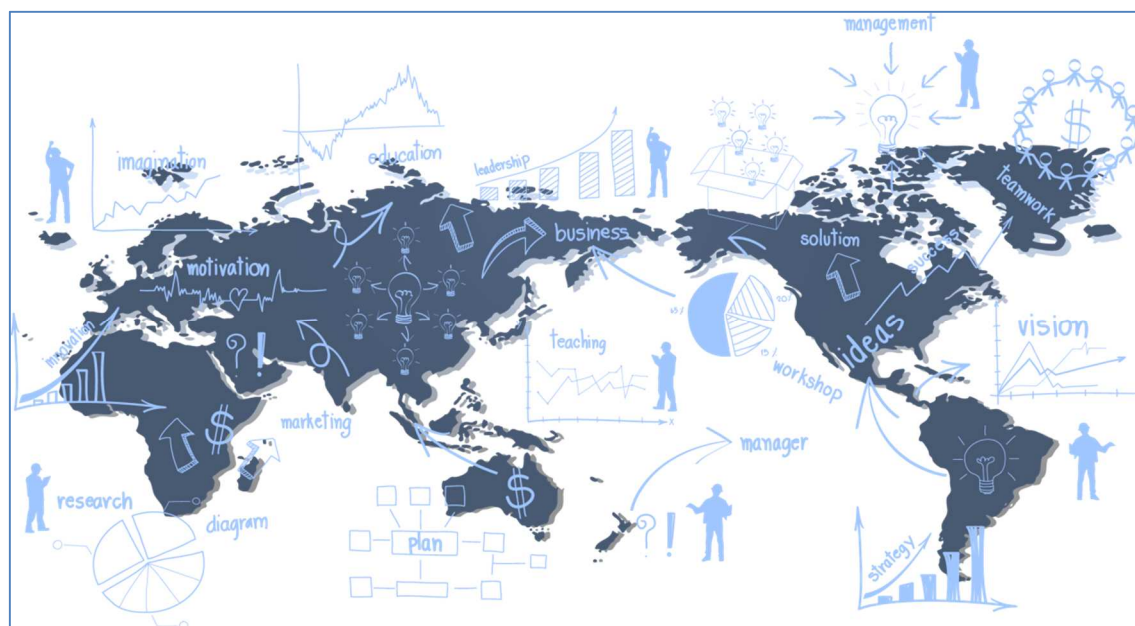


# Entre attractivité et risques : quel avenir pour le Crowdfunding Immobilier ?



Site internet dédié : [www.etudecrowdimmo.fr](http://www.etudecrowdimmo.fr)

Avec le soutien des Partenaires Institutionnels :



Avec le soutien des Partenaires Premium :

Etude réalisée par:

*Chloé MAGNIER et Céline MAHINC*

# Entre attractivité et risques :

## Quel avenir pour le crowdfunding immobilier ?

---

### Sommaire

PREFACE D'HENRY BUZY-CAZAUX

PREMIERE PARTIE :

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER : UN CADRE REGLEMENTAIRE QUI EVOLUE ?

1. Quelles évolutions hors de nos frontières ?
2. Un cadre français qui s'adapte ?

DEUXIEME PARTIE :

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER : ETAT DES LIEUX DES PRATIQUES ET MONTANTS EN JEU

1. Le crowdfunding immobilier : les différents types de projets aujourd'hui financés
2. Le crowdfunding immobilier : les différents types de montage
3. La rémunération offerte aux investisseurs et les frais prélevés
4. Récapitulatif des process suivis par les plateformes

TROISIEME PARTIE :

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER : SES AVANTAGES ET SES RISQUES PASSES AU CRIBLE

1. Des avantages indéniables pour les différentes parties prenantes
2. Mais des risques potentiellement importants...

ANNUAIRE DES PLATEFORMES



# 1. Présentation générale du projet

---

L'objectif de cette nouvelle édition est de **présenter et d'examiner les évolutions du marché français du crowdfunding immobilier**, par une analyse fine de l'ensemble des opérations d'investissement en immobilier réalisées via un site internet qui permet la rencontre des investisseurs et des porteurs de projet en recherche de financement. Ainsi, entrent dans le spectre de l'étude **tous les projets liés à l'immobilier** (promotions, investissements, travaux, ...) dès lors que ceux-ci sont localisés **en France**, qu'ils soient réalisés **par l'intermédiaire d'une plateforme** française ou étrangère, et **quel que soit le véhicule** utilisé (agrée, club deal, ou autres).

**Publier les statistiques agrégées de ce marché** - qu'il s'agisse des montants en jeu, rendements et frais, typologie des investissements, ou caractéristiques des projets - sur une base annuelle, **visé à améliorer la transparence du marché Français et donne un aperçu des principales tendances. Cela a donc pour buts de favoriser la réduction des obstacles à l'accès au marché pour les entreprises et les investisseurs et ainsi de renforcer la compétitivité de la place financière et des entreprises Fin Tech.**

**Le public cible de ce travail de fond** est constitué non seulement des **experts**, mais également des parties prenantes les plus impliquées : **le chef d'entreprise porteur de projet et l'investisseur**. En effet, cette étude a également pour but de proposer un aperçu clair de chaque option de financement et d'investissement, via **l'annuaire des plateformes**.

Pour y parvenir, CMEconomics et Eden Finances ont réuni **les données des 42 plates-formes de crowdfunding immobilier** agissant sur le territoire Français, mais ont également étroitement travaillé avec des **experts en inter professionnalité**.

# 2. Pourquoi rejoindre le projet et en devenir partenaire ?

---

Rejoindre le projet c'est :

- Pouvoir être **reconnue** comme référence et conforter son **expertise** sur cette industrie naissante ;
- Démontrer son **intérêt** et prouver son **engagement** auprès des investisseurs ;
- Pouvoir être identifié comme un **acteur majeur du secteur** et **développer** son entreprise et son image ;
- Avoir un **accès privilégié à l'ensemble des données et tendances** du secteur et des parties prenantes de son développement ;
- Participer aux réflexions sur les moyens de permettre un **développement efficace** de cette nouvelle source de financement.



### 3. Auteurs de l'étude

---

Co-auteurs des études approfondies sur le crowdfunding immobilier « **Le Crowdfunding Immobilier: son fonctionnement, ses enjeux, ses défis** », publiée en déc 2015 ; et « **Entre attractivité et risques : quel avenir pour le crowdfunding immobilier ?** », à paraître en juin 2017 ([www.etudecrowdimmo.fr](http://www.etudecrowdimmo.fr)) Etudes ayant pour but de replacer le Crowdfunding immobilier dans les contextes économique, juridique et réglementaire : éléments chiffrés ; approche technique par les présentation et analyse des réglementations et éléments juridiques ; approche pratique mettant en exergue les avantages et inconvénients, présentation des risques ; fiches d'évaluation des plateformes.

#### **EDEN FINANCES Céline Mahinc : courtier conseils en investissement financier, opérations de banque et assurances, spécialiste de l'immobilier**



Céline Mahinc est Gérante Fondatrice du cabinet de conseils EDEN FINANCES. Elle réalise des analyses patrimoniales globales permettant au particulier ou au chef d'entreprise d'identifier, notamment, leurs possibilités d'optimisation d'épargne et d'investissement.

Elle intervient dans l'accompagnement, le développement, ou toute problématique financière de l'entreprise elle-même. Céline MAHINC organise ou coorganise également des événements à l'échelle locale ou nationale sur diverses thématiques relatives au financement, à l'accompagnement et au développement d'entreprise. Pour plus d'informations : [www.lcentreprise.fr](http://www.lcentreprise.fr)

Administratrice et responsable de la formation de l'Anacofi Immo, Céline MAHINC, par ailleurs enseignante (université et grandes écoles) et formatrice, conçoit et pilote des modules de formation spécialisés en immobilier, abordant notamment les caractéristiques techniques et fiscales des différents supports d'investissements.

Elle est membre des Commissions « Entreprise » et « Loueur en Meublé » de l'ANACOFI.

Chroniqueuse, elle intervient régulièrement dans les médias spécialisés.

#### **CM ECONOMICS Chloé Magnier : Economiste, spécialiste du financement des PME**



Fondatrice et Présidente de CM-Economics. Chloé Magnier est économiste et économètre de formation. Elle est titulaire d'un doctorat en sciences économiques, d'un DEA de Finance et d'une maîtrise d'économétrie.

Elle possède une expérience de plus de 15 ans comme économiste/gérante d'actifs pour différentes institutions financières (Groupe CM-CIC, Groupe Crédit-Agricole, Global Commodities, Saxo Banque France) et enseignante (Universités (Paris X-Nanterre) et Grandes Ecoles (Sciences-Po Paris, EDC, Essec)).

Avant de fonder CM-Economics, Chloé Magnier était Chef Economiste et directrice des études économiques et statistiques de l'Association Française des investisseurs pour la croissance (AFIC).

Spécialiste du financement des PME et ETI françaises, elle participe à ce titre à de nombreux groupes de réflexion et conférences sur le financement de l'économie française. Chloé Magnier a notamment dirigé pendant 2 ans, l'observatoire des entrepreneurs de l'association PME Finance, producteur de plusieurs rapports thématiques de place sur le financement des PME.

Chloé Magnier dispense enfin périodiquement des conférences dans l'enseignement supérieur et intervient régulièrement dans les médias économiques.



## 4. Partenaires et soutiens

---

**Le projet vise à accueillir des partenaires et/ou soutiens représentatifs des différentes parties prenantes directes ou indirectes au crowdfunding immobilier.**

L'étude, et les événements qui en découlent, doivent se placer au-dessus de tout intérêt sectoriel. Les partenaires recherchés doivent en conséquence être représentatifs de chacun des différents acteurs concernés.

Typologie des partenaires et soutiens recherchés :

- Fédérations/Associations des professions de l'immobilier et de la construction
- Constructeurs, promoteurs
- Etablissements de financement
- Associations d'investisseurs particuliers ou de leurs représentants
- Cabinet d'audit et de stratégie
- Cabinet d'avocats, conseils juridiques
- Plateforme de crowdfunding immobilier. Associations représentatives du crowdfunding
- Professionnel de l'investissement financier
- Médias spécialisés

### → Partenaires Institutionnels de l'étude



L'ANACOFI est la première instance française de représentation de ce que l'on appelle en Europe les « Independent Financial Advisors » (IFA) dont sont les Conseils en Gestion de Patrimoine, les Conseils en Haut de Bilan et autres Ingénieurs Sociaux mais aussi en général, les Courtiers en Assurance-Vie.

L'ANACOFI contrôle la principale association de Conseils en Investissements Financiers, la première association d'Intermédiaires en Opérations de Banques, une association d'agents immobiliers patrimoniaux et le plus important syndicat de courtier en assurance vie par le nombre d'entreprises.

Avec sa Confédération, elle représente environ 4000 entreprises, pèse environ 40 000 emplois et est parmi les 3 premières fédérations IFA d'Europe et l'une des 10 principales au Monde.

Elle tient lieu de syndicat de branche de la finance indépendante et du conseil patrimonial dans la CPME. Le chiffre d'affaire généré par ses membres avoisine 2 Milliards d'euros et elle aurait un effet sur le PIB national d'environ 5 Milliards.

L'ANACOFI est impliquée dans les réflexions sur le Crowdfunding, depuis bien avant que cela devienne même l'objet d'un projet de loi. Aujourd'hui, sujet d'actualité et solution de financement légale, le Crowdfunding évolue. L'ANACOFI, qui siège dans le groupe de travail créé par la Commission Européenne, en vue de déterminer la future réglementation européenne en la matière et adhérente de diverses organisations de réflexion sur le Crowdfunding, continue à mener des réflexions en propre ou à soutenir des initiatives externes. A la croisée de ces deux options, l'étude lancée par deux cabinets dont celui de l'une de nos administratrices ne pouvait que nous intéresser et ce, d'autant qu'elle répond à des questions concrètes que se posent nombre de nos membres.



Créé en 1986, l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière est un organisme d'étude et de recherche indépendant qui met à disposition des décideurs immobiliers des outils de veille, d'analyse et de prévision. Il a pour vocation d'être un incubateur d'idées pour la profession et un cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier et de la finance.

**L'activité de l'IEIF** s'articule autour de cinq pôles d'activité :

- Les marchés immobiliers (Tertiaire, Commerce et Logement)
- Les fonds immobiliers non cotés (SCPI-OPCI)
- Les fonds immobiliers cotés (SIIC-REITs)
- Le Club Analyse et Prévision
- Le Club Innovation & Immobilier

**Ses points forts :**

- Une observation économique transversale de l'investissement immobilier (immobilier physique et intermédié, coté et non coté)
- Un point de vue prospectif sur les marchés immobiliers
- Des bases de données enrichies depuis plus de 25 ans
- Une source d'information et de veille régulière



**LES ASSISES DE LA PIERRE-PAPIER  
ET DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

*Les Assises de la pierre papier et de l'investissement immobilier* sont le rendez-vous annuel des professionnels

du Conseil (CGP, CGPI, CIF, banquiers privés et Family Offices) autour de l'immobilier et de la pierre papier. Des conférences sur les grands enjeux économiques ou prospectifs, des ateliers sur les aspects techniques et professionnels, des échanges avec les sociétés de gestion et les producteurs de solutions immobilières permettent aux professionnels de disposer des meilleures informations, méthodologies et solutions et de prendre le pouls des tendances.

*Prochaine édition ; lundi 26 Juin 2017, Hôtel Méridien Porte maillot, Paris*



Dossier de Partenariat |

Entre attractivité et risques : quel avenir pour le crowdfunding immobilier ?



Dans le foisonnement du crowdfunding, le financement participatif des entreprises présente des caractéristiques intrinsèques : analyse qualitative et quantitative des sociétés en recherche de fonds, valorisation financière, émission de titres financiers, exécution et transmission d'ordres, animation ou gestion d'investisseurs actionnaires, dans un contexte réglementaire très régulé.

Ces spécificités ont conduit à la création de l'AFIP.

Force de propositions dans le cadre des modifications réglementaires impératives pour l'émergence de la finance participative en France, l'AFIP a pour objectif de fédérer les acteurs du crowdfunding dédiés au financement des entreprises.

L'AFIP se veut un lieu d'échanges, d'expérimentation, de propositions permettant le développement et l'évolution de cette nouvelle industrie de la finance participative, véritable vague de fond(s) au profit des jeunes entreprises et des PME, créatrices de richesses et d'emplois de proximité.

Le crowdfunding immobilier représente aujourd'hui une part importante de l'activité des plateformes CIP en ce sens qu'il est l'un des investissements les plus plébiscités par les internautes. Cela s'explique par la durée des investissements proposés, généralement courts, et par l'intérêt financier du couple rendement-risque sur ces projets.

Les promoteurs, et de manière générale tout le marché de la construction et du BTP, trouvent via le crowdfunding un soutien et une solution de financement là où les acteurs du financement traditionnel n'interviennent que peu.

Cependant, l'immobilier reste un marché complexe, potentiellement risqué lorsque l'on s'adresse à des investisseurs non avertis. C'est pourquoi l'AFIP s'engage tout particulièrement à soutenir cette étude afin de participer ainsi à une bonne protection des investisseurs.



L'AFCIM (Association Française du Crowdfunding immobilier) créée en Juillet 2015 a pour objectif de réunir tous les acteurs du financement participatif dans les activités liées à l'immobilier.

L'AFCIM s'est formée sur deux grandes familles de plateformes de Crowdfunding : celles ayant pour vocation de financer des opérations de promotion ou d'achat revente et celles ayant pour vocation de financer l'acquisition de biens immobiliers dans le but d'en tirer un revenu locatif.

Notre objectif : « Trouver un cadre légal efficient au crowdfunding immobilier tout en pérennisant cette activité dans le temps ».

Le collègue Promotion de l'AFCIM présidé par M Mowgli Frère travaille à défendre et à améliorer le statut CIP pour le financement de la promotion immobilière. Le collègue Gestion Locative de l'AFCIM présidé par M Maxime Duhamelle quant à lui s'efforce d'obtenir l'accès au statut CIP dans les meilleurs délais ou a défaut de la création d'un statut spécifique dédié au crowdfunding locatif.

L'AFCIM a instauré en collaboration avec son réseau, une charte de bonne conduite à destination de ses membres en vue d'une autorégulation. Cette charte rappelle les règles, obligations et devoirs de chaque professionnel vis à vis de la législation et de ses clients.

L'AFCIM a décidé de sponsoriser cette étude dans l'intention de faire un état des lieux des pratiques présentes sur le marché aujourd'hui et souhaite contribuer à toutes les actions et discussions pouvant aboutir à une meilleure connaissance de ses métiers.



## 5. Offre de partenariat

### ➔ Présentation des packs

**Seuls les partenaires** recevront, 5 jours avant l'évènement, **l'étude dans sa version complète**. Ils pourront en faire usage à titre strictement interne et au plus tôt 8 jours après la tenue de « l'évènement IEIF ».

Pack	Partenaire Institutionnel*	Partenaire Premium 5 000 € HT	Partenaire 2 500 € HT
<b>Avant la publication et l'évènement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logo et mention « partenaire institutionnel » dans tous les emailings envoyés aux prospects</li> <li>- Logo et mention « partenaire institutionnel » sur la page de garde de l'étude et sur les pages web dédiées à l'étude et à l'évènement</li> <li>- « A propos » du Partenaire Institutionnel inséré dans le dossier de partenariat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logo et mention « partenaire premium » dans tous les emailings envoyés aux prospects</li> <li>- Logo et mention « partenaire premium » sur la page de garde de l'étude et sur les pages web dédiées à l'étude et à l'évènement</li> <li>- « A propos » du Partenaire Premium inséré dans le dossier de partenariat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logo et mention « Partenaire » dans tous les emailings envoyés aux prospects</li> <li>- Logo et mention « Partenaire » dans l'étude et sur les pages web dédiées à l'étude et à l'évènement</li> </ul>
<b>Pendant l'évènement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorisation de communication presse des résultats de l'étude</li> <li>- Logo sur le Kakemono de l'évènement disposé dans la salle de conférence si le lieu l'autorise</li> <li>- « A propos » du Partenaire Institutionnel inséré dans le «dossier de présentation de l'étude »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorisation de communication presse des résultats de l'étude</li> <li>- Logo sur le Kakemono de l'évènement disposé dans la salle de conférence si le lieu l'autorise</li> <li>- « A propos » du Partenaire Premium inséré dans le «dossier de présentation de l'étude »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorisation de communication presse des résultats de l'étude</li> <li>- Logo et mention « Partenaire » dans le «dossier de présentation de l'étude »</li> </ul>
<b>Après l'évènement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diffusion presse de la synthèse de l'étude et des conclusions de l'évènement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diffusion presse de la synthèse de l'étude et des conclusions de l'évènement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diffusion presse de la synthèse de l'étude et des conclusions de l'évènement</li> </ul>

\*réservé aux fédérations et associations professionnelles ; tarification sur mesure.

**Afin d'équilibrer le budget du projet, tout acteur souhaitant être l'unique partenaire représentatif de son activité (établissement bancaire, avocat,...), la contribution est portée à 10 000 € HT**





## 6. Evènements et campagne de promotion

---

### ➔ Les Conférences de l'Entreprise :

#### **Contenu de l'évènement :**

Les Conférences de l'Entreprise rassemblent les acteurs de l'accompagnement et du financement des entreprises. Cette 8<sup>ème</sup> édition s'articulera autour du numérique : nouveau mode de collaboration, dématérialisation et sécurité digitale, défis du numérique, nouvelles formes de financement, intelligence d'un territoire connecté au service des métiers... Et toujours le RDV incontournable dédié aux start-ups: concours de pitch de présentations, ponctué par la remise du trophée à l'une de ces entreprises de demain, clôturé par notre Business Meeting. Vous l'aurez compris : cette manifestation est un lieu idéal de networking pour rencontrer des professionnels et intégrer de nouvelles compétences !

#### **Date et Lieu de l'évènement :**

Mardi 27 Juin 2017 - Hôtel Lyon Métropole – 85 quai Joseph Gillet - Lyon.

#### **Durée de l'évènement :**

Environ 5 heures, à partir de 16h00, dont 30 minutes entièrement dédiées à l'étude

#### **Publics visés :**

Les visiteurs attendus sont des chefs d'entreprises, des particuliers souhaitant investir "intelligent et utile", mais également tous les conseils à l'entreprise et aux chefs d'entreprises (conseils en gestion de patrimoine, conseils en haut de bilan, experts comptables, banquiers, avocats, notaires, ...) ou encore les entreprises à la recherche de financement et de sources de développement, ainsi que les plateformes de financement participatif.

### ➔ « Le jeudi matin de l'IEIF »

#### **Contenu de l'évènement :**

Réunion de présentation sur la thématique « Crowdfunding immobilier : premier bilan, premiers défis »

#### **Date et Lieu de l'évènement :**

Jeudi 6 Juillet 2017 - IEIF – 23 boulevard Poissonnière – 75002 Paris.

#### **Durée de l'évènement :**

Environ 1h30, à partir de 8h30

#### **Publics visés :**

Les professionnels et décideurs de l'immobilier et de la finance.

### ➔ « Les réunions des associations professionnelles »

Les résultats synthétiques de l'étude seront présentés par les co-auteurs, dans chacune des associations professionnelles de crowdfunding soutien de l'étude, auprès de leurs membres.



## → Plan de communication

### **Routage internet :**

Envoi d'e-mailings réguliers à partir du 29 Mai. Diffusion :

- Base de contacts Anacofi : 3500 contacts qualifiés
- Base de contacts CM Economics et Eden Finances : 1000 contacts qualifiés
- Bases de contacts des partenaires

### **Actions ciblées de webmarketing :**

Site web dédié : [www.etudecrowdimmo.fr](http://www.etudecrowdimmo.fr)

Pages dédiées sur les réseaux sociaux

### **Relations presse :**

Sensibilisation en amont des différents médias sur l'évolution du crowdfunding immobilier

Distribution de communiqués de presse autour des résultats synthétisés de l'étude, renforcés d'interviews des auteurs et de certains partenaires :

- Presse spécialisée et généraliste
- Presse régionale sur les régions prépondérantes identifiées par l'étude en matière de crowdfunding immobilier
- Radios et télévisions

Distribution d'un dossier de presse et accueil des médias pendant les événements de présentation de l'étude.

## → Relations publiques

L'étude et ses conclusions seront portées à la connaissance du législateur et des régulateurs en amont de la présentation publique de l'étude.

- Ministère de la Cohésion du Territoire : Cabinet de Richard FERRAND
- Ministère de l'Economie : Cabinet de Bruno LEMAIRE
- Secrétaire d'Etat en charge du numérique : Mounir MAHJOUBI
- Présidence de l'Assemblée Nationale et du Sénat
- AMF, ACPR, ESMA

## 7. Contacts

---

<b>Chloé Magnier</b> CM Economics <a href="mailto:c.magnier@cm-economics.com">c.magnier@cm-economics.com</a> <a href="http://www.cm-economics.com">www.cm-economics.com</a> + 33 6 32 22 63 26	<b>Céline Mahinc</b> Eden Finances <a href="mailto:celinemahinc@edenfinances.fr">celinemahinc@edenfinances.fr</a> <a href="http://www.edenfinances.fr">www.edenfinances.fr</a> +33 6 87 73 74 65
--	--



## 8. Annexes

---

### ➔ Méthodologie de réalisation de l'étude

#### **Faits et chiffres**

Veille et synthèse objectivée de la littérature existante

Screening web et presse des activités des plateformes

Mise en place d'un questionnaire quantitatif simple à direction des plateformes administré par téléphone.

#### **Bonnes pratiques et « compliance »**

Analyse de chaque plateforme au regard des conditions posées par les différentes réglementations (AMF, ACPR,...). Identification de chaque plateforme et classification par type.

Administration de questionnaire et possible entretien qualitatif.

Utilisation des données provenant de A.NOTATIONS .

#### **Accords de confidentialité :**

Des accords de confidentialité seront signés entre les organisateurs du projet et les structures interrogées.

### ➔ Liste des plateformes incluses dans l'univers d'étude :

1001pact	EPATRIMONY	LENDIX	RAIZERS
ANAXAGO IMMOBILIER	FIND&FUND	LENDOPOLIS	SEED&COLLECT
BALTIS CAPITAL	FUNDIMMO	LETITSEED	STONE RASIE
CANBERRA IMMO	FUNDOVINO	LOOKANDFIN	SWAPSTER
CLUBFUNDING	HEXAGONE	LYMO	SWISSENDING
CRESCENDO RE	HIPIPIIMMO	MONEGO	TRIBUTILE
CROWDFUNDBANK	HOMUNITY	OUTREMERFUNDING	UPSTONE
CROWDFUNDING IMMO	IMMOCRATIE	PRETUP	VIAG'UP
CROWDIMO	IMMOVESTING	PROPULSS IMMO	WEEXIMMO
CROWDSTONE	INIDEV	PROXIMEA	WISEED IMMO
DIVIDOM	INVECITY		





Dossier de Partenariat |

Entre attractivité et risques : quel avenir pour le crowdfunding immobilier ?