

# Immobilier : ces 10 startups vous aident à devenir propriétaire

*Une capacité d'emprunt qui diminue et des taux d'intérêts qui augmentent : dans le contexte actuel, l'accession à la propriété est de plus en plus difficile. Pourtant, 40 % des 18-34 ans ont toujours pour objectif de devenir propriétaires, et les startups de la Proptech ne cessent d'inventer de nouveaux modèles d'investissement immobilier. Tour d'horizon non exhaustif de ces startups qui vous aident à devenir propriétaire.*

Temps de lecture : minute

---

23 octobre 2023

La pierre est toujours une valeur refuge, en particulier dans un contexte économique incertain. En mai dernier, un sondage mené par Yougov pour Pretto interrogeait les 18-34 ans sur leur perception du crédit immobilier. Les millenials sont plus de la moitié à vouloir acheter un bien immobilier en guise d'investissement pour leur retraite.

Mais la hausse des taux d'intérêts, qui atteignent 5,8 % depuis le 1er octobre pour les crédits immobiliers à taux fixe de 20 ans ou plus, donne un nouveau coup d'arrêt au marché. Un frein que la Proptech tente de contourner avec des modèles innovants : leasing immobilier, achat d'obligations convertibles à partir de 10 euros, startups qui co-investissent auprès des primo-accédants, obtention de prêts facilitée pour les profils atypiques, monétisation de son patrimoine... L'immobilier se voit bousculé par la technologie, nouveau biais démocratique en faveur d'un accès à la propriété plus égalitaire et créateur de richesse.

# Virgil co-investit dans votre primo-achat

« *Briser le plafond de pierre* » : Virgil se présente comme la première Proptech qui aide les jeunes actifs à devenir propriétaires, 7 ans plus tôt que la moyenne des primo-accédants. L'entreprise co-investit à leurs côtés à hauteur de 100.000 euros de capital et les accompagne à 360° dans leur acquisition, de la simulation de leur projet jusqu'à la remise des clés.

« *Le fait d'arrêter de payer un loyer et de le transformer en épargne constitue le premier levier de création de richesse* », explique Saskia Fizel, fondatrice et COO de Virgil. La startup souhaite également combler les inégalités criantes dans l'accès à la propriété. « *Soit vous disposez d'un apport (lié le plus souvent à une transmission familiale, héritage ou aide de vos parents), soit vous ne disposez que de votre épargne, et il vous faut la constituer pour apporter à votre banquier les garanties nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier. Or, quand vous dépensez 40 % de votre salaire en moyenne dans votre loyer, c'est compliqué d'économiser. Par conséquent, l'écart se creuse entre ceux qui ont acheté — qui chaque mois se constituent un capital —, et ceux qui louent — qui chaque mois jettent de l'argent par la fenêtre. C'est ce que nous appelons le piège locatif.* ».

[En savoir plus sur Virgil](#)

## Hestia, le leasing immobilier

Indépendants, jeunes actifs sans apport, crédit déjà en cours ou sans prêt relais : les freins à l'emprunt immobilier sont nombreux et participent aux inégalités. En 2022, Hestia imagine une solution de leasing immobilier pour devenir propriétaire progressivement, ouverte à tous les profils.

La startup étudie le dossier des acquéreurs et calcule leur capacité d'emprunt à trois ans. Le budget d'achat est ensuite communiqué aux acheteurs, qui partent en quête d'un bien. Hestia achète ensuite le logement pour le compte de ses clients, qui lui versent un loyer. 20 % de ce loyer leur est redistribué afin de se constituer un apport progressif. En parallèle, Hestia accompagne les acquéreurs via un courtier afin de les aider à obtenir un prêt et à racheter le logement à un prix fixé trois ans à l'avance. Deux conditions préalables sont requises : un revenu minimum net mensuel de 2 000€ par foyer et un apport minimum de départ d'au moins 3 % du montant total du projet.

[En savoir plus sur Hestia](#)

## Prelo : acheter une résidence secondaire à plusieurs

En 2021, Ludovic de Jouvancourt et Sébastien Gal lancent Prelo pour faciliter l'achat d'une résidence secondaire en copropriété. Une idée née du constat que les Français passeraient en moyenne moins de 40 jours par an dans leur résidence secondaire. Les particuliers peuvent donc se porter acquéreurs d'1 à 4 parts sur les 8 disponibles, en fonction de leurs ressources et du temps qu'ils souhaitent y passer.

Car la startup a développé une application très simple pour répartir équitablement les temps de séjour entre copropriétaires : une part ( soit 1/8ème) de résidence secondaire donne droit à 44 jours par an, à répartir entre basse et haute saison. Bonus : Prelo propose également un service clé en main de conciergerie, maintenance et entretien pour louer la résidence lorsqu'elle n'est pas occupée, ou tout simplement profiter et s'éviter la gestion domestique de début et fin de séjour.

## Pretto, le courtier en ligne nouvelle génération

Fondée en 2017, Pretto est un courtier en crédit immobilier 100 % digital. La startup se démarque grâce à son algorithme enrichi quotidiennement pour trouver et comparer les taux et conditions pratiquées par les plus grandes banques françaises et trouver le prêt qui correspond le mieux à l'utilisateur.

Mais Pretto propose également un accompagnement de A à Z par un courtier dédié, qui joue la carte de la pédagogie et de la transparence avec ses clients. En forte croissance, la startup a développé Pretto Search, une application d'annonces immobilières, et un DataLab, observatoire des tendances du marché immobilier. Après avoir levé 30 millions d'euros en 2022, la fintech compte actuellement plus de 250 salariés entre Paris et Nantes et annonce avoir conseillé plus de 150.000 clients depuis sa création, pour un milliard d'euros de prêts financés par an.

## Je rêve d'une maison : pour une nouvelle expérience d'achat

La startup fondée en 2014 et rachetée par Prelo en 2023 propose un service immobilier sans couture pour trouver la maison de ses rêves. L'équipe, composée de chasseurs d'appart et d'architectes, défend les intérêts de l'acheteur à chaque étape du projet, de la prospection aux

négociations et travaux.

Sa technologie propriétaire scanne 100 % du marché immobilier en temps réel. Contrairement à une agence immobilière classique, Je rêve d'une maison a accès à toutes les annonces d'agences et de particuliers mais aussi au off-market de ses partenaires. La startup prélève entre 2 et 2,9 % du montant de l'acquisition immobilière.

[En savoir plus sur Je rêve d'une maison](#)

## Tokimo, investir depuis son téléphone à partir de 100€

Tokimo permet à n'importe qui d'investir facilement dans l'immobilier depuis son téléphone à partir de 100 euros et dans un cadre réglementaire sécurisant. La startup de crowdfunding a su tirer parti de sa communauté Instagram pour financer un premier projet à 2 millions d'euros en deux semaines, et un autre en l'espace de 20 secondes. Fondée en 2022 par deux experts du secteur, Christopher Wangen, formateur en immobilier, et Matthieu Degli Innocenti, ancien banquier d'affaires de la Société Générale, Tokimo s'appuie sur une large communauté ainsi qu'une base de 20.000 investisseurs.

Elle évalue le rendement de ses biens entre 10 et 12 % par an et assure une transparence optimale afin que les utilisateurs de la plateforme sachent exactement où va leur argent. Tokimo s'adresse également aux porteurs de projets en manque de fonds propres qui souhaiteraient réaliser facilement leur opération d'achat-revente et de promotion immobilière.

## Hyppo, utiliser son patrimoine immobilier pour financer de nouveaux projets

Hyppo s'adresse aux propriétaires immobiliers de longue date, bailleurs et entrepreneurs, et propose des solutions pour financer leurs projets, tels que l'achat d'un bien immobilier à l'étranger, des travaux de rénovation énergétique ou des placements pour construire un complément de revenu.

La pratique est encore peu courante en France, où l'immobilier est pourtant la classe d'actif majoritaire et représente 62 % du patrimoine de l'ensemble des ménages, selon l'INSEE. En 2023, 30 millions de biens sont détenus par des propriétaires privés, pour une valeur totale avoisinant les 6 900 milliards d'euros. « *Nos solutions permettent de rendre l'immobilier des Français plus liquide et ainsi proposer une gestion immobilière plus stratégique* », explique le cofondateur d'Hyppo, Jonathan Landman. Concrètement, la startup rend accessibles et transparents des mécanismes d'optimisation patrimoniale permettant de recharger en dette l'immobilier détenu.

## Masteos, l'investissement locatif clé en main

Après une levée de fonds de 12 millions d'euros au printemps, [Masteos](#) revendique son statut de leader en Europe de l'investissement locatif clé en main. Concrètement, la plateforme aide l'acquéreur à choisir un bien dans son catalogue avec l'aide d'un interlocuteur unique, qui accompagne

ensuite le processus de transaction. Masteos rénove le bien, s'occupe de le meubler puis gère la location, le tout via une application et une expérience digitalisée. La startup est présente dans une vingtaine de villes françaises ainsi qu'en Espagne, à Barcelone, Valence et Madrid.

EDF a récemment investi dans Masteos via son fonds EDF Pulse Ventures, tout en annonçant un partenariat de coopération pour accélérer les projets de rénovation énergétique du parc locatif de la startup, qui souhaite rénover plus de 2.000 logements européens par mois d'ici 2025.

[En savoir plus sur Masteos](#)

## Fraktion, investir dans l'immobilier fractionné

Lancée en juillet 2023, Fraktion propose un investissement dans l'immobilier fractionné, propulsé par la blockchain Tezos. Avec un ticket d'entrée à 10€, les investisseurs acquièrent des security tokens correspondant à des obligations convertibles en actions. Chaque token permet de recevoir chaque mois en euros une partie du loyer (sous forme d'intérêts reversés) dégagée par le bien à hauteur de la participation, ainsi qu'à l'éventuelle plus-value en cas de cession de l'actif.

Grâce à la blockchain, la plateforme d'investissement assure la sécurisation et le suivi des souscriptions. Fraktion s'est associée à des acteurs de l'immobilier proposant différents types de projets (locatif clé-en-main, location-accession, coliving...), comme la startup Sezame, spécialiste du leasing immobilier. « *Notre ambition est de rendre l'immobilier accessible au plus grand nombre. Chacun doit pouvoir bâtir son portefeuille à son rythme et selon ses objectifs. Les technologies utilisées par Fraktion permettent une grande flexibilité afin d'envisager une plus grande liberté financière pour chacun* », commente Vincent

Pastor, cofondateur et CEO de Fraktion.

[En savoir plus sur Fraktion](#)

## Bricks.co, investir dans l'immobilier dès 10€

Bricks.co est une plateforme participative agréée par l'Autorité des Marchés Financiers qui propose d'investir dans de nombreux projets immobiliers sous forme d'obligations. Fondée en 2021 à Montpellier par Cédric O'Neill, Bricks identifie les projets les plus fiables et les plus rentables pour les proposer à sa communauté d'investisseurs.

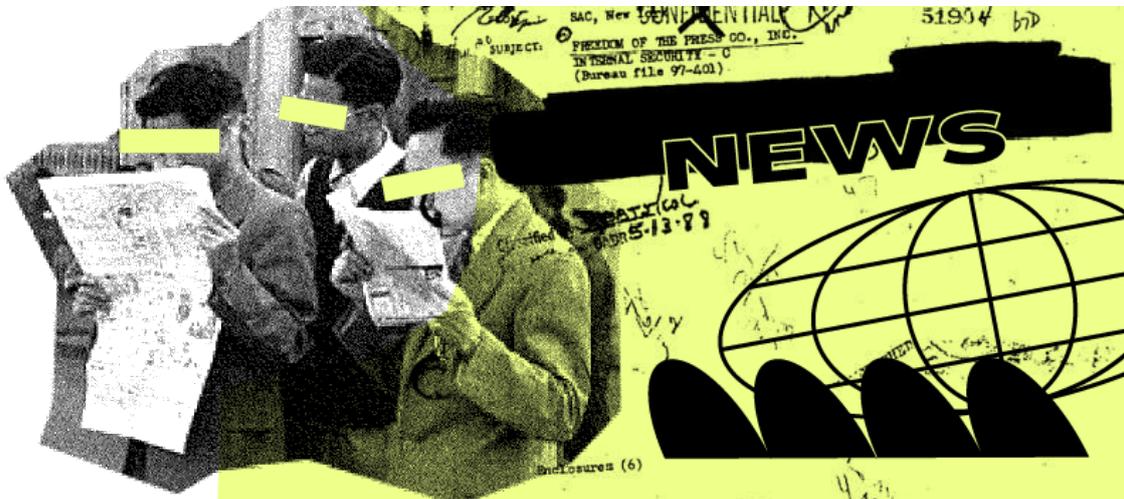
En décembre 2022, elle avait financé 49 biens immobiliers, d'une valeur totale avoisinant les 60 millions d'euros. En juillet 2023, après l'obtention de son agrément par l'AMF, la plateforme réalise le financement participatif d'un appartement à Lisbonne en seulement 25 minutes, d'un montant de 406.670€ pour 2079 investisseurs, au travers d'obligations à un prix unitaire de 10€, dont les taux d'intérêts fixes sont reversés chaque mois.

Une bonne façon de commencer à investir avec un petit budget et de varier son portefeuille d'actifs.

[En savoir plus sur Bricks.co](#)



À lire aussi  
Hyppo lève 3 millions d'euros pour redonner du pouvoir d'achat  
aux propriétaires immobiliers



## MADDYNEWS

La newsletter qu'il vous faut pour ne rien rater de l'actualité des startups  
françaises !

JE M'INSCRIS

