



22 janvier 2024  
Paris (75)

## **Crowdfunding immobilier 2023 : Collecte en repli, mais maintien des fondamentaux chez Upstone**

***Comme l'ensemble du marché du crowdfunding, Upstone a vu sa collecte se réduire en 2023 par rapport à 2022, qui avait été une année record. Mais la plateforme a su maintenir son cap et poursuivre son développement avec, notamment, le rachat d'Immocratie en juillet dernier. L'obtention de l'agrément européen, en fin d'année, démontre la volonté d'Upstone de continuer à développer son modèle tout en préservant ses fondamentaux.***

### **Des résultats qui font écho à la conjoncture actuelle**

Le marché du crowdfunding immobilier a connu un recul de la collecte en 2023<sup>[1]</sup>. Si le 1<sup>er</sup> semestre est resté dynamique dans la continuité de 2022, le second a été plus morose. C'est à cette période que les annonces sur les baisses de valeur des parts de SCPI ont débuté, entamant le moral des investisseurs, qui sont devenus plus attentistes. « *Plus largement, l'ambiance sur l'ensemble du marché immobilier s'est faite plus sombre, les investisseurs ont été méfiants et ont préféré ralentir leurs investissements, voire les stopper temporairement* », précise Arnaud Romanet-Perroux, Directeur général d'Upstone.

Dans ce contexte tourmenté, la plateforme a effectué une collecte de 12,21 M€ auxquels s'ajoutent 4,61 M€ collectés par Immocratie, soit un recul global de 20 %. « *Avec une inflation au-dessus des taux des produits sécurisés, les investisseurs ont voulu augmenter les taux du crowdfunding pour la compenser, ce qui n'est pas possible dans un marché en difficulté, cela a participé à faire reculer la collecte* », ajoute-t-il.

La collecte 2023 a permis de financer 36 projets (25 chez Upstone et 11 chez Immocratie) avec des rendements moyens pondérés respectifs de 12,45 % et 11,30 %. Les levées de fonds recouvrent 3 projets de promotion immobilière, 21 opérations de marchands de biens, 11 portages immobiliers et 1 opération de refinancement. Upstone et Immocratie ont, au total depuis leurs créations, financé 175 projets pour un montant global de 122 millions d'euros et déjà 75 millions d'euros remboursés, soit le meilleur taux de remboursement du marché.

### **Des remboursements plus importants que la collecte**

En 2023, Upstone a remboursé plus qu'elle n'a collecté. Elle a, ainsi, redistribué 15,26 M€ à ses investisseurs (4,74 M€ chez Immocratie). « *Les remboursements intervenus en 2023 démontrent notre capacité à intervenir sur des projets sécurisés permettant d'assurer la continuité des versements à nos investisseurs* », se félicite Arnaud Romanet-Perroux.

---

<sup>[1]</sup> Avec moins d'1 milliard collecté selon Hellocrowdfunding



- À titre d'exemple pour la promotion immobilière, les investisseurs ayant choisi de financer « Les Chalets du Paradis Blanc », à Chamonix, ont perçu un remboursement partiel de leur investissement.

Sixième opération portée par l'opérateur Antheus auprès d'Upstone, ce projet de 3 chalets pour un ensemble de 6 logements a réuni au total 1,06 M €, pour une durée de 18 mois, avec un rendement de 12%. Les investisseurs ont bénéficié d'un premier remboursement. La livraison de l'opération devant intervenir d'ici la fin de l'année. Ce projet a été financé sans banque permettant de générer des remboursements au fil de son avancement.



- En portage immobilier aussi, Upstone a poursuivi le remboursement de ses investisseurs, au travers de coupons mensuels, sur un modèle similaire aux SCPI, par exemple pour une opération sur des locaux à usage d'activités, bureaux et logements occupant une partie des dépendances du château de Clermont (44), ancienne propriété de l'acteur Louis de Funès, classé monument historique. La levée de fonds se montait à 324 000 € avec un rendement annuel de 7% sur une durée de 24 mois.

De même, Upstone a pu, ces deux derniers mois, débloquer les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> coupons de l'opération de financement de trésorerie pour le Château du Petit Chevincourt.

En effet, son propriétaire a sollicité Upstone pour financer une ligne de trésorerie de 1,2 M€, garantie par une hypothèque de premier rang sur cet ensemble immobilier de 600 m<sup>2</sup> habitables édifié sur une parcelle de 7 ha, située à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse (78).

Le contexte chahuté du marché immobilier n'est pas sans conséquences pour les acteurs du secteur, notamment en matière d'investissements. La vigilance quant aux dossiers proposés aux investisseurs est d'autant plus importante.

### **De nouvelles ambitions pour 2024**

L'année 2024 débute dans une conjoncture complexe. « *L'agrément européen a relancé la concurrence en permettant à de nouveaux acteurs de se lancer, sans pour autant apporter une offre nouvelle ou différenciante. L'aspect "nouveautés", donc sans retard et sans défaut, attire les investisseurs, même si le risque reste inhérent à l'investissement, quel qu'il soit. Dans le même temps, les plateformes historiques subissent la remontée des taux, et les difficultés qui accompagnent les opérations financées, alors que les conditions économiques étaient beaucoup plus favorables* », souligne Arnaud Romanet-Perroux.

Upstone continue de miser sur ces trois formes de financement : Vefa, opérations de marchands de biens et portage hypothécaire. Sur ce dernier pan, la plateforme anticipe une hausse des demandes, car cette solution offre la possibilité à des particuliers de débloquer des liquidités rapidement, sans passer par une banque.

La plateforme réfléchit également à de nouvelles solutions d'investissement, notamment des opérations en immobilier fractionné.

---

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



*\*L'investissement dans le cadre du financement de l'immobilier en crowdfunding présente des risques parmi lesquels : la perte totale ou partielle du capital investi, l'illiquidité, le risque systémique ainsi que des risques spécifiques à l'activité du projet détaillés dans [la notice des risques](#).*

#### **À propos de Upstone**

Fondée en 2015 par Arnaud Romanet-Perroux, Upstone est une plateforme d'investissement immobilier permettant d'investir à partir de 100 euros.

Les promoteurs immobiliers et les marchands de biens peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme. Les investisseurs peuvent étudier les opportunités présentes sur la plateforme, sélectionner les programmes de leur choix, puis définir librement le montant de leur placement.

Au 1er janvier 2024 et depuis leurs créations, Upstone et Immocratie ont finalisé, pour leurs activités de crowdfunding immobilier, 175 projets d'investissement pour un montant cumulé de plus de 122 millions d'euros. Son Directeur Général, Arnaud Romanet Perroux, enseigne également la finance immobilière à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, à l'ESTP Paris, l'ESCP et l'ICH. Il est co-auteur de « Real Estate – La finance de l'immobilier », Revue Banque.

La SAS AM Equity est enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 16004136 en tant que Conseiller en Investissement Participatif.

<https://www.upstone.co/>

---

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>