



Pour en savoir plus, [retrouvez-nous sur notre site](#)

## Guide des placements 2018

**DE 4 À  
15%  
DE RENDEMENT**

# Le risque du prêt aux PME devrait se réduire



Avec un bond de 78% sur un an des prêts accordés, le secteur du crédit rémunéré aux PME ne ralentit pas. Malgré le risque de faillite de ces entreprises qui, lorsqu'il se réalise, rabote, voire annule le rendement promis. 2017 aura ainsi vu le premier défaut d'un promoteur immobilier, sur un montage censé ne durer que dix-huit mois... Pas de panique toutefois : à condition de bien choisir l'intermédiaire, et de diversifier la mise sur plusieurs dizaines de dossiers, vous devriez obtenir un rendement supérieur à 6%.

### → Prêt aux PME

**Rentabilité :** de 4 à 12% avant impôts

**Perte potentielle :** jusqu'à 100% de la mise initiale

**Durée :** de 2 mois à 7 ans

La rentabilité réelle du prêt aux PME ? Plutôt difficile à déterminer

jusqu'ici, même si les plateformes étaient légalement obligées d'indiquer le taux de défaut enregistré. Voilà pourquoi les intermédiaires viennent de s'engager à communiquer le taux de rendement interne (TRI) de leurs crédits, année après année, capital en défaut déduit. Parmi les bons élèves, signalons Credit.fr (8,5% depuis 2015), Bolden (7%) et WeShareBonds (6,8%, sur deux ans toutefois). Le leader Lendix affiche 6,4%, contre un décevant 3,7% pour le précurseur Unilend, dû à des premières années catastrophiques (-0,01% en 2013-2014). Bien mieux donc que les estimations alarmistes d'une étude de l'UFC-Que choisir de mars dernier, variant de 0,33 à 1,6% net d'impôt. Utile pour juger de la compétence d'une plateforme, cette statistique doit être retenue sur la durée la plus longue possible, le défaut n'intervenant souvent qu'un à deux ans après le début du prêt. Ce risque de faillite devrait d'ailleurs se réduire,

### LE COMPARATIF DÉTAILLÉ DE

Plate-forme	Mise minimale (durée du prêt)	Rendement annuel promis, net de frais
Anaxago	1000 euros (de 18 à 36 mois)	De 8 à 14%
Fundimmo	1000 euros (de 6 à 24 mois)	De 7 à 12%
Immocratie	1000 euros (de 2 à 18 mois)	De 10 à 15%
Immovesting	1000 euros (de 6 à 36 mois)	De 7 à 12%
Lymo	1000 euros (de 3 à 24 mois)	De 8 à 12%
Raizers	1000 euros (de 1 à 60 mois)	De 6 à 12%
Wiseed	100 euros (de 12 à 36 mois)	De 7 à 12%

(\*) Sur les sommes prêtées par le particulier. Le plus souvent, les acheteurs



**JOACHIM DUPONT**  
Cofondateur de la  
plate-forme Anaxago

Grâce au PFU,  
le rendement  
net moyen  
de ces prêts  
aux promoteurs  
avoisinera  
7% par an."

d'abord parce que l'économie française se redresse, mais aussi grâce à la consolidation du secteur. Rien qu'en 2017, La Banque postale a ainsi repris Lendopolis, tandis que le fonds Tikehau rachetait Credit.fr. «Des investisseurs institutionnels se joindront désormais à nos clients particuliers pour prêter, ce qui est rassurant», explique Thomas de Bourayne, fondateur de Credit.fr. A noter : à côté du prêt rémunéré, plafonné à 2 000 euros par projet, se développent les «minibons», sortes de titres de créances sans plafond.

**FISCALITÉ** Qu'il s'agisse de prêt rémunéré ou de minibon, identique à celle des comptes sur livret (lire page 10). En cas de défaut de remboursement, la perte en capital est déductible, au titre de l'impôt sur le revenu, des intérêts de prêts perçus par ailleurs au cours de l'année et des cinq années suivantes, dans la limite de 8 000 euros par an.

DAMIEN GRENON POUR CAPITAL

## SEPT PLATES-FORMES DE FINANCEMENT IMMOBILIER

Forme d'investissement proposée (financement moyen par programme)	Nombre de projets financés (déjà débauchés)	Frais prélevés* (part de projets en retard)	L'avis de Capital
<b>Obligations et actions</b> (500 000 euros)	<b>82</b> (28)	<b>2%</b> (7,3%)	La plate-forme tente de récupérer l'argent de plusieurs projets en difficulté, initiés par le promoteur Terlat. Attention à l'important taux de retard, qui rabote le rendement.
<b>Obligations</b> (345 000 euros)	<b>28</b> (9)	<b>Aucuns</b> (0%)	Le taux moyen de rémunération, de 10,2% ici, est conforme à la moyenne, et la moitié des projets financés concerne des actifs tertiaires (locaux d'activité, bureaux, etc.).
<b>Obligations</b> (160 000 euros)	<b>8</b> (3)	<b>De 0 à 5%</b> (0%)	Pour les audacieux : cette plate-forme vise de forts rendements, sur des durées courtes, servis par exemple par des opérations de division parcellaire. Frais élevés.
<b>Obligations et actions</b> (420 000 euros)	<b>9</b> (aucun)	<b>De 0 à 5%</b> (0%)	Ce nouvel arrivant finance aussi bien du résidentiel classique que des logements sociaux ou des actifs commerciaux. Attention, des frais peuvent être prélevés à l'investisseur.
<b>Obligations</b> (300 000 euros)	<b>30</b> (13)	<b>Aucuns</b> (0%)	Ce précurseur, basé à Toulouse, et qui compte Bouygues Immobilier au rang de ses actionnaires, affiche des performances régulières et pour l'heure sans accroc.
<b>Obligations</b> (300 000 euros)	<b>10</b> (1)	<b>Aucuns</b> (0%)	Particularité de ce nouveau venu sur le secteur : il propose quelques opérations en rénovation. En cas d'échec du montage, la revente de l'actif limitera les pertes.
<b>Obligations</b> (425 400 euros)	<b>110</b> (47)	<b>Aucuns</b> (2,7%)	Le leader du secteur a enregistré un premier défaut, sur un des projets initiés par Terlat. Mais il permet de facilement diversifier la mise, grâce au faible ticket d'entrée exigé.

\*d'obligations ne supportent aucuns frais, à l'inverse des investisseurs en actions.

### → Financement immobilier

**Rentabilité :** de 6 à 15% brut

**Perte potentielle :** jusqu'à 100% de la mise initiale

**Durée :** de 2 mois à 3 ans

A lui seul, ce type de prêt s'est arrogé 29% du total des financements participatifs consentis au premier semestre 2017. Il faut dire que ce placement, consistant à confier aux promoteurs une part des fonds nécessaires au lancement de programmes, sert 10% de rendement, pour un blocage de deux ans environ. «Pas étonnant, les professionnels négociant généralement une marge de 15%», note Mowgli Frere, président de la plate-forme Immocratie. On sait pourtant depuis cette année qu'une faillite peut survenir, avec le défaut du groupe Terlat, promoteur du Sud-Est qui avait emprunté à la fois sur Wiseed et Anaxago. Sa liquidation judiciaire aura provoqué une perte sèche de 2 500 euros en moyenne pour près de 200 épargnants d'un des



## DE 4 À 15% DE RENDEMENT (SUITE)

montages de Wiseed, financé en obligations. Chez Anaxago, les opérations, réalisées en actions via une société civile de construction vente (SCCV), ne seraient pas concernées par la liquidation. Reste que les investisseurs n'ont toujours pas récupéré leurs billes.

**FISCALITÉ** Dans le cas d'obligations, identique à celles des comptes sur livrets (lire page 10). Dans le cas d'une SCCV, identique à celle des actions françaises (lire page 25).

### ↑ Financement d'énergies vertes

**Rentabilité :** de 4 à 7% avant impôts

**Perte potentielle :** jusqu'à 100% de la mise initiale

**Durée :** de 2 à 5 ans

Voilà le placement idéal pour concilier rentabilité et éthique : proposé par des plates-formes comme Lendosphere, Enerfip ou Lumo, ce type de prêt permet de financer l'installation de parcs éoliens ou solaires. «Cet aspect m'a séduit et j'ai investi, depuis fin 2014, pour 2 136 euros issus d'un héritage, dans 24 projets au total», explique Fanny Destombes, qui devrait recevoir à terme 2 400 euros. Soit 12% de gain. Il faut s'attendre à ce que ce segment, encore épargné par les

défauts de paiement, se développe fortement en 2018 : la loi de transition énergétique prévoit qu'un meilleur tarif d'achat de l'électricité soit octroyé aux opérateurs ayant convaincu au moins vingt particuliers d'apporter leur financement. Plus nombreux, les projets devraient également rapporter davantage, en tout cas aux riverains concernés. « Une prime à la proximité est de plus en plus souvent octroyée », confirme Laure Verhaeghe, cofondatrice de Lendosphere. Bonus possible : de 1 à 2 points de rendement.

**FISCALITÉ** Identique à celle des prêts aux PME ou des obligations immobilières.

### → Girardin industriel

**Rentabilité :** de 10 à 15%

**Perte potentielle :** supérieure à la mise initiale

**Durée :** 5 ans

Ici aussi, il s'agit d'aider des PME, basées en Outre-mer, en leur louant du matériel (tracteurs, grues, etc.). L'intérêt du placement ne réside ni dans les revenus (nuls), ni dans la revente de l'équipement (à l'euro symbolique), mais dans le bonus fiscal octroyé, calculé sur le montant global de l'opération, nécessitant souvent un emprunt. Il suffit ainsi d'injecter, en début d'année, 10 000 euros pour décrocher, l'année d'après, une réduction d'impôts de 11 500 euros. Soit 15% de rendement. Ce genre de montage reste toutefois risqué. Le locataire n'exploite pas l'équipement de manière continue ? Le fisc peut reprendre l'avantage. Un accident survient avec le matériel dont vous êtes propriétaire ? Votre responsabilité peut être engagée. **Voilà pourquoi mieux vaut choisir des monteurs, tels Inter Invest ou Ecofip, qui multiplient les garanties, à commencer par la responsabilité civile en cas d'accident, mais aussi la garantie chapeau.** Les récents ouragans ayant ravagé

les Antilles ont montré l'intérêt de ces sécurités, même si elles rognent de 2 à 3 points le rendement. « Dans un tel cas de force majeure, le risque de requalification est toutefois minime », assure Mélanie Kabla, directrice commerciale d'Ecofip.

**FISCALITÉ** La réduction d'impôts représente 44% du montage en plein droit (34% des montages avec agrément de Bercy), dans la limite d'un plafonnement de 18 000 euros. Mais, comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'exploitant, il peut grimper à 40 909 euros en plein droit (52 941 avec agrément).

### ↓ Girardin HLM

**Rentabilité :** de 10 à 12%

**Perte potentielle :** supérieure à la mise initiale

**Durée :** 5 ans

Les pouvoirs publics ont décidé d'éteindre peu à peu cette niche, en forçant les opérateurs concernés (des sociétés HLM en Outre-mer) à recourir à un crédit d'impôts, versé par l'État. Proscrit dans les DOM (Réunion, Guadeloupe, Martinique...) dès 2018, le Girardin HLM ne survivra dans les COM que jusqu'en 2020. « On ne dénombre plus que quelques opérations en Polynésie, à Saint-Martin ou en Nouvelle-Calédonie », résume Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest. Les rares bailleurs sociaux qui y sont actifs ayant la main, la rentabilité à attendre des montages devrait baisser.

**FISCALITÉ** La réduction d'impôts représente 30% du montage, dans la limite d'un plafonnement spécifique de 18 000 euros par an. Mais, comme le bonus fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à la société HLM, celui-ci peut grimper à 60 000 euros.

## L'ASTUCE FISCALE

Créée en 2016, cette niche fiscale devrait être préservée par la réforme Macron : en cas de faillite d'une PME à qui vous aviez prêté, il est possible de déduire la perte en capital des intérêts issus d'autres crédits. Attention, la déduction ne porte que sur l'assiette de l'impôt sur le revenu, et pas sur les taxes sociales, qui restent dues. L'effet amortisseur s'en trouve donc amoindri. Exemple pour 50 euros de capital perdu, au sein d'un portefeuille de dix prêts de 100 euros, rémunérés en moyenne à 8%, l'économie fiscale à attendre de la déduction de ces 50 euros des 80 euros d'intérêts annuels est de 6,40 euros (soit le taux du prélèvement forfaitaire de 12,8%, appliqué aux 50 euros déductibles). De quoi ramener la perte à 43,60 euros.