

Le crowdfunding immobilier dans le monde et en France

Le crowdfunding immobilier se fraie un chemin parmi les placements et investissements financiers malgré son jeune âge.

Sa croissance fulgurante à 2,57 milliards de dollars levés en 2015, soit + 150% entre 2014 et 2015, s'explique par les multiples avantages que propose ce marché participatif : démocratisation de l'investissement, désintermédiation du processus de financement et rendements attractifs. En effet, cette source de financement alternative permet à des particuliers d'investir dans des projets immobiliers avec un ticket d'entrée moyen relativement faible via des plateformes internet.

Alors, où la France se situe-t-elle dans ce marché en pleine effervescence ? Si elle se place derrière les Etats-Unis et l'Angleterre qui sont les pionniers de ce marché, la France n'est pas pour autant dit son dernier mot dans un contexte national particulièrement propice au crowdfunding immobilier.

Les Etats-Unis et l'Angleterre porteurs du crowdfunding immobilier

Nos amis américains sont les pionniers de cette route vers l'investissement immobilier digital. Le crowdfunding immobilier est né aux Etats-Unis, où le marché ne cesse de croître, propulsé par des projets colossaux comme la construction de la troisième tour du World Trade Center, un géant de 80 étages. Aujourd'hui le marché américain ne passe pas moins de 3 milliards de dollars. Nos voisins anglais se positionnent en tant que leader européen avec un marché représentant 1,2 milliard de livres. Le record de levée de fonds a d'ailleurs été réalisé outre-manche : 843 100 £ en moins de 11 minutes. Ces deux pays, contrairement à la France, proposent deux types d'investissements :

La promotion immobilière

Elle répond à une logique d'entrepreneuriat et industrielle en proposant de financer la construction d'un actif quel qu'il soit (logements, bureaux ou locaux commerciaux) pour ensuite le vendre. Les rendements pour l'investisseur varient entre 8 et 12%, sur un laps de temps assez court. On parle ici de placement financier.

L'investissement locatif

Dans ce cas, les investisseurs se mobilisent pour acheter un actif commun, quel qu'il soit, afin de le louer et se partager les loyers, pour un bénéfice brut allant de 3 à plus de 20%. Cet investissement s'inscrit donc sur le long terme. On parle ici d'investissement immobilier.

A ce jour, cette typologie d'investissement participatif n'est pas à l'ordre du jour en France, notamment au regard de la notion de fonds d'investissement alternatifs au sens de l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier.

La France en retrait par rapport aux deux leaders

Le marché français du crowdfunding immobilier connaît donc un retard sur ses homologues anglais et américain, d'environ quatre ans par rapport à l'Angleterre en termes de fonds levés. Néanmoins, le marché français connaît un succès grandissant avec 30 millions d'euros récoltés en 2015 et vraisemblablement près de 60 millions en 2016, soit une progression de 100%.

Alors pourquoi la France ne s'aligne-t-elle pas sur les chiffres anglais ? Deux facteurs corrélatifs expliquent ce retard : une culture de l'investissement intermédiaire toujours bien ancrée et un cadre législatif du crowdfunding nouveau, qui continue de se structurer. Les fonds levés en crowdfunding immobilier y restent ainsi généralement uniquement par la promotion immobilière.

On compte aujourd'hui une quinzaine de plateformes immobilières régulées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) en tant que conseiller en investissements participatifs. Certaines travaillent ou sont prêtes à collaborer avec les pouvoirs publics pour structurer une offre d'investissement locatif également viable, sécurisante et attrayante pour tous.

Un futur optimiste pour le crowdfunding immobilier français

Malgré un retard par rapport aux marchés anglo-saxons, le crowdfunding immobilier français a de beaux jours devant lui. Plusieurs facteurs permettront à la France de rattraper les niveaux anglais. Le potentiel du marché français reste immense au regard de la construction annuelle d'immobilier neuf (tous types) sur le territoire. L'augmentation des autorisations de permis de construire et des mises en chantier constatée en août 2016 atteste du dynamisme de ce marché.

Un sondage IFOP a par ailleurs révélé que le secteur de l'immobilier restait celui où les Français préfèrent placer leur épargne, la pierre étant jugée comme une valeur refuge dans un contexte économique incertain. Le financement de l'immobilier (et demain l'investissement) n'est pas accessible à tous, le crowdfunding est et sera de plus en plus perçu comme une réelle opportunité d'accéder de manière directe et à moindre coût. Le crowdfunding immobilier reste le segment du crowdfunding le plus dynamique, aux Etats-Unis, en Europe et en Asie. La France suit cette tendance grâce à une conjoncture encourageant le placement en immobilier. Le marché français serait en mesure de s'approcher du milliard d'euros collectés d'ici 2021.