

Une nouvelle façon d'investir? Le Financement Alternatif de l'Immobilier



Site internet dédié : www.fintech.immo

Avec le soutien des Partenaires Institutionnels :



Avec le soutien des Partenaires Médias / Événements



1. Présentation générale du projet

Motivée par la nécessité de **rendre encore plus lisible le financement alternatif de l'immobilier au regard de son contexte et de ses perspectives**, alors qu'aucune étude ne le permet aujourd'hui en France, Céline MAHINC conduit une nouvelle étude sur le sujet, en co-édition avec l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF).

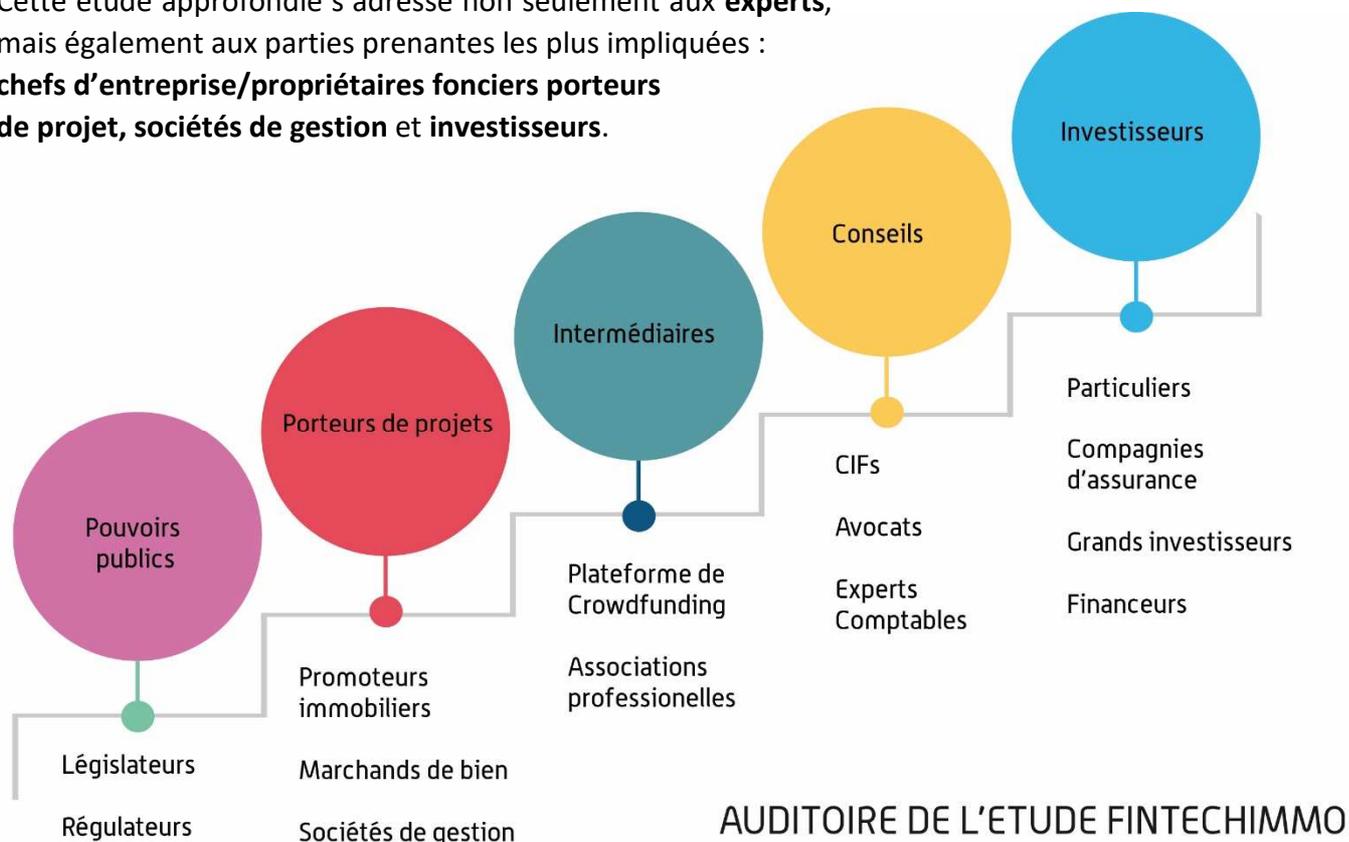
Après le succès des publications sur le crowdfunding immobilier, l'ensemble des acteurs de la place a d'ores et déjà validé la **faisabilité** et l'**intérêt** de cette étude.

Cette nouvelle étude FintechImmo sur le financement alternatif de l'immobilier poursuit plusieurs buts :

- **Accompagner** la réflexion des acteurs en améliorant la transparence du secteur immobilier, en développant de nouvelles grilles d'analyse et ainsi **encourager** les raisonnements interdisciplinaires ;
- **Favoriser** l'accès au marché pour les entreprises et les investisseurs et ainsi **renforcer** la compétitivité de la place financière et des entreprises Fintech ;
- **Donner** à chaque partie prenante une visibilité forte en tant qu'acteur de ce marché en développement.

Cette étude approfondie s'adresse non seulement aux **experts**, mais également aux parties prenantes les plus impliquées :

chefs d'entreprise/propriétaires fonciers porteurs de projet, sociétés de gestion et investisseurs.



Ces travaux ont également pour but de proposer un **aperçu clair** pour chaque option de financement et d'investissement, via un **Référentiel** des Acteurs Marché : outil pratique à destination de tous (plateformes, porteurs de projets, investisseurs, intermédiaires, régulateurs,...) pour analyser et évaluer.

Pour y parvenir, Céline MAHINC et l'IEIF réunissent **les données de plus de 60 plateformes de crowdfunding** et de **sociétés de gestion**, agissant sur le financement alternatif de l'immobilier sur le territoire français, et travaillent également étroitement avec des **experts en inter professionnalité**.

NB : l'étude FintechImmo est le pendant de l'étude conduite par l'IEIF avec le soutien de PWC sur le « **Financement professionnel du marché immobilier en France** », couvrant le volet Actifs & Corporate et le volet Promoteurs, un outil indispensable à destination des acteurs du financement professionnel du marché immobilier pour piloter leur activité.

2. Sommaire de l'étude FintechImmo

PREMIERE PARTIE

ACTEURS HISTORIQUES ET NOUVEAUX ENTRANTS : (R)EVOLUTION ANNONCEE

1. La pierre papier : l'origine du financement alternatif
2. FCPR et FPCI
3. Les Clubs Deals
4. Le Crowdfunding Immobilier s'impose
5. Blockchain et ICO : le nouvel entrant

DEUXIEME PARTIE

ETAT DES LIEUX DES PRATIQUES ET MONTANTS EN JEU

1. Un cadre réglementaire qui s'adapte ?
2. Caractéristiques des projets : typologies, montages, rémunérations, frais, ...

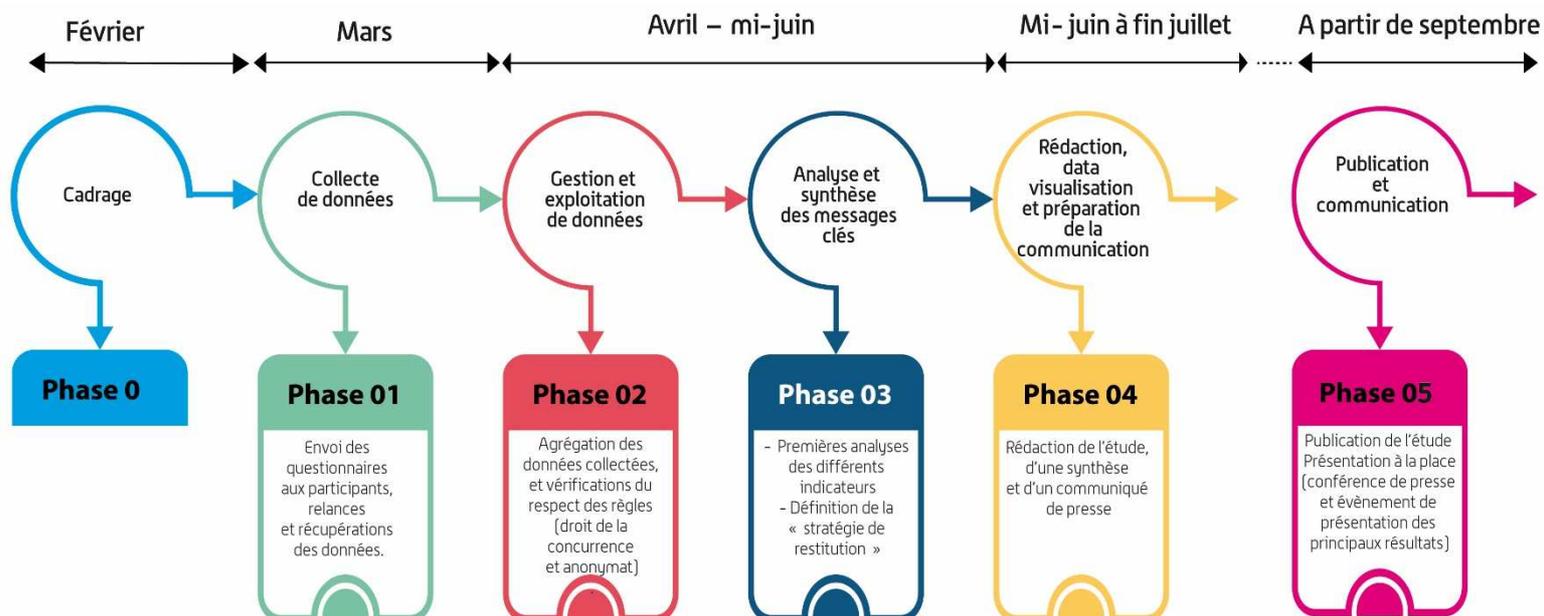
TROISIEME PARTIE

LE FINANCEMENT ALTERNATIF DE L'IMMOBILIER PASSE AU CRIBLE : BENEFICES ET RISQUES

1. Référentiel des plateformes de crowdfunding
2. Référentiel des Sociétés de gestion dans le cadre du financement alternatif immobilier



3. Approche méthodologique



4. Pourquoi rejoindre le projet et en devenir partenaire ?

Rejoindre le projet c'est :

- Avoir un accès privilégié à l'ensemble des données et tendances du secteur et des parties prenantes de son développement ; bénéficier des informations de l'étude en avant-première
- Identifier les solutions d'investissement exportables au-delà de nos frontières
- Permettre la réalisation de la seule étude de place attendue par les principaux professionnels de l'immobilier et par les investisseurs, et y associer son nom
- Être reconnu comme référent et conforter son expertise sur cette industrie naissante ;
- Démontrer son intérêt et prouver son engagement auprès des investisseurs ;
- Profiter de la visibilité apportée sur l'ensemble de la communication de l'étude et des événements de présentation
- Pouvoir être identifié comme un acteur majeur du secteur et développer son entreprise et son image ;



5. Présentations & Relais de l'Etude : valorisation des Acteurs

[Pierrepapier.fr – RDV mensuel](#)

Céline Mahinc produit une chronique mensuelle dédiée au crowdfunding et aux financements alternatifs de l'immobilier ; actualités économiques et marché ; pour favoriser l'interprofessionnalité et faciliter la compréhension du grand public.

[IEIF – Sept 2019 –](#)

Présentation inédite pour investir et/ou se faire financer en immobilier : analyse fine des cadres réglementaires et économiques (montages utilisés, véhicules, business model, ...) et leurs évolutions récentes, à la fois pour le crowdfunding immobilier mais aussi pour l'ensemble des acteurs de l'industrie du financement alternatif de l'immobilier. Présentation du Référentiel des Acteurs Marché.

[Les journées du courtage et du crédit – 17 & 18 Septembre 2019 - Palais des Congrès Paris](#)

Présentation des axes de complémentarité et de développement pour les différents acteurs professionnels de l'investissement et du financement ; présentation des nouvelles solutions d'investissement pour les plus de 10.000 visiteurs : (re)découverte du crowdlending et comment évaluer ses bénéfices et ses risques. Présentation du Référentiel des Acteurs Marché.

[PATRIMONIA - Vendredi 27 Septembre 2018 – de 10h00 à 11h00 - Centre de Congrès Lyon](#)

Les résultats de l'étude seront portés à la connaissance d'un très grand nombre de CGP, sociétés de gestion, institutionnels, acteurs de la finance participative, ... lors d'une des conférences plénières de la Convention nationale PATRIMONIA, accueillant près de 900 personnes. Ces résultats seront illustrés par des exemples novateurs pour l'immobilier et ses solutions d'investissements, demain.

[RADIO IMMO – RDV mensuel](#)

Nouvelle chronique mensuelle « *On n'arrête pas l'immo, du crowdfunding à la fintech* », que Céline inaugure en Sept : du coup de cœur ou coup de gueule, témoignages et partages d'expérience des acteurs des financements alternatifs de l'immobilier.

[Salon de l'Immobilier et de l'investissement – 11-13 oct 2019 – Carrousel du Louvre Paris](#)

L'étude FINTECHIMMO, et plus précisément son Mémento « Investir en Immobilier, autrement », bénéficieront d'un corner dédié permettant la visibilité et la diffusion massive (concomitamment à la diffusion presse grand public) de cet outil unique d'analyse des plateformes de crowdfunding immobilier et des sociétés de gestion présentes sur le financement alternatif. Le lecteur aura ainsi accès à une grille d'analyse inédite lui permettant de choisir son investissement.

[ACTIONARIA – 21 & 22 Novembre 2019 - Palais des Congrès Paris](#)

Promotion des solutions d'épargne via les financements alternatifs de l'immobilier, auprès d'un large public d'investisseurs particuliers. Présentation du Référentiel des Acteurs Marché.



6. Typologie des sponsors

L'étude et les événements qui en découlent se placent au-dessus de tout intérêt sectoriel. Le projet vise à accueillir des partenaires et/ou soutiens représentatifs de chacune des différentes parties prenantes directes ou indirectes du financement alternatif de l'immobilier.



7. Comment sponsoriser l'étude ?

Les partenaires recevront **l'étude dans sa version complète**. Ils pourront en faire usage à titre strictement interne, la communication ne pouvant se faire qu'à compter de la présentation publique de l'étude FintechImmo.

| | Partenaire Premium | Partenaire | Plateforme CF Partenaire* |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------------------|
| Présence de votre logo sur les supports papiers et numériques de communication de l'étude | ✓ | ✓ | ✓ |
| Présence sur la page de garde de l'étude | ✓ | | |
| « A propos » du Partenaire inséré dans le dossier de partenariat, et dans l'étude | ✓ | | |
| Accès à l'étude et autorisation de communication presse des résultats de l'étude | ✓ | ✓ | ✓ |
| Présence lors des évènements de lancement | ✓ | ✓ | ✓ |
| Remerciements en introduction des études | ✓ | | ✓ |
| Présentation de l'étude 5 jours en amont de la publication lors d'un évènement VIP dédié | ✓ | | ✓ |
| Si configuration possible, prise de parole lors d'un panel expert lors de l'une des présentations de l'étude à la presse | ✓ | | |
| Logo et « à propos » du Partenaire dans l'annuaire | ✓ | | ✓ |

*Toutes les **plateformes de CF** répondantes ont accès à l'étude

La publication de l'étude sera suivie des publications de deux Référentiels des Acteurs Marché:

- **« Porteurs de projet : tout ce que vous devez savoir sur le financement alternatif de l'immobilier »** : référentiel synthétisant les caractéristiques principales des projets pour une meilleure sélection des offreurs/constitution de l'offre
- **Mémento Investisseurs : « Investir dans l'immobilier, autrement »** : référentiel synthétisant tous les critères de compréhension et donc de choix pour l'investisseur, via une publication grand public.



8. Partenaires Premium de l'étude



Dossier de Partenariat |

Une nouvelle façon d'investir ? Le Financement Alternatif de l'Immobilier

9. Partenaires Institutionnels de l'étude



L'ANACOFI est la première instance française de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine, Conseils en Finance et Développement d'Entreprises mais aussi des Courtiers en Assurance vie et en opérations de banque.

L'ANACOFI contrôle la principale association de Conseils en Investissements Financiers (48% des effectifs nationaux), la première association d'Intermédiaires en Opérations de Banque, le premier syndicat de courtiers en assurance-vie par le nombre d'entreprises, inscrit sur le registre ACPR des organisations pouvant déposer un Code de Bonne Conduite et l'une des plus importantes associations d'agents immobiliers (patrimoniaux). Avec presque 4500 entreprises représentées elle, pèse plus de 26 000 emplois directs et 50 000 générés dans sa sphère d'activité immédiate (avec filiales et sociétés liées aux membres). L'ANACOFI est l'une des 10 principales associations IFA/FA au Monde. Le chiffre d'affaires généré par nos membres avoisine 3 Md€ et génère plus de 7 Md€ de PIB. Elle est inscrite aux registres des représentants d'intérêts de l'Assemblée Nationale, du Sénat et de transparence de l'Union Européenne.

L'ANACOFI est Membre de la FECIF (Fédération Européenne), Présidée jusqu'en 2020 par notre Président.



The European Federation of Financial Advisers and Financial Intermediaries (FECIF) was chartered in June 1999 for the defense and promotion of the role of financial advisers and intermediaries in Europe. FECIF shows determination in its representation of the fundamental interests of its members.

FECIF is an independent and non-profit-making organization exclusively at the service of its financial adviser and intermediary members, who are from the 28 European Union member states, plus Switzerland.

The European financial adviser and intermediary community is made up of approximately 500,000 private individuals exercising this profession as a main occupation. About 295,000 are members of national professional associations.

FECIF, is the only body representing European financial advisers and intermediaries. FECIF is based in Brussels, the heart of Europe.





Financement Participatif France (FPF) est une association loi de 1901 ayant pour objectif la représentation collective, la promotion, et la défense des droits et intérêts des acteurs du financement participatif (appelé également crowdfunding) – notamment auprès des autorités de réglementation – pour faire progresser le financement de projets (entrepreneuraux, culturels, sociaux, humanitaires, etc.) par les citoyens, notamment en France.

Le 13 août 2012, les acteurs du financement participatif se sont officiellement constitués en association.

Depuis près de 7 ans, l'association mène diverses actions, notamment :

- Une réflexion continue sur l'éthique et les bonnes pratiques du secteur, et la mise en place d'un code de déontologie, signé par toutes les plateformes membres de FPF.
- Un important travail de lobbying auprès des régulateurs, ministères et autres acteurs pour la mise en place d'un cadre législatif favorable au développement du secteur tout en sécurisant les contributeurs., visant à favoriser le développement du secteur en France.
- La promotion du crowdfunding auprès des acteurs clés et du grand public via : l'organisation de formations et nombreux événements ; la publication de guides sur le financement participatif ; l'édition depuis 2013 d'un baromètre du crowdfunding en France.
- Le développement des sous-jacents du financement participatif via l'organisation de Commissions de travail sur divers sujets : l'immobilier, la transition écologique et énergétique, l'Europe, la blockchain, etc.



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 ».

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.



Dossier de Partenariat |

Une nouvelle façon d'investir ? Le Financement Alternatif de l'Immobilier



The European Crowdfunding Network AISBL (ECN) is a professional network promoting adequate transparency, (self) regulation and governance while offering a combined voice in policy discussion and public opinion building. ECN was formally incorporated as an international not-for-profit organisation in Brussels, Belgium in 2013.

We execute initiatives aimed at innovating, representing, promoting and protecting the European crowdfunding industry as a key aspect of innovation within alternative finance and financial technology. We aim to increase the understanding of the key roles that crowdfunding can play in supporting entrepreneurship of all types and its role in funding the creation and protection jobs, the enrichment of European society, culture and economy, and the protection of our environment.

In that capacity we help developing professional standards, providing industry research, as well as, professional networking opportunities in order to facilitate interaction between our members and key industry participants. ECN maintains a dialogue with public institutions and stakeholders as well as the media at European, international and national levels.



L'Association Française de la Gestion financière (AFG) représente et défend les intérêts des professionnels de la gestion de portefeuille pour compte de tiers. Créée en 1961, elle réunit tous les acteurs du métier de la gestion d'actifs, qu'elle soit individualisée sous mandat ou collective via les

Organismes de placement collectif (OPC). Ses membres sont les sociétés de gestion de portefeuille, entrepreneuriales ou filiales de groupes bancaires ou d'assurance, français et étrangers. Depuis 2009, l'AFG accueille des "membres correspondants" (80 à fin 2018) représentatifs de l'écosystème de la gestion : avocats, cabinets de conseil, SSII, fournisseurs de données, succursales. La gestion d'actifs française représente près de 4 000 Mds € sous gestion, soit un quart du marché de la gestion d'Europe continentale. Source de plus de 85 000 emplois dont 26 000 propres aux sociétés de gestion, elle joue un rôle essentiel dans le financement de l'économie. L'AFG a pour mission d'informer, d'assister et de former ses adhérents. Elle leur apporte un concours permanent dans les domaines juridique, fiscal, économique, comptable et technique. Elle anime la réflexion de la profession sur l'évolution des techniques de gestion, la recherche, et la protection et l'orientation de l'épargne. Interlocuteur des pouvoirs publics français, européens et internationaux, l'AFG contribue activement à l'évolution de la réglementation. Elle définit les règles de déontologie de la profession et joue un rôle moteur en matière de gouvernement d'entreprise. L'Association contribue également à la promotion et au rayonnement de la gestion française (l'une des premières au monde) auprès de l'ensemble des acteurs concernés : investisseurs, émetteurs, politiques et médias, en France et à l'international.



Dossier de Partenariat |

Une nouvelle façon d'investir ? Le Financement Alternatif de l'Immobilier

10. Partenaires Médias



Les Assises de la pierre papier et de l'investissement immobilier - Mardi 2 Juillet 2019, Paris

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. Le site www.pierrepapier.fr, site pédagogique dédié à la Pierre Papier (SCPI, OPCI, SIIC, OPCVM) est le seul média qui propose une chronique sur le Crowdfunding Immobilier.



RADIO.IMMO est la première webradio d'information immobilière en France et de la Francophonie. Indépendante, mobile et multicanale, RADIO.IMMO, éditée par la société Webradios Éditions SAS, a pour

vocation d'informer l'ensemble des acteurs, professionnels et particuliers, sur ce secteur complexe en perpétuelle évolution. Fort d'un cumul de plus de 4 millions d'écoutes / téléchargements en novembre 2018, RADIO.IMMO est présent chaque année sur plus de 150 événements marquants de l'immobilier. Liées à l'écosystème et aux tendances du moment, les émissions se veulent à la fois sérieuses, pédagogiques et accessibles : décryptages de l'actu, reportages, conseils pratiques... RADIO.IMMO propose des émissions incontournables pour ne rien rater du secteur et faire les bons choix, également disponibles en version podcast sur l'appli mobile de RADIO.IMMO.

RADIO.IMMO soutient cette nouvelle étude de place qui concerne tous les acteurs du marché et leur proposera dans ce cadre des émissions dédiées.



Journées du Crédit, le rendez-vous annuel des professionnels du crédit ; 17 – 18 septembre 2019, Palais des Congrès, Paris

Pour cette 1^{ère} édition, le salon a pour ambition d'offrir aux professionnels du crédit un événement de référence dédié à la mise en relation entre les distributeurs de crédit et leurs fournisseurs. Rencontres, business, pédagogie seront au rendez-vous. A travers un programme riche et varié, le salon permettra aux IOBSP (Intermédiaires en Opérations Bancaires et Services de Paiement) de découvrir les dernières innovations des fournisseurs et de s'informer sur toutes les dimensions de leurs métiers.



Dossier de Partenariat |

Une nouvelle façon d'investir ? Le Financement Alternatif de l'Immobilier



Patrimonia, le point de repère des professionnels du patrimoine ; 26 – 27 septembre 2019, Centre de Congrès, Lyon

Patrimonia est le rendez-vous annuel français du conseil en gestion de patrimoine. Cette convention professionnelle rassemble depuis 25 ans, plus de 7 000 conseillers en gestion de patrimoine et autres partenaires de l'investissement : gestionnaires d'actifs, notaires, experts comptables.... Cette communauté qui totalise 130 milliards d'Euros d'encours hors immobilier physique (soit 10% des encours en France et 10% de la collecte annuelle de l'épargne non bancaire) est un acteur essentiel de l'éducation financière des épargnants français, soit près de 400.000 foyers fiscaux. Ce salon est relayé par plus de 40 partenaires médias et plus de 60 journalistes et influenceurs économiques et financiers. Patrimonia propose aux visiteurs des conférences, débats d'experts, formations, tutoriels métier et défis techno pour prendre de la hauteur, suivre l'actualité de leur métier et mettre à niveau leurs compétences.



Salon de l'Immobilier et de l'investissement – 11-13 oct 2019 – Carrousel du Louvre Paris

La pierre reste une valeur sûre pour beaucoup de Français. Outre l'immobilier, d'autres opportunités existent pour se constituer un patrimoine. Des professionnels répondront à toutes les questions des plus de 7.000 visiteurs attendus et les orienteront vers les solutions les plus adaptées à leurs envies, leur profil et leurs objectifs. Ce Salon apportera des solutions concrètes, grâce à l'expertise d'une centaine d'exposants, spécialistes de l'Immobilier et de l'Investissement.



Actionaria, le salon des épargnants d'avenir ; 21 – 22 novembre 2019, Palais des Congrès, Paris

Plus grand rassemblement européen entre actionnaires individuels et entreprises (100 sociétés présentes, 16 000 visiteurs uniques), Actionaria a pour vocation de promouvoir l'investissement en entreprise dans sa globalité (start-up, crowdfunding, valeurs moyennes, grandes capitalisations...). Le salon proposera cette année un nouveau programme pour répondre aux problématiques des épargnants d'aujourd'hui et les transformer en actionnaires individuels.



Dossier de Partenariat |

Une nouvelle façon d'investir ? Le Financement Alternatif de l'Immobilier

11. Mieux nous connaître

Céline MAHINC – Courtier Conseil Eden Finances

Courtier Conseil en Gestion de Patrimoine, spécialiste de l'immobilier – Gérante fondatrice du cabinet Eden Finances. Co-auteure 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 ?* », publiée en juin 2017. Membre du groupe de travail "Exploring Blockchain for Alternative Finance" de l'ECN. Administratrice de l'ANACOFI Immo et responsable formation. Enseignante en écoles supérieures et universités.

Céline organise ou coorganise également des évènements à l'échelle locale ou nationale sur diverses thématiques relatives au financement, à l'accompagnement et au développement d'entreprise: www.lcentreprise.fr.

Co-auteure du Vademecum de l'Immobilier, aux éditions Arnaud Franel : un outil pratique sur les éléments essentiels en immobilier.

Chroniqueuse, elle intervient régulièrement dans des médias spécialisés

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de prospective et de recherche appliquée, indépendant, consacré aux marchés et aux fonds d'investissement immobilier, tourné vers le monde institutionnel. Il regroupe aujourd'hui 115 acteurs de l'immobilier (investisseurs, foncières cotées, gestionnaires d'actifs immobiliers, promoteurs, banques, conseils...). En savoir plus : www.ieif.fr Son positionnement indépendant et neutre, sa connaissance approfondie des marchés immobiliers et de ses acteurs depuis plus de 30 ans – notamment investisseurs et promoteurs – ainsi que sa capacité d'étude et d'analyse reconnue, tant dans la sphère immobilière que financière, conduit naturellement l'IEIF à porter l'initiative de cette nouvelle étude sur le financement alternatif de l'immobilier – étude FintechImmo.

En parallèle de cette édition 2019 sur le financement alternatif de l'immobilier, l'IEIF conduit une étude sur le financement immobilier bancaire : après une étude de faisabilité réalisée en 2018, l'IEIF va lancer en 2019 la première étude de place sur le financement du marché immobilier professionnel en France. Ainsi à moyen terme, le développement du financement alternatif pourra être mis en perspective dans le contexte du financement immobilier global.

Vos interlocutrices

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Céline Mahinc Eden Finances – Courtier conseil en GP 06 87 73 74 65 – celinemahinc@edenfinances.fr | Stéphanie Galiègue IEIF -Directrice de la Recherche et des Etudes 01 44 82 63 72 - stephanie.galiegue@ieif.fr |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Une étude réalisée par
Céline Mahinc – Eden Finances
En co-édition avec l'IEIF

Tous droits réservés : Céline MAHINC 2019