



14 février 2022  
Paris (75)

## **Crowdfunding immobilier : La nouvelle réglementation européenne encadre les pratiques**

***Effectives depuis le début du mois de novembre 2021, les règles européennes visent à sécuriser les opérations en augmentant l'information auprès des épargnants, afin que ceux-ci investissent en toute connaissance de cause. Un délai de rétractation et des montants d'investissements plafonnés sont créés.***

### **Quels changements ?**

Jusqu'au mois dernier, chacun des 27 états membres de l'Union Européenne disposait de sa propre réglementation en matière de finance participative. Une harmonisation de cet écosystème au niveau européen a donc été décidée et se traduit, aujourd'hui, par l'adoption de cinq points principaux :

- Les statuts CIP (conseiller en investissement participatif) et IFP (intermédiaire en financement participatif) sont remplacés par le statut PSFP (Prestataire de Service de Financement Participatif). L'agrément est toujours accordé par l'autorité des marchés financiers (AMF) ;
- Le montant maximum autorisé par projet est fixé à 5 millions d'euros ;
- Les professionnels PSFP doivent faire une distinction entre les investisseurs avertis et les néophytes, et adopter des process différents selon les cas. Par exemple, pour les investisseurs non-sachants, un plafond de 1.000 € par projet ou 5 % du patrimoine net est fixé ;
- Les épargnants bénéficient d'un droit de rétractation de 4 jours après l'investissement.
- Les PSFP peuvent proposer des services annexes comme la gestion de portefeuille de prêts ou la mise en relation avec d'autres plateformes.

**À noter :** la disparition de la notion de « conseil » du nouveau statut de PSFP allège la responsabilité des plateformes, « *mais le fait que la profession reste sous le contrôle de l'AMF est un gage de professionnalisme et de sécurité pour les investisseurs* », rassure Arnaud Romanet-Perroux, fondateur de la plateforme de crowdfunding Upstone.

### **Une sécurisation du parcours des investisseurs, avec une meilleure information...**

La grande nouveauté de cette réglementation européenne est la distinction entre investisseurs sachants et non-sachants. Sont ainsi prévus la remise aux clients potentiels de documents d'informations relatifs aux risques (avec simulations de pertes, etc.), mais aussi la réalisation d'une batterie de tests de connaissances. Cet examen préambule, que doivent obligatoirement réaliser les plateformes, concerne chaque investissement. Au fil de leurs investissements et de l'accroissement de leur expérience, les épargnants peuvent donc changer de statut en passant de néophyte à investisseur averti.

Contact Presse Galivel & Associés

---

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



### ... et une limitation des investissements pour les néophytes

« Le plafond d'investissement de 5 % du patrimoine net par projet (ou 1.000 € maximum) était déjà dans les habitudes des investisseurs, car c'était la recommandation des conseillers en gestion de patrimoine, note Arnaud Romanet-Perroux. Des investissements raisonnables constituaient donc déjà, en France, la norme sur les plateformes de financement participatif. En tout état de cause, il est important de prévenir les investisseurs non-sachants des risques liés à l'investissement et de leur fournir un arsenal informatif. Mais là encore, certaines plateformes pratiquaient déjà un travail d'information. L'obligation et surtout la normalisation du processus d'information sont toutefois positives. »

### Les investisseurs avertis, plus libres, voient aussi leur montant d'investissement plafonné

Pour les investisseurs avertis, les plateformes sont moins contraintes, mais elles devront quand même leur rappeler les risques de telles opérations, et ils devront donner leur consentement explicite. Concernant les montants investis, toute liberté leur est accordée, en ce qui concerne le montant de leur investissement... dans la limite de 5 millions d'euros par projet, toutefois, au lieu des 8 millions autorisés jusqu'au mois dernier en France.

« Espérons que ce montant plafonné pour les investisseurs avertis ne sera pas contreproductif, en favorisant les institutionnels, et en rendant donc l'accès à certains projets plus difficile aux particuliers, alerte Arnaud Romanet-Perroux. Par ailleurs, certaines opérations intéressant particulièrement les investisseurs privés pourraient être mises en risque par cette limitation des montants d'investissements. La croissance du crowdfunding pourrait en pâtir. »

Pour de nombreux professionnels du secteur, ce nouveau seuil est vu comme un retour en arrière.

Cette homogénéisation européenne des règles pourrait, en tout cas, permettre le développement d'acteurs paneuropéens et l'internationalisation des projets.

\*L'investissement dans le cadre du financement de l'immobilier en crowdfunding présente des risques parmi lesquels : la perte totale ou partielle du capital investi, l'illiquidité, le risque systémique ainsi que des risques spécifiques à l'activité du projet détaillés dans [la notice des risques](#).

#### À propos de Upstone

Fondée en 2015 par Arnaud Romanet-Perroux, Upstone est une plateforme d'investissement immobilier permettant d'investir à partir de 100 euros.

Les promoteurs immobiliers et les marchands de biens peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme. Les investisseurs peuvent étudier les opportunités présentes sur la plateforme, sélectionner les programmes de leur choix, puis définir librement le montant de leur placement.

Au 1er février 2022 et depuis sa création, Upstone a finalisé, pour son activité de crowdfunding immobilier, 68 projets d'investissement pour un montant cumulé de plus de 59 millions d'euros.

Son Directeur Général, Arnaud Romanet Perroux, enseigne également la finance immobilière à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, à l'ESTP Paris, l'ESCP et l'ICH. Il est co-auteur de « Real Estate – La finance de l'immobilier », Revue Banque.

La SAS AM Equity est enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 16004136 en tant que Conseiller en Investissement Participatif.

<https://www.upstone.co/>

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>