

PLACEMENTS

Crowdfunding, la fin de l'eldorado ?

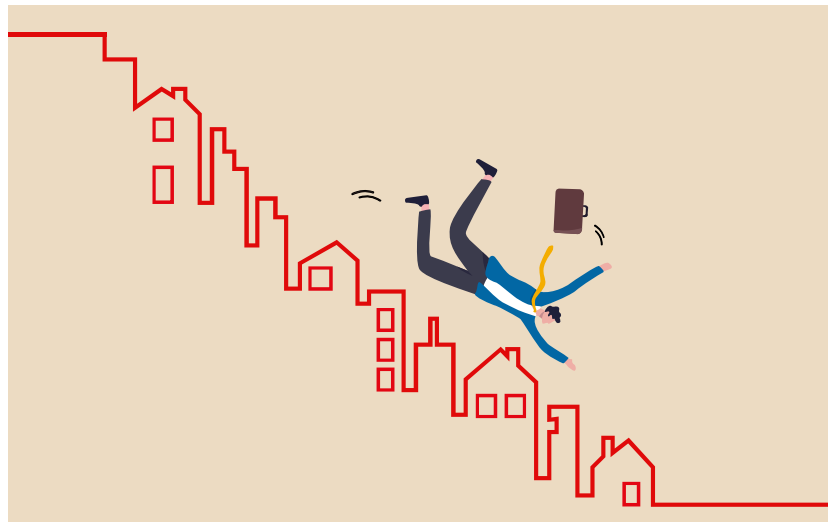
Longtemps porté par des rendements à deux chiffres et une collecte euphorique, le crowdfunding immobilier traverse aujourd'hui sa crise la plus grave. Retards de remboursement, pertes en capital, plateformes fragilisées, défiance des investisseurs et concentration accélérée du marché... après des années d'euphorie, l'heure du crash test a sonné.

Véronique Pierron



« Ça commence à sentir le sapin, cette histoire de crowdfunding immo... », commente Arnaud sur le

réseau social Reddit. Les investisseurs sont en colère. Durant plusieurs années, ils sont nombreux à avoir empoché de confortables intérêts à 8, 10 % voire 12 %. Le tout en récupérant l'intégralité du capital investi avec parfois un léger retard mais la consolation d'un bonus venu gonfler le rendement. Et soudain, le choc. Des plateformes de financement participatif qui semblaient solides s'effondrent. October ainsi que WeShareBonds sont à l'arrêt ou en pause depuis 2024, alors que Koregraf est liquidée en avril 2025.



Le sous-jacent du crowdfunding immobilier est au plus mal depuis 2022

Et WiSeed mis en redressement judiciaire en octobre dernier est rachetée en décembre par Advenis, groupe spécialisé dans la conception de produits d'investissement immobilier. Les déboires de ces plateformes mettent les nerfs des investisseurs à rude épreuve. Au-delà même de ces liquidations, les retards se multiplient. D'après les baromètres du cabinet de conseil Forvis Mazars, de 20 à 25 % des

montants empruntés accusent actuellement un retard de remboursement de plus de six mois, et 15 % font l'objet de procédures collectives.

Les investisseurs craignent le pire. Les têtes s'échauffent sur les réseaux. Sur LinkedIn, Ludovic s'énerve : « J'ai investi 128 000 €. J'ai récupéré 50 000 € de capital et j'ai touché au total 5 000 € d'intérêts. Mais j'aurai de la casse... Je pense que je vais perdre 29 000 € », témoigne-t-il. Et il n'est pas le seul. Sur Finary, Nico est circonspect. Jusqu'en 2022, estime-t-il, la situation était « idyllique », mais ajoute : « aujourd'hui, j'ai encore 20 000 € de capital bloqués sur trois plateformes dans des projets mal, voir très mal embarqués... dont certains en retard depuis plus de trois ans... je m'attends à perdre au moins 25 % de ce capital ». Que se passe-t-il dans le monde fantastique du financement participatif immobilier ? Emmanuel Narat, fondateur de

Hausmann Patrimoine, dénonce une légèreté de certains investisseurs. « Le crowdfunding est ludique et certains investisseurs étaient bien plus proches du gaming que d'un placement, en oubliant qu'un rendement annoncé entre 10 et 12 % est avant tout le signal d'un risque réel », estime le conseiller en gestion de patrimoine. Une impression ludique facile à imaginer jusqu'en 2022 tant les investissements étaient faciles. Et lucratifs. L'argent coulait à flot sans difficultés... apparentes.

Du mirage aux années crash test

« Le crowdfunding immobilier se portait trop bien et l'effervescence était telle qu'elle faisait oublier que le risque zéro n'existait pas sur ces rendements à 10 % ou 12 % ! », s'exclame Florence Maupeou, directrice générale de Financement Participatif France. Car la crise immobilière est passée par là en décapitant ces belles promesses.

Augmentation des taux, désengagement de l'État, notamment sur des dispositifs comme le Pinel, mais aussi inflation et hausse du coût des matériaux... Le sous-jacent du crowdfunding immobilier est au plus mal depuis 2022. Inquiets, les particuliers ont commencé à s'en détourner et ce, tous segments confondus. Pour preuve, l'effritement de la collecte globale du financement participatif ces dernières années. En 2022, elle atteignait 2,4 Md€ pour se tarir à 1,7 Md€ en 2024. Et la baisse devrait se poursuivre en 2025.

Sans compter, comme le signale Céline Mahinc, fondatrice d'Eden Patrimoine et spécialiste du crowdfunding, que « certains porteurs de projets sont en fraude et ont organisé leur faillite pour détourner une partie des fonds et les plateformes n'y sont pour rien ». Sur le réseau Argent & Salaires, un internaute fait le bilan. Sur l'ensemble des plateformes où il a investi, il compte deux redressements judiciaires, ceux de WiSeed et Lymo, un contentieux avec Raizers et une faillite avec Koregraf. « Bref, la cata complète. Comme pour la ruée vers l'or, ceux qui s'en sortent le mieux, ce sont les vendeurs de pioches », conclut-il, amer.

Des dossiers analysés avec légèreté

« Il existe aussi un risque lié aux acteurs eux-mêmes car ils sont de petite taille et les

exigences de fonds propres sont faibles », analyse Didier Deleage, directeur adjoint à la gestion d'actifs à l'AMF, avant d'ajouter : « le règlement européen permet en outre le recours à une couverture via une police d'assurance en responsabilité civile ». Le cabinet de gestion de patrimoine Euodia, spécialisé dans les actifs immobiliers, travaillait avec la plateforme Clubfunding pour environ 150 000 € d'investissements clients. Julien Vrignaud, l'un des trois associés, a vu les choses évoluer. « Les gens étaient addicts, les plateformes levaient 2 M€ en dix minutes avant que le marché ne bascule soudain, de l'euphorie à un vrai crash test », observe-t-il. En cause, la crise de l'immobilier, la petite taille des plateformes et surtout des garanties insuffisantes. « Les plateformes n'exigeaient pas de garanties suffisantes des marchands de biens ou des promoteurs, souvent les cautions étaient purement déclaratives et je crains qu'à l'issu des procès en cours, bon nombre d'investisseurs perdront leur capital car les fonds séquestrés étaient inexistant », dénonce Julien Vrignaud. Le pire reste-t-il à venir ?

La défiance avant la consolidation

Rien ne va plus. Car au-delà des retards et des pertes en capital prévisibles, les investisseurs dénoncent l'opacité des

plateformes et le sentiment de trahison tient aussi à la manière dont elles gèrent les échecs. Sur Truspilot, La Première Brique est mise en cause pour des retards en cascade et une communication de dernière minute lors du défaut d'un porteur de projet. Clubfunding est perçue sur le blog Investissements Faciles comme « une plateforme à fuir », où « on est trop souvent dans l'erreur grossière ». Sans parler de l'humiliation ultime avec un recours au « PTZ forcé », dénoncée par de nombreux internautes qui consiste pour la plateforme, à demander aux investisseurs de voter une extension du prêt à 0 % d'intérêt afin de « sauver » le capital. « Le remboursement a du retard et, du coup, on étale la dette sur cinq ans sans contrepartie... Je l'avais pas vraiment vu venir », se désole un investisseur sur Reddit.



« Il existe aussi un risque lié aux acteurs eux-mêmes car ils sont de petite taille et les exigences de fonds propres sont faibles »

Didier Deleage

Directeur adjoint à la gestion d'actifs
AMF

La crise immobilière profite aux plateformes de crowdfunding énergétique

Les plateformes énergétiques ont été bien plus résilientes. « Nous finançons de grandes entreprises industrielles qui ont accès au financement bancaire pour 80 à 90 % de l'investissement total », signale d'emblée Laure Verhaeghe, co-fondatrice et présidente de Lendocompany regroupant Lendosphère et Lendopolis rachetée au groupe La Poste en novembre 2025. Les projets énergétiques sont très capitalistiques. Pour un mégawatt, il faut compter 1 M€ d'investissement en sachant qu'une ferme éolienne compte entre 20 et 100 mégawatts, dont seulement 5 à 10 % sera financé par le crowdfunding. Particularités qui expliquent la stabilisation enregistrée par le secteur des énergies renouvelables en 2025. D'ailleurs, pour 2025, le chiffre d'affaires du groupe est de 5 M€. « Avec 155 M€ levés, ce fut une année de synergie entre nos deux structures dont la fusion s'est achevée fin 2025, explique encore Laure Verhaeghe. Nous avons aussi poursuivi le développement de la distribution avec notre partenaire La Banque Postale qui représente 75 % du volume de Lendopolis ». Le facteur limitant en 2025 a été le nombre de dossiers mis en ligne, faute de visibilité sur l'ampleur des investissements à réaliser pour tenir les objectifs nationaux. La programmation pluriannuelle de l'énergie n'a en effet pas été publiée. Dans ce contexte, le groupe continue à privilégier la qualité des dossiers sans course au volume qui va souvent de pair avec un risque accru. « Nous n'avons aucun défaut en 2025, pour un taux annuel moyen de 7,2 %, sans compter que la crise du crowdfunding immobilier a joué en notre faveur en entraînant un report des investissements sur les plateformes dédiées à l'énergie », conclut la présidente de Lendocompany.

Aujourd'hui, le marché entre dans une phase de concentration. Pourtant, cette correction semble déjà épuiser la patience des actionnaires. La Banque Postale et Société Générale se sont toutes deux séparées de leurs filiales de crowdfunding. Lendopolis et KissKissBankBank pour la première fin 2024, et Lumo pour la seconde en novembre 2025. « 59 plateformes étaient agréées par l'AMF, mais depuis 2023, le nouveau règlement européen impose des fonds propres significatifs »



3 questions à

« Cette crise nous a poussés à renforcer nos audits et à imposer des garanties strictes aux opérateurs »

Charles Royer, président de Finple

Comment avez-vous traversé cette crise de l'immobilier qui a mis en berne les plateformes de crowdfunding ?

On a eu de la casse. On est passé de 25 à 15 personnes salariées, mais cela nous a permis d'augmenter la compétence de nos collaborateurs. Au niveau des volumes d'investissement, ça n'a pas été simple non plus puisque nous sommes passés d'un volume compris entre 40 et 50 M€ par an à 25 et 30 M€ en deux ans. Seule la moitié des 400 CGP avec qui nous travaillons habituellement sont encore actifs, mais dans des volumes plus faibles car les clients échaudés consacrent des montants plus limités au financement participatif.

Et où en êtes-vous au niveau du taux de défaut ?

Nous avons 20 dossiers en procédure et sur les 35 M€ encore investis, 14 M€ ont déjà été remboursés sur un total de 188 projets. Les projets en retard depuis plus de six mois représentent 25 M€. Le coût du risque est à 1,61 %, c'est la plus forte exposition depuis 2022. C'est

un marché qui est en train de se nettoyer et aujourd'hui, nous n'avons qu'entre 20 et 30 projets en ligne contre une cinquantaine jusqu'en 2023. Un placement à 12 % de rendement est forcément à risque et on ne peut pas faire de miracle quand un marché se retourne.

Restez-vous, malgré tout, optimiste sur l'avenir de ce marché ?

Oui, car il est porté par des cycles de 12 à 18 mois de sorte que ce sont surtout les opérations mises en ligne en 2021 et 2022 qui ont été impactées par un fort retour de bâton. Par contre, les opérations développées en 2024 et 2025 ne sont plus dans la même situation et le marché va repartir. Cette crise nous a poussés à renforcer nos audits et à imposer des garanties strictes aux opérateurs. Et désormais, on finance surtout des promotions immobilières dans le social où tout est vendu en bloc pour ne pas se retrouver face à un risque de commercialisation. On finance que s'il ne reste qu'un risque de chantier.

» bien plus difficiles à rassembler pour les petites plateformes. Le phénomène de concentration est donc aussi lié à la régle-



La Banque Postale et Société Générale se sont toutes deux séparées de leurs filiales de crowdfunding

mentation », remarque Florence de Maupeou. Pourtant la concentration se poursuit. En décembre 2025, la toulousaine WiSeed est reprise par Advenis, alors que

Lendopolis est rachetée par Lendosphère. Le même mois, Enerfip, leader européen du financement participatif vert, acquière Lumo et le néerlandais Duurzaam Investeren. Edouard Binet, fondateur de Peeters Patrimoine, est assez confiant et parle « d'un phénomène de crise assez salubre au final car une purge était nécessaire et les nouveaux projets arrivent désormais avec de bonnes garanties comme des fiducies et des hypothèques de premier rang solides, ce qui n'était souvent pas le cas avant la crise », analyse le conseiller qui affiche entre 1,5 et 2 M€ d'encours liés au crowdfunding sur un total de 15 M€. « Je ne m'interdis pas de proposer ce type d'investissement car les affaires demeurent et le marché s'est assaini », ajoute-t-il.

Le temps des arbitrages

Par contre, le groupe Descolonges, très impliqué dans le marché immobilier, a cessé de proposer ces investissements à ses clients. « Depuis le second semestre

2025, nous avons levé le pied en raison de dossiers en difficulté, mais sans écarter pour autant ce type d'investissements car nous attendons leur assainissement même s'il risque encore d'y avoir de la casse », explique Lân Descolonges, associé cofondateur. Le groupe brasse 20 M€ d'encours et consacrait environ 5 % de ceux-ci au financement participatif. « Ce n'est pas un modèle à mettre à la poubelle mais plutôt à repenser au niveau de la distribution car il reste vertueux en permettant à des projets de se concrétiser », note avec acuité le conseiller. Des réflexions sur l'évolution du business model sont en cours. Grégoire Linder, président de Raizers France, est convaincu qu'il en va de la survie du financement participatif. La plateforme qui a remboursé depuis sa création en 2014, 54 M€ à ses investisseurs et 9 M€ d'intérêt doit encore rembourser 31 M€. Aujourd'hui, 25 % de ses dossiers sont au sein de l'AMF, mais pour des retards et non pour des liquidations car pour l'instant, elle n'accuse aucune perte de capital. Toutefois,

“

« Nous finançons de grandes entreprises industrielles qui ont accès au financement bancaire pour 80 à 90% de l'investissement total »

Laure Verhaeghe
Co-fondatrice et présidente
Lendocompany



Grégoire Linder reste réaliste et estime qu'il y aura « des pertes en capital sur quatre ou cinq sociétés porteuses de projet avec qui nous travaillons », tout en restant assez



« Ce n'est pas un modèle à mettre à la poubelle mais plutôt à repenser au niveau de la distribution »

Grégoire Linder
Président de Raizers France

« confiant sur 2025 et 2026 où on revient sur des vitesses de croisière aux alentours de 10 % de rendement avec une maturation moyenne de deux ans ». D'ailleurs, la plateforme parie aujourd'hui sur l'Espagne où

l'immobilier est au beau fixe. Et bien plus simple que dans l'Hexagone.

Conscientes des limites du « tout-gratuit » pour les investisseurs, les plateformes pourraient bientôt leur imposer des frais. Quelques-unes, comme WiSeed, les font déjà participer au financement des procédures judiciaires engagées contre les porteurs de projets en défaut de paiement. Eric Lacourte, responsable des prestataires de services d'investissement à l'AMF, signale aussi que « les plans de continuité de l'activité imposés par le règlement européen permettent d'assurer la continuité des relations entre porteurs de projets et investisseurs en cas de défaillance de la plateforme ». Enfin, Damien Guermonprez, président de Lemonway est persuadé par l'imminente mise en place d'un marché secondaire pour ces titres. « Les États baltes sont en avance avec la création de Mintos qui ne fait que du secondaire, soit aujourd'hui, 500 M€ qui passent par cette plateforme grâce à laquelle le marché a continué à grossir de 11 % en 2025 sur toute l'Europe ». Un signe qu'il ne faut pas jeter aux oubliettes cet « outil de financement révolutionnaire » ? « Si on tire à boulet rouge sur le crowdfunding en stoppant collecte et investissement, il n'y aura plus de recouvrement possible et on tuera le marché dans l'œuf », conclut Céline Mahinc. Reste à savoir si les investisseurs suivront... ■



« Si on tire à boulet rouge sur le crowdfunding en stoppant collecte et investissement, on tuera le marché dans l'œuf »

Céline Mahinc
Fondatrice
Eden Patrimoine
et spécialiste du crowdfunding