



Ne mettons pas tous les crowdfunding dans le même panier

À la faveur des récents articles qui pointent les abus du financement participatif, Fundimmo, plateforme de crowdfunding spécialisée dans l'immobilier depuis 2015, souhaite apporter son éclairage.

Quelques errements imputables à la jeunesse du secteur et à une minorité d'acteurs, ont pu susciter le trouble. Ils ne doivent pas faire oublier la bonne santé du crowdfunding immobilier, comme en attestent les chiffres du secteur à venir pour l'année 2018.

Mais il est non moins vrai que pour Fundimmo, la viabilité des modèles économiques nécessite que deux conditions soient réunies :

- 1- Être un « pure player métier ». Cela vaut pour l'immobilier, mais aussi les énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien, hydraulique, etc.) ou pour les plateformes spécialistes de leur tissu local (pour l'investissement equity (start-up) par exemple). En concentrant géographiquement leur activité dans une région, une métropole, etc., elles sont plus à même d'appréhender la possibilité d'implantation et le développement d'une entreprise, car fines connaisseuses des contraintes spécifiques à chaque territoire.

Dans ces trois cas, l'initiative des plateformes est vertueuse lorsqu'elle vient de professionnels des secteurs évoqués, partis de leur expérience dans une profession pour se lancer dans le financement participatif.

- 2- Sélectionner des projets concrets, portés par des acteurs qui ont une véritable maîtrise. Cela est particulièrement vrai dans la promotion immobilière : les projets financés sont commercialisés à plus de 50% et livrables dans un délai relativement court. L'investissement dans un projet unique simplifie l'analyse et les risques sont perceptibles : la plateforme peut se baser sur le bilan du promoteur, ses marges, ses dépenses, ses ventes, la durée de l'opération. En outre, les porteurs de projets sont déjà implantés et l'on possède une traçabilité de leur historique d'activité. Enfin, chaque projet est validé par un comité indépendant, composé de promoteurs, investisseurs et banquiers de l'immobilier.

Deux types de financement des entreprises existent et rencontrent actuellement certaines difficultés en raison des évolutions fiscales et du modèle réglementaire, qui se révèle parfois peu adapté : le crowdlending (PME) et l'equity crowdfunding (start-up).



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>

Le premier est une forme de prêt rémunéré destiné aux PME non cotées de tout secteur de l'économie. Il propose des taux d'intérêt plus élevés qu'un financement bancaire traditionnel en contrepartie d'une mise à disposition des fonds très rapide et d'un risque supérieur pris par le prêteur, qui ne peut confier plus de 2000 euros par projet. Cette contrainte implique un nombre important de prêteurs par projet et de lourds investissements en communication auprès du grand public pour les plateformes. Or il est difficile de trouver des contributeurs en nombre suffisant si le rendement proposé n'est pas assez attractif (à minima 6 et 7%), expliquant un recentrage de certains acteurs vers un modèle de collecte institutionnalisé (soutenu par des investisseurs institutionnels). Inversement, si le rendement proposé est trop élevé, les entreprises privilégieront dans la mesure du possible un crédit bancaire ou une autre voie de financement. Cette tension quasi-permanente, au quotidien de l'ensemble des plateformes de financement participatif, plus encore de crowdlending, ne profite qu'aux plateformes les plus vigoureuses qui ont su allier une communication poussée à destination du grand public et le soutien d'investisseurs institutionnels leur permettant d'accroître la qualité de leur service.

L'autre modèle de financement des entreprises qui a été sujet à caution est l'equity crowdfunding (start-up), qui accompagne la croissance des jeunes entreprises innovantes. A travers cette activité de capital risque, les aléas sont beaucoup plus importants car l'entreprise financée n'a pas toujours terminé son premier exercice, et son chiffre d'affaires est inexistant ou peu significatif. Il est donc plus difficile (voir impossible) pour les plateformes de mettre en place une grille d'analyse véritablement fiable tant les variables sont singulières et infinies. Pour poursuivre son développement, l'equity crowdfunding a par ailleurs besoin d'investisseurs, des particuliers mais aussi des professionnels de l'investissement et de la gestion de patrimoine. En l'état actuel des choses, ce modèle de financement souffre d'un déficit de popularité (accru par la fin de certaines incitations fiscales dont la non-reconduction de la déduction ISF), et requiert un long effort de la part des plateformes pour se faire connaître et être compris.

L'activité des plateformes de crowdfunding est soumise à des aléas, et le risque de perdre toute sa mise n'est pas nul. Tenir compte des évolutions structurelles et réglementaires est *in fine* la leçon des accidents de parcours montés en épingle ces dernières semaines dans le financement des PME et des start-ups, loin de représenter toute la diversité de l'écosystème du crowdfunding.

À propos de Fundimmo

Lancée en décembre 2015, Fundimmo est une plateforme française de crowdfunding 100% immobilier, spécialisée en immobilier d'entreprise.

Ses deux fondateurs, Stéphane Bombon, ESTP/IAE Paris, président, et Jérémie Benmoussa, ESSEC, directeur général, réunissent leurs expertises respectives de l'immobilier et de la finance.

Fundimmo est une société française de financement participatif en immobilier, immatriculée en qualité de Conseiller en Investissements Participatifs (CIP) auprès de l'ORIAS (n°14004248).



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>

Les promoteurs immobiliers peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme, sous réserve qu'il ait été sélectionné et validé par le comité consultatif Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier.

Les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes, sélectionner les programmes de leur choix, puis, définir librement le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

<http://www.fundimmo.com/>

@fundimmo

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur Fundimmo](#)



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>