



14 mai 2019

Un seuil à 8M€, ouverture aux PEA-PME,

Peau neuve pour le financement participatif

Les pouvoirs publics projettent de relever dans un futur proche le plafond du seuil de collecte pour les plateformes de crowdfunding à 8M€ au lieu de 2,5M€ aujourd'hui. Dans le cadre du projet de loi Pacte, définitivement adopté par les députés à l'Assemblée en avril dernier, le gouvernement prévoit notamment l'ouverture aux PEA-PME des titres financés via des plateformes de crowdfunding. L'avis de Fundimmo, plateforme de crowdfunding 100% immobilier, sur ces deux mesures.

Ouverture aux PEA-PME des titres financés via des plateformes de crowdfunding : une avancée en demi-teinte ?

La loi Pacte introduit la possibilité pour l'épargnant particulier de rendre éligibles au plan d'épargne actions PME les titres émis dans le cadre du financement participatif – titres participatifs, obligations à taux fixes et minibons –.

Une telle ouverture permettra aux investisseurs de bénéficier de l'avantage fiscal du PEA-PME jusqu'à réservé, un temps aux investisseurs en actions, et désormais aux seuls titres de sociétés qualifiées de PME et ETI. Le crowdfunding étant actuellement soumis au régime du prélèvement forfaitaire unique (*flat tax*), ces gains étant imposés à hauteur de 30%.

Nouveau souffle pour le PEA-PME ? Le périmètre du PEA-PME est logiquement étendu, son encours à la fin de l'année 2017 étant un peu inférieur à 1,2Mrd€ selon la Banque de France, une goutte d'eau face aux quasi 93Mrd€ du PEA sur la même période. Les titres de financement participatif concernés par le PEA-PME ont représenté en 2018 une collecte de plus de 400M€ selon le baromètre KPMG et Financement Participatif France, dont 185M€ pour le seul crowdfunding immobilier selon le baromètre Fundimmo et Hellocrowdfunding.

La loi Pacte introduit bel et bien un regain d'attractivité pour ce produit peu plébiscité, à nuancer cependant à cause de la question des frais – frais d'intégration, frais de cession, et droits de gardes annuels – encore trop élevés pour le grand public. Les banques facturant l'entrée et la sortie des titres non-côtés ainsi que pour certaines, des droits de garde annuels pouvant monter jusqu'à 100€.

Coup de pouce plébiscité pour le financement des grands projets urbains avec un seuil à 8M€

La relèvement du seuil de collecte par opération (ou société) de 2,5M€ à 8M€ pour les plateformes de crowdfunding ayant le statut CIP (conseillent en investissements participatifs) répond à une demande

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>

des plateformes issue d'un besoin grandissant en fonds propres des entreprises faisant appel au financement participatif.

Pourquoi un tel besoin ? Dans le secteur immobilier, le crowdfunding se démocratise auprès d'une cible diversifiée de promoteurs, comprenant des acteurs de taille plus importante qui ont un intérêt croissant pour ce mode de financement. Une aubaine pour les investisseurs, car le financement d'entreprises de surfaces financières plus significatives induit une diminution du risque potentiel de perte en capital. Cette multiplicité d'acteurs financés apporte également une diversité dans le bâti. L'accroissement du montant moyen levé permet de faciliter l'accès à certains marchés nécessitant énormément de fonds propres – tels que les opérations de rénovation ou de marchands de biens –. Le gouvernement ouvre également une porte au financement des projets immobiliers publics pour les promoteurs ayant remporté des appels d'offres portant sur des macro-lots tels que les projets d'« Inventons la Métropole du Grand Paris » ou « Réinventer Paris ».

Le renouvellement urbain nécessite une politique active de recherche et d'innovation, le crowdfunding s'impose naturellement comme un levier majeur de l'évolution qualitative des villes et des réflexions sur la « *Smart City* ».

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).

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>