

L'immobilier participatif s'écroule

Ces investissements ouverts aux particuliers ont subi de plein fouet le retournement du secteur.

Sébastien Thomas

GAGNER DE L'ARGENT

sans risque dans l'immobilier, en quelques clics, beaucoup y ont cru. Mais ils découvrent aujourd'hui l'envers du décor. C'est le cas du financement participatif, appelé également crowdfunding. Le principe est simple : des particuliers investissent une somme, à partir de 100 €, dans un programme de construction immobilière neuf ou en rénovation à travers une plateforme dédiée. En retour, on leur promet un rendement autour de 10 % par an au bout de deux ans en moyenne.

Si le conte de fées a fonctionné jusqu'en 2021, la brusque remontée des taux d'intérêt à partir de 2022 et l'écroulement du marché du neuf ont donné un coup d'arrêt aux investissements. Selon une étude du cabinet d'audit Forvis Mazars, on est passé de 1 628 projets pour 1,6 milliard d'euros récoltés en 2022, année record, à une levée de fonds divisée par deux en 2025 (soit 845 millions d'euros). Et si, en quatre ans, pas moins de 5 000 projets ont permis de lever plus de 4 milliards, certains d'entre eux n'ont jamais vu le jour. Sans compter ceux qui ont donné lieu à des escroqueries.

Du retard ou une faillite dans un projet sur deux

« Les retards, procédures collectives et dossiers en souffrance s'accumulent depuis plus de deux ans, dans un marché où la résolution des situations prend du temps », souligne Bertrand Desportes, associé au cabinet. Les chiffres le prouvent : 25 à 30 % des projets ont des retards de plus de six mois et 20 à 25 % sont en procédure collective, soit, au total, un programme sur deux qui présente des difficultés significatives. Signe inquiétant de ce retournement de marché : deux plateformes ont cessé leur activité, et d'autres ont été mises en sommeil.

« Les risques (de perte de capital) ont été expliqués mais pas forcément compris, avan-



Le crowdfunding a permis de récolter seulement 845 millions d'euros en 2025, contre 1,6 milliard en 2022, année record.

placer, se souvient-il. On m'a dit qu'il avait fait l'objet d'un crowdfunding sur Koregraf. Et effectivement, j'ai vu que le programme avait réussi une levée de fonds à 3 millions. »

Dès lors, Ernesto se sent plus en confiance. « Un conseiller de la plateforme m'a appelé en me disant que c'était un placement sûr, mais comme l'appel de fonds était terminé, j'ai investi directement dans le projet. Sauf que, quelques mois plus tard, le promoteur a disparu avec l'argent, enrage-t-il. Sans les conseils de Koregraf (depuis

en cessation d'activité), je n'y serai jamais allé. » Le patron a bien lancé une procédure contre l'escroc mais il n'est pas sûr qu'elle puisse aboutir.

Sur les quatre plus grandes plateformes contactées, seule ClubFunding a accepté de nous répondre. À propos de la sélection des dossiers, la société affirme « avoir durci les processus depuis le retournement du marché » et travailler « avec des partenaires institutionnels de premier plan ». Elle affirme aussi que « les mécanismes de protection ont été renforcés ces dernières années » et que « si le rendement de 10 % peut paraître élevé, il correspond aussi à un niveau de risque plus important et à un type de financement très différent ».

ce l'expert. Quand vous faites ce type de placement, vous êtes une sorte de *business angel* avec toutes les implications que cela comporte, notamment quand le projet ne va pas jusqu'au bout »

Le danger est d'autant plus grand que les responsabilités sont diluées. « En faisant financer son projet par des particuliers, le promoteur se désengage, il n'assume plus les risques, signale Frédéric Coppinger, avocat. Et il n'y a aucun mécanisme de garantie. Quand on promet des rendements aussi élevés que 10 %, on est hors sol. »

« Ces gains records ont pu fonctionner lors d'un incroyable alignement de planètes, avec des taux à 1 %, des coûts de construction maîtrisés et une demande forte, nuance Valentin Simonnet, avocat en droit immobilier. Mais depuis la guerre en Ukraine, tout s'est déréglé. On ne peut pas reprocher aux plateformes le retournement du marché. »

En revanche, selon lui, elles ont une responsabilité sur la sélection des projets et le devoir de conseil et d'information : « Vu leur nombre, il y a forcément des programmes qui ne tiennent pas la route. Et dans le crowdfunding immobilier, vous mettez tous vos œufs dans le même panier. Quand l'activité s'écroule, c'est tout votre investissement qui suit. »

Peu de recours possibles

Que peuvent alors faire ceux qui ont perdu de l'argent ? Selon les professionnels, en dessous de 30 000 € par investisseur et par programme, ça ne vaut pas le coup d'intenter une action en justice. « Le droit gère mal le recouvrement de petites créances, surtout quand chaque particulier n'a investi « que » quelques milliers d'euros, reconnaît Valentin Simonnet. Autre difficulté : prouver le défaut de conseil et d'information. Tous ces obs-

tacles expliquent pourquoi il y a si peu de procès. »

Au grand dam d'Ernesto. Ce chef d'entreprise a été sollicité par un faux promoteur

pour investir dans la transformation d'un hôtel particulier du XVI^e arrondissement parisien en cinq appartements en 2023. « J'avais 230 000 € à

TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN APPARTEMENT NEUF. C'EST PLUS JOLI À REGARDER.

DEVENIR BAILLEUR PRIVÉ, FAUT PAS S'EN PRIVER.



Un nouveau statut pour investir dans un appartement à louer, avec une réduction d'impôt conçue pour durer.

Plus d'infos sur fpifrance.fr/dispositif-jeanbrun

Investir peut présenter des risques de perte en capital

Fédération des Promoteurs Immobiliers de France, 106 rue de l'Université, 75007 Paris.
Dispositif loi de finances 2026 : acquisition d'un logement collectif neuf, loué nu à titre de résidence principale pendant 9 ans minimum, dans le respect de plafonds de ressources et de loyers.
Conditions et modalités prévues par les textes en vigueur.



Quand on promet des rendements à 10 %, on est hors sol

Frédéric Coppinger, avocat