

Newsletters cBanque

Les actualités

- ▶ A la une
- ▶ Articles les plus consultés
- ▶ Accès par journée
- ▶ Accès par société
- ▶ Actualité de l'épargne
- ▶ Actualité du crédit
- ▶ Actualité de la banque

Dossiers

- ▶ Résultats 2015 des banques
- ▶ PEL 2016
- ▶ Taux 2015 de l'assurance-vie
- ▶ Prêt à taux zéro 2016
- ▶ Loi de finances 2016
- ▶ Les clichés sur l'argent
- ▶ Les fonds d'investissement
- ▶ Génération Fintech

Catégorie / mot-clé

- ▶ Analyse et décryptage
- ▶ L'essentiel de la semaine
- ▶ Nouveautés produits
- ▶ Parole d'experts
- ▶ Assurance-vie
- ▶ Crédit Agricole
- ▶ Taux
- ▶ Livret A
- ▶ Frais bancaires
- ▶ Loi, texte et décret
- ▶ Crédit Mutuel
- ▶ Autres mots-clés...

Offres promotionnelles

- ▶ **PSA Banque** : Taux boosté de 3,60% pendant 3 mois sur le Livret Distingo
- ▶ **MIF** : 3,30% sur le contrat monosupport de la MIF
- ▶ **Fortuneo** : Taux garanti de 2,50% pendant 4 mois sur le livret plus de Fortuneo
- ▶ **BforBank** : 3 mois à 3% + bonus de 50 euros sur le livret BforBank
- ▶ **Ing Direct** : Compte courant + Livret Epargne Orange à 3% pendant 2 mois

Accueil > Actualité > Epargne

Crowdfunding immobilier : comment s'y retrouver entre toutes ces plateformes

Par **Benoît LETY** - Publié le samedi 19 mars 2016 à 10h29, mis à jour à 13h31 - 1 commentaire

Immobilier : Financement participatif Autorité des marchés financiers Internet

27 PARTAGES | [Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Google+](#) | [E-mail](#) | [Plus](#)



© boeboys - Fotolia.com

Elles sont plus d'une vingtaine. Nombre d'entre elles promettent des rendements « de 8% à 12% ». Elles se disent souvent leader, ou n°1, de l'immobilier participatif. Pourtant, seulement une dizaine sont immatriculées auprès de l'AMF. Comment s'y retrouver parmi ces multiples plateformes de crowdfunding immobilier ?

Le crowdfunding immobilier représente désormais 21% du financement participatif en fonds propres, ou *crowdequity*, en 2015 selon le dernier baromètre Compinnov-Financement participatif France. Ce qui en fait le secteur le plus fortement représenté dans cette famille historique du financement participatif. Le crowdfunding immobilier allie ainsi attrait de la nouveauté, rendements potentiels alléchants, tout en bénéficiant de l'image sécurisante de l'immobilier.

L'engouement est aussi palpable du côté des créateurs de plateformes. Dans son rapport, indépendant, sur le secteur, l'économiste Chloé Magnier a comptabilisé 26 plateformes en activité à l'automne 2015. Mais, dans le lot, seulement 14 plateformes disposaient à l'époque de l'un des deux statuts créés spécifiquement pour le financement participatif : conseiller en financement participatif (CIP) ou intermédiaire en financements participatifs (IFP). Les autres ne disposaient pas du bon statut ou n'étaient tout simplement pas régulées.

L'AMF a fait le ménage

Dès avril 2015, l'Autorité des marchés financiers a pointé cette « jungle » en mettant en garde notamment contre les plateformes proposant d'investir en sociétés civiles immobilières (SCI). Le noeud du problème : « L'investisseur est responsable des dettes de la société sur son patrimoine personnel au-delà des sommes investies », soulignait l'AMF dans son communiqué. Or la vente de parts de SCI faisait florès.

La communication, puis les actions de l'AMF, ont bousculé ce marché en ébullition. Début 2016, si les montages financiers restent multiples et parfois complexes, les schémas sont désormais très proches. La plupart des plateformes se positionnent sur le créneau développé de longue date par celles qui sont présentées comme les locomotives du secteur, notamment à cause de leur relative ancienneté : Anaxago immobilier, Wiseed immobilier et Lymo. Quel créneau ? Le financement d'opérations de rénovation immobilière en créant une société par actions simplifiée (SAS). Les investisseurs souscrivent alors à des actions ou obligations émises par cette SAS. Certaines élargissent cette activité au financement d'opérations de rénovation, mais toujours avec un montage similaire.

L'investissement locatif pour l'heure au placard

Dividom a pour sa part choisi de se positionner sur le créneau de l'immobilier locatif participatif, faisant ainsi profiter ses

SUR LE MÊME SUJET

- ▶ Crowdfunding immobilier : faut-il mettre de l'ordre pour éviter certaines dérives ? vendredi 18 décembre 2015 à 18h22
- ▶ Le crowdfunding immobilier a multiplié par 10 sa collecte en 2015 jeudi 17 décembre 2015 à 15h40
- ▶ Crowdfunding immobilier : ce qu'il faut vérifier avant d'investir son argent lundi 27 juillet 2015 à 18h20
- ▶ Crowdfunding : l'AMF appelle à la vigilance envers certaines plateformes mardi 14 avril 2015 à 11h11

VOIR ÉGALEMENT SUR LE SITE

- ▶ Les investissements immobiliers
- ▶ La SCI ou Société Civile Immobilière
- ▶ Crowdfunding : présentation et réglementation

clients de l'éligibilité au dispositif Pinel. « Nous, nous sommes restés sur la SCI », raconte le co-fondateur Maxime Duhamelle. Mais les pressions se sont faites de plus en plus insistantes. Afin d'« arrondir les angles » avec l'AMF, Dividom a cessé toute collecte sur l'investissement locatif fin 2015. En l'attente d'un éventuel compromis, ou en l'attente de faire éventuellement évoluer son offre.

Ainsi, les plateformes ayant parié sur l'investissement locatif restent pour l'heure sur la touche, faute de pouvoir obtenir un statut. L'AMF estime en effet que le statut de CIP doit être réservé aux projets à visée entrepreneuriale. Or l'investissement locatif, avec une logique à plus long terme, répond à une visée patrimoniale selon l'autorité. Maxime Duhamelle, co-fondateur de Dividom mais aussi président de l'Afcim (1), qui réunit neuf des plateformes ayant à l'origine parié sur la SCI, croit tout de même en un assouplissement prochain de la position de l'AMF.

Plusieurs plateformes en stand-by

Tous ne partagent pas cet optimisme. C'est le cas de la plateforme Homunity qui s'était aussi positionnée sur le locatif. Son directeur général Arnaud de Vergie estime que « l'AMF est fermée » sur ce point. Pour les autres plateformes aussi, le statut de CIP reste difficile à obtenir, raison pour laquelle elles sont si nombreuses à afficher une immatriculation « en cours ». « Les choses vont certainement changer en 2016. Soit des regroupements de plateformes pour financer des promoteurs soit des disparitions purement et simplement », juge Serge Sroussi, fondateur de Propulss.

Contrairement à l'an passé, quand de nombreuses plateformes exerçaient sans agrément, celles qui ne disposent pas encore d'un statut adéquat attendent avant de lancer leur activité : Swapster, Immoinvesting, Baltis, etc. Autre illustration des évolutions en cours, la plateforme de prêts aux PME Finsquare s'était positionnée sur l'immobilier avec Bondsquare, mais le site en question n'est même plus référencé sur Google. Plusieurs de ces plateformes exercent toutefois en parallèle en proposant des ventes en cercle restreint à des investisseurs avisés.

L'épineuse question du remboursement

Reste donc une grosse dizaine de plateformes immatriculées, qui se battent pour obtenir une place de leader. En termes de collecte, Anaxago et Wiseed déclarent exactement le même chiffre : 20 millions d'euros en 2015. Jean-Baptiste Vayleux, directeur général de Lymo, souligne toutefois que « la collecte n'est qu'un élément partiel de l'analyse : notre métier est certes de collecter, mais surtout de rembourser. » Avant de se montrer plus offensif envers ses concurrents : « Beaucoup de plateformes de crowdfunding immobilier se rémunèrent quoi qu'il arrive, indépendamment de la réussite des projets. Elles lèvent auprès des investisseurs, transfèrent au promoteur, et se rémunèrent au passage avant le projet. Elles ont donc intérêt à collecter beaucoup. »

Pour plaider la cause des plateformes qui remboursent le mieux, Lymo a même créé un site, fin 2015 : quiarembourse.com. Il affiche une liste exhaustive de projets en cours, les montants levés et remboursés. Si la démarche reste partielle, puisque menée par une plateforme souhaitant pointer les pratiques de la concurrence, elle a le mérite de vouloir informer les potentiels investisseurs. En 2016, le crowdfunding immobilier reste une « jungle », mais le secteur se structure, petit à petit.

Les plateformes	Agrément	Montage financier	Type de bien disponible	Collecte 2015
Anaxago immobilier	CIP	Souscription en actions au capital de holding (SAS)	Promotion immobilière	20 millions d'euros
Axymo Financement	CIP	Souscription d'obligations	Promotion immobilière	NC
Axymo Investissement	Non	Achat de parts de SCI	Investissement locatif	NC
Baltis capital	Non (CIP en cours)	Souscription d'actions ou d'obligations via une SAS	Immobilier commercial	NC
Canberra immo	CIP	Investissement en obligations et dans des projets et en actions dans des PME du secteur	Promotion et rénovation immobilière	350.000 euros
Crowdfunding-immo	CIP	Souscription d'obligations émises par une SAS	Promotion immobilière	2,4 millions d'euros
Crowdimo Invest	Non (CIP en cours)	Souscription d'obligations	Promotion et rénovation immobilière	1,04 millions d'euros (3 projets)
Dividom	Non (CIP en cours)	Souscription de titres d'une SAS ou investissement en SCI	Immobilier locatif	1,83 millions d'euros levés, pour 4,3 millions d'euros investis (complément : crédit bancaire)
Fundimmo	CIP	Souscription d'obligations d'une SAS qui devient associé de la SCI portant le projet	Promotion et rénovation immobilière	400.000 euros (2 projets)
Hexagon-e	IFP (et CIP en cours)	Prêt rémunéré	Promotion immobilière	0 (mais 4,5 millions d'euros via un fonds d'investissement)
Homunity	Non (CIP en cours)	Souscription à des obligations	Promotion immobilière	800.000 euros
Immocratie	Non (uniquement CIP)	Entrée au capital d'une SAS ad-hoc	Promotion et rénovation immobilière	187.000 euros
Immoinvesting	Non (CIP en cours)	Souscription d'actions d'une holding (SAS)	Promotion immobilière, achat-revente, gestion hôtelière, etc.	0 (activité non lancée)
Inidev	IFP (et CIP en cours)	Prêt à une société civile de construction vente (SCCV)	Promotion immobilière	154.000 euros (sur les seuls projets immobiliers)

Invecity	Non (statut de club privé)	Souscription d'obligations	Promotion immobilière	500.000 euros
Hipipip immo	Non (investissement en « loi Hoguet »)	Investissement en viager via un véhicule public	NC	NC
Look & Fin	Non (plateforme de droit belge)	Prêt rémunéré (bon de caisse)	Promotion et rénovation immobilière	781.100 euros (sur la seule activité immobilière)
Lymo Finance	CIP	Souscription d'obligations	Promotion immobilière	2.215.000 euros
Propulss	Non (uniquement CIF, CIP en cours)	Investissement en actions de SAS	Rénovation immobilière	1,32 million d'euros levés
Se Prêter	IFP	Prêt rémunéré	Promotion et rénovation immobilière	NC
Weeximmo	CIP	Souscription d'obligations émises par une holding	Promotion immobilière	1.465.000 euros (pour 3 opérations dont 2 montées levées via Clubfunding, plateforme du même groupe)
Wiseed Immobilier	CIP	Souscription d'obligations émises par une holding (SAS)	Promotion immobilière	20 millions d'euros

CIP : conseiller en investissements participatifs

IFP : intermédiaire en financement participatif (statut des plateformes de prêt)

NC : non communiqué

Source : déclaration des plateformes. Liste issue de « étude crowdlimmo » de CM Economics et Eden Finances.

(1) Association française du crowdfunding immobilier

Par [Benoît LETY](#) (ses derniers articles) [Suivre](#)

© cbanque.com / BL / Mars 2016

27 PARTAGES



Twitter



LinkedIn



Facebook



Google+



E-mail



Plus