



GUIDE DES PLACEMENTS 2019

De 4 à **15%** de rendement Rentabilité en berne pour le prêt aux PME

PAR MORGANE REMY

Première alerte sérieuse pour les intermédiaires en prêts aux PME. Le précurseur du secteur, Unilend, a en effet fait faillite en octobre dernier. Et si les crédits consentis par les quelque 15 000 investisseurs actifs de la plate-forme seront, a priori, poursuivis jusqu'à leur extinction, la mésaventure met en lumière la fragilité du secteur, qui pourrait se restructurer dans les prochains mois. En attendant, mieux vaudra se montrer très sélectif, ou se replier temporairement sur les projets de financement vert, au risque moindre.

● 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

C'est malheureusement mathématique : avec le prêt aux PME, plus le temps passe, plus le nombre d'entreprises dans l'incapacité de faire face à leurs échéances grimpe, rognant alors la rentabilité du portefeuille de crédits constitué. Selon une étude de l'UFC-Que choisir

menée sur sept plates-formes, ce taux de défaut, signalant la part de prêts en retard de remboursement de plus de deux mois, a grimpé de 120% entre février 2017 et octobre 2018. Si certains intermédiaires contiennent encore la sinistralité, tels Credit.fr et October (ex-Lendix), avec des taux respectifs de 5,7 et 7,1%, d'autres affichent des résultats catastrophiques, à l'image d'Unilend (11,2%) et de Lendopolis (18,3%). Si bien que, selon l'association, le taux de rendement, net de défauts et d'impôts, ne serait que de 0,69% chez October, pour les prêts de plus d'un an. Un taux qu'October estime de son côté à 5,05% avant impôts, pour l'ensemble des prêts. «Nous intégrons à ce taux l'argent récupéré lors des procédures de recouvrement», explique Olivier Goy, fondateur de la plate-forme. Bref, mieux vaudra lever le pied dans les prochains mois, une concentration du secteur n'étant pas exclue. Et, avant de prêter, scruter le taux de défaut obligatoirement affiché, comme le rythme de nouveaux dossiers proposés. Un ralentissement pouvant signaler des difficultés.

Fiscalité Identique à celle des comptes sur livret (lire page 8),

LES TAUX DE DÉFAUT COMPARÉS DE 8 PLATES-FORMES

Plate-forme (date de création)	Mise minimale (durée des prêts)	Nombre de projets finances (montant total)
ClubFunding (2014)	500 euros (de 6 mois à 4 ans)	88 (39,7 millions d'euros)
Credit.fr (2014)	50 euros (de 1 à 5 ans)	446 (35,4 millions d'euros)
Investbook (2014)	500 euros (de 1 à 4 ans)	14 (1,2 million d'euros)
Lendosphere (2014)	50 euros (de 2 à 6 ans)	110 (31 millions d'euros)
Look & Fin (2012)	500 euros (de 1 à 5 ans)	167 (44 millions d'euros)
Lumo (2012)	25 euros (de 2 à 7 ans)	50 (6 millions d'euros)
October (2014)	20 euros (de 3 mois à 7 ans)	511 (238 millions d'euros)
WeShareBonds (2016)	50 euros (de 1 à 5 ans)	31 (10,5 millions d'euros)

(1) Taux nominal des prêts accordés depuis l'origine, avant éventuel
(3) Taux de rendement interne, tenant compte des défauts enregistrés enregistrés, après éventuel recouvrement des sommes en défaut.



«LES PRÊTS
AUX PROJETS
ÉNERGÉTIQUES
SONT SOUVENT
FINANCÉS EN
MOINS D'UNE
HEURE.»

Laure Verhaeghe
Cofondatrice
de Lendosphere

Taux moyen des prêts ⁽¹⁾	Taux de défaut ⁽²⁾	TRI depuis le lancement ⁽³⁾ (en 2018) ⁽⁴⁾	L'avis de Capital
9,8%	0%	9,9% (9,8%)	Prudent, le site exige des emprunteurs caution personnelle, hypothèque ou nantissement. D'où, sans doute, un taux de défaut nul. Mais 2% des projets ont été remboursés avec retard.
7,10%	3,88%	6,2% (8,3%)	Le site ne sélectionne que 1% des dossiers reçus. Et s'il affirme que 92% de ses prêteurs ont un rendement net supérieur à 5%, le taux de défaut des 397 projets en cours atteint 6,05% (24 dossiers).
8,60%	7,14%	- 0,22% (6,61%)	Même si le taux nominal des prêts accordés est alléchant, le recul manque encore pour juger cette petite plate-forme. Et le premier défaut enregistré plombe pour l'heure le TRI total à -0,22%.
5,3%	0%	5,31% (5,36%)	Spécialiste des énergies renouvelables, la plate-forme joue la prudence et l'éthique, en limitant le taux de rendement promis. Avec succès, le taux de défaut étant, pour l'heure, nul.
7%	2,30%	6,53% (7,13%)	Selon la plate-forme, 75% des prêteurs affichent un rendement net supérieur à 6%. Le site est l'un des seuls à proposer une assurance sur le capital. Mais le rendement moyen n'est alors plus que de 3%.
NC	0%	NC (NC)	La plate-forme, dédiée au financement des énergies vertes, y compris via des obligations convertibles, ne communique pas ses taux de rendement. Mais assure que son taux de défaut est, pour l'heure, nul.
6,30%	3,81%	5,05% (4,87%)	L'ex-Lendix est spécialiste des gros emprunts, financés à 70% par des institutionnels (Groupama, Matmut...). Pour un taux de défaut de 3,81% en nombre de dossiers, et de 6,65% en montants octroyés.
6,6%	3,57%	6,89% (6,91%)	Ultrasélective, la plate-forme n'affiche pour l'heure qu'un seul défaut de paiement. Et les 175 000 euros perdus ont été remboursés, à titre exceptionnel, aux différents prêteurs particuliers.

défaut. (2) Nombre de prêts en retard de paiement de plus de deux mois, rapporté au nombre total de prêts accordés, après éventuel recouvrement de sommes en défaut. (4) Taux de rendement interne, tenant compte des défauts pour les prêts encore en cours en 2018. Source : Capital.

qu'il s'agisse de prêt rémunéré ou de minibons. En cas de défaut de remboursement, la perte en capital est déductible des intérêts de prêts perçus par ailleurs au cours de l'année et des cinq suivantes, dans la limite de 8 000 euros par an, et de 2 000 euros par projet.

● Financement immobilier

Rentabilité : de 6 à 14% avant impôts

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

Durée : de 2 mois à 3 ans

Un premier défaut, enregistré en 2018 avec le promoteur Terlat, n'aura pas freiné le développement de l'immobilier participatif. Ces prêts, visant à compléter les apports en fonds propres des constructeurs, pèsent désormais 42% des financements en crowdfunding. Parmi les avantages, indéniables, de cette forme d'investissement figurent des rendements compris entre 8 et 10%, servis sur de courtes durées, pour des montages de plus en plus gros, facilités par le relèvement du plafond par opération de 2,5 à 8 millions d'euros. «Le risque principal reste celui du retard de livraison des programmes, qui repousse alors le remboursement du capital», rappelle Joachim Dupont, d'Anaxago. Pas sûr toutefois que ce rythme de développement se poursuive en 2019. «A l'approche des élections municipales, les permis de construire, et donc les opportunités de financement, vont diminuer. Quant à la suppression d'aides aux primo-accédants, elle a réduit d'environ 45 000 lots les besoins de construction», explique Nicolas Sérès, directeur général de Wiseed. Bref, la pénurie de dossiers guette. «Pour y remédier, les plates-formes risquent d'alléger leurs critères de sélection», s'inquiète Jean-Baptiste Vayleux, de Lymo. Une solution sera de s'orienter vers les quelques montages dans l'ancien. Ou vers ceux assortis d'une assurance. Comme celle proposée, mi-2018,



De 4 à 15% de rendement (suite)

... par Immocratie pour un projet dans les Hauts-de-France, garantissant un remboursement du capital dans les 90 jours suivant l'échéance, en échange d'un rendement diminué de 1,8 point.

Fiscalité Identique à celle des prêts aux PME.

● Prêts à l'énergie verte

Rentabilité : de 2 à 7% avant impôts

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

Durée : de 2 à 5 ans

C'est une alternative de plus en plus crédible aux prêts aux PME. Les emprunts destinés à financer des centrales solaires ou éoliennes, s'ils sont moins rémunérateurs, sont aussi moins risqués. Pour l'heure, aucun défaut n'a été enregistré par les deux principaux intermédiaires, Lendosphere et Lumo. Ce qui permet au premier d'afficher un taux de rendement de 5,31%, supérieur à celui d'October (lire notre tableau page 32). La rentabilité pourrait même grimper, en tout cas pour les épargnants voisins de tels projets. La loi prévoit en effet une prime de 3 euros sur les tarifs de rachat du mégawattheure pour les centrales associant à 40% collectivités locales ou riverains. On devrait donc voir se multiplier les opérations comme celle du parc éolien de Chaunay (Poitou-Charentes), proposée par Lumo, dont le taux standard de 4% était dopé à 5% pour les riverains. A noter : certains montages passent désormais par des obligations convertibles. « Ces titres seront transformés en actions du projet, si jamais l'opérateur, à l'issue des trois ans, ne peut rembourser l'emprunt », explique Alexandre Ragué, fondateur de Lumo. Laissant une chance de récupérer la mise. « Si la plate-forme a bien fait sa sélection, la société de projet a alors de fortes chances d'être rachetée », complète

Laure Verhaeghe, cofondatrice de Lendosphere.

Fiscalité Identique à celle des prêts aux PME.

● Girardin industriel

Rentabilité : de 10 à 14%

Perte potentielle : supérieure à la mise initiale

Durée : 5 ans

Cette niche fiscale a toujours autant de succès. « La collecte a bondi de 15% entre 2017 et 2018 », assure Jérôme Devaud, d'Inter Invest, un des leaders du secteur. Il faut dire que le dispositif a tout pour plaire, car il échappe au plafonnement global de 10 000 euros, pour un rendement record de 14%. Rappelons qu'il s'agit de soutenir l'économie ultramarine, en finançant l'achat de matériel, loué ensuite à un exploitant. L'investissement n'est jamais récupéré mais, l'année qui suit, une réduction d'impôts est accordée, variant de 110 à 114% de la mise. Soit un rendement de 10% minimum, pour les montages bouclés en fin d'année, grim pant à 14% pour ceux signés en début d'année, nécessitant de rémunérer l'avance de trésorerie. Ce dispositif a bénéficié d'un sursis, puisqu'il a été prorogé dans les DOM et à Saint-Martin jusqu'à fin 2025, alors qu'il était censé disparaître fin 2020 dans ces zones – il sera aussi possible jus-

L'ASTUCE LÉGALE

La loi Pacte, en cours de discussion, prévoit que le PEA-PME, initialement réservé aux actions, puisse aussi accueillir les obligations à taux fixe et autres minibons émis par les PME. Il sera dès lors possible de percevoir les intérêts en franchise d'impôts (mais pas de taxes sociales), du moment que le plan a au moins cinq ans. Si les modalités techniques restent à définir, le rendement net avant défaut de ces prêts devrait bondir : pour un même taux brut de 7%, il passera ainsi de 4,9 à 5,8%. Attention, il faudra déduire de ce rendement les frais de gestion propres au PEA-PME qui, dans les grandes banques, avoisinent les 15 euros annuels, auxquels s'ajoute un coût par ligne.

qu'en 2025 dans les collectivités d'outre-mer (COM). Il comporte toutefois de nombreux risques, à commencer par celui de redressement fiscal, suite, par exemple, à une interruption de l'exploitation. Dans un tel cas, vous aurez perdu la mise, et devrez rembourser l'avantage perçu. Il est possible de s'assurer contre tout aléa, ce qui coûtera de 2 à 4 points de rendement.

Fiscalité La réduction d'impôts représente 44% des montages en plein droit (34% des montages avec agrément) 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 euros avec agrément).

● Girardin HLM

Rentabilité : environ 12%

Perte potentielle : supérieure à la mise initiale

Durée : 5 ans

Cette niche fiscale, d'ores et déjà supprimée dans les départements d'outre-mer, ne subsistera que jusqu'en 2025 dans les collectivités ultramarines. Les gros contribuables la regretteront, puisqu'elle permet, de la même manière que le Girardin industriel, d'obtenir un rabais d'impôts supérieur à l'investissement consenti, destiné cette fois à financer la construction de logements sociaux. De quoi assurer, en moyenne, un rendement de 12%, pour un risque moindre, les opérateurs HLM concernés étant souvent semi-publics.

Fiscalité La réduction d'impôts représente 30% 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 rétrocédée à l'organisme HLM, il peut grimper à 60 000 euros.