



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

15 novembre 2023

Investir via le crowdfunding immobilier

Le *crowdfunding* immobilier, financement participatif d'opérations de promotion immobilière, comme tous les investissements pouvant offrir des rendements attractifs, est par nature risqué. Il nécessite une bonne connaissance de son fonctionnement. Nos points d'attention.

Qu'est-ce que le *crowdfunding* immobilier ?

Le *crowdfunding* immobilier permet aux épargnants d'investir *via* internet dans un projet immobilier proposé par des plateformes

[financement participatif](https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/financement-participatif-crowdfunding/crowdfunding-financement-participatif-une-nouvelle-facon-dinvestir) URL =

[[https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/financement-participatif-crowdfunding/crowdfunding-](https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/financement-participatif-crowdfunding/crowdfunding-financement-participatif-une-nouvelle-facon-dinvestir)

[financement-participatif-une-nouvelle-facon-dinvestir](https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/financement-participatif-crowdfunding/crowdfunding-financement-participatif-une-nouvelle-facon-dinvestir)]. Il s'agit généralement de financer des programmes de promotion immobilière, c'est-à-dire généralement la construction de nouveaux logements ou bureaux. Ce financement vient souvent en complément des fonds propres du promoteur, il peut aussi l'aider à obtenir un prêt bancaire et à lancer son projet.



En contrepartie de votre investissement, vous espérez obtenir un certain rendement. Gardez toutefois à l'esprit qu'il n'existe pas de rendement élevé sans risque élevé et que vous pouvez perdre tout ou partie du capital investi.

Comment investir dans le *crowdfunding* immobilier ?

L'investissement dans le *crowdfunding* immobilier se fait généralement sous la forme d'une [souscription de titres](https://www.amf-france.org/fr/investir-le-crowdfunding-par-souscription-de-titres) URL = [https://www.amf-france.org/fr/investir-le-crowdfunding-par-souscription-de-titres]. Plusieurs montages financiers sont possibles.

Il s'agit d'un placement à court terme (1 à 3 ans en moyenne). Une fois l'ensemble des lots immobiliers commercialisés, et si l'opération s'avère positive, vous pouvez récupérer une partie des plus-values dans le cas d'un investissement en actions, ou votre capital de départ avec les intérêts dans le cas d'un investissement en obligations. En cas de faillite, vous perdez tout ou partie de votre capital investi mais vous n'aurez pas à payer plus que votre investissement de départ.

Attention aux plateformes d'investissement immobilier en *royalties*

Certaines plateformes proposent de participer à des levées de fonds sur Internet dans le but de financer l'acquisition de biens, notamment immobiliers, en contrepartie de la perception régulière d'une fraction des revenus générés (*royalties*). Les rendements financiers mis en avant sont souvent trop optimistes voire irréalistes, et les discours commerciaux parfois trompeurs : les investisseurs ne deviennent pas propriétaires du bien mais sont de simples créanciers de la société constituée à cet effet. Il y a donc un risque supplémentaire de perte du capital investi !

Les bonnes pratiques pour investir avec le *crowdfunding* immobilier

Choisissez uniquement une [plateforme disposant des autorisations nécessaires](https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/crowdfunding-financement-participatif-une-nouvelle-facon-dinvestir-0) URL = [https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/crowdfunding-financement-participatif-une-nouvelle-facon-dinvestir-0].

Pensez à consulter les informations concernant le promoteur, qui doivent être indiquées sur le site de la plateforme : expérience et réalisations, types de bâtiments réalisés, secteur géographique du projet, détails sur le financement et les parties prenantes (fonds propres du promoteur, emprunt bancaire, investissements des épargnants, etc.), atouts et risques, date de commercialisation prévue, etc. La plateforme doit également vous fournir un suivi

régulier de l'avancement du projet. La fiche d'informations clés sur l'investissement (FICI) détaille tous ces éléments, consultez-la avec attention avant d'investir.

Pour sécuriser votre investissement, préférez les projets situés dans une zone géographique où le marché immobilier est dynamique.

Renseignez-vous sur le montage financier du projet. En effet, en fonction du montage choisi, les gains et les risques diffèrent. Si vous ne le comprenez pas, n'y investissez pas.

Qui dit rendement élevé dit risque également élevé : parmi les problèmes possibles, la faillite de sous-traitants, des retards de construction, des aléas liés au terrain ou aux matériaux, des difficultés à vendre les logements, etc. Tous ces risques sont susceptibles d'entraîner des coûts supplémentaires, réduisant alors la rentabilité de l'investissement et repoussant la date de perception des bénéfices. Cela peut aller jusqu'à la perte de tout ou partie du capital investi.

Enfin, diversifiez vos placements et choisissez les projets immobiliers correspondant à vos moyens.

En savoir plus

📺 Vidéo : le crowdfunding, comment ça marche ?

SUR LE MÊME THÈME



S'abonner à nos alertes et flux RSS

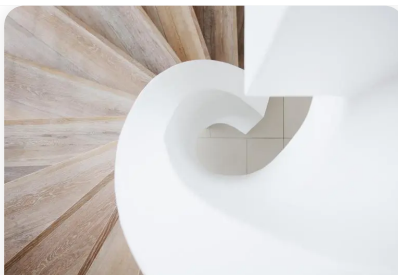


GUIDE ÉPARGNANT

BIEN INVESTIR

04 avril 2023

Investir votre épargne : étape par étape

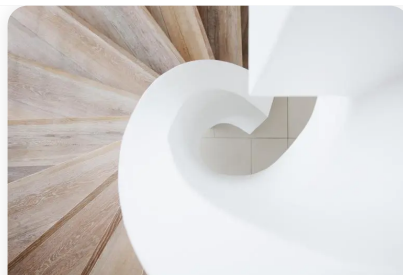


ARTICLE

PRODUITS FINANCIERS

25 janvier 2023

Crowdfunding (financement participatif) : une autre façon d'investir ?



ARTICLE

PLACEMENTS COLLECTIFS

12 juin 2017

SCPI, OPCI, SIIC : l'investissement dans l'immobilier (pierre-papier)



Mentions légales :

Responsable de la publication : Le Directeur de la Direction de la communication de l'AMF. Contact : Direction de la communication, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02