



Crowdfunding immobilier : comment investir ?

 26/08/2024

Achat d'une résidence principale, investissement locatif ou dans la pierre-papier, de nombreux placements immobiliers existent pour préparer sa retraite. Pourtant, à côté des investissements classiques, un moyen plus original de se positionner sur le marché immobilier se développe : le crowdfunding immobilier.

Tour d'horizon de cet investissement immobilier qui attire de plus en plus d'investisseurs.

Qu'est-ce que le crowdfunding immobilier ?

Le crowdfunding immobilier, aussi appelé **financement participatif immobilier**, vous permet d'investir dans un projet de promotion ou de réhabilitation immobilière via des plateformes de financement participatif.

En contrepartie de votre participation au financement du projet immobilier, vous pouvez obtenir la restitution du capital prêté ainsi que les intérêts accumulés. Gardez à l'esprit que le crowdfunding immobilier est un investissement risqué. Vous pouvez perdre tout ou partie du capital investi.

Qui sont les acteurs du crowdfunding immobilier ?

Lors d'un financement participatif immobilier, 3 acteurs principaux interviennent :

- le porteur du projet (promoteur immobilier ou marchand de biens) qui souhaite obtenir le financement de son projet par la collecte de fonds auprès d'un large public ;
- la plateforme de crowdfunding (plateforme généraliste ou plateforme dédiée au crowdfunding immobilier) qui met en relation le porteur du projet et les investisseurs ;
- les investisseurs, comme vous, qui placent leur argent dans un projet choisi sur une plateforme de crowdfunding.

Investir dans le crowdfunding immobilier, quels intérêts ?

Le crowdfunding immobilier attire de plus en plus d'investisseurs, car il présente de nombreux avantages. C'est un placement :

- à moyen terme (21,2 mois en moyenne en 2021) : votre épargne n'est donc pas bloquée trop longtemps ;
- simple : toutes les démarches pour investir dans le crowdfunding peuvent être réalisées en ligne depuis chez vous ;
- accessible : le ticket d'entrée pour investir dans un projet de crowdfunding est plus faible que le montant nécessaire pour l'achat d'un bien immobilier ;
- sans contrainte de gestion : il permet d'investir dans l'immobilier sans s'occuper de la gestion d'un bien (travaux, location, etc.) comme dans l'investissement locatif ;
- avec un rendement attractif (9,21 % par an en moyenne en 2021) ;
- qui participe à la diversification de vos placements financiers.

Quels sont les risques du crowdfunding immobilier ?

Si le crowdfunding offre un rendement élevé, il existe des risques en contrepartie. En effet, comme dans tout projet immobilier, les aléas sont nombreux : difficultés d'approvisionnement en matériaux, retards sur le chantier, blocages liés à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, impossibilité de vendre les logements, faillite du porteur du projet ou des sous-traitants, défaillance de la plateforme, etc. Avant d'envisager le financement participatif immobilier, vous devez tenir compte des risques liés à un tel investissement :

- le risque de défaut et donc une perte totale ou partielle des fonds investis : en 2021, le taux de défaut moyen est évalué à 0,09 % ;
- le risque de retard pour récupérer l'argent que vous avez placé : en 2021, le taux de retard de moins de 6 mois s'élevait à 4,76 % et celui de plus de 6 mois à 6,61 %.

À noter : En cas de retard dans le remboursement du capital investi, les intérêts continuent de s'accumuler jusqu'à la fin du projet. Le montant des intérêts dépend du taux d'intérêt indiqué dans les termes de l'offre et de la durée du retard de paiement.

Financement participatif, quelles sont les bonnes pratiques ?

Pour vous prémunir contre les risques du crowdfunding immobilier, certaines bonnes pratiques sont à suivre :

- choisir une plateforme de crowdfunding qui respecte la réglementation française et européenne et est immatriculée auprès de l'Organisme pour le Registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance ([ORIAS](#)) ;
- s'informer sur le porteur du projet (son expérience, ses réalisations, etc.) ;
- se renseigner sur le projet immobilier (secteur géographique, évolution du marché immobilier, projet de construction ou de réhabilitation, etc.) ;

- vérifier le montage financier du projet : fonds propres du promoteur, emprunt bancaire prévu, investissement sous forme de prêt rémunéré, de souscription d'actions ou de souscription d'obligations ;
- diversifier vos placements : toute votre épargne ne doit pas être placée dans le crowdfunding immobilier, et vos investissements dans le crowdfunding doivent être répartis dans plusieurs projets et sur différentes plateformes.

Quelles sont les meilleures plateformes de crowdfunding immobilier ?

Parmi les nombreuses plateformes de crowdfunding immobilier qui existent (Fundimmo, Les Entreprêteurs, Baltis, Anaxago, Homunity, etc.), il peut être difficile de faire son choix. Pour vous aider à trouver la meilleure plateforme de crowdfunding, vous pouvez vérifier plusieurs éléments :

- le label « Plateforme de financement participatif régulée par les autorités françaises » : il garantit la conformité de la plateforme avec la législation française ;
- l'ancienneté, l'expérience et les statistiques de la plateforme (nombre de projets financés, montant investi, pertes constatées, etc.).

Astuce : Vous pouvez trouver les projets de plusieurs plateformes labellisées sur [le site](#) mis en place par l'association Financement participatif France, la Caisse des dépôts et consignations ainsi que Bpifrance.

Quelle fiscalité pour les revenus issus du crowdfunding immobilier ?

En France, les revenus générés par le crowdfunding immobilier ne relèvent pas du régime d'imposition des revenus fonciers. Ils sont assujettis au Prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux).

À noter : Vous pouvez renoncer à bénéficier du PFU et opter pour une imposition au barème progressif (auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux de 17,2 %), si cela est plus avantageux pour vous.

Pierre-papier et financement participatif, quel placement choisir ?

Avec la pierre-papier ou le crowdfunding, vous optez pour des investissements qui n'imposent aucune implication personnelle et ne vous prennent pas de temps, que ce soit pour la gestion locative ou le suivi des travaux par exemple.

Toutefois, à la différence du crowdfunding immobilier, la pierre-papier est un placement à long terme qui nécessite de bloquer une somme d'argent, souvent plus importante et sur une plus longue période. Les 2 placements peuvent donc être complémentaires et permettent de diversifier votre placement pour la retraite.

En savoir plus sur [l'investissement en pierre-papier](#).

[Source des chiffres de cet article](#)