

Des risques sur le financement participatif

Le crowdfunding séduit par ses rendements mais il ne faut pas sous-estimer les pertes possibles

Permettre aux épargnants de prêter de l'argent à des entreprises, en direct ou sous forme d'obligations : c'est ce que proposent les plates-formes de financement participatif, qui font l'objet d'un véritable engouement. Et les promoteurs immobiliers en sont, de loin, les premiers bénéficiaires. Le succès de ces placements 2.0 tient à leur rendement annuel moyen séduisant : en 2021, il s'est établi en moyenne à 9,21 %, pour des prêts dont la durée moyenne se limite à 21,2 mois, selon le baromètre annuel du crowdfunding immobilier de Fundimmo et Hello Crowdfunding.

L'appétence des épargnants semble faire fi du risque inhérent à de tels rendements. Des difficultés opérationnelles ou commerciales peuvent se traduire par une incapacité du promoteur à verser les dividendes aux échéances prévues. En 2021, un retard supérieur à six mois concernait ainsi 6,61 % de l'encours total des prêts (+ 0,91 point par rapport à 2020), d'après le baromètre précité. Quant à la probabilité d'une perte du capital emprunté, bien que réelle, elle ne se matérialise que rarement.

Le taux de défaillance s'est limité, entre 2012 et 2021, à 0,09 %. Sur 3 647 opérations recensées sur cette période par Hello Crowdfunding, qui agrège les données des quarante princi-

aux distributeurs, trois se sont soldées par une perte en capital, dont deux seulement partiellement. Ces indices pourraient se dégrader concernant les projets immobiliers ayant récemment clôturé leur collecte, et plus encore pour ceux qui s'ouvriront à la souscription dans les prochains mois.

L'inflation galopante frappe de plein fouet l'industrie du bâtiment, fortement touchée par la flambée du coût de l'énergie. Et rend délicat l'établissement du budget prévisionnel d'une opération immobilière. « Les promoteurs fixent un budget prévisionnel avec un semestre d'anticipation sur le lancement de la construction. Or certaines entreprises abandonnent aujourd'hui le chantier si elles ne parviennent pas à négocier une révision des tarifs des devis établis six mois auparavant », constate Christophe Nowakowski, économiste de la construction et dirigeant du bureau d'études Cabinet 2H.

« Spirale inflationniste »

Une conjoncture qui accroît les risques de retard voire d'abandon de programmes en cours d'édification. « Quand nous lançons un chantier actuellement, nous sommes face à des coûts de 5 % à 10 % supérieurs à notre budget prévisionnel », confirme Norbert Fanchon, président du groupe immobilier Gambetta. Si

DES DIFFICULTÉS
OPÉRATIONNELLES
PEUVENT SE TRADUIRE
PAR UNE INCAPACITÉ
DU PROMOTEUR À VERSER
LES DIVIDENDES
AUX ÉCHÉANCES PRÉVUES

cette spirale inflationniste perdure quelques mois, nous ne parviendrons pas à équilibrer financièrement certains projets. »

Pour chaque programme, les promoteurs créent une entité propre, une société civile immobilière de construction-vente (SCICV). Ce sont ces structures qui empruntent auprès des investisseurs par le biais du crowdfunding. Les maisons mères pourront-elles prendre en charge les défauts de remboursement des créanciers des SCICV ? « Le groupe Gambetta dispose de fonds propres suffisants pour ce faire, mais ce n'est pas le cas de la majorité des petits promoteurs ayant recours au financement participatif », prévient M. Fanchon. De fait, les sommes empruntées – le plus souvent sous forme obligataire – auprès des investisseurs en ligne ont souvent vocation à se substituer aux 10 % de fonds propres exigés dans les plans de financement par les banques pour accorder un crédit à un taux de marché.

Les adeptes du financement participatif peuvent aussi se tourner vers le financement des petites et moyennes entreprises (PME) hors du secteur immobilier. Le rendement moyen s'établit à 5,93 % pour les prêts et à 4,50 % pour les souscriptions obligataires, sur des durées moyennes respectives de trente-trois mois et quatre ans et demi, selon le bureau d'études Mazars,

auteur du baromètre 2021 du crowdfunding. Le risque, avec ce type d'investissement ? Certaines plates-formes affichent un taux de perte en capital pour 2021 jusqu'à 5 %.

« Les PME faisant appel au financement participatif présentent un risque de défaillance supérieur à la moyenne de cette classe d'actifs, car ce sont celles qui n'ont pu trouver un accord de financement auprès des banques, qui ne rationnent pourtant pas le crédit aux entreprises aujourd'hui. Ce qui interroge sur le profil de risque de ces emprunteurs », commente l'économiste Nadine Levratto, directrice de recherche au CNRS.

Le financement participatif présente néanmoins un atout pour limiter le risque : la capacité qu'il offre aux investisseurs de diversifier leurs portefeuilles grâce à des tickets d'entrée modestes, de l'ordre de 1 000 euros. Les épargnants ont, en outre, accès à quelques rares projets bénéficiant de la garantie de l'Etat ou de BPI France, s'ils font preuve de réactivité, ces opérations bouclant leur collecte souvent en moins d'une heure après leur mise en ligne.

Les plus réfractaires au risque s'intéresseront aux offres atypiques de Kiwaï-normandie.fr et de Kiwaï-enr.fr, des plates-formes proposant d'investir dans la transition écologique en accordant des prêts cautionnés par les Caisses d'épargne, actionnaires de ces distributeurs. « En cas de défaillance d'un emprunteur, l'investisseur est indemnisé sous quatre-vingt-dix jours à hauteur du capital prêté et des intérêts non versés », explique Christophe Descos, président de Kiwaï. Certes, le rendement est moindre que celui promis par les autres plates-formes : les taux d'intérêt annuels varient de 2 % à 4 % pour des crédits consentis en moyenne sur quatre ans. Une garantie a toujours un prix. ■

GILLES MANDROUX



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Tourisme, Covid-19 et force majeure

Àu début de la pandémie de Covid-19, certains Français se trouvaient en vacances à l'étranger. Leur agence de voyages, qui les a rapatriés en urgence avant que les frontières ne ferment, devait-elle leur rembourser la part de séjour qui n'avait pas été utilisée ? Une première décision, très attendue, vient d'être rendue. Elle concerne M. et M^{me} X, partis faire une croisière en Egypte, du 14 au 21 mars 2020 (moyennant la somme de 1 861 euros), et rapatriés par le voyageur FRAM le 18 mars. Au retour, M^{me} X réclame le remboursement des prestations terrestres non exécutées, soit 213 euros. FRAM lui fait un avoir valable un an, qu'elle refuse.

M^{me} X mobilise la protection juridique de son assurance pour assigner le voyageur. Son avocate réclame... plus de 600 euros, correspondant selon elle à l'« intégralité des prestations non exécutées », et incluant le vol retour – alors que celui-ci a bien eu lieu, à un prix sans doute très supérieur à celui que FRAM avait pu négocier pour le 21 mars. L'avocate invoque un article du code du tourisme selon lequel le voyageur qui a souscrit un contrat de voyage à forfait « a

droit à une réduction de prix appropriée, pour toute période de non-conformité des services fournis ». Le terme « réduction de prix », qui se comprend par rapport au prix payé, désigne le remboursement des prestations non exécutées.

Faute, sans doute, de contradiction – FRAM n'étant pas représenté au procès –, le tribunal de proximité d'Aubagne (Bouches-du-Rhône) donne raison à M^{me} X. Il lui alloue, en plus... 1 500 euros de dommages et intérêts. Le voyageur

FRAM fait appel. Son avocate assure qu'il s'est acquitté de son « obligation de remédier à la non-conformité des services fournis », en accordant à sa cliente une « réduction de prix de 213 euros », sous la forme d'un avoir.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, qui statue le 5 mai, rappelle qu'aux termes du code du tourisme le professionnel est certes responsable de la mauvaise exécution des services prévus par le contrat, mais qu'il « peut s'exonérer de sa responsabilité », en apportant la preuve que le dommage est imputable « à des circonstances exceptionnelles ». Et que, dans ce cas, « le voyageur n'a droit à aucune indemnisation ».

Or, constate la cour, le rapatriement des X est « lié à la pandémie mondiale de Covid-19 ». Cette apparition s'analyse comme « une circonstance exceptionnelle » et « un cas de force majeure », qui « permet à FRAM de s'exonérer de sa responsabilité ». En conséquence, juge-t-elle, FRAM n'était pas tenu d'indemniser sa cliente, ni même de lui donner un avoir, qu'elle qualifie de « geste commercial ». M^{me} X ne s'étant pas pourvue en cassation, cet arrêt fera jurisprudence. ■

1,58 MILLIARD

C'est, en euros, le montant collecté en 2021, par les plates-formes de crowdfunding adhérentes de l'association Financement participatif France, sous forme de prêts à des entreprises. Ce montant a plus que doublé par rapport à 2020 (741 millions d'euros). Ce financement accordé en ligne par des particuliers concerne essentiellement le secteur immobilier (1 146,5 millions d'euros), suivi de l'environnement et des énergies renouvelables (188,5 millions d'euros) et des commerces et services (157,1 millions).

IMMOBILIER

Saint-Nazaire, un marché tendu mais accessible

Boudée pendant des années par le public qui préférait les stations balnéaires de Pornichet ou de La Baule toutes proches, Saint-Nazaire (Loire-Atlantique) attire désormais, et les prix de l'immobilier ont connu une augmentation à deux chiffres ces derniers mois. Dans cette ville ouvrière et détruite presque entièrement pendant la seconde guerre mondiale, le centre-ville a été reconstruit dans les années 1950 et Saint-Nazaire est plus connue pour son port industriel, ses Chantiers de l'Atlantique ou son site Airbus que pour son front de mer.

Mais l'attrait du littoral, l'augmentation des prix immobiliers à Nantes, qui a fait de Saint-Nazaire un marché de report, la possibilité d'y trouver une maison avec un jardin ont changé la donne. Le réaménagement du front de mer ces dernières années a aussi modifié le regard porté sur la ville. « Autrefois Saint-Nazaire était l'endroit où l'on travaillait et on allait s'amuser à Pornichet ou à La Baule, mais nous nous attachons à changer cette perception par le développement d'activités culturelles et un renouvellement urbain », précise David Samzun (PS), maire de Saint-Nazaire.

L'arrivée du Covid-19 et les possibilités de télétravail ont accentué la situation. « La demande est très forte : dès que nous avons un bien à vendre au juste prix, il part en quelques jours et globalement nous n'avons pas assez de biens pour satisfaire tous nos clients », confirme

Des prix sous tension		
 Saint-Nazaire	Prix moyen d'une maison 260 000 €	Prix moyen d'un appartement 2 660 €/m²
Prix moyen d'un appartement neuf 4 000 €/m²	Loyer moyen pour un T2 11,98 €/m²	Rentabilité moyenne d'un T2 5,4 %
SOURCES : MEILLEURS AGENTS ET NOTAIRES BRETONS		

Maguy Loyer, gérante de Maguy Immobilier. Les notaires bretons constatent ainsi que les prix ont augmenté de 15,5 % entre le 1^{er} avril 2021 et le 31 mars 2022 pour les appartements anciens, et de 8,2 % pour les maisons ; 11 % des biens achetés sont des studios et 32,6 % sont des maisons.

Sur une bande de 300 à 400 mètres le long du littoral et de son sentier côtier, il faut compter 600 000 à 800 000 euros pour une maison, notamment dans le quartier de Saint-Marc-sur-Mer. « Mais, s'il s'agit d'une maison avec vue mer, on passe largement le million d'euros et ce type de bien est rarissime à la vente », estime Maguy Loyer. Même chose dans le quartier de la Havane, situé en bord de mer mais proche du centre-ville et

constitué de maisons du début du XX^e siècle épargnées par la guerre : les maisons s'y vendent aux alentours de 700 000 euros. Il faut aller un peu plus loin dans les terres pour des prix plus raisonnables, comme dans le quartier des Landettes, où il est possible de trouver une maison aux alentours de 250 000 euros.

« Sans doute un palier »

Autre quartier intéressant, le centre-ville : « Nous constatons que les prix n'y augmentent pas alors que la ville a prévu de beaux projets de requalification et de végétalisation », s'étonne M^e Diane Boegli-Dallier, notaire à Saint-Nazaire. Dans ce secteur, les alentours de la base sous-marine peuvent être un endroit où réaliser un investisse-

ment locatif, car la demande est très forte. La ville est d'ailleurs classée en zone B1 et donc éligible au dispositif d'investissement locatif Pinel.

Il faut compter 4 000 euros par mètre carré pour un appartement neuf, soit une augmentation de 9 % sur un an, mais ces derniers sont moins nombreux, car, « pour éviter un emballement et des constructions qui seraient disgracieuses, nous avons décidé de contrôler plus précisément les projets réalisés par les promoteurs », explique-t-on au service urbanisme de la ville. Le volume des ventes de logements neufs en baisse de 5,4 % reflète ce ralentissement.

En dépit de la forte augmentation ces dernières années, les prix de Saint-Nazaire restent raisonnables face à ceux du centre-ville de Nantes qui atteignent 5 000 euros le mètre carré dans l'ancien et 6 720 euros pour le neuf. Et bonne nouvelle pour les acquéreurs, « les prix ne devraient pas trop augmenter ces prochains mois car on a sans doute atteint un palier dans la ville, avec des Nazairiens qui ont du mal à accéder à la propriété et doivent s'éloigner », prévoit Cédric Cognet, gérant de Century 21 By Ouest.

Enfin, pour les amateurs de maisons neuves, des terrains à bâtir, essentiellement en lotissement, sont disponibles avec un prix compris entre 290 et 320 euros le mètre carré et des acheteurs qui y consacrent 130 000 euros en moyenne. ■

NATHALIE COULAUD

CLIGNOTANT



ASSURANCE-VIE

Plus de transparence sur les frais

Depuis le 1^{er} juillet, un nouvel élément doit être fourni à l'épargnant souscrivant une assurance-vie : les frais totaux supportés par chaque unité de compte (UC) l'année précédente, en pourcentage (frais du contrat + frais de gestion de l'UC). De quoi « accroître la comparabilité des offres » et en « renforcer l'attractivité », juge France Assureurs. Sur les cinq premiers mois de 2022, celle-ci a signé, selon les chiffres publiés le 30 juin, sa meilleure collecte nette en dix ans : 12,4 milliards d'euros. Mai, avec 1,9 milliard, est toutefois en retrait par rapport aux mois précédents.

QUESTION À UN EXPERT

Quels documents rassembler pour aider vos héritiers ?

PASCALE BURGAUD, notaire en Gironde

Vous avez peut-être déjà organisé vos obsèques, laissé des dispositions testamentaires et des instructions pour le don d'organes, mais avez-vous pensé à aider vos proches à régler votre succession ? Recourir à un notaire est obligatoire pour toute succession d'au moins 5 000 euros. Selon la nature du patrimoine et des héritiers, un ou plusieurs actes seront rédigés à l'aide de documents fournis par ces derniers. Pour leur épargner des recherches compliquées, réunissez les documents dans un dossier – papier ou numérique – facilement accessible. Lesquels ? La photocopie de vos livres de famille, de votre contrat de mariage, du jugement de divorce, d'une donation entre époux, de votre testament, la liste des établissements financiers détenant des fonds pour votre compte. Mais aussi l'adresse et le numéro de tous vos enfants, ou des éléments permettant de les contacter si vous les avez perdus de vue, une copie de votre carte grise, de votre avis d'imposition et de taxe foncière, la liste des organismes vous versant une pension, le nom de votre mutuelle. Si vous êtes propriétaire, ajoutez la copie de vos titres de propriété immobilière, les coordonnées du syndic, le tableau d'amortissement de vos prêts. Cette liste n'est pas exhaustive. Pensez aussi à dresser la liste de vos codes informatiques, identités numériques, mots de passe, etc.