

**Le Soir Immo (Le Soir)**

Date: 30-06-2022

Page: 3

Periodicity: Weekly

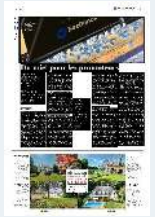
Journalist: Paolo Leonardi

Circulation: 49050

Audience: 444800

Size: 686 cm²

AVE: 2 710 €



Du miel pour les promoteurs

PAOLO LEONARDI

La plateforme de crowdlending BeeBonds aide les promoteurs à récolter les fonds nécessaires pour investir dans des projets immobiliers. Une manne bienvenue par les temps qui courent.

Financer un projet immobilier n'est pas une mince affaire pour un promoteur, surtout quand les banques resserrent la vis. Depuis plusieurs années est apparu un mode de financement particulièrement apprécié par les acteurs du secteur: le *crowdlending*, plus communément appelé *financement participatif*.

Créé en 2017, BeeBonds fait partie de ces plateformes internet où chacun peut investir dans un projet immobilier. Pour qu'un projet se retrouve sur la plateforme, son coût total (construction plus achat du terrain) doit être au minimum de 2 millions d'euros. Bon à savoir: BeeBonds permet le financement (en moyenne) de 75 % de la mise de fonds propres que la banque exige de la part du promoteur (aux alentours des 30 % de l'emprunt).

« Pour que nous acceptions un projet sur notre plateforme, il faut remplir deux conditions: le permis doit être purgé de tout recours et le promoteur doit avoir obtenu le crédit bancaire », explique Joël Duysan, le fondateur de BeeBonds (avec Philippe Opsomer). « Depuis que nous avons obtenu l'agrément de plateforme de financement alternatif de la part de la FSMA (NDLR: l'Autorité des services et mar-

chés financiers) en 2019, le citoyen lambda peut investir un minimum de 100 euros. Nous proposons un rendement brut moyen de 8 % par an. »

Précision importante: peu importe la mise de départ, le rendement est le même pour tous, que ce soit pour Monsieur et Madame Tout-le-monde ou pour les gros investisseurs comme les fonds de placement, les banques privées ou les compagnies d'assurances que l'on retrouve dans le panier d'investisseurs du financement participatif.

Une rapidité qui ne trompe pas

Des plateformes comme BeeBonds permettent ainsi aux promoteurs de compléter leurs fonds propres, voire de disposer d'argent qu'ils n'avaient pas du tout au départ, pour lancer un projet. « Jusqu'ici, BeeBonds a financé 48 projets pour un montant total d'investissement de 48 millions d'euros », précise Joël Duysan, qui a fait toute sa carrière comme agent de change avant de se lancer dans l'aventure des « obligations d'abeilles ». « Quant à l'avenir, j'entrevois une croissance exponentielle dans le domaine car le crowdlending va devenir incontournable... »

Le principe de BeeBonds est simple: une fois l'argent réuni, le promoteur en dispose, mais il a l'obligation de l'utiliser strictement dans le cadre du projet annoncé, de payer les intérêts annuels et de rembourser les investisseurs au terme de l'émission obligataire.

Et ça marche. Il suffit de voir la rapidité avec laquelle les sommes à réunir sont atteintes. « Les projets vont de la rénovation d'une petite maison à la construction d'un mégaprojet », insiste notre interlocuteur. « Je précise que nous avons conclu un partenariat avec les sociétés d'audit et de conseil juridique PwC et Deloitte qui analysent les dossiers. Le business plan de chaque projet est passé en revue, histoire de s'assurer que les coupons annuels puissent être payés, de même que le remboursement des investisseurs une fois le projet finalisé. »

Les ratés sont rarissimes

Pour la Weyler Kazerne à Bruges (rénovation en appartements de l'ancienne caserne des lanciers), BeeBonds a récolté 2,5 millions d'euros en moins d'une heure. Pour Yust à Liège (logements pour courts et longs séjours, co-working...), 1,7 million d'euros ont été atteints en une semaine. Mais le record appartient au 13 de l'avenue de Tervuren, à deux pas du parc du Cinquantenaire, à Bruxelles. Il s'agit d'un immeuble haussmannien squatté pendant longtemps et transformé en appartements de luxe par Carlos de Meester, le CEO d'Inside Development. Pour récolter 1,6 million d'euros, il a fallu moins... d'une minute !

Alors tout le monde il est beau, tout le monde il est gentil dans l'univers du crowdlending? « Il est parfois arrivé que la somme souhaitée n'ait pas été rejointe », explique Joël Duysan. « Cela a été le cas avec Wesold, une plate-

forme qui se faisait fort de racheter votre bien en moins de 48 heures. Nous n'avons récolté que 200.000 euros sur le million recherché. Selon moi, la raison de cet échec tient au fait que les investisseurs veulent avant tout visualiser le bien dans lequel ils investissent. »

A bien y réfléchir, il est évidemment possible, via BeeBonds et d'autres plateformes similaires, d'investir des montants modestes sur plusieurs projets en même temps. Une petite somme investie plus une autre petite somme investie (et ainsi de suite) peuvent amener au bout du compte des dividendes importants. « Nous avons des clients qui investissent dans chaque projet que nous mettons sur notre plateforme, et nous en sortons un à deux par mois », explique le fondateur. « Sur les 8 % brut obtenus par projet, vous enlevez 30 % de précompte pour avoir le montant net de 5,6 %, ce qui n'est pas mal. De plus, l'investisseur se sent utile car il a le sentiment que son argent est actif dans quelque chose de concret, comme



un projet immobilier qui procure de l'emploi à beaucoup de personnes. Ce n'est pas un hasard si les rénovations où le patrimoine est impliqué marchent très fort.»

Last but not least, et Joël Duysan tient à insister sur ce point, à chaque projet financé, BeeBonds achète une ruche et la place chez un apiculteur. « Nous comptabilisons aujourd'hui 45 ruches pour un total d'environ 2,5 millions d'abeilles que nous avons aidées dans leur travail de pollinisation. »

Du miel sous forme de dividendes : quel investisseur l'aurait cru ?

*Jusqu'ici,
BeeBonds
a financé
48 projets pour
un montant total
d'investissement
de 48 millions
d'euros*

Joël Duysan

CEO de BeeBonds

”



Pour chaque projet financé, BeeBonds achète une ruche et la place chez un apiculteur en Belgique. © DR.