

**Communiqué de presse**

Paris, le 13 mai 2025

À Saint Gaudens (31),

Upstone a lancé la collecte de sa première opération en immobilier fractionné près de Toulouse

Upstone, plateforme de référence du crowdfunding immobilier, continue sa politique de diversification des projets proposés aux investisseurs. Elle propose déjà des opérations de portage immobilier aux côtés d'opérations plus classiques de financement de fonds propres de promoteurs ou marchands de biens. S'adaptant aux attentes des investisseurs et aux besoins des opérateurs, Upstone propose désormais de l'immobilier fractionné avec une première opération située à Saint-Gaudens (31), actuellement en collecte sur la plateforme.

L'objectif est de permettre aux investisseurs particuliers d'accéder à une stratégie value-add à fort potentiel dans un immeuble de centre-ville, dès quelques centaines d'euros. Le montant de la levée cible s'élève à 800 000 €.

Rendement immédiat et potentiel de valorisation

L'actif, un immeuble de 1 400 m² situé rue de la République, est déjà partiellement sécurisé avec un rez-de-chaussée loué à des locataires solides : BNP Paribas et l'agence immobilière Human. Les loyers générés par ces baux permettent de distribuer un rendement immédiat d'environ 7 % par an aux investisseurs.

Le potentiel de création de valeur repose sur la revalorisation des étages supérieurs, comprenant au total 8 lots actuellement vacants à la suite du départ d'anciens locataires. Un budget travaux de 130 000 € est prévu pour remettre ces lots en état et les relouer progressivement. Une fois l'ensemble des surfaces valorisées et louées, le rendement locatif global pourra atteindre jusqu'à 12 %.

L'immeuble se trouve à Saint-Gaudens, ville d'un peu plus de 11 000 habitants à mi-chemin entre Toulouse et Tarbes, une situation qui lui fait profiter du dynamisme des deux villes.

L'immobilier fractionné à court terme, un couple rendement/risque intéressant

Contrairement aux modèles classiques d'immobilier fractionné à détention longue, cette opération s'inscrit dans un horizon court de 24 mois, avec un objectif de TRI de 12 % par an. La sortie est envisagée soit par refinancement de l'actif (portage bancaire), soit par revente de l'immeuble, permettant le versement d'une éventuelle plus-value.

Le faible niveau de travaux de rénovation nécessaires fait peser un risque léger sur l'opération. La structuration de l'opération inclut une fiducie sur titres et un contrôle bancaire des flux par Upstone.

**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](#)*

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Tiphane Rouaud / 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>

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/>