

# GUIDE CROWDFUNDING



## PRINCIPE

Aussi appelé "**Financement participatif**", le crowdfunding désigne le fait d'investir dans un **projet spécifique**. Le terme général désigne aussi bien le **crowdgiving** (don), que le **crowdlending** (prêt) et le **crowdfunding immobilier**. Nous ne traiterons pas ici du crowdgiving, nous aborderons uniquement le crowdfunding en prêt aux PME ainsi que le crowdfunding immobilier.



## CROWDLENDING



Le crowdlending (ou prêt aux PME) désigne le fait de **financer** une société dans un **projet concret**, ou afin de **soutenir sa croissance**. L'investisseur devient donc **créancier** de l'entreprise, son prêt étant rémunéré par un **taux d'intérêt** (autour de **5 %**). Il est donc primordial d'étudier **l'attractivité du projet**, ainsi que la **solidité** et la **solvabilité** de l'entreprise.

## CROWDFUNDING IMMOBILIER

Consiste à investir dans des **promoteurs immobiliers** qui, pour financer un nouveau **projet**, ont besoin de **compléter leurs fonds propres**, en plus d'un crédit bancaire. C'est pourquoi bien souvent ils font appel "à la **foule**". Le **taux d'intérêt** est en général plus élevé que le crowdlending (autour de **10 %**). Le plus souvent, le financement se fait sur des **biens en VEFA** (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Il arrive donc de financer un bien qui est déjà **pré commercialisé** tout ou partie.



## PLATEFORMES DE CROWDFUNDING



Les investissements en crowdlending ou en crowdfunding immobilier sont proposés par des **plateformes**, qui étudient au préalable la **faisabilité** du projet ainsi que la **solvabilité de l'émetteur**. Bien que le **risque** soit déjà analysé, il est important de bien regarder les projets ; en effet, ce type d'investissement présente encore une fois un **risque non négligeable de perte en capital**.



L'investissement en crowdlending ou en crowdfunding immobilier présente un **risque non négligeable de perte en capital**.  
Il est donc **fortement conseillé** de faire appel à un **CGP agréé** pour vous accompagner dans cette démarche.

## DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE



Le **capital** investi sur un projet de crowdfunding reste **bloqué jusqu'à l'arrivée au terme** du projet en question. C'est pourquoi il est en général fortement recommandé, toujours dans un souci de **diversification**, de ne "pas mettre tous ses oeufs dans le même panier", et d'investir son capital sur **plusieurs projets**, afin de se couvrir contre le **risque de défaillance** d'un projet.

## TYPE DE REMBOURSEMENT

Les types de prêt les plus courants sont le prêt **amortissable**, que l'on retrouve dans la plupart des projets de **crowdlending**, et le prêt **in fine** dans les projets **immobiliers**. Dans le premier cas, l'investisseur récupère son **capital** avec une part **d'intérêt** à une fréquence définie. Pour le in fine, on récupère son capital ainsi que les intérêts au **terme** du projet.



## GARANTIES EN CROWDFUNDING IMMOBILIER



On retrouve dans les projets de crowdfunding **immobilier** des **garanties** qui doivent servir à estimer le risque de l'opération.

- **GFA** : Garantie Financière d'Achèvement
- **GAPD** : Garantie à Première Demande
- **Taux de pré commercialisation**

## COMBIEN ÇA COÛTE ?

- Les **frais d'entrée** : certaines plateformes n'en prennent aucun.
- **Fiscalité à la sortie** : seuls les intérêts subissent une imposition. Elle est à hauteur du **PFU (30 %)**. En cas d'investissement via une **structure à l'IS**, ils seront imposés à l'impôt correspondant (**15 %** ou plus en fonction du montant du chiffre d'affaires annuel).



## A RETENIR

- Permet de faire **fructifier son épargne**
- Placement au **couple risque / rendement très intéressant**
- Permet de **financer l'économie réelle**, placement ayant du sens
- Placement **court terme** pouvant entraîner une **perte en capital**
- Apporte une **diversification** dans la **gestion de son patrimoine**

Prenez rendez-vous dès maintenant pour une consultation patrimoniale offerte

