



25 mars 2020  
Paris (75)

## Les effets du confinement sur l'activité immobilière et le crowdfunding

Arnaud Romanet-Perroux, fondateur de la plateforme de crowdfunding immobilier Upstone et professeur de finance immobilière à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, l'ESTP Paris, l'ESCP et l'ICH, analyse les conséquences possibles de la situation d'urgence sanitaire sur l'activité immobilière.

### Le marché de la construction à l'arrêt

Le marché de la construction connaît un ralentissement sans précédent de son activité, et celui-ci risque de se figer complètement dans les prochains jours. En effet, si le gouvernement semble affirmer sa volonté de maintenir une activité économique jugée essentielle, la grande majorité des promoteurs ont été contraints de stopper les chantiers, afin de sécuriser leurs personnels et aussi au regard des premiers manques de matière première.

Pour les entreprises du BTP, cette situation entraînera nécessairement une perte de chiffre d'affaires, plus ou moins conséquente en fonction de la période de blocage, qui pourra cependant être mitigée par des reports de charges et autres aides de l'État.

### Une sortie de crise rapide est-elle envisageable ?

À en croire le scénario le plus optimiste, mis en avant notamment par Saxo Bank, Arnaud Romanet-Perroux envisage dans l'état actuel des choses une reprise de l'économie « en V ». Ainsi, la reprise pourrait être très forte, mais la carence d'activité pendant plusieurs semaines crée un double effet d'absence de chiffre d'affaires et de continuité des charges. Le gouvernement a affiché sa volonté de soutenir l'économie quoiqu'il en coûte, renforçant ainsi la crédibilité d'une reprise potentielle, au prix d'un probable accroissement de son endettement et de son déficit.

### Quelle conséquence pour la pierre-papier ? Un marché plus fragilisé ?

La suspension des délais de paiement des loyers envisagée pour les commerçants, que l'obligation de fermeture met en difficulté, pourrait impacter le marché de l'investissement locatif professionnel et - par voie de conséquence - la pierre-papier (SCPI, OPCI, SICAV immobilière, etc...). Il faut ainsi s'attendre à une baisse des rendements, qui par exemple, avoisinaient les 4,40% en moyenne pour les SCPI en 2019.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

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



Par ailleurs, concernant la valorisation des actifs (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, etc...), il faut rappeler que celle-ci dérive des revenus locatifs. Si la crise liée au Covid-19 entraîne une augmentation des taux de vacances, un impact sur les valorisations des actifs n'est pas à exclure.

### **Quid du crowdfunding immobilier ?**

Lorsque l'on évoque le marché du crowdfunding immobilier, il faut bien distinguer les opérations de promotion immobilière, des opérations de marchand de biens (achat et revente de biens immobiliers).

À ce stade, Arnaud Romanet-Perroux n'a pas identifié d'effet sur les opérations en cours de remboursement sur sa plateforme (c'est-à-dire celles ayant déjà fait l'objet d'une collecte de fonds). Cependant, les risques que fait courir l'épidémie sur les opérations financées diffèrent selon les classifications :

- Pour les opérations de promotion immobilière :

L'arrêt abrupt des chantiers fait peser un risque de retard sur la plupart des opérations en cours.

Suivant l'état d'avancement de l'opération, le risque de retard peut varier de quelques semaines à plusieurs mois, sans remettre nécessairement en cause sa finalisation et sa rentabilité.

Là encore, il faut distinguer le risque qui pèse sur les opérations de financement d'un programme immobilier de celles dites « corporate », permettant de financer la croissance d'un promoteur immobilier en direct. Pour ces opérations « corporate », le risque de retard est plus important car le remboursement de l'emprunt ne dépend pas seulement du succès de ses opérations en cours.

D'une manière générale, la crise sanitaire devrait retarder les dates de livraison de la plupart des opérations financées sur les plateformes. Ces retards ne signifient pas pour autant une baisse du rendement pour les investisseurs privés, qui pourraient, au contraire, dans la majorité des cas, percevoir des intérêts plus élevés que prévu (puisque la durée des emprunts peut être prolongée en cas de retard au détriment des marges des opérateurs). Sauf, si le promoteur n'est plus en capacité de rembourser, dans ce cas, le retard peut se transformer en défaut de paiement. L'investisseur peut toucher moins d'intérêts que prévu, voire perdre tout ou partie de son capital.

- Pour les opérations de marchand de biens :

Les opérations de marchand de biens devraient dans la grande majorité des cas se dérouler sans incident. En effet, le métier de marchand de biens consiste à faire des opérations d'achat-revente. Les opérations nécessitant des travaux lourds de rénovation pourraient être retardées en raison du ralentissement du BTP. Cependant, dans la grande majorité des cas, il ne s'agit que de travaux de rafraîchissement ce qui n'aura qu'une incidence minime sur le bon déroulement des opérations.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

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



Un doute subsiste néanmoins quant à la signature du compromis de vente chez le notaire. En théorie, l'acte peut être conclu à distance et les parties peuvent le signer depuis leur lieu de résidence, grâce au système de signature électronique. En pratique, certains actes nécessitent la présence des clients (ou des avocats) dans les études, ce qui induit que les signatures sont retardées.

### **Souscrire ou non à une collecte de crowdfunding immobilier au cours des 3 prochains mois ?**

Chez Upstone, toutes les campagnes de crowdfunding sont suspendues, en l'absence de visibilité sur la reprise de l'activité économique.

Dans le contexte sanitaire actuel, la plateforme invite ses crowdfunders à la prudence avant de souscrire à une collecte de crowdfunding immobilier.

Upstone reste néanmoins convaincu de la solidité du marché du crowdfunding immobilier et du besoin des opérateurs immobiliers de consolider leurs fonds propres.

#### **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 1<sup>er</sup> mars 2020 et depuis sa création, Upstone a finalisé, pour son activité de crowdfunding immobilier, 30 projets d'investissement pour un montant cumulé de plus de 26 millions d'euros.

Son président, 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 / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

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