

# PRÊT AUX ENTREPRISES

## Les rendements servis devraient rester durablement élevés

PAR MORGANE REMY ET BAPTISTE JULIEN BLANDET

L'argent destiné à satisfaire les besoins de financement des entreprises a coulé à flots en 2021. Les prêts aux promoteurs immobiliers ont ainsi drainé 408 millions d'euros sur le seul premier semestre (+122% sur un an), selon le baromètre Fundimmo. Même succès pour le financement des énergies vertes. «Le nombre de projets présentés a grimpé de 40%,

et les collectes sont vite bouclées», indique Laure Verhaeghe, directrice générale de Lendosphere. Quant aux spécialistes des dispositifs fiscaux de soutien aux PME d'outre-mer, ils croulent sous la demande. «Nous avons dépassé le stade des investisseurs précurseurs. De riches familles, des professions libérales et des cadres diversifient désormais leur patrimoine via le financement immobilier»,

complète David Peronin, dirigeant de ClubFunding. Il faut dire que l'on commence à avoir un historique suffisant pour juger du risque de tels placements, et donc de leur rendement réel, plutôt alléchant. Par ailleurs, un nouveau règlement européen, qui entrera en vigueur dès novembre 2022, se veut plus protecteur : un délai de rétractation de quatre jours sera ainsi mis en place, tandis que

### NOTRE COMPARATIF DE 10 PLATEFORMES DE FINANCEMENT IMMOBILIER

Plateforme	Mise minimale (Durée des prêts)	Financement global moyen par projet	Nbre de projets financés (déjà débouclés)	Nombre d'opérations de marchands de bien (Part de ces opérations en montant de capital)	Taux de rendement interne net de défaut (Taux de défaut <sup>(1)</sup> )	Taux de retard de paiement <sup>(2)</sup>
Anaxago	1 000 euros (De 12 à 46 mois)	1,45 million d'euros	189 (114)	30 (21%)	9,3% (1,9%)	0,60%
ClubFunding	1 000 euros (De 3 à 48 mois)	980 000 euros	436 (210)	326 (79%)	9,9% (0%)	0,22%
Fundimmo	1 000 euros (De 6 à 36 mois)	640 000 euros	270 (118)	99 (40%)	9,2% (0%)	4,52%
Homunity	1 000 euros (De 12 à 36 mois)	1,04 million d'euros	311 (143)	60 (17%)	9,2% (0%)	2,68%
Immocratie	1 000 euros (De 6 à 24 mois)	318 000 euros	71 (35)	50 (70%)	10,5% (0,60%)	2,77%
Koregraf	2 000 euros (De 6 à 36 mois)	731 000 euros	197 (63)	43 (26%)	8,4% (0%)	0,53%
Les Entrepreneurs	2 000 euros (De 6 à 60 mois)	194 000 euros	81 (31)	45 (89%)	8% (0,56%)	0%
Lymo	1 000 euros (De 3 à 24 mois)	463 000 euros	68 (43)	1 (3%)	8,8% (0%)	6,80%
Raizers	1 000 euros (De 3 à 36 mois)	900 000 euros	169 (50)	93 (52%)	9,8% (0%)	0,29%
Wiseed	100 euros (De 12 à 36 mois)	418 000 euros	539 (300)	164 (30%)	8,8% (0,22%)	3,61%

(1) En montant de capital en défaut, rapporté au montant total de capital emprunté. (2) En montant de capital devant être remboursé depuis plus de 180 jours, rapporté au montant total de capital emprunté.

le plafond passera, pour les investisseurs non professionnels, à 1 000 euros par projet ou 5% de leur patrimoine.

## ● FINANCEMENT IMMOBILIER

**Rentabilité 2021** : 9,2%  
en moyenne avant impôts

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

**Durée** : de 3 à 60 mois

Le financement immobilier n'a pas été totalement insensible à la pandémie. C'est ainsi que les retards de remboursement enregistrés (plus de 180 jours au-delà de la date initiale de fin de prêt) atteignent 6,2% des dossiers financés. Mais rappelons que les intérêts continuent à courir durant ce délai, et que le taux de défaut est pour l'heure contenu, à 0,10% en moyenne. Dès lors, et comme le montre notre tableau, le rendement net de ces prêts, une fois ces défauts déduits, reste élevé, et jamais inférieur à 8% par an. Filet de sécurité supplémentaire, les plateformes du secteur s'emploient désormais à créer un fonds

de garantie commun, susceptible d'indemniser les investisseurs victimes d'un défaut. En attendant, mieux vaudra ne pas se cantonner aux seules opérations de promotion. Ces montages seront en effet plus difficiles à boucler, à cause de la baisse des permis de construire et de la hausse des coûts de construction, liée aux difficultés d'approvisionnement. Ils ne sont de toute façon plus que quelques acteurs à se limiter à ce segment, dont Lymo (une plateforme sans défaillance signalée). «Nous finançons la construction de petits immeubles, aux permis de construire plus facilement acceptés en mairie», précise Jean-Baptiste Vayleux, directeur général de la société. Par ailleurs, un nouveau règlement européen interdira bientôt qu'une plateforme propose des programmes de sa maison mère : cela forcera Lymo, qui est son propre promoteur, et Fundimmo, une filiale d'Atland, à trouver de nouveaux partenaires. En complément de ces opérations, regardez celles de marchands de biens, qui pèsent désormais jusqu'à 70 ou 90% de l'offre chez certains acteurs. Certes, elles n'offrent pas les mêmes garanties que celles de promotion, qui ne sont pas présentées aux financeurs avant que 50% des lots, au moins,

aient trouvé preneur. «Mais la durée de prêt à ces marchands de biens n'est que de 18 mois, contre 27 dans la promotion», explique Jérémie Benmoussa, fondateur de Fundimmo.

**FISCALITÉ** : identique à celle des comptes sur livret (lire page 6). 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.

## ● PRÊT AUX PROJETS VERTS

**Rentabilité** : environ 5% net  
de défauts, avant impôts

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

**Durée** : de 24 à 60 mois

La ruée sur les énergies vertes se poursuit, et pas seulement à cause de l'absence de tout défaut de remboursement. «Les investisseurs professionnels cherchent à verdir leur portefeuille, en réduisant leur empreinte carbone», analyse Laure Verhaeghe, de Lendosphere. Ces gros clients viennent désormais concurrencer les particuliers, qui misent environ 1 600 euros par ...

### L'avis de Capital

Un excellent rendement, malgré un taux de défaut élevé. La plateforme ne propose plus que 25% d'opérations en promotion, et se concentre sur celles de rénovation.

Faible taux de retard, et zéro défaut pour la plateforme, spécialisée sur les marchands de biens. Un taux bonifié est souvent proposé en cas de prorogation du prêt.

Même si le taux de défaut est nul, le site affiche de gros retards de remboursement. Et il ne pourra bientôt plus proposer les programmes de sa maison mère, Atland.

La plateforme ne propose que peu d'opérations de marchands de biens. Mais affiche un bon historique de rendement, malgré un taux de retard proche des 3%.

Le plus fort rendement net de ce panel, au-dessus des 10%. La part des opérations de marchands de biens est élevée, sur durée courte (15 mois en moyenne).

Bon compromis entre risque et rendement. Le taux de retard devrait revenir à zéro, car les deux projets concernés seront débouclés d'ici fin 2021.

Faible rendement. Mais le site se distingue par le recours à des fiducies-sûreté, qui permettent de céder l'immeuble, même en cas de procédure collective.

Le plus fort taux de retard, mais sans défaut signalé. La plateforme finance de petits immeubles, qui obtiennent facilement des permis de construire en mairie.

Une plateforme rentable, conseillée à ceux souhaitant diversifier la mise hors de France (Suisse, Belgique...). Elle propose aussi des projets sur durée courte (3 mois).

La plateforme ayant financé, et débouclé, le plus de projets, de promotion comme de marchands de biens. Un second marché sera proposé prochainement.

«CE TYPE DE  
FINANCEMENT  
NE CESSE DE SE  
DÉMOCRATISER.»

David Peronin, fondateur  
de ClubFunding



DAMIEN GRENON POUR CAPITAL

**PRÊT AUX ENTREPRISES (SUITE)**

... projet, le plus souvent réinvestis une fois le financement débouclé. Le rendement à attendre est moins élevé qu'avec le financement immobilier : la rentabilité avoisine par exemple 5% chez Lendosphere, pour 115 millions d'euros prêtés, et 4,9% chez Lumo, pour 23 millions de crédits réalisés. Une bonification de taux est toutefois consentie aux riverains des projets, de 1% en moyenne pour ceux habitant le département et de 2% pour ceux vivant dans les communes directement concernées. « Associer les investisseurs locaux aide les opérateurs à remporter les appels d'offres », rappelle Laure Verhaeghe. Sachez enfin que ces projets se concentrent désormais à 83% dans le solaire, selon le baromètre Financement participatif France, publié en partenariat avec GreenUnivers, et que l'éolien ne pèse plus que 4%. Pour ceux souhaitant diversifier la mise, regardez du côté de MiiMosa, qui propose des prêts à la transition agricole. « Nous recrutons de 600 à 700 épargnants par mois », affirme Florian Breton, son fondateur. Mais le risque s'apparente alors souvent au prêt aux PME (lire la fiche suivante). Pour un taux de rendement net de défaut de seulement 3,8%, et 7% de projets remboursés avec plus de 60 jours de retard.

**FISCALITÉ** : identique à celle du financement immobilier.

### ● PRÊT AUX PME

**Rentabilité** : de 2 à 10% avant défauts et impôts

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

**Durée** : de 3 à 84 mois

Les nombreux prêts garantis par l'Etat (PGE), distribués depuis le début de la pandémie par les plateformes spécialisées, s'avèrent finalement une bonne affaire pour les investisseurs. Si ce type de crédit n'est rémunéré qu'à 2% brut la première année, le taux grimpe entre 3,5 et 4,5% les suivantes, en cas de prorogation. « La quasi-totalité des emprunteurs a sollicité un tel délai », précise Maxime Gely, président de Credit.fr. Un taux plutôt élevé, alors que, rappelons-le, l'Etat garantit ces prêts à 90%. « Le couple rendement-risque de ces PGE est particulièrement bon. Ils représentent désormais 40% de nos encours », se réjouit Olivier Goy, président d'October. Les entreprises pouvant y recourir jusqu'à juin 2022, quelques opportunités pourront encore

se présenter, à côté des prêts classiques, sans garantie étatique. La casse à prévoir est alors plus importante qu'avec le financement immobilier ou le prêt aux énergies vertes : chez October, le taux brut de rendement, de 5,71%, tombe à 4,71% une fois les défauts déduits. « Mais la vague de défaillances attendue avec la pandémie n'a pas eu lieu, indique Maxime Gely. De nombreux prêts consentis à des acteurs de la restauration et de l'événementiel ont réussi à être réaménagés. » Enfin, il faudra vérifier que les tentatives de fraude ne se généralisent pas, qu'il s'agisse d'entreprises factices cherchant à détourner les fonds ou de PME en mal de trésorerie, qui formulent une même demande de prêt auprès de plusieurs intermédiaires. Mais les plateformes ont réussi, jusqu'ici, à déjouer ces tentatives.

**FISCALITÉ** : identique à celle du financement immobilier.

### ● GIRARDIN INDUSTRIEL

**Rendement** : de 10 à 16%

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

**Durée** : 5 ans

Le Girardin industriel, prolongé jusqu'en 2025, est victime de son succès. C'est ainsi que, chez le spécialiste Ecofip, la collecte a dû s'arrêter à l'été, faute de projets de qualité à financer auprès de PME d'outre-mer, et malgré une enveloppe passée de 65 à 85 millions d'euros. « Il faut savoir se lancer rapidement, car la demande reste supérieure à l'offre », confirme Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest. Le rendement servi par cette puissante niche fiscale, qui permet d'effacer un montant d'impôts supérieur à l'investissement consenti, devrait logiquement faiblir. Depuis 2021, Inter Invest a ainsi décidé d'uniformiser le taux servi, à 10%. « La commercialisation débute le 1<sup>er</sup> janvier avec un taux de 16%, qui tend ensuite vers 10% », fait savoir de son côté Mélanie Kabla, directrice du développement d'Ecofip. Il ne faut recourir à ce dispositif qu'en cas de gros montants d'impôts à effacer. Il permet en effet de s'affranchir du plafonnement standard des niches fiscales de 10 000 euros, grâce à un plafonnement spécifique de 18 000 euros. Mieux : la réduction obtenue peut dépasser cette dernière limite, car elle n'est retenue qu'à hauteur de 40%, environ, de son montant. Exemple avec une famille

## LE REMÈDE ANTI-INFLATION

C'est le point faible des obligations classiques, un type de prêt consenti aux entreprises : leur rendement, fixe jusqu'à l'échéance, ne protégera pas l'investisseur en cas de reprise de l'inflation. Sauf à souscrire celles au montant et au taux indexés sur la hausse des prix. Par exemple, une obligation strictement indexée, payée 100 euros à la souscription et servant 2,50 euros de coupon annuel (soit 2,5% de rendement), vaudra 105 euros un an plus tard, et servira un coupon de 2,625 euros si jamais l'inflation a atteint 5%. L'investisseur aura donc gardé le même rendement. Sauf à ce que, entre-temps, les taux d'intérêt du marché aient bondi. Ce qui pourra dévaloriser ces obligations indexées, et celles non indexées. Cet effet sera d'autant plus fort que leur durée (le temps avant échéance) sera longue.

bénéficiant déjà de 7 500 euros de crédit d'impôts, au titre de l'emploi d'un salarié à domicile. « En 2022, elle pourra financer pour 21 694 euros de matériel industriel, et décrochera 23 864 euros de rabais d'impôts en juillet 2023, au titre de ses revenus 2022 », détaille Philippe Malatier, associé de K&P Finance. Soit un gain net de 2 170 euros, et un rendement de 10%.

Tout risque de redressement fiscal n'est par ailleurs pas exclu, même pour les plus grosses opérations ayant obtenu un agrément de Bercy. « Il peut par exemple s'agir de financer une usine entière. Mais la simple embauche d'un CDD à la place du CDI promis lors du montage peut entraîner une requalification », prévient Mélanie Kabla. Des assurances ont donc été conçues par les promoteurs, comme G3F chez Inter Invest (intégrée dans la rentabilité de 10%) et G+ chez Ecofip (3% de rentabilité en moins à prévoir).

**FISCALITÉ** : la réduction d'impôts représente 44% du montage en plein droit (45,3% des montages avec agrément de Bercy), dans la limite d'un plafonnement spécifique de 18 000 euros. Mais, comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocedée à l'exploitant, il peut grimper jusqu'à 40 909 euros en plein droit (52 941 euros avec agrément). ■