



20 avril 2023
Paris (75)

Et si le crowdfunding immobilier remplaçait les banques pour financer l'immobilier neuf

Hausse des cours de l'énergie et des coûts de construction, difficultés d'approvisionnement en matériaux, baisse du pouvoir d'achat des ménages : l'ensemble de ces paramètres impactent l'activité des promoteurs immobiliers depuis plus d'un an. A ces turbulences s'ajoute un durcissement des conditions de financement bancaire. Le crowdfunding peut-il, dans certains cas, se substituer complètement aux établissements bancaires et, ainsi, offrir un répit aux promoteurs ?

Une hausse des taux qui favorise le crowdfunding

Pendant des années, les promoteurs immobiliers, comme les particuliers, se sont habitués à l'argent gratuit...ou presque ! Le programme d'achat d'actifs ou APP (Asset Purchase Programme) de la Banque Centrale Européenne (BCE) lui a permis d'inonder les marchés de liquidités et de maintenir les taux à des plus bas historiques. Le crowdfunding immobilier était, alors, principalement vu comme une source d'appoint de financement quand, par exemple, une banque exigeait des conditions financières particulières en matière de fonds propres pour prêter.

Maintenant que la BCE a mis fin à sa politique d'achat d'actifs et rehausse ses taux directeurs, les taux de financement augmentent, atteignant peu à peu de ceux pratiqués par les plateformes de crowdfunding. « Aujourd'hui, les taux des crédits consentis par les banques aux promoteurs se rapprochent sensiblement de ceux habituellement pratiqués par les plateformes de crowdfunding, rendant celui-ci d'autant plus attractif », souligne Arnaud Romanet-Perroux, directeur général d'Upstone.

Un financement 100 % crowdfunding

A la hausse des taux de crédit, s'ajoutent des conditions d'octroi de prêts qui se durcissent (par exemple, par la part de fonds propres exigée par les banques est passée de 20 % à 35 %) et un temps de traitement des dossiers qui s'allonge. Le crowdfunding, lui, est structurellement souple et agile. De quoi séduire les porteurs de projets soucieux de trouver une solution alternative de financement.

« Nous avons aujourd'hui des promoteurs qui souhaitent se passer totalement des banques, note Arnaud Romanet-Perroux. Quitte à devoir payer un peu plus cher, ils trouvent dans la souplesse du crowdfunding, l'avantage de pouvoir mener leurs projets à bien rapidement ».

À titre d'exemple, Upstone a financé un projet en VEFA en Haute-Savoie. La levée de fonds portait sur l'acquisition d'un foncier. Le remboursement des investisseurs sur la base d'un rendement de 12 % a démarré au bout de 12 mois, lors de la commercialisation des logements.

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

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>

Et contrairement à ce qui pourrait être imaginé, ces opérations sont tout aussi sécurisées que celles où une banque intervient. « *On peut même dire qu'il y a plus de garanties* », précise-t-il. En effet, lorsqu'une banque intervient, elle est le créancier principal. Sans sa présence, Upstone peut mettre en place une fiducie sur la société. « *Dans le cadre de nos projets, la fiducie porte sur les actions de la société. Néanmoins, l'opérateur conserve une liberté d'action totale afin de mener l'opération à bien* », ajoute Arnaud Romanet-Perroux. Ainsi, en cas de défaut, Upstone récupère la propriété de l'opération, avec l'opportunité de la faire aboutir et de rembourser intégralement capital et intérêts à ses investisseurs.

« Cependant, dans cette situation de hausse des taux et face à l'inflation, la prime de risque du crowdfunding tend à diminuer. Les plateformes de crowdfunding pourraient donc être amenées à terme à accroître leurs taux de rendement, afin de maintenir des rendements attractifs pour leurs investisseurs. Cette réappréciation du risque pourrait, de fait, impacter les promoteurs en augmentant le coût final de leurs opérations, alors que ceux-ci sont déjà très élevés, ce qui pourrait réduire leur capacité à intégrer le crowdfunding comme solution de financement », conclut Arnaud Romanet-Perroux.

**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 trouver 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 20 avril 2023 et depuis sa création, Upstone a finalisé, pour son activité de crowdfunding immobilier, 112 projets d'investissement pour un montant cumulé de plus de 82 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

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>