PRINT MEDIA
BEEBONDS
Ref: 43205 / NC1474367

La Libre Eco (La Libre Belgique)

Date: **23-04-2022**
Page: **4**
Periodicity: **Weekly**
Journalist: **-**

Circulation: **36300**
Audience: **167200**
Size: **337 cm²**
AVE: **3 805 €**

Investir dans la brique à partir de 500 euros

L'immobilier est assurément le secteur le plus prolifique des plateformes de crowdlending. Chez BeeBonds, il y a en moyenne 20 levées de fonds par an liées à un projet immobilier. *"Deux par mois, hormis en été"*, confirme Joël Duysan, son CEO.

Le principe est simple, et comparable aux prêts dits "mezzanines" ou "family&friends" que les plateformes ont institutionnalisées avec l'aval de la FSMA. *"Pour lancer une opération immobilière, les banques exigent en moyenne 25 % de fonds propres de la part du promoteur,* détaille Joël Duysan. *Quand il s'agit d'opérations de moyenne envergure, comptant plusieurs appartements ou maisons et représentant un investissement de 8 à 10 millions d'euros par exemple, cela signifie que les initiateurs doivent amener 2 à 2,5 millions d'euros, qu'ils n'ont pas toujours. D'où cet appel à l'épargne publique dans le cadre d'un crowdlending. Non pour l'entièreté de la somme mais au titre de complément."* Ces dernières années, les offres immobilières de BeeBonds tournent autour d'un million d'euros (entre 600 000 et 1,5 million) et sont placées en... deux à trois minutes. *"Les gens se battent pour investir. On aspire dès lors à avoir des projets plus importants et plus nombreux."*

1 À qui s'adresse ce type d'investissement ?

"Cet investissement s'adresse à tous les citoyens et personnes morales qui ont envie de diversifier leurs placements, ainsi qu'aux investisseurs publics", répond le CEO de BeeBonds. Sachant que la mise de départ est de seulement 500 euros, le cercle est très large. *"On s'est rendu compte que rien n'est proposé à ceux qui ont une petite épargne. Avec 500 euros, on peut toucher une clientèle qui ne désire pas investir en Bourse. Et on peut l'emmener sur quelque chose qu'elle comprend: l'immobilier. Car ce qu'on propose, c'est vraiment de la brique financière: les investisseurs ont de l'immobilier mais ne doivent pas se préoccuper de locataires, d'entretien..."* BeeBonds planche d'ailleurs sur des projets dont la mise de départ serait de 100 euros. Mais il ne s'agirait alors pas de projets immobiliers.

BEEBONDS

Joël Duysan
CEO de BeeBonds

2 Quels sont les risques ?

Le risque principal, c'est que le bien nouvellement développé ne soit pas entièrement vendu ou pas au prix escompté au départ. De quoi diminuer la marge de 15 à 20 % que s'octroie le promoteur pour réaliser le projet et sa capacité de remboursement. Un risque peut-être accru en cette période de boom des prix des matériaux de construction et de guerre en Ukraine. Le risque que le développeur fasse faillite est également pointé par la plateforme, mais il est couvert par la Loi Breyne. Avec ceci que la plateforme analyse précisément les projets qu'on lui soumet, vérifie leur faisabilité, s'assure que les prix demandés sont réalistes et impose trois conditions. *"On veut que le promoteur soit personnellement impliqué,* insiste Joël Duysan. *Il doit apporter lui-même un quart des fonds propres exigés par la banque. Il faut, par ailleurs, qu'il ait un crédit bancaire; le fait qu'une banque se lance, c'est rassurant. Enfin, il faut que le permis d'urbanisme soit obtenu, purgé de tout recours."*

3 Quels sont les rendements ?

Les rendements d'un prêt immobilier chez BeeBonds s'échelonnent entre 6 et 9 % l'an selon les garanties proposées et les marges que les promoteurs peuvent s'octroyer, pour une moyenne de 8 % bruts. La durée du prêt se situe entre 3 et 5 ans. *"Pour nous, l'idéal est de quatre ans, car c'est le temps nécessaire pour lancer la promotion et la vendre"*, conclut Joël Duysan. Si le ticket de départ est de 500 euros, la moyenne tourne autour des 12 000 euros par investisseur.

C.M.

Entre autres projets proposés par BeeBonds, Eco-City ou la construction de deux villas haut de gamme dans le quartier de l'Ancien Golf de Rhode-Saint-Genèse.