



Communiqué de presse
Paris, le 21 novembre 2024

Upstone propose une solution de placement permettant aux seniors propriétaires de retrouver leur autonomie financière

Upstone, plateforme de crowdfunding immobilier traditionnel et de refinancement hypothécaire, propose à ses investisseurs une solution de placement en partenariat avec Merci Prosper, créateur de la Foncière Prosper – Générations Solidaires. Elle permet aux seniors de monétiser partiellement leurs logements sans aucun aléa viager tout en restant propriétaires. Avec une première enveloppe de 200 000 € en cours de financement, accessible à partir 1 100 €, Upstone offre aux investisseurs une nouvelle opportunité de diversifier leurs placements immobiliers.

Un produit fiscal intéressant

La Foncière Prosper - Générations Solidaires apporte une solution concrète aux besoins des personnes de plus de 65 ans désireuses d'améliorer leur qualité de vie. Elle leur permet de puiser des liquidités dans leur patrimoine immobilier, par une vente partielle en indivision décotée. La Foncière Prosper devient ainsi « copropriétaire » du bien (entre 10 et 49%), mais seul le senior y habite et continue d'en jouir à 100 %, en contrepartie d'une indemnité d'occupation déduite de la valeur d'achat. La Foncière se rémunère lors des rachats/ventes ou grâce aux loyers des seniors demeurant dans les lieux.

Agréée ESUS "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale" depuis juin 2024, la foncière a pris des engagements vis-à-vis de l'Etat, permettant aux investisseurs de bénéficier, également, d'un avantage fiscal conséquent. En effet, cet agrément ouvre l'accès à la réduction d'impôts sur le revenu via le dispositif IR PME. Son taux est de 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025, dans la limite de 50 000 € pour un célibataire et 100 000 € pour un couple, en contrepartie d'une durée de détention des parts de sept ans. Le 11 novembre, quatre jours seulement après l'ouverture de la première enveloppe, 157 000 € avaient déjà été financés ce qui a conduit Merci Prosper à allouer une nouvelle enveloppe de 200 000€ à Upstone.

Grâce à la décote à l'achat, la foncière cible un rendement net de 4,5 % (3% sécurisé par le prix auquel est proposé le contrat Prosper aux seniors auxquels est ajoutée une anticipation de l'évolution du marché immobilier de 1,5% /an en ligne avec le niveau de l'inflation actuelle). Avec l'avantage fiscal, le rendement immobilier et le résultat de l'inflation, la performance de l'investissement devrait se situer entre 7 et 8%.

Financer une solution de maintien à domicile et de pouvoir d'achat pour les seniors

La Foncière Prosper - Générations Solidaires propose ainsi un produit novateur, conciliant rendement pour les investisseurs et financement flexible pour les seniors, au moment où beaucoup font face à des difficultés financières pour bien vieillir chez eux. Les seniors

Contact Presse Galivel & Associés
Relations Presse Immobilier

Tiphanie 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>

perçoivent immédiatement un capital (minimum de 50 000 € ou 500 €/mois, jusqu'à 49 % de la valeur du bien, frais inclus) tout en conservant l'usage de leur logement. Grâce à cette somme, ils peuvent subvenir aux besoins quotidiens, envisager des aménagements dans leur domicile ou encore gratifier leurs proches. Le contrat est de 10 ans. A son terme, le senior peut racheter la quote-part de son bien, le vendre... ou continuer à y vivre contre un loyer (en moyenne de 3%) qui lui sera prélevé sur la valeur de sa part au moment de la vente afin de ne pas amputer son pouvoir d'achat.

**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 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/>