



Communiqué de presse

23 janvier 2023

Paris (75)

Comment minimiser le risque en crowdfunding immobilier ?

Investir en crowdfunding immobilier permet d'obtenir des rémunérations très élevées, comprises entre 7 et 12 %. En contrepartie, l'investisseur s'expose au risque de défaillance du porteur de projet. Perte d'une partie des intérêts ou du capital, voire de la totalité de l'investissement, retard de l'opération : la mise en défaut du porteur peut avoir des conséquences variées. Parfois même, il peut se retourner à l'avantage de l'investisseur.

Depuis une décennie, le crowdfunding immobilier attire un nombre croissant d'investisseurs. L'année 2022 devrait confirmer l'ancrage de cette solution d'investissement dans l'environnement financier français avec une collecte d'au moins 1,4 milliard d'euros, versus un peu moins d'un milliard en 2021. Cependant, face à l'inflation, à la hausse des coûts de l'énergie et des matériaux et à la pénurie de main-d'œuvre, le taux de défaut pourrait croître dans les prochains mois.

La diversification face au risque

« Si le taux de défaut était très faible jusqu'à présent, même dans le cadre d'opérations considérées comme risquées, il devrait statistiquement progresser dans les prochaines années », anticipe Arnaud Romanet-Perroux, directeur général de la plateforme d'investissement immobilier Upstone.

L'une des solutions pour limiter le risque consiste à diversifier ses prises de participations. Avec des tickets d'entrée réduits (100 euros chez Upstone), les plateformes permettent aux investisseurs de s'assurer des rendements importants en mutualisant les risques de perte à travers divers projets. « C'est la stratégie à adopter pour investir sereinement en crowdfunding, quelle que soit la conjoncture », insiste-t-il.

Mais aujourd'hui, alors que les difficultés économiques se font sentir, le crowdfunding propose d'autres produits d'investissement, comme le portage immobilier (réméré) qui consiste à refinancer 60 % de la valeur d'un actif, avec une distribution mensuelle garantie pendant deux ans et un capital sécurisé. Cette solution permet d'allier risque minoré et rendement plus sécurisé.

Une vigilance accrue

Face au durcissement des conditions d'octroi de crédit, les porteurs de projets ont davantage de difficultés pour monter les opérations et obtenir le financement des banques. Le recours

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

au crowdfunding peut être une solution pour augmenter ses fonds propres et, ainsi, présenter un dossier plus solide aux établissements prêteurs.

Le risque est que les opérateurs faisant appel au crowdfunding soient moins solides financièrement et que le taux de défaut sur leurs opérations soit plus élevé. « *Les plateformes de crowdfunding devront être d'autant plus sélectives sur les opérateurs et les opérations proposées* », relève Arnaud Romanet-Perroux.

Plateformes comme investisseurs devront donc se montrer prudents dans le choix des projets.

Le retard, un inconvénient qui peut se transformer en avantage

Les délais entre obtention du permis de construire et début des travaux ont tendance à s'allonger, sous l'effet, notamment, de la pénurie de main-d'œuvre et de matériaux. Ce retard peut avoir une incidence sur l'équilibre financier de l'opération et potentiellement mettre en difficulté le porteur du projet. « *Les plateformes de crowdfunding ont pour habitude d'intervenir une fois le permis purgé, au plus proche du démarrage de travaux. Ce qui limite ainsi au maximum le risque de retard et donc le report de la date de sortie pour l'investisseur* », rassure Arnaud Romanet-Perroux.

Cela dit, un retard peut parfois devenir un avantage. En effet, le rendement est annuel et court tout le long de l'opération, quelle que soit la date de sortie. Autrement dit, si l'opération dure six mois de plus que prévu, les investisseurs bénéficieront d'intérêts supplémentaires sur cette durée. « *Ce gain supplémentaire se fait sur la marge de l'opérateur, au bénéfice des investisseurs. On peut le considérer comme un avantage pour ces derniers* », souligne-t-il.

**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 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 juin 2022 et depuis sa création, Upstone a finalisé, pour son activité de crowdfunding immobilier, 86 projets d'investissement pour un montant cumulé de plus de 66,5 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 / Julien Michon - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>