020.

Un placement

D'autres vidéos à voir sur le web

L'actualité en vidéo : Investir Responsable : Comment la banque et l'assurance agissent pour protéger notre planète