



14 juin 2023
Paris (75)

La plateforme de crowdfunding Upstone ouvre le portage immobilier aux entreprises

Il y a un an, la plateforme Upstone s'est associée à Solustone, foncière solidaire, afin de proposer aux investisseurs de participer aux opérations de portage immobilier, communément appelé vente à réméré, de particuliers. Après plusieurs transactions réussies, Upstone a décidé d'ouvrir aux entreprises cette opportunité de financement.

Si le principe du portage immobilier pour les entreprises est, grâce à l'accompagnement des banques, courant dans les pays anglo-saxons, il reste encore confidentiel en France. « Les entreprises ont pourtant des besoins de financement. Celles qui possèdent leurs murs disposent d'une poche de liquidités inutilisée », précise Arnaud Romanet-Perroux, directeur général d'Upstone.

Rappel du principe du portage immobilier

Le portage immobilier, aussi vente à réméré ou vente avec faculté de rachat, repose sur un mécanisme ancien inscrit dans le Code civil napoléonien, mais qui est, sans doute, antérieur. Le montage est simple : une personne, ayant un besoin ponctuel de liquidités et détenant un actif immobilier, vend celui-ci à un tiers pour 60 % de sa valeur. Particularité de cette transaction, le vendeur dispose d'une faculté de rachat pendant un délai maximal de cinq ans (articles 1659 à 1673 du Code civil). Durant cette période, il continue d'occuper les lieux en contrepartie d'une indemnité d'occupation correspondant, peu ou prou, au montant d'un loyer.

À terme, le vendeur peut racheter son bien au prix initialement vendu, majoré d'une commission de 5 %. S'il n'est pas en mesure de le faire, il perd alors définitivement la propriété de son bien et devient occupant sans droit ni titre. L'acheteur peut, alors, utiliser l'actif immobilier comme il le souhaite : l'occuper, le louer ou le revendre pour dégager une plus-value.

Des actifs immobiliers vendus avec une décote de 40 %

Upstone fait appel à des investisseurs pour financer l'acquisition de biens proposés à 60 % de leur valeur. Après avoir accompagné avec succès des particuliers, c'est ce même dispositif qu'Upstone met à présent en place à destination des entreprises, propriétaires de leurs murs et en quête de liquidités pour financer des projets (achat de matériel, acquisition de nouveaux locaux, etc.) ou préserver l'activité en période de crise.

Une alternative à l'immobilier fractionné sécurisante et rentable pour les investisseurs

Le portage immobilier offre une forte sécurité sur le capital. En effet, l'indemnité d'occupation versée par le « propriétaire locataire » assure aux investisseurs des revenus

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>

mensuels. De plus, en cas d'incapacité pour le propriétaire à racheter son bien, celui-ci est vendu. « *Les investisseurs sont quasiment assurés de récupérer leur mise de départ, d'autant que le risque de moins-value est porté par le vendeur initial* », souligne Arnaud Romanet-Perroux.

Upstone peut ainsi, sur des opérations de portage, proposer à ses investisseurs un rendement de 5 à 8% par an, distribué mensuellement pendant 12 à 24 mois (la durée des financements est généralement de 24 mois, si le délai devait s'allonger, le locataire paye un loyer qui permet de maintenir la distribution aux investisseurs). Comparé à une SCPI de rendement avec ses frais d'entrée, de gestion et de sortie, sa moins avantageuse (TMI + prélèvements sociaux, face à la flat tax à 30%) et sa durée minimale conseillée de détention (8 à 10 ans) plus longue, le portage immobilier, même si ses taux sont plus faibles que ceux habituellement pratiqués en crowdfunding immobilier, reste très attractif pour les investisseurs.

« *Upstone propose une alternative à l'immobilier fractionné, très en vogue actuellement. Nous ne proposons pas de détenir de l'immobilier à plusieurs et de supporter le risque locatif, les travaux et la valorisation, mais un refinancement adossé à un actif avec 1,5 euro de collatéral pour 1 euro d'investissement, une détention courte et sans frais* », ajoute Arnaud Romanet-Perroux.

Investir dans l'économie locale

Outre la sécurité qu'offre ce type de montage, le portage immobilier s'inscrit pleinement dans la volonté accrue des investisseurs d'utiliser leur épargne de manière responsable et utile. En soutenant ainsi des entreprises, ils facilitent leur développement et participent à la création d'emplois et à la croissance des économies locales.

En développant le portage immobilier aux particuliers comme aux entreprises, Upstone poursuit sa diversification en proposant ce type d'investissements.

**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 1er février 2023 et depuis sa création, Upstone a finalisé, pour son activité de crowdfunding immobilier, 105 projets d'investissement pour un montant cumulé de plus de 78 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>