

GUIDE DES PLACEMENTS 2015

DE

5 à 15%

DE RENDEMENT

Tentez le tout nouveau prêt direct aux PME

Bien sûr, les placements ici décrits, assurant de fortes rentabilités, ne sont pas dénués d'aléas. Un risque qu'il reste facile de circonscrire. Dans le cas du prêt ou des obligations de PME, il suffit par exemple de bien diversifier la mise, ces sociétés affichant, selon la Banque de France, un **taux annuel de défaut** de 1,3%. Quant à la défiscalisation outre-mer, en sélectionnant bien le monteur, tout risque de requalification fiscale devrait être évité. Sur 19 000 opérations montées depuis 1991, **Inter Invest**, un des leaders du secteur, assure ainsi n'avoir subi que trois redressements.

Caroline Racapé

LE PRÊT AUX PME →

Rentabilité : **de 4 à 10%**
par an avant impôts
Perte potentielle : **jusqu'à 100% du capital**
Durée : **de 1 à 5 ans**

Fini le monopole des banques sur le financement des entreprises ! Depuis le 1^{er} octobre dernier, les particuliers

peuvent à leur tour prêter à des PME, à des taux de 4 à 10% par an et sur des durées de 2 à 5 ans. Une brèche dans laquelle plusieurs sites Internet se sont engouffrés (voir tableau ci-dessous). Principal atout de ces plates-formes : elles effectuent, au sein de PME ayant au moins deux ans d'existence, un tri entre les dossiers, via un comité

d'experts. « Nous n'avons financé que 70 des 2000 candidatures reçues », assure Nicolas Lesur, fondateur d'Unilend. Selon les cas, le taux du crédit est fixé par la plateforme (chez Lendopolis, Lendix, Spear), par la PME (Prêt PME) ou les prêteurs via des enchères inversées (Unilend, Finsquare). Il grimpe, bien sûr, avec la durée de prêt et la

note de risque de la PME. Attention, il s'agit bien d'un crédit où le capital s'amortit à chaque mensualité. Pour maximiser le rendement, il faut donc réinvestir en permanence le capital remboursé (sauf chez Spear et Prêt d'union, où le capital investi reste constant). Et même si, par prudence, l'Etat a limité la mise à 1 000 euros par société, mieux vaudra diversifier sur au moins quinze dossiers. Cerise sur le gâteau, la possibilité de déduire les pertes serait en cours de négociation avec le gouvernement.

Fiscalité Celle des comptes sur livret (voir page 8).

LE FINANCEMENT IMMOBILIER →

Rentabilité : **de 7 à 12%**
par an avant impôts
Perte potentielle : **jusqu'à 100% du capital**
Durée : **de 1 à 3 ans**

C'est une variante, elle aussi toute nouvelle, du prêt participatif. Il s'agit cette fois, via des plates-formes dédiées (Anaxago, Crowd-Immo,

SEPT PLATES-FORMES DE PRÊT PARTICIPATIF

Plate-forme de prêt (site Internet)	Mise minimale par prêt (mise maximale)	Taux d'intérêt remboursé par l'emprunteur (1)	Durée possible des prêts	Montant global de chaque prêt (moyenne)
Finsquare (Finsquare.fr)	10 euros (1 000 euros)	1 à 10%	3 mois à 2 ans	3 000 à 50 000 euros (30 000 euros)
Lendix (Lendix.com)	25 euros (1 000 euros)	4 à 8%	1,5 à 4 ans	15 000 à 300 000 euros (50 000 euros)
Lendopolis (Lendopolis.com)	20 euros (1 000 euros)	4 à 10%	2 à 5 ans	10 000 à 1 million d'euros (70 000 euros)
Prêt d'union (2) (Pret-dunion.fr)	1 000 euros (aucune)	4 à 6,3% (3)	2 à 5 ans	3 000 à 40 000 euros (9 000 euros)
Prêt PME (Pretpme.fr)	100 euros (1 000 euros)	4,5 à 8,5%	3 ans	30 000 à 150 000 euros (50 000 euros)
Spear (Spear.fr)	100 euros (aucune)	1,25 à 2% (4)	3 à 20 ans (5)	A partir de 30 000 euros (300 000 euros)
Unilend (Unilend.fr)	20 euros (aucune)	4 à 10%	2 à 5 ans	10 000 à 250 000 euros (80 000 euros)

(1) Ou rendement perçu par l'investisseur, dans le cas de Spear et Prêt d'union. (2) Réserve aux investisseurs avertis, ros d'actifs, travailler dans le secteur financier, effectuer des transactions de plus de 600 euros au moins 10 fois par défauts de paiement et des frais de gestion. (4) Avant avantage fiscal. (5) Remboursement des parts possible à tout

Lymo ou Wiseed), de cofinancer la construction de programmes immobiliers de petite taille (moins de 10 lots chez Lymo, de 30 chez Crowd-Immo). Un système gagnant pour tout le monde, qu'il s'agisse du promoteur, qui complète son crédit bancaire sans engager trop de capitaux propres, ou de l'épargnant, qui empoche si tout va bien une rémunération annuelle de 7% chez Crowd-Immo, de 10% chez Lymo et de 8 à 12% chez Wiseed ou Anaxago. L'emprunt, accessible dès 1 000 à 3 000 euros, prend la forme d'une obligation, sauf chez Anaxago, où l'on devient actionnaire du projet. Dans tous les cas, on récupère la mise et les intérêts assez vite, à la revente des lots, soit au bout de deux à trois ans. Pour un risque limité: les plateformes s'assurent en effet de la qualité du programme (le permis doit être purgé de tout recours et les lots commercialisés à 30 ou 50%), comme du promoteur (censé

détenir une garantie d'achèvement des travaux). Mais comme on n'est jamais à l'abri d'un échec commercial, mieux vaudra diversifier la mise sur plusieurs projets. **Fiscalité** Le gain à la sortie supporte les 15,5% de taxes sociales et est ensuite intégré au barème de l'IR. Si l'investissement se fait en

actions, on peut les loger dans un PEA.

OBLIGATIONS DE PME →

Rentabilité : **de 5 à 9%**
par an avant impôts
Perte potentielle : **jusqu'à 100% du capital**
Durée : **de 4 à 10 ans**

Là aussi, il s'agit de financer des PME, mais sous la forme

d'une obligation. Le capital prêté n'est alors restitué qu'à l'issue du crédit (plus long que le prêt participatif, sa durée peut grimper jusqu'à dix ans), et en une seule fois. Et entre-temps, vous percevez les «coupons», de 5 à 9% par an. Bien sûr, le placement reste risqué: en cas de *Suite page 34 ▶*



Nicolas Lesur,
fondateur de la
plate-forme de
prêt Unilend

«EN RÉINVESTISSANT LE CAPITAL REMBOURSÉ, LE RENDEMENT GRIMPERA JUSQU'À 9% BRUT»

PASSÉES AU CRIBLE

L'avis de Capital

Avantage du site, opérationnel début 2015 : les prêts durent moins de 2 ans. Le réinvestissement automatique du capital sera proposé.

La plate-forme, qui ouvrira aussi en janvier, vise 500 dossiers dès 2015. C'est elle qui fixera le taux de prêt, selon une notation interne.

Déjà active, la plate-forme fait valider chaque dossier par un expert-comptable. Une bonne garantie sur la solidité du projet présenté.

Original, ce site ne finance que des prêts à la consommation pour les particuliers. Le rendement affiché est net du risque de défaut.

Un tri sérieux des dossiers (3 à 4 présentés fin 2014, pour 50 candidatures reçues). Les PME fixent elles-mêmes leur taux d'emprunt.

Prêts destinés à financer des activités socialement responsables. Une réduction d'IR (18% du prêt) ou d'ISF (50%) vient doper le taux.

Déjà 70 dossiers en un an, à 9% de taux moyen. Accordés sous forme de «bons de caisse», les prêts échappent au plafond de 1 000 euros.

remplissant 2 des 3 conditions suivantes : détenir plus de 500 000 euros-trimestre. (3) Rendement net avant impôts, mais après déduction des moments, mais mieux vaut attendre 5 ans pour conserver le bonus fiscal.

faillite de la PME, vous perdrez le capital engagé et les coupons restant à verser. Mais le problème, c'est que ces «initial bond offering» (IBO), inaugurées mi-2012, n'ont pour l'heure pas vraiment percé. On ne compte à ce jour que cinq émissions (Agrogeneration, Capelli, Homair Vacances, Réalités et Auplata). «Plusieurs obligations seront lancées en 2015», assure Marc Lefèvre, directeur Europe du développement et des relations émetteurs d'Euronext. En attendant, les précédentes (aucune faillite n'a été enregistrée) peuvent être achetées sur les marchés boursiers, comme une action.

Fiscalité Comme pour les livrets (lire page 8), les revenus d'obligations supportent les 15,5% de taxes sociales, puis sont soumis au barème de l'IR (un acompte de 24% est prélevé à la perception du coupon). Les plus-values sont imposées au barème de l'IR, sans abattement pour durée de détention.

LE GIRARDIN INDUSTRIEL 
Rentabilité: **15% en moyenne**
Perte potentielle: **plus que le capital investi**
Durée: **5 ans**

Ultrarentable, cette niche fiscale prorogée jusqu'en 2017 consiste à acquérir des parts d'une société qui, à l'aide d'un prêt complémentaire, achète un bien (tracteur, grue, etc.) pour le louer à un industriel ou un agriculteur des Dom-Com pendant 5 ans. L'investisseur ne récupère rien à l'issue de ce délai (le matériel est rétrocédé à l'exploitant pour une somme symbolique), mais comme la réduction d'impôts obtenue porte sur l'ensemble du montage, part



Méfiance avec les fonds d'obligations d'Etat, qui ont trop monté

Avec 0,7% pour l'Allemagne et 1,10% pour la France, le taux des emprunts d'Etat à dix ans n'a jamais été aussi bas. Conséquence : miser sur les fonds investis dans de tels titres, en plus de ne vous rapporter presque aucun coupon, vous fera courir le risque de perdre gros en cas

de remontée des taux. Car, si la valeur des obligations déjà émises monte quand les taux d'intérêt baissent (ce qui explique le gain de 8% sur un an enregistré par ces fonds afin novembre), elle fléchit quand ils remontent. Il y a peu de chances que ce rebond se produise avant 2016, mais autant éviter ces fonds.



rétrocédée incluse, on récupère en moyenne 115% de la mise initiale. Imbattable! La bonne nouvelle, c'est que l'Etat a prévu d'augmenter d'ici peu le plafond du bonus fiscal qu'il est possible de décrocher de la sorte. En revanche, il envisage aussi de créer un crédit d'impôt, vers lequel pourraient s'orienter les entreprises d'outre-mer cherchant à se financer. Ce qui réduira d'autant les opportunités en Girardin. «Déjà reportée, la réforme pourrait entrer en vigueur au premier semestre 2015», estime Thomas de Cointet, directeur général de Fipromer. En attendant, pour éviter tout redressement (obligé de rembourser le bonus fiscal, l'investisseur perd alors plus que sa mise), optez pour un opérateur reconnu, comme Fipromer (Bred), HSBC, Ingépar (BPCE) ou Inter Invest.

Fiscalité La réduction d'impôts s'élève à 44,12% du montage global, dans la limite

d'un plafonnement spécifique de 18000 euros par an. Mais comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'exploitant, celui-ci peut en réalité grimper jusqu'à 37998 euros, voire 48000 euros pour les montages agréés par Bercy. Si la réforme est actée, le taux de rétrocession à l'exploitant pourrait grimper dès 2015 de 52,63 à 56% pour les opérations de plein droit, et de 62,5 à 66% pour celles agréées. Portant le gain fiscal maximum à respectivement 40909 et 52941 euros.

LE GIRARDIN HLM 
Rentabilité: **de 12 à 15%**
Perte potentielle: **plus que le capital investi**
Durée: **5 ans**

Légèrement moins rentable que le Girardin industriel, cette niche fiscale consiste à financer la construction de logements sociaux Outre-mer. Les exploitants étant liés

aux collectivités locales, le risque se révèle moindre, d'autant que, du fait de leur taille, les projets sont tous agréés en amont par Bercy. Les tickets d'entrée sont en général élevés, à 40000 euros, par exemple, chez Inter Invest. Réservant de facto ce genre de montage aux gros contribuables. Comme pour le Girardin industriel, des modifications sont attendues en 2015, avec la possibilité pour les opérateurs de solliciter un crédit d'impôt directement auprès de l'Etat. Les montages accessibles au grand public pourraient donc se raréfier.

Fiscalité La réduction d'impôts, de 50% du montage, est plafonnée à 18000 euros par an. Mais les règles spécifiques de calcul font qu'elle peut atteindre 51430 euros. Si la rétrocession grimpe, comme annoncé, de 65 à 70% en 2015, la réduction d'impôts maximale s'élèvera alors à 60000 euros.