



# Baromètre du crowdfunding en France

2023

Focus immobilier

**mazars** x



# Sommaire

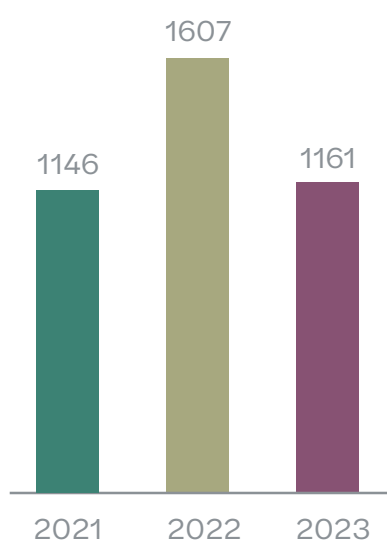
- 3** Les fonds collectés et le nombre de projets financés
- 4** Répartition sectorielle des projets
- 5** Répartition des projets par type d'opérations financées
- 6** Autres informations

# Le financement participatif immobilier

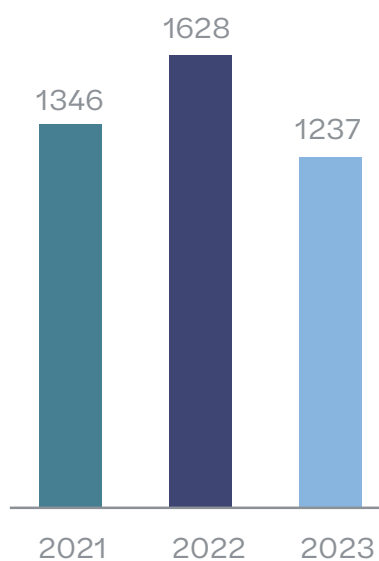
## Les fonds collectés et le nombre de projets financés

Si le crowdfunding immobilier obligatoire reste la locomotive du financement participatif en France, il enregistre en 2023 un net repli (-28 %) et ne pèse plus « que » 55,6 % de la collecte globale (contre 68,2 % l'an passé). Il revient au niveau de collecte qu'il a connu en 2021.

Montants collectés (en millions d'euros)



Nombre de projets financés



**-28 %** de volume de collecte en 2023.

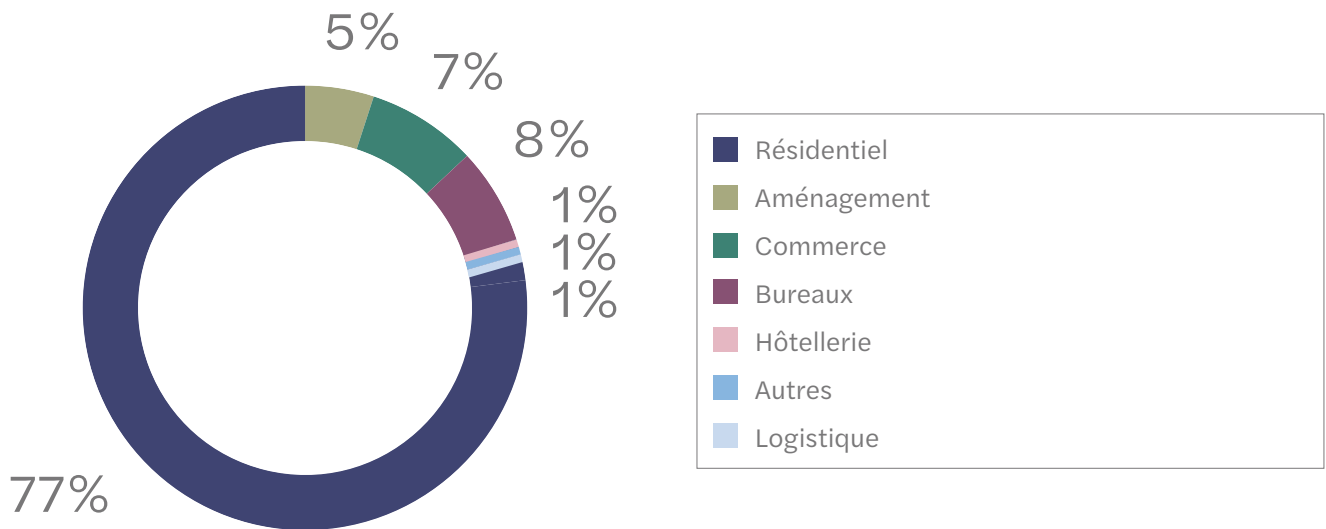
La variation du secteur du crowdfunding dans son ensemble se situe quant à elle à -11,3 %.



# Le financement participatif immobilier

## Répartition sectorielle des projets

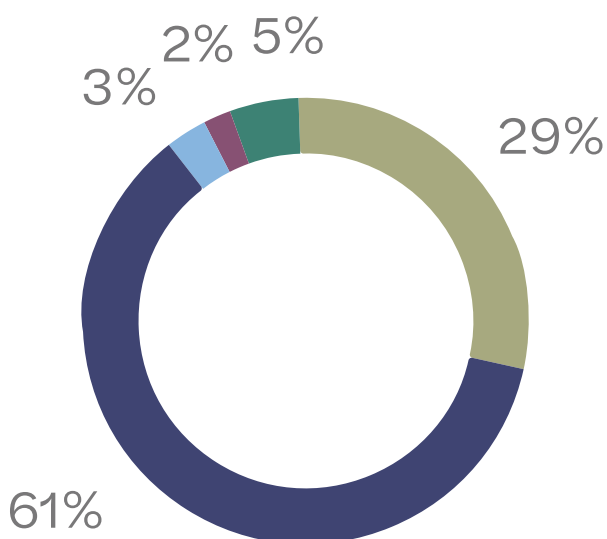
Le marché du crowdfunding immobilier reste très majoritairement orienté vers le résidentiel.





# Le financement participatif immobilier

## Répartition des projets par type d'opérations financées



- Promotion immobilière
- Marchand de biens
- Aménageur foncier
- Immobilier fractionné
- Autres

# 30 %

Parmi les projets financés concernent des projets d'amélioration de la performance énergétique.

### Tendances

Les opérations de marchands de biens demeurent prépondérantes.

En dynamique : rénovation des actifs de centre-ville, transformation, recyclage urbain.

On voit apparaître les premières opérations d'immobilier fractionné.

En retrait : la promotion immobilière pure. On constate de plus grandes difficultés à sortir ce type de projets (coût élevé des matières premières, difficultés d'approvisionnement, recrutements laborieux, permis de construire délivrés au compte-goutte, diminution des acquéreurs, etc.).

# Le financement participatif immobilier

## Autres informations

# 497

projets ont été remboursés en 2023 pour un montant de **533 millions d'euros**

# 10,3 %

C'est le taux de rendement interne (TRI) (contre 9,4% en 2022). Les plateformes ont adapté en 2023 leur promesse de rentabilité afin de rester en corrélation avec la prime de risque

# 907 569 €

Montant moyen de la collecte

# 245

Nombre moyen de souscriptions par projet

# 3 709 €

Contribution moyenne par souscription

# 22,1 mois

Durée moyenne de placement

### Augmentation notable des indicateurs de risque

Exposition au risque		[0 – 2%[	[2 – 4%[	[4 – 6%[	[6 – 8%[	[8 – 10%[	[10 – 15%[	[15 – 20%[	[20 – 25%[	> 25%
Opérateurs immobiliers	Retard de – de 6 mois					X				
	Retard de + de 6 mois								X	
	Procédure collective		X							
	Perte définitive	X								

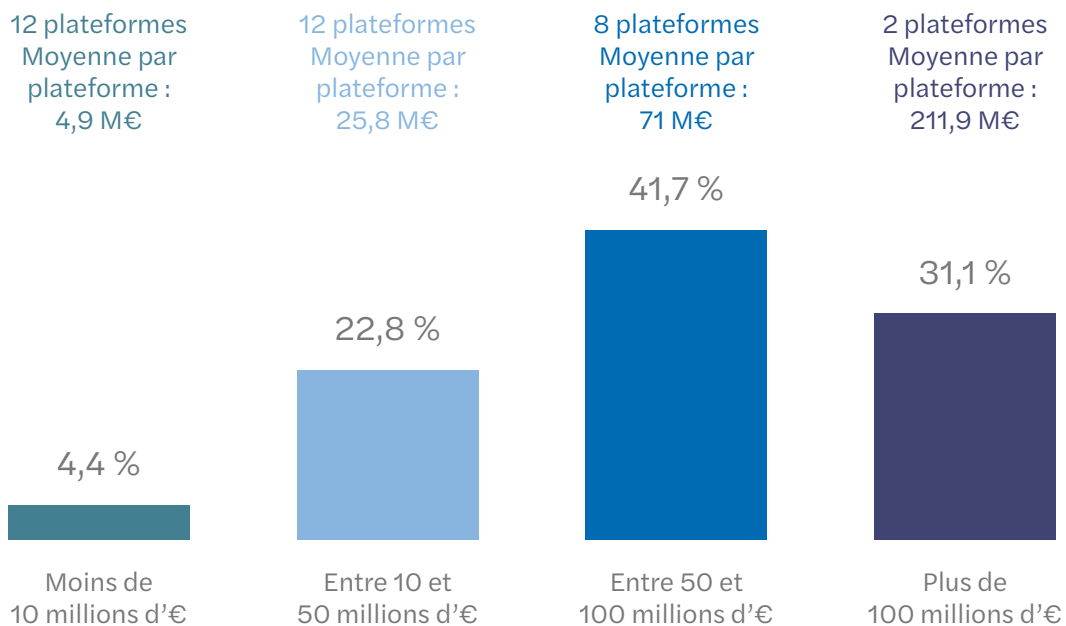
Comme instrument de financement, le crowdfunding n'échappe pas aux réalités économiques des sous-jacents qu'il finance. Cela se vérifie en 2023 pour l'immobilier avec une progression notable des retards. On atteint désormais la tranche [20 à 25 %] pour les retards de plus de 6 mois et une augmentation des procédures collectives (entre 2 et 4 % des projets).

Un retard ne signifie pas une perte. Le plus souvent, cette situation aboutit à un rééchelonnement du remboursement du capital et des intérêts. On constate par ailleurs que les prises de garantie pour les projets immobiliers financés en 2023 sont plus importantes (fiducie-sûreté, hypothèque, caution, etc.) afin de limiter au maximum le risque résiduel. Le financement de l'immobilier reste toutefois un placement risqué avec la possibilité de perdre tout ou partie du capital investi.

# Le financement participatif immobilier

## Autres informations

### Segmentation des plateformes par volume de collecte



### Merci aux plateformes qui ont répondu au baromètre immobilier 2023

Anaxago, Baltis, Beefordeal, Bricks, Buildr, Citesia, ClubFunding, Finple, Fundhero, Fundimmo, GwenneG, My Capital Immo, Homunity, Kiwai Normandie, Koregraf, La Première Brique, Les Entreprêteurs, Lita.co, Look&Fin, Lymo Finance, Mahana Capital, Monego, PretUp, Proximea, Raizers, Stomea, The Clique, Tokimo, Tudigo, Upstone, Walliance, Wevest, WISEED, Weeximmo.

### Méthodologie

Ce baromètre se fonde sur les données déclaratives communiquées entre le 3 et le 26 janvier 2024 par 34 plateformes qui représentent l'essentiel de l'écosystème du financement participatif immobilier en termes de volumes traités. Données complétées par les informations publiques de plateformes n'ayant pas répondues à l'enquête. Voir par ailleurs la méthodologie complète dans le baromètre annuel du crowdfunding 2023.



# Contacts

## **Financement Participatif France**

**Mathilde Iclanzan**

Vice-Présidente

[info@financeparticipative.org](mailto:info@financeparticipative.org)

Financement Participatif France est l'association professionnelle de l'écosystème du crowdfunding en France. Elle regroupe 140 membres dont plus de 70 plateformes de financement participatif. Créée en août 2012, elle a pour objectif la représentation collective, la promotion et la défense des droits et intérêts des acteurs de la finance participative pour faire progresser le financement de projets par les citoyens.

[www.financeparticipative.org](http://www.financeparticipative.org)

## **Mazars**

**Bertrand Desportes**

Associé

[bertrand.desportes@mazars.fr](mailto:bertrand.desportes@mazars.fr)

Mazars est un groupe international et intégré spécialisé dans l'audit, la fiscalité et le conseil, ainsi que dans les services comptables et juridiques\*. Présents dans plus de 100 pays et territoires à travers le monde, nous nous appuyons sur l'expertise de plus de 50 000 professionnels – plus de 33 000 au sein de notre partnership intégré et plus de 17 000 via « Mazars North America Alliance » – pour accompagner les clients de toutes tailles, à chaque étape de leur développement.

\*Dans les pays où les lois en vigueur l'autorisent.

[www.mazars.fr](http://www.mazars.fr)

© Janvier 2024

**mazars**