



# Le petit marché du crowdfunding immobilier va t'il devenir grand ?

MINGZI • 25/07/2019 à 09:28



Le petit marché du crowdfunding immobilier va t'il devenir grand ? (Crédit photo: Fotolia)

**Au premier semestre 2019, le marché du crowdfunding immobilier accélère. Avec la Loi Pacte, les plateformes sont désormais en mesure de séduire des promoteurs de taille significative. Ce potentiel de marché séduit fonds d'investissement et grands groupes qui, ces derniers mois, ont multiplié les prises de participation dans les plateformes de crowdfunding immobilier.**

### Le crowdfunding immobilier : comment ça marche ?

L'investissement dans des programmes de construction immobiliers, que ce soit de l'habitation ou des bureaux, n'est traditionnellement accessible qu'aux institutionnels. Le crowdfunding immobilier l'a rendu accessible aux épargnants particuliers.

Lorsqu'un promoteur immobilier lance un projet de construction, il crée une société dédiée au programme immobilier dont l'objectif est de gérer la construction et la commercialisation. La société emprunte de l'argent aux particuliers investisseurs via la plateforme de financement participatif. L'emprunt est fait sous forme d'obligations. Lorsque tous les lots ont été vendus, les épargnants récupèrent leur investissement augmenté des intérêts d'emprunt.

### Un marché très dynamique

Selon le baromètre HelloCrowdfunding/Fundimmo, le montant des fonds collectés par les plateformes de crowdfunding immobilier en 2018 a atteint 185 millions d'euros, c'est 83% de plus qu'en 2017. Cela a permis de financer 343 projets. En 2019, le marché confirme son dynamisme. Sur le premier semestre, le montant des fonds collectés a doublé par rapport à la même période en 2018, pour atteindre 129 millions d'euros.

Pour les épargnants qui ont misé sur le crowdfunding immobilier, le rendement annuel est de 9,2%, pour une durée de placement de 20 mois en moyenne. Le taux de défaut (lorsque le promoteur se retrouve dans l'incapacité de rembourser le prêt) depuis 2012 est très faible (0,50%). En revanche, les retards de remboursement sont nombreux (lorsque le promoteur n'a pas pu rembourser à la date prévue) et concernent 7% des projets.

Depuis 2012, plus de 1 000 projets ont été recensés, soit plus de 500 millions d'euros financés.

### Le marché du crowdfunding va t'il passer un cap ?

Selon la baromètre HelloCrowdfunding/Fundimmo, les leaders de ce marché sont pour l'instant des plateformes de crowdfunding « généralistes » : Wiseed possède 25% de parts de marché, Anaxago environ 15% et Clubfunding 12%.

Au premier semestre 2019, le montant moyen des projets financés atteint 600 000 € en moyenne. Les projets à plus d'1 million voire 2,5 millions d'euros sont de plus en plus fréquents.

Avec la loi Pacte, le plafond légal pour un projet vient de passer de 2,5 millions d'euros à 8 millions d'euros. Cela devrait permettre aux plateformes de cibler des promoteurs immobiliers de plus grande taille. Ce potentiel de marché suscite l'intérêt des investisseurs institutionnels. Ces derniers temps, les prises de participation dans les plateformes de crowdfunding spécialisées dans l'immobilier se sont multipliées. En début d'année, Homunity a annoncé son rachat par le groupe Tikehau Capital. Fundimmo a annoncé la cession de 60% de son capital à la Foncière Atland (SIIC cotée en bourse). BIRD (Bouygues Immobilier R&D) est rentré au capital de Lymo et BNP et Crédit Mutuel Arkéa est rentrés au capital de Koregraf.

Ces rapprochements devraient permettre aux plateformes de capter l'intérêt des investisseurs institutionnels et ainsi séduire des promoteurs de taille significative.

### ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartement 3 pièces 70 m² Paris 10e

Appartement 3 pièces 70 m²  
75010 Paris 10e  
624 000 €

### ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartement 3 pièces 70 m² Paris 10e

Appartement 3 pièces 70 m²  
75010 Paris 10e  
624 000 €

### ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartement 3 pièces 70 m² Paris 10e

Appartement 3 pièces 70 m²  
75010 Paris 10e  
624 000 €

Appartement 3 pièces 70 m² Paris 10e

Appartement 3 pièces 70 m²  
75010 Paris 10e  
624 000 €

