



21 février 2018

*Une exclusivité Galivel & Associés*

L'observatoire du crowdfunding immobilier

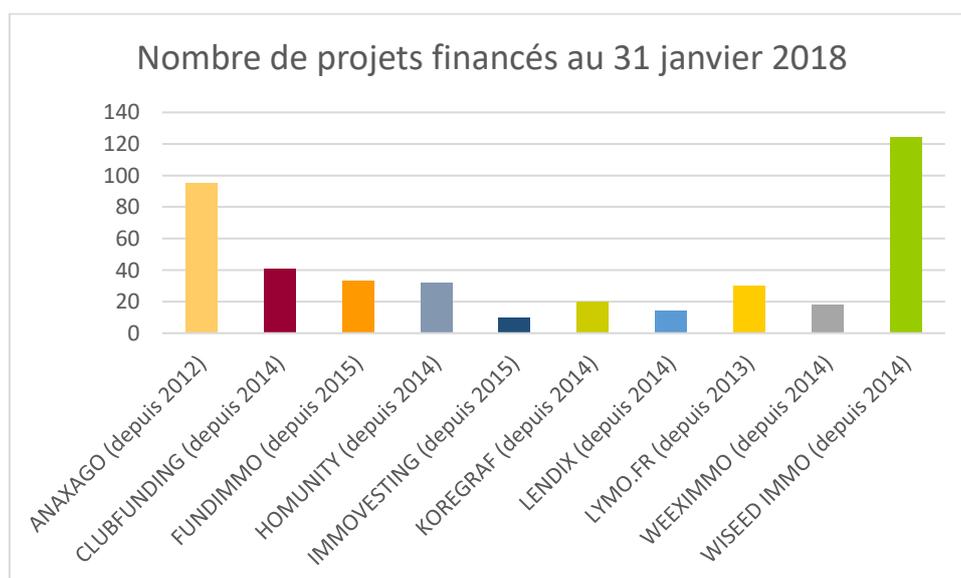
Le top 10 des plateformes de crowdfunding immobilier en France**sur 30 passées en revue**

Pour la première fois, l'agence Galivel & Associés réalise un observatoire du crowdfunding immobilier. Pour cela, elle a rassemblé les données de l'agrégateur Hellocrowdfunding ainsi que celles des sites Internet des différentes plateformes de crowdfunding immobilier françaises. Ces données vont de la création de chaque plateforme et s'arrêtent au 31 janvier 2018.

Au total, pas moins de 30 plateformes ont été analysées ! Néanmoins, pour gagner en cohérence, l'agence Galivel & Associés a choisi de ne comparer que les 10 plateformes qui portent aujourd'hui le marché français du crowdfunding immobilier (sélection réalisée en se basant sur le nombre le plus important de projets financés et remboursés au 31 janvier 2018).

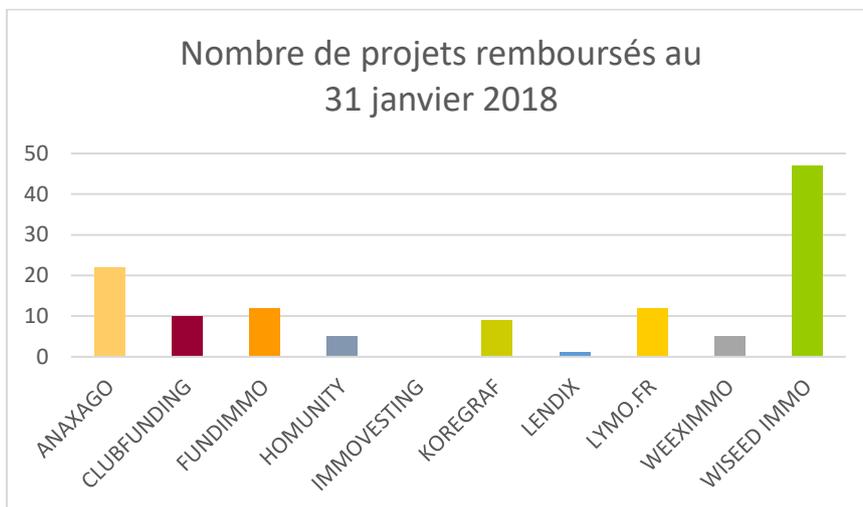
Cette synthèse est intéressante, car elle fait ressortir les caractéristiques principales de chaque plateforme, leur positionnement et les nuances qui peuvent exister entre-elles. Les critères de comparaisons sont les suivants : le nombre de projets financés et remboursés, le taux de défaut, le rendement annuel moyen servi, les montants totaux collectés, la durée moyenne de placement et la diversité d'actifs proposée par chaque plateforme.

1. Nombre de projets financés et remboursés





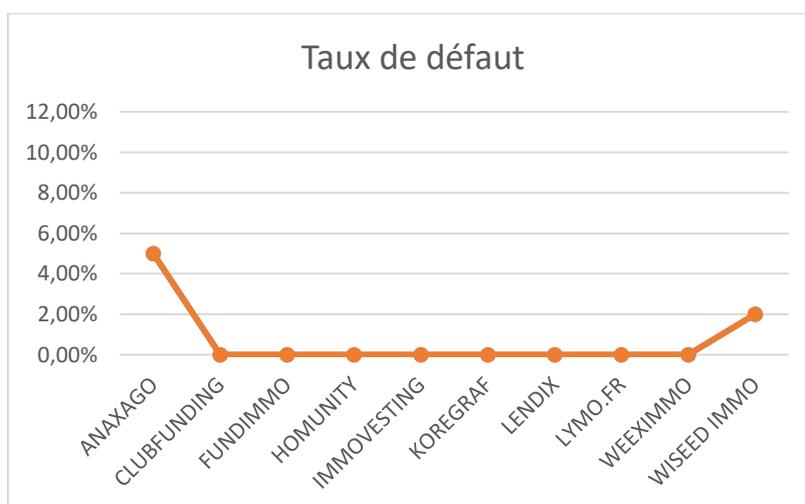
Commentaire : Présent sur le marché du crowdfunding immobilier depuis novembre 2014, Wiseed est la plateforme qui a proposé le plus de projets à financer (124). En deuxième position, Anaxago présent depuis 2012, qui a financé 95 projets. Arrivent ensuite en 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} position, Clubfunding avec 41 projets (présent sur le marché depuis novembre 2014), Fundimmo avec 33 (présent sur le marché depuis décembre 2015) et Homunity avec 32 projets (présent sur le marché depuis septembre 2014).



Commentaire : Concernant les remboursements, Wiseed est la plateforme qui a remboursé le plus de projets (47). En 2nde position, avec 22 projets remboursés, Anaxago. En 3^{ème} position, Lymo.fr à égalité avec Fundimmo (12 projets remboursés). En 5^{ème} position, Clubfunding complète ce Top 5 avec 10 projets remboursés.

Si le nombre de projets remboursés paraît faible, en comparaison du nombre de projets financés, la raison est simple, le crowdfunding immobilier est un placement proposé aux investisseurs depuis peu (5 ans environ). La grande majorité des collectes ne sont donc tout simplement pas arrivées à échéance.

2. Taux de défaut :



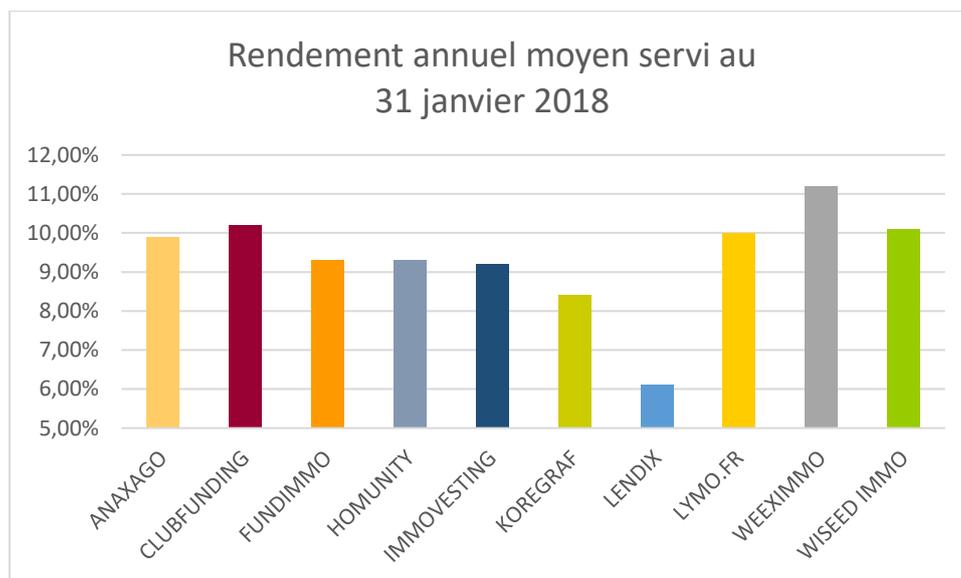


Commentaire : Le taux de défaut comptabilise les projets en perte totale et en perte partielle. Si 8 plateformes ont un taux de défaut nul, Wiseed et Anaxago ont elles un taux de défaut positif, qui est respectivement de 2% et de 5%.

Les deux leaders du crowdfunding immobilier en France ont en effet souffert de la faillite du promoteur Terlat, début août 2017, qui avait 6 projets en cours. À noter toutefois, que Wiseed a remboursé intégralement et avec intérêts (1.6%), les investisseurs de l'un de ses 2 projets qui ont fait défaut, l'autre s'étant soldé par une perte totale du capital pour les investisseurs. De son côté, * Anaxago a annoncé le rachat de 2 des 4 programmes qui ont fait défaut chez elle. Les investisseurs des 2 programmes repris seront remboursés en priorité lors de la commercialisation de ceux-ci et les investisseurs des 2 autres programmes devraient être remboursés plus tard.

* Précisions apportées par Anaxago le 19 janvier 2018.

3. Rendement annuel moyen servi



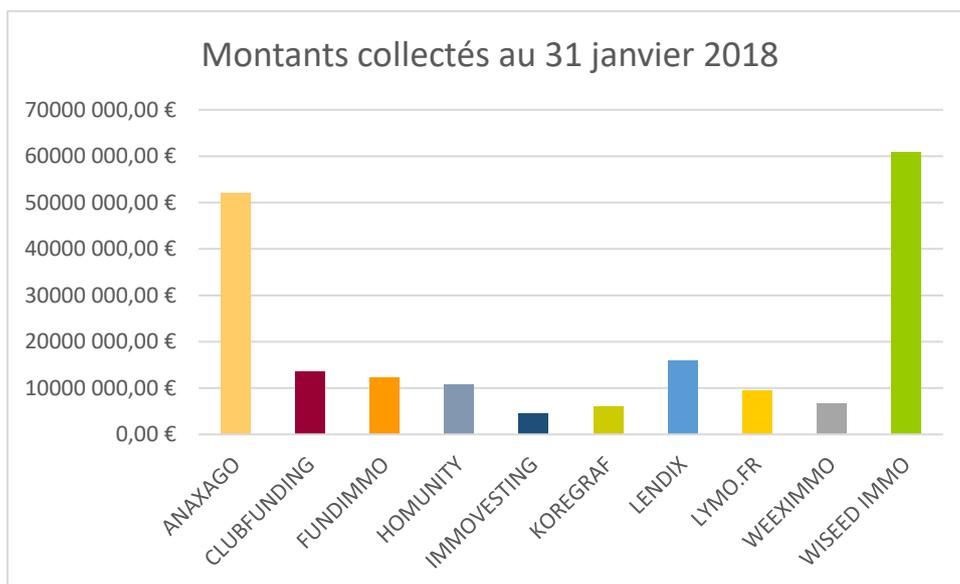
Commentaire : Le crowdfunding immobilier est un placement qui propose des rendements élevés, le plus souvent, compris entre 8% et 12%. Aussi, la plateforme qui sert les taux de rendement annuel moyen les plus élevés est Weeximmo avec 11.2%. Cette performance est à mettre en relation avec le nombre peu important de projets financés par la plateforme (18) et la typologie d'actifs qu'elle propose, exclusivement de l'immobilier résidentiel.

En seconde position vient Clubfunding avec 10,2%, puis Wiseed avec 10,1%.

Contrairement aux autres plateformes, Lendix propose, via le crowdfunding, des prêts aux sociétés de promotion mais ne finance pas directement des opérations immobilières. Ce fonctionnement en marge, explique des résultats distincts des autres plateformes.

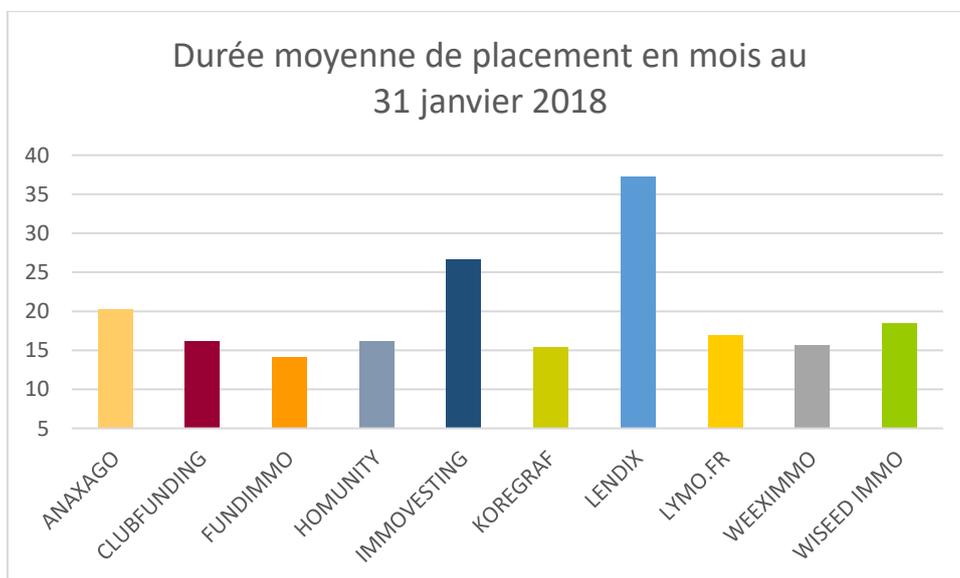


4. Montants collectés



Commentaire : Concomitant au nombre de projets financés, les deux plateformes qui ont les montants collectés les plus élevés sont respectivement Wiseed (60 954 500€) et Anaxago (52 143 228€). Arrive ensuite Lendix (15 875 000€), Clubfunding (13 641 000€), puis Fundimmo (12 339 700€).

5. Durée moyenne de placement

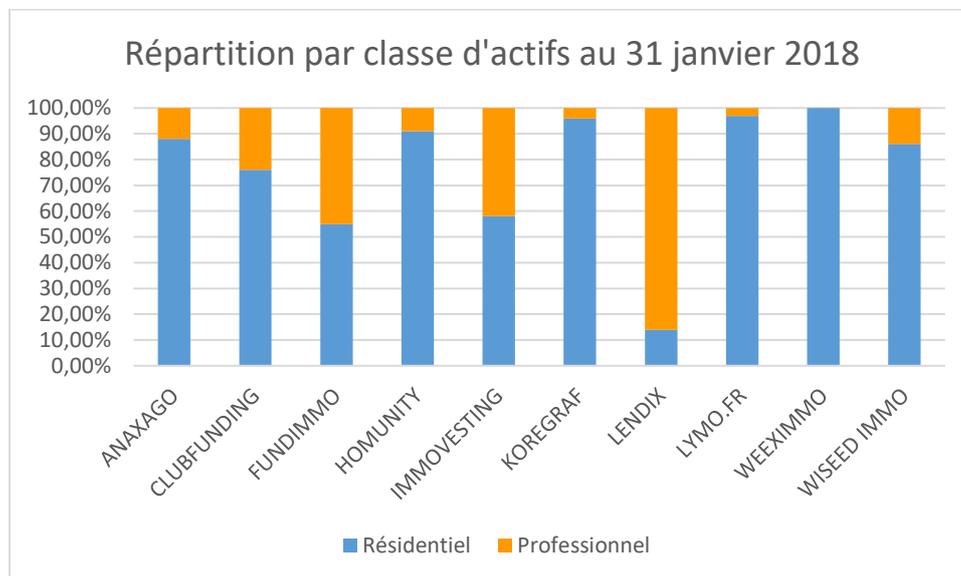


Commentaire : Le crowdfunding immobilier est un placement de court terme, généralement compris entre 6 et 24 mois. On remarque que certaines plateformes proposent des durées de placement très longues, c'est le cas de Lendix avec 37,3 mois en moyenne et d'Immoesting avec une moyenne de 26,7. D'autres plateformes, offrent à leur clientèle des placements beaucoup plus courts, c'est le cas de Fundimmo (14,2 mois en moyenne) ou Koregraf (15,4 mois).



Cette donnée est intéressante, car plus le placement est court, plus l'investisseur engrange des bénéfices rapidement.

6. Diversité des projets financés



Commentaire : Cette dernière catégorie est aussi relevante, car elle met en avant la diversité des projets proposés au financement par le crowdfunding immobilier aujourd'hui en France. Est entendu par immobilier professionnel, les commerces, bureaux, zones d'activités/logistique et aménagement urbain.

Les projets les plus diversifiés sont proposés par Fundimmo (55% d'immobilier résidentiel et 45% d'immobilier professionnel) ainsi qu'Immoesting (58% d'immobilier résidentiel et 42% d'immobilier professionnel).

Lymo.fr et Weeximmo proposent au financement, exclusivement (ou presque) des projets résidentiels, avec un pourcentage respectif de 97 et 100. La lecture de cette donnée est plus difficile à interpréter pour Lendix, car la plateforme propose de financer des sociétés de promotion et non des programmes.

À propos de Galivel & Associés

Créée en 1992, Galivel & Associés est une agence de relations presse et de relations publiques, exerçant dans les domaines de l'immobilier, de l'environnement, de la finance, de l'hôtellerie, du tourisme et des nouvelles technologies.

Retrouvez en ligne toutes les informations sur Galivel & Associés

Contacts:

Carol Galivel
Galivel & Associés
Relations Presse – Relations publiques
21-23, rue Klock – 92110 Clichy
Tél.: 01 41 05 02 02
galivel@galivel.com