



## Guide des placements 2016



# Profitez de l'essor du financement participatif

**T**reize minutes et dix-sept secondes. En octobre dernier, il n'aura pas fallu plus longtemps au cabinet de conseil

Cala Partners pour emprunter 35 000 euros auprès de 62 particuliers inscrits sur le site Lendix. Et encore, le taux de 5,5% promis à ces prêteurs était-il inférieur à la moyenne du secteur, qui est de 7,5%. Bien sûr, le recul manque sur les risques du «crowdfunding», c'est-à-dire le financement par le prêt de PME ou de résidences immobilières. Et si, dans le secteur de la promotion, tout s'est passé comme prévu pour la dizaine de programmes déjà débloquée, Unilend, précurseur du prêt aux PME, affichait fin octobre 3,1% d'incidents de paiement de plus de deux mois. Pour éviter les grosses déconvenues, un seul conseil donc : ventiler sa mise sur un maximum de projets.

### LE PRÊT AUX PME

Rentabilité : **de 4,5 à 12% avant impôts**  
Perte potentielle : **jusqu'à 100% du capital**  
Durée : **de 1 à 5 ans**  
Lendix, Unilend, Lendopolis, Finsquare, Look & Fin, Credit.fr :

voilà, pour ne citer qu'elles et par ordre décroissant du volume de crédits financés en 2015, les principales plates-formes de crédit aux PME. Depuis fin 2014, tout particulier est en effet autorisé à prêter de l'argent directement à des entreprises, dans une limite (sauf chez Unilend) de 1 000 euros par projet. Une précaution indispensable car, même si ces plates-formes éliminent de 92 à 99% des PME candidates, leur faillite est toujours possible. Le taux servi, proportionnel à la durée du crédit et à la santé de l'entreprise, est fixé selon deux méthodes. Chez Credit.fr, Lendix et Lendopolis, c'est la plate-forme qui l'établit. Tandis que chez Unilend et Finsquare, c'est un système d'enchères inversées qui prévaut. **Fiscalité** Celle des comptes sur livret (lire page 10). En cas de défaut de remboursement, la perte en capital subie pourra être imputée sur les intérêts perçus dans l'année, au seul titre de l'impôt sur le revenu.

### LE FINANCEMENT IMMOBILIER

Rentabilité : **de 5 à 14% avant impôts**  
Perte potentielle : **jusqu'à 100% du capital**  
Durée : **de 1 à 3 ans**

### LES SEPT PRINCIPALES PLATES-DE CROWDFUNDING IMMOBILIER

Plate-forme (adresse Internet)	Mise minimale (durée d'investissement)	Rendement annuel attendu
Anaxago (Anaxago.com)	1000 euros (De 6 à 36 mois)	De 8 à 14%
Crowdfunding-immobilier (Crowdfundingimmobilier.fr)	2000 euros (De 12 à 36 mois)	De 8 à 12%
Crowdimmo Invest (Crowdimmo.fr)	1000 euros (De 6 à 36 mois)	De 8 à 14%
Fundimmo (Fundimmo.com)	1000 euros (De 12 à 36 mois)	De 8 à 12%
Hexagon (Hexagon-e.com)	500 euros (De 14 à 16 mois)	De 8 à 12%
Lymo (Lymo.fr)	1000 euros (De 11 à 24 mois)	10%
Wiseed Immobilier (Wiseed.com)	1000 euros (De 12 à 36 mois)	De 8 à 12%

\* Fin 2015.

Double avantage du financement participatif immobilier : comme le montre notre tableau ci-dessus, les taux servis y sont supérieurs de 2 à 4 points à ceux du prêt aux PME, pour une durée d'immobilisation plus courte, de trois ans maximum. Objectif : aider les promoteurs à boucler le financement de leurs projets, via



PAR CAROLINE RACAPE



4

**NICOLAS SÉRÈS,**  
 directeur  
 général de  
 Wiseed

Tous les  
 projets  
 immobiliers  
 sont  
 étroitement  
 analysés  
 avant d'être  
 présentés."

RAPHAEL DEMARET POUR CAPITAL

**FORMES  
 PASSÉES AU CRIBLE**

Forme d'investissement proposée (montant moyen collecté par programme)	Nombre de projets financés (projets déjà débouclés)*	L'avis de Capital
<b>Actions</b> (500 000 euros)	<b>30</b> (3)	Sur cette plate-forme ayant levé 17 millions d'euros, les projets déjà débouclés ont tous tenu leurs promesses. Principal avantage de son mode de financement, sous forme d'actions : la possibilité d'être exonéré d'impôts, en les plaçant dans son PEA.
<b>Obligations</b> (350 000 euros)	<b>7</b> (1)	Lancée par le vice-président de la fédération des promoteurs immobiliers, cette plate-forme effectue un tri étroit des dossiers. Sa spécialité : les programmes résidentiels privés ou sociaux de taille modeste (10 à 30 lots, via 9 promoteurs partenaires).
<b>Actions ou obligations</b> (280 000 euros)	<b>5</b> (0)	Lancée en janvier 2015, cette plate-forme espère financer un total de 17 projets en 2016. Attention à ne pas confondre son activité de promotion participative avec celle, complémentaire mais à nos yeux plus risquée, d'investissement locatif mutualisé.
<b>Obligations</b> (250 000 euros)	<b>De 1 à 4</b> (0)	La plus récente des plates-formes, lancée en novembre 2015, espère financer une dizaine de projets en 2016. Originalité : elle vise surtout le secteur des locaux commerciaux, artisanaux ou industriels de petite taille, et dont la commercialisation est déjà avancée.
<b>Prêt remboursable in fine</b> (250 000 euros)	<b>12</b> (0)	Ticket d'entrée très accessible pour cette plate-forme lancée par un ancien assureur spécialiste du secteur, et portant un œil attentif aux garanties d'achèvement des programmes présentés. Possibilité de financer l'achat de terrains constructibles.
<b>Obligations</b> (340 000 euros)	<b>12</b> (4)	Un sans-faute pour la plate-forme - dont Bouygues Immobilier est actionnaire à hauteur de 7% - spécialisée dans les résidences de moins de 20 lots dans des villes comme Bordeaux ou Toulouse : les projets débouclés ont tous rapporté comme promis 10% par an.
<b>Obligations</b> (400 000 euros)	<b>31</b> (3)	Un des pionniers du secteur, avec 14 millions d'euros de financements levés rien qu'en 2015 (dans le parc privé et social, pour des projets comprenant de 30 à 40 lots en moyenne). 2016 sera crucial pour elle, avec 12 à 15 débouclages annoncés.

la souscription d'obligations, l'investissement dans une société dédiée (chez Anaxago), ou encore un prêt (chez Hexagon). Autant dire que, en cas de retard dans la construction ou d'échec de la commercialisation, la perte sera sévère. «Nous vérifions la qualité de l'emplacement, le sérieux du constructeur et la garantie

d'achèvement des travaux. Plus de la moitié des lots doivent également être vendus», détaille Nicolas Sérès, directeur général de Wiseed. Si un projet vous convainc, faites vite : Lymo a levé en un quart d'heure 280 000 euros pour un projet à Toulouse. **Fiscalité** Dans le cas d'une obligation, les coupons,

versés en même temps que le capital est restitué, sont soumis aux 15,5% de taxes sociales et au barème de l'impôt sur le revenu. Pour un investissement en actions, les parts sont admissibles au PEA (lire la fiche Actions de grandes sociétés françaises page 26).



## DE 4,5 À 15% DE RENDEMENT PAR AN (SUITE)

### LE FINANCEMENT D'ÉNERGIES VERTES

Rentabilité: **de 2 à 8% par an avant impôts**  
Perte potentielle: **jusqu'à 100% du capital**

Durée: **de 2 à 15 ans**

C'est le troisième secteur, en plein boom, du financement participatif. Il s'agit cette fois de prêter pour deux à quinze ans à des producteurs d'énergie renouvelable (parc éolien, solaire, centrale hydroélectrique, etc.), revendant ensuite l'électricité à un tarif convenu avec EDF. Selon les plates-formes, le financement se fait via des obligations (sur Lumo-France.com, Greenchannel.fr et Enerfip.fr) ou par un prêt direct (Lendosphere.com), tous deux rémunérés de 2 à 8% par an. Principal risque: que l'exploitant disparaisse. C'est pourquoi mieux vaudra financer les poids lourds du secteur (Engie ou EDF Energies nouvelles, par exemple, utilisent déjà ces plates-formes) ou des équipements déjà installés, et revendus par leur propriétaire afin de libérer du capital pour construire d'autres infrastructures. Embryonnaire, ce type de prêt devrait décoller en 2016, la loi sur la transition énergétique, votée l'été dernier, encourageant les producteurs d'énergie à y recourir.

**Fiscalité** Identique à celle du financement immobilier participatif.

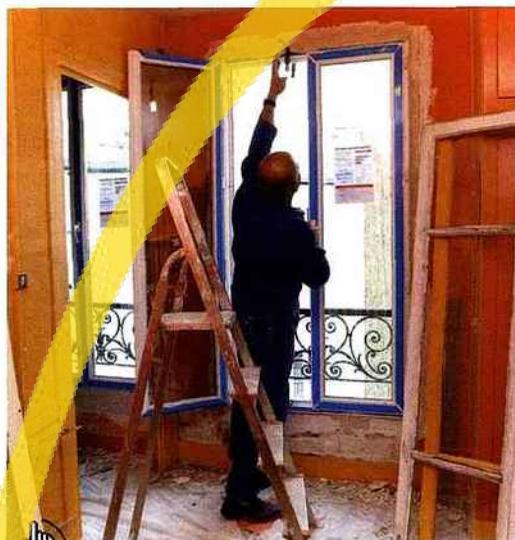
### FONDS OBLIGATAIRES À HAUT RENDEMENT

Performance 2015: **+ 3,5% avant impôts**  
Perte potentielle:

**jusqu'à - 30 ou - 40%**

Durée: **de 3 à 5 ans**

Air France, Europcar, Numericable-SFR... Vous ne vous en doutez peut-être pas, mais ces sociétés sont classées dans la catégorie



MICHEL GAILLARD / REA

### REVENDEZ VOS TONNES DE CO<sub>2</sub>

**P**our rentabiliser vos travaux de rénovation énergétique, passez par le site ComptepargneCO2.com, qui permet de revendre, durant dix ans, les réductions d'émission de CO<sub>2</sub> obtenues à des entreprises compensant de la sorte leurs activités polluantes. Exemple avec 1700 euros de travaux, bénéficiant d'un crédit d'impôt vert de 30%, et réduisant de 1,34 tonne les émissions annuelles de CO<sub>2</sub>. Au tarif de 53 euros la tonne, le rendement servi sera de 5,9% (1,34 x 53 euros, ramenés aux 1190 euros du coût des travaux, net de crédit d'impôt).

spéculative (BBB -) par les agences de notation. A ce titre, elles doivent pour se financer verser des taux d'intérêt élevés, aux environs de 4,7% en novembre dernier. Après une bonne année 2015 (+3,5 % entre janvier et fin novembre pour les fonds de cette catégorie), ces obligations à haut rendement pourraient séduire à nouveau en 2016. Attention, en cas de grave crise, comme en 2007, ces titres peuvent plonger de 30 à 40% en quelques mois! «En Europe, le taux de défaut de ces sociétés a rarement été aussi bas, à 2%», rassure toutefois Julie Gualino-Daly, d'Edmond de Rothschild AM. Parmi les bons fonds spécialisés, on pourra viser Edmond de Rothschild Signatures Euro High Yield (LU1160363633), Pictet-EUR High Yield (LU0133807163), Amundi Funds Bond Euro High Yield (LU0119110723), ou M & G European High Yield Bond (GB0031288243).

**Fiscalité** Les gains sont soumis aux 15,5% de prélèvements sociaux ainsi qu'au barème de l'impôt sur le revenu.

### LE GIRARDIN INDUSTRIEL OU HLM

Rentabilité: **de 12 à 15%**

Perte potentielle:

**plus que le capital investi**

Durée: **5 ans**

D'année en année, ces niches fiscales destinées à soutenir l'économie d'outre-mer sont

reconduites, permettant aux plus aisés des contribuables d'empocher une réduction d'impôts égale à 112, voire à 115%, de leur mise! Dans sa déclinaison industrielle, le Girardin consiste à acquérir des parts d'une société en nom collectif (SNC) qui, à l'aide d'un prêt complémentaire, achète un outil de production pour le louer à une entreprise des DOM-COM pendant cinq ans. Dans sa version immobilière, il s'agit de financer la construction de logements sociaux. Le risque? Si le montage est mal ficelé - matériel non livré, faillite de l'exploitant - en plus de perdre le capital investi, il faut rembourser l'avantage fiscal. C'est pourquoi mieux vaudra opter pour un opérateur reconnu comme Fipromer (Bred), Ingepar (BPCE) ou Inter Invest. Lorsqu'un exploitant connaît des difficultés, ces professionnels relouent rapidement le matériel à une autre société, et évitent la reprise de l'avantage fiscal par Bercy. Comptez 2 000 euros de ticket d'entrée en industriel, mais beaucoup plus en HLM (40 000 euros, par exemple, chez Inter Invest). **Fiscalité** En Girardin industriel, la réduction d'impôts représente 44,12% du montage, dans la limite d'un plafonnement spécifique de 18 000 euros par an. Mais, comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocedée à l'exploitant, celui-ci peut en réalité grimper à 40 909 euros, voire 52 941 euros pour les gros montages agréés par Bercy. En logement social, la réduction d'impôts maximale s'élève à 50% du montage, dans la limite du plafond spécifique de 18 000 euros, porté, là aussi grâce aux règles spécifiques de calcul, à 60 000 euros.

Prêtez à des PME en développement sur

**Capital.fr**

Dans la rubrique Finances perso, retrouvez en permanence deux ou trois PME sélectionnées par notre partenaire Unilend, et cherchant à emprunter pour leurs projets, à des taux compris entre 4 et 10% par an.