

Le crowdfunding immobilier : le placement gagnant de 2019 ?

En 2014 émerge en France une nouvelle forme d'investissement, le crowdfunding immobilier. Encore assez méconnu du grand public, le financement participatif dans l'immobilier est pourtant un bon moyen de diversifier ses placements, tout en bénéficiant d'offres de rendements élevés sur de courtes durées.

Qu'est-ce que c'est ?

Les plateformes de crowdfunding immobilier mettent en relation des acteurs de l'immobilier (promoteurs ou marchands de biens) qui ont un besoin de fonds propres, avec des particuliers ou des sociétés en recherche d'investissements plus rémunérateurs que ce que les marchés peuvent proposer depuis quelques années.

Face à des taux de rendement aux alentours de 1 % sur les différents livrets bancaires, ou estimés aux alentours de 4 à 5 % pour d'autres formes de placements immobiliers, tels que les SCPI ou l'investissement locatif en direct, le crowdfunding immobilier se place en tête de rang en proposant des taux de rendement avoisinant les 9%.

Comment ça fonctionne ?

C'est simple, avec des tickets d'entrée généralement situés aux alentours de 1 000 €, vous investissez dans les fonds propres de promoteurs immobiliers pour des projets que vous choisissez, soutenant ainsi l'économie de la région. Selon les opérations financées, la durée de l'investissement varie généralement de 12 à 24 mois, selon la vitesse d'exécution du chantier et la commercialisation du programme.

Ce type de placement permet d'investir dans le secteur immobilier, tout en diversifiant ses mises et sélectionnant les programmes dans lesquels vous investissez votre argent, sans aucune contrainte de gestion.

La plupart des plateformes se rémunèrent directement du côté promoteur ; ainsi, zéro frais à prendre en compte dans le calcul de votre rendement net.

Le crowdfunding immobilier bénéficie d'une fiscalité simple et allégée puisqu'il est soumis à la flat tax, soit un prélèvement forfaitaire unique de 30 %, contrairement aux investissements dans la pierre en direct, qui seront soumis à l'imposition sur les revenus fonciers, taxe foncière, impôts sur la plus-value lors de la revente, IFI

Un investissement attractif proposant des rendements élevés par rapport au reste du marché, mais à quel risque ?

Le niveau de risque reste bien évidemment lié au rendement proposé. Comme chaque investissement, il existe un risque de perte partielle ou totale de votre capital. À ce jour, nous comptons en France un seul défaut de promoteur financé via le crowdfunding immobilier, il s'agit du groupe Terlat en 2017.

Avant d'investir, renseignez-vous sur la plateforme et sur les projets. Des dossiers détaillés sont souvent mis à votre disposition afin de vous présenter à la fois l'acteur mais aussi les détails du programme à financer. Diversifier reste le mot d'ordre peu importe les investissements effectués, tout comme n'investir que l'argent dont vous n'avez pas besoin.

Le financement participatif dans l'immobilier permet aux individus d'investir dans de la pierre sans les contraintes de gestion, de fiscalité alourdie ou encore d'imposition à l'impôt sur la fortune immobilière, puisque cet investissement n'y est pas soumis.

Et à l'horizon 2020 ?

Une année en plein essor pour les plateformes de crowdfunding immobilier, telles qu'Homunity, qui connaît un développement important depuis sa création en 2014, avec une croissance pouvant atteindre jusqu'à 160 % sur certaines années comme 2017 et 2018, et des prévisions similaires selon les chiffres déjà disponibles pour 2019.

Nous estimons pour l'année 2020 une croissance toujours soutenue, le crowdfunding immobilier connaissant une progression exponentielle depuis son apparition en France.