



## PATRIMOINE

## La finance participative investit l'immobilier

*Les plateformes proposant aux particuliers d'investir dans des projets immobiliers se multiplient. Elles font miroiter des rendements attractifs. Mais la prudence s'impose.*

DANIÈLE GUINOT

 @danieleguinot

**FINANCE** D'abord dédiée au financement de projets culturels et de start-up, la finance participative, ou crowdfunding, gagne du terrain dans l'immobilier. La majorité des sites spécialisés récoltent des fonds auprès de particuliers avant de les transmettre à un promoteur qui va réaliser un programme immobilier et le vendre. Les projets sont situés à Paris et en province, dans le neuf principalement mais parfois dans l'ancien, dans le résidentiel (y compris logement social, investissement locatif ou viager) comme dans les bureaux.

De nombreuses plateformes ont vu le jour au cours des deux dernières années (Lymo, Crowdimmo.fr, Hexagone...). Et deux acteurs (Anaxago, Wiseed) déjà présents dans le financement de start-up ont aussi investi ce secteur. Tous ces sites ne proposent pas la même forme d'investissement. La plupart du temps, les internautes deviennent actionnaires aux côtés du promoteur (Anaxago...). Sur d'autres plateformes (Wiseed, Lymo, Hexagone...), ils souscrivent à un emprunt obligataire. Une fois le programme construit et livré, ils sont remboursés et touchent des intérêts (sans garantie). Si tous ces sites proposent un ticket d'entrée peu élevé (1000 à 2000 euros), la durée d'immobilisation est très variable (trois mois à neuf ans en moyenne).

Pour attirer les particuliers, ces

plateformes font miroiter des rendements très (trop?) attractifs (entre 4% et 12%). Faute de recul, il est impossible de savoir combien tiendront leurs promesses. « Nous avons déjà remboursé trois emprunts obligataires dont les durées étaient comprises entre douze et dix-huit mois et, dans les trois cas, nous avons servi une rémunération de 10% », explique Jean-Baptiste Vayleux, directeur général de Lymo. Anaxago vient lui de rembourser les investisseurs au bout de trois mois avec un taux d'intérêt de 5%. Mais ces belles performances ne préjugent pas de l'avenir. « Les investisseurs doivent avoir conscience que toute rentabilité élevée est associée à un risque élevé de perdre son capital », ajoute Jean-Baptiste Vayleux. Une notion qui échappe à de nombreux internautes. « Comme c'est de l'immobilier, ils pensent que l'investissement n'est pas risqué », note Souleymane-Jean Galadima, directeur général de Wiseed Immobilier.

## Mises en garde de l'AMF

Ce secteur à peine naissant est en plein boom et il est encore difficile de trier le bon grain de l'ivraie. « Environ une nouvelle plateforme voit le jour toutes les deux ou trois semaines, sans avoir obtenu un agrément de l'AMF, met en garde Souleymane-Jean Galadima. Il y aura certainement des problèmes avec certaines d'entre elles, et nous redoutons que cela nuise à l'image de l'ensemble du secteur », poursuit-il. Les risques d'arnaques sont importants.

« Certains sites surfent sur la mode du crowdfunding et se revendiquent comme tel, alors qu'ils ne répondent pas aux exigences réglementaires des plateformes de financement participatif régulées », explique Natalie Lemaire, directrice des relations avec les épargnants à l'Autorité des marchés financiers (AMF). D'autres problèmes apparaissent aussi. « Nous avons constaté l'essor d'investissements aux rendements flatteurs, réalisés au travers de structures telles que des sociétés en nom collectif (SNC), des sociétés civiles ou des sociétés en participation (SEP) », explique Natalie Lemaire. « Or, dans ce cadre, sans qu'ils le sachent, les investisseurs sont responsables des dettes de la société sur leur patrimoine personnel, au-delà même des sommes investies », détaille-t-elle. Ce qui donne à réfléchir. ■