



24 août 2021
Paris (75)

Le crowdfunding immobilier, une alternative crédible aux SCPI

L'épargne supplémentaire due au déficit de consommation induit par l'épidémie de Covid-19 atteindra 165 Md€ pour les années 2020 et 2021. Le défi pour les Français désormais ? Faire fructifier ce capital. Pour y parvenir, investir dans l'immobilier est une solution parmi tant d'autres. Comment ? À travers l'acquisition de parts dans une SCPI, la participation à une levée de fonds via une plateforme de crowdfunding ou tout simplement un investissement locatif. Avec quels risques ? Quels profits ? Upstone, plateforme de crowdfunding immobilier, a son avis.

Une solution simplifiée et ouverte à tous

Valeur refuge, la pierre reste l'investissement favori des Français. Pour autant, les solutions proposées au grand public ne sont pas toutes égales, qui plus est en temps de crise. « *L'investissement locatif a montré ses faiblesses ces derniers mois* », constate Arnaud Romanet-Perroux, fondateur d'Upstone, plateforme de crowdfunding. Il dit : « *cela a fait le jeu d'autres modèles, entre acquisition de parts dans une SCPI et participation à une levée de fonds via une plateforme de crowdfunding, notamment* ».

Créée en 2015, Upstone privilégie la dernière option, qui permet d'investir dans l'immobilier à partir de 100 € seulement. Ses atouts ? Sa souscription 100 % en ligne, sa procédure d'inscription simplifiée et accessible ou encore la liberté qu'elle procure. L'investisseur, certes guidé dans sa prise de décision, décide du projet qu'il soutient, mais également du montant et de la fréquence de ses participations.

Avec des taux de rémunération pouvant aller jusqu'à 12% par an, « *ce placement est très attractif et se popularise, mais il n'est pas sans risque. Et pour cause : le risque zéro n'existe pas* », tient à préciser Arnaud Romanet-Perroux.

Des SCPI résilientes, oui, mais pour combien de temps ?

Avec un ticket moyen d'entrée de 200 à 1 000 € par part, le placement via une SCPI permet d'investir dans l'immobilier locatif à moyen terme. Si les SCPI se sont montrées résilientes en 2020, maintenant un taux de rendement aux alentours de 4 %, la collecte des loyers s'est établie à 6,03 Md€, en repli de 29,5 % par rapport à 2019.

Face aux incertitudes actuelles — quel sera le devenir de l'immobilier d'entreprise qui représente une part importante du patrimoine des SCPI ? —, elles pourraient montrer des signes de faiblesse dans les années à venir, même si certaines s'ouvrent désormais au résidentiel afin d'atténuer les effets de la crise. « *Toutefois, le rattrapage ne sera pas immédiat* », nuance le fondateur d'Upstone. Les professionnels du secteur misent sur un taux de performance annualisé stable autour de 4 % environ, bien loin des 10 %, voire des 12 %, attendus par le secteur du crowdfunding.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Jérémy Cariddi - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

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



« Une fois ce constat réalisé, force est de constater que le crowdfunding immobilier est une alternative intéressante pour qui souhaite faire fructifier son épargne sur de courtes durées en attendant une meilleure lecture des marchés », analyse Arnaud Romanet-Perroux. « L'immobilier de bureaux doit encore se réinventer et cela va prendre plusieurs années. Il est également à noter qu'une partie des actifs sont vieillissants, ce qui pourrait entraîner une charge supplémentaire dans le rendement attendu. »

Un marché encore confidentiel

Si le marché du crowdfunding immobilier est encore confidentiel, il monte en puissance. En 2020, la collecte a atteint 505 M€, soit 35 % de plus qu'en 2019 ; les montants moyens investis ont été multipliés par trois, passant de 1 600 € en 2019 à 4 700 € en 2020. Sur la même période, les SCPI ont collecté plus de 8 Md€, soit 30 % de moins qu'en 2019, année record.

« De plus en plus d'épargnants sont attirés par le crowdfunding immobilier. À titre d'exemple, chez Upstone, nous affichons de belles performances. Nous avons plus de 3 000 investisseurs inscrits sur notre plateforme. Au total, nous avons collecté 50 millions d'euros avec un investissement moyen autour de 2 000 € pour les personnes physiques. », indique Arnaud Romanet-Perroux.

*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 1^{er} 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 / Jérémy Cariddi - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

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