

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er mars 2019

CROISSANCE ET TRANSFORMATION DES ENTREPRISES - (N° 1673)

Adopté

AMENDEMENT

N ° 645

présenté par

M. Cesarini, Mme Piron, Mme Pascale Boyer, Mme Vanceunebrock, Mme De Temmerman et
Mme Brulebois

ARTICLE 27

Supprimer l'alinéa 7.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à réintroduire la dette immobilière dans le champ des nouveaux instruments éligibles au PEA-PME. En effet, l'activité de crowdfunding immobilier – à ne pas confondre avec d'autres placements immobiliers exclus des dispositifs d'épargne existants - est un mode de financement de l'économie réelle à travers lequel les investisseurs acceptent un niveau de risque supérieur aux formes traditionnelles d'investissement en immobilier collectif, en échange d'une rémunération bien supérieure (à titre informatif, le rendement moyen avant impôts d'une SCPI est de 4,4 % en 2018). Le crowdfunding a permis de financer près de 70 projets à vocation sociale (logements sociaux, bâtiments publics) en 2018. Cette activité mérite ainsi et au même titre que d'autres formes de financement participatif de l'économie réelle un cadre fiscal incitant le grand public à investir et prendre des risques tel le PEA-PME.

Pour rappel, le financement participatif immobilier permet, sous sa forme actuelle, de financer l'apport en fonds propres nécessaire à la réalisation de programmes de promotion immobilière. Il s'agit d'un produit nouveau en termes d'accessibilité pour le grand public et très différent des formes traditionnelles d'investissement en immobilier existantes (SCPI, OPCI, etc -> la majorité des offres grand public sont des produits d'achat d'un portefeuille d'actifs déjà construits en vue d'une détention locative sur du long terme, avec un risque de perte en capital limitée puisque l'actif tangible conserve une valeur minimale).

En ce sens, le crowdfunding immobilier propose une équation rendement/risque bien différente à ces offres :

* Financement de la partie de fonds la plus risquée dans les opérations : les fonds propres, indispensables à la réalisation des opérations car exigés par les banques aux promoteurs immobiliers pour octroyer leur crédit : sans fonds propres, pas d'opération.

* Les fonds propres sont apportés sans contre-garanties équivalentes à celles obtenues par les banques pour leur crédit : hypothèque de premier rang sur l'actif, privilège de prêteur de denier, garantie à première demande sur le patrimoine de la société de promotion ou personnel du dirigeant. Est exclue donc également la garantie de type « collatéral » sur l'actif financé comme cela est le cas dans la plupart des pays européens (UK, Allemagne, états baltes, etc..). A ce titre, le financement participatif immobilier s'assimile à du quasi-fonds-propres et non pas à une pure dette ou prêt garanti. Les fonds octroyés bénéficient d'une caution solidaire de second rang après l'ensemble des dettes bancaires.

* Les opérations de construction-vente immobilière ont plusieurs risques inhérents pouvant entraver leur bonne exécution, au moment du financement par le crowdfunding :

o Un risque de chantier : retard de construction, impact météorologique, faillite du constructeur, engendrant des besoins de trésorerie plus longs, un impact significatif sur la marge

o Un risque de commercialisation : 50 % du programme est prêt-vendu au moment de son financement par le crowdfunding : les 24 mois moyens restants pour commercialiser sont soumis à un fort risque de ralentissement/retournement de cycle économique ou immobilier pouvant impacter à la baisse le prix des lots restants et donc la marge de l'opération servant au remboursement des crowdfunders ;

o Un risque corporate, lié à la santé financière du promoteur : une opération non terminée/livrée peut entraîner dans sa faillite le maître d'ouvrage/promoteur sans que les investisseurs n'aient l'opportunité de récupérer tout ou partie de leur mise ;

* Les taux annuels cibles proposés par les plateformes (de 8 à 12 %) sont très éloignés des produits plus traditionnels immobiliers car ils prennent en compte ces risques significatifs d'exploitation.