



Cette note de veille et d'information est destinée aux acteurs de terrain de l'immobilier et aux partenaires d'Optimisme23 soucieux d'avoir une information commentée et prospective sur les enjeux en cours du secteur.

Contributeurs : Louise Fouillet, Marie-Line Tassius.

## Copropriétés

# Application de la TVA

## Immobilier

# Crowdfunding

## Chiffres & Perspective

Les chiffres de la construction et de la vente de logements neufs sont des curseurs importants pour mesurer la santé du secteur de l'immobilier. Dans l'actualité, plusieurs éléments ont été au cœur de cette problématique. La loi sur la transition énergétique est en cours de discussion et de nouvelles mesures s'imposent à une vitesse jamais vue. Nous avons retenu quelques points à surveiller. L'entrée en vigueur du prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété ou les modifications à la loi Duflot apportées par la nouvelle ministre du logement, Sylvia Pinel, qui visent à redynamiser des statistiques à la baisse. Quelques éléments de décryptage :

## Copropriétés :

### Travaux en copropriété | Amélioration énergétique | TVA 5,5%

L'article 278-0 bis A du code général des impôts prévoit l'application du taux réduit aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Ces travaux portent sur la pose, l'installation et/ou l'entretien de **toute une série de matériaux et équipements** définis à [l'article 200 quater du Code général des impôts](#) : chaudières, matériaux d'isolation, appareils de régulation de chauffage.... L'arrêté prévoit que ces matériaux et équipements doivent respecter les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales fixés par [l'article 18 bis de l'annexe IV du Code général des impôts](#).

Il s'agit de ceux applicables en matière de crédit d'impôt pour dépense d'amélioration de la qualité environnementale du logement.

[Renovation-info-service.gouv.fr](http://Renovation-info-service.gouv.fr) vous renseigne sur la catégorie de travaux concernée et propose également la mise en relation avec un conseiller téléphonique.

---

## L'audit énergétique accompagné

De quoi s'agit-il ?

Innovation manageriale

Il s'agit d'une démarche pluridisciplinaire d'audit énergétique pour les copropriétés. Notre équipe d'audit est composée d'un thermicien, d'un architecte et d'un spécialiste de la copropriété.

[Consultez notre site pour plus de précisions.](#)



Pour une demande d'information et de devis :  
[contact@optimisme23.com](mailto:contact@optimisme23.com)

---

## Immobilier :

### 2. Le Crowdfunding | un nouvel outil participatif ou une nouvelle niche pour les investisseurs ?

Ayant commencé à partir des projets artistiques avec Kickstarter, le financement participatif ou « crowdfunding » a pu s'étendre à de nombreux domaines. Il est pour le moment marginal et en expérimentation dans le secteur de l'immobilier mais pourrait représenter un complément aux sources de financement déjà disponibles.

#### Qu'est ce que le crowdfunding ?

A partir du 1er octobre 2014, la législation française met en place un cadre favorable au financement participatif.

Le statut d'intermédiaire en financement participatif est créé avec une dérogation au monopole bancaire mais également des obligations de transparence sur les risques de perte et les frais prélevés. Dans la lignée de la directive de la Commission européenne du 27 mars 2014, il s'agit de promouvoir ce type de financement alternatif en le professionnalisant et de mieux protéger les investisseurs.

Comme les plateformes de crowdfunding demandent une contribution directe de la part de l'investisseur, l'Autorité des marchés français précise qu'il est toujours important de se renseigner sur le sérieux de la plateforme et sur la viabilité des projets.

#### Dans l'immobilier : des projets variés encore en expérimentation

Pour le moment, cinq plateformes de crowdfunding proposent des investissements dans l'immobilier mais les projets proposés et réalisés sont encore peu nombreux.

[Anaxago](#) et [Wiseed](#), qui sont parmi les premières plateformes de financement participatifs en

France viennent ainsi diversifier leurs domaines de compétence.  
Pour le moment, Anaxogo a ainsi pu lever 1,8 millions d'euros pour le promoteur KaleLithos à Montpellier.

Le ticket d'entrée pour l'investisseur est généralement compris entre 1 000 euros ou 3 000 euros et les fonds récoltés permettent au promoteur d'assurer l'achat du terrain et/ou les frais de lancement de la construction.

Anaxago propose ainsi une rentabilité annuelle de 8 à 12% sur des durées de 8 à 36 mois. Il s'agirait plutôt de parler de plus-value puisque les fonds seront débloqués une fois la vente effectuée. Les conditions sont équivalentes chez Wiseed qui est en collaboration avec le promoteur Lymo et propose principalement des projets immobiliers conçus par ce dernier.

A noter que le promoteur Lymo a lui aussi lancé sa plateforme de crowdfunding et se spécialise dans les mini-résidences de moins de 10 logements en zones attractives. De son côté, Builddeeg se distingue en venant miser sur l'investissement locatif. Les sommes récupérées seraient presque doublées grâce à la défiscalisation de la loi Duflot mais il s'agit d'investir sur 9 ans.

Ce montage en fait plus une forme d'investissement sur le long terme qu'un projet participatif. A l'inverse, on peut noter l'initiative de Biltoki qui fait pour le moment figure d'exception. Promoteur basque, ce dernier veut mettre l'accent sur l'engagement des acteurs locaux : il a pu réunir 2 400 000 euros pour la construction de Halles destinées à l'ouverture d'un marché dans la ville d'Anglet.

Le crowdfunding peut se révéler un outil innovant supplémentaire aux mains des collectivités locales. Ce point mérite une attention particulière.

Les plateformes de crowdfunding veulent jouer sur le côté attractif de la pierre puisque l'investisseur pourra visualiser où il place son argent. Mais puisqu'il s'agit avant tout d'un investissement, il reste nécessaire de prendre en considération la viabilité du projet et la sûreté du placement.

En ce sens, les projets sont sélectionnés avec soin et le côté participatif est à nuancer n'est pas toujours exploité, un grand nombre de projets laissent peu de place à l'implication direct des participants dans les choix architecturaux et environnementaux. Enfin, comme pour tous types d'investissement, il sera toujours nécessaire de prendre en considération la viabilité du projet et la sûreté du placement.

Le crowdfunding immobilier, un secteur en début d'expansion, a encore du champ pour venir expérimenter et diversifier ses modèles

---

## Chiffres & Perspectives :



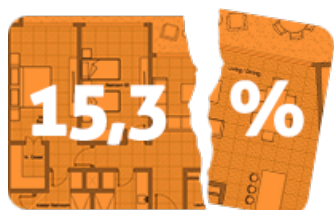
La France n'obtient qu'une note de 2,7 sur 10 pour sa transparence sur l'action des représentants d'intérêt (lobby) sur les décisions publiques.

source : rapport du 21 octobre 2014

lien : [Transparency International](#)

53% des personnes vivant dans des communes exposées à un risque d'inondation considèrent que ce risque était minime dans le choix de leur logement actuel.

source : SOeS, enquête sur le sentiment d'exposition aux risques (Eser) 2013



Le taux d'annulation des réservations d'achat de logement neuf atteint 15,3 % au deuxième trimestre 2014

Source : Ministère développement durable – Source : SOeS, ECLN



Share



Tweet



Forward

Copyright © 2015 OPTIMISME 23, Tous droits réservés.

Vous faites parti de notre liste car vous êtes recommandé par des professionnels.

**Notre adresse :**

OPTIMISME 23  
Paris, France  
Paris 75018  
France

[Add us to your address book](#)

[Se désabonner](#) [Modifier les préférences de l'abonnement](#)

MailChimp