



**Communiqué de presse
Publication d'étude**

Le Crowdfunding Immobilier : son fonctionnement, ses enjeux, ses défis

Le 15 décembre 2015, à Paris,

CM Economics et Eden Finances publient ce jour une étude exclusive dédiée au crowdfunding immobilier. L'étude est basée sur l'administration d'un questionnaire auprès de 26 plateformes de crowdfunding immobilier françaises et sur une analyse approfondie des contextes économiques, réglementaires et juridiques.

Déjà plus de 38,2M€ de collectés par le crowdfunding immobilier français

L'étude : « Le crowdfunding immobilier, son fonctionnement, ses enjeux, ses défis » fait ressortir des résultats économiques et statistiques **jusqu'alors inédits** :

- **Les montants financés par les plateformes de crowdfunding immobilier atteignent 38,2 M€ à fin septembre 2015**, soit une multiplication par plus de 10 par rapport à l'ensemble des montants collectés en 2014 ! 108 projets ont été financés en 2015 contre 7 en 2014 (à périmètre comparable). Le nombre d'investisseurs a progressé de 60% en 2015 par rapport à 2014. Le ticket moyen investi atteint 4700 euros ;
- **Les rémunérations annoncées aux investisseurs sont particulièrement variables d'une plateforme à l'autre : de 3% à 20%**. Il en va de même pour la structuration des frais prélevés, en particulier ceux prélevés sur les investisseurs, qui s'établissent entre **0 et 8% des montants investis** ;
- **L'année 2015 a été marquée par une multiplication du nombre de plateformes. Moins de 5 en janvier, elles sont 26 à fin 2015**. Deux plateformes se partagent néanmoins l'essentiel des parts de marchés. La très grande majorité des plateformes finance des projets de promotions immobilières, via une société interposée, par la souscription d'obligations. Mais le crowdfunding immobilier impacte également le financement de projets de rénovation, d'investissement dans de l'immobilier loué, ou de commerce.

CONTACTS :

Pour CM Economics : Florian BERCAULT – florian.bercault@hec.edu – 06 95 35 47 30

Pour Eden Finances : Céline MAHINC - celinemahinc@edenfinances.fr - 06 87 73 74 65

Seulement 12 plateformes sur 26 ont choisi un statut issu de la nouvelle réglementation du financement participatif

L'étude propose un parangonnage des différentes réglementations pouvant s'appliquer aux plateformes de crowdfunding immobilier. En effet, on pourrait croire simplement et clairement encadrée l'activité de financement participatif, par l'investissement ou par le prêt (statut CIP ou IFP). On pourrait également penser que cette activité de financement participatif croise que cette activité s'imbrique et complètent les activités régulées existantes de la sphère bancaire et financière. Le constat n'est pas si simple à faire

- Si 12 de plateformes ont d'ores et déjà opté pour les statuts régulés (PSI, CIP et IFP) dédiés au financement participatif, 5 exercent leur activité sous d'autres statuts (CIF, Carte T) tandis que 9 évoluent pour le moment sans aucun statut ;
- Ainsi, certains acteurs semblent vouloir utiliser les dérogations dont ils bénéficient pour se positionner différemment sur le marché du crowdfunding immobilier. Par ces comportements, ils « flirtent » avec des réglementations complémentaires ou risquent de sortir des régimes d'exemption accordées à la finance participative, qui peuvent avoir des impacts financiers et juridiques sur les parties prenantes

Un secteur soumis aux risques de contrepartie, de marché, de perte en capital ou d'illiquidité qu'il convient de mettre en face de rémunérations annoncées

L'étude ainsi dresse une analyse des bénéfices et inconvénients pour chacune des parties prenantes en mettant notamment en avant l'ensemble des risques afférents à ce type d'investissement dont :

- Les risques spécifiques liés à l'entreprise financée, aux supports d'investissements retenus ou aux montages financiers proposés par les plateformes ;
- Les risques spécifiques liés aux plateformes de crowdfunding, au *business model* qu'elles ont retenus ou encore au cadre réglementaire dans lequel elles ont choisi d'évoluer ;
- Les risques spécifiques au marché de l'immobilier, qu'ils soient microéconomiques (risques spécifiques aux projets de promotion immobilière) ou macroéconomiques (conjuncturels et réglementaires).

En conclusion l'étude propose en conclusion 10 pistes de réflexion à l'usage des différentes parties prenantes.

CONTACTS :

Pour CM Economics : Florian BERCAULT – florian.bercault@hec.edu – 06 95 35 47 30

Pour Eden Finances : Céline MAHINC - celinemahinc@edenfinances.fr - 06 87 73 74 65

L'avis des deux auteures, Céline Mahinc et Chloé Magnier

Pour **Céline MAHINC**, co-auteure, associée gérante d'Eden Finances : « *Le crowdfunding immobilier constitue un levier complémentaire intéressant de financement, et donc de croissance, pour ce secteur majeur de l'économie française que représente l'immobilier. Son développement pérenne ne pourra passer que par la sécurisation, y compris réglementaire, des opérations réalisées tant pour les entreprises financées que pour les investisseurs. Par ailleurs, une appartenance harmonisée à la sphère bancaire et financière permettrait aux plateformes de bénéficier d'un business model viable et épanoui* ».

En guise de conclusion, **Chloé MAGNIER**, co-auteur, Présidente de CM Economics, estime que « *L'industrie du crowdfunding immobilier est une industrie jeune qui demande à se structurer autour de quelques acteurs phares. L'engouement pour ce nouveau mode de financement est entier comme le montre nos statistiques tandis que les besoins de financement sont prégnants. Tout est réuni pour que le phénomène s'accélère. Néanmoins, l'industrie court le risque de voir certaines plateformes jeter l'opprobre sur cette nouvelle pratique financière. Le crowdfunding immobilier ne survivra que s'il reste un moyen alternatif ou complémentaire aux sources traditionnelles de financement de l'immobilier* »

Pour en savoir plus :

www.etudecrowdimmo.fr

CONTACTS :

Pour CM Economics : Florian BERCAULT – florian.bercault@hec.edu – 06 95 35 47 30

Pour Eden Finances : Céline MAHINC - celinemahinc@edenfinances.fr - 06 87 73 74 65