

Le crowdlending apporte sa pierre à l'édifice... en matière de logement

Par Joël DUYSAN, CEO de la plateforme de crowdlending BeeBonds

Il n'a échappé à personne que l'inflation et la remontée des taux d'intérêts ces derniers mois ne jouent pas en faveur des candidats acquéreurs d'un logement. Ni d'ailleurs des promoteurs immobiliers... D'un côté comme de l'autre, la demande de fonds propres se fait davantage sentir lorsque vous frappez à la porte de votre banquier pour obtenir un prêt hypothécaire.

Or on estime que le marché luxembourgeois manque aujourd'hui d'environ 70.000 logements pour satisfaire la demande. Et si certains constructeurs sont freinés dans la réalisation de leurs projets faute d'obtenir un financement, les prix de l'immobilier, eux, continuent de grimper. Jusqu'à 14.000 EUR/m² pour certains biens !



C'est là que le crowdlending peut jouer un rôle extrêmement positif pour contrer cet engrenage.

VEFA vs crowdlending ?

Traditionnellement, suite à l'acquisition du terrain et l'obtention du permis de bâtir, les promoteurs immobiliers pratiquent la VEFA – vente en l'état futur d'achèvement – selon laquelle le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, puis l'acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de l'avancement de la construction et paie par tranches en fonction de l'avancement des travaux.

Dans le cas de logements collectifs ou de lotissements, les entreprises de construction et les promoteurs doivent donc vendre sur plan suffi-

samment d'unités avant de pouvoir démarrer les travaux. Avec le resserrement des crédits, certains peinent désormais à atteindre ce nombre minimum de ventes, ce qui retarde la livraison des projets.

Le crowdlending peut clairement palier à cela en apportant les fonds nécessaires au démarrage des chantiers. Les projets entamés sont également plus motivants pour les acquéreurs pressés d'emménager ou de réaliser un investissement locatif. Pour le promoteur, il n'est alors plus forcément nécessaire de recourir à la VEFA. La vente des premiers lots finançant la construction des suivants.

Les quasi-fonds propres à la rescousse

Le principe du crowdlending consiste, via une plateforme réglementée, à fédérer autour d'un projet concret des investisseurs privés et/ou institutionnels. Cette levée de fonds fournit au promoteur des quasi-fonds propres qui viennent compléter ses fonds propres et lui permettent d'obtenir un financement bancaire. Il arrive parfois même, lorsque le porteur de projet dispose de suffisamment de fonds propres, qu'il fasse uniquement appel au financement alternatif du crowdlending, comme nous l'avons vu dernièrement chez BeeBonds.

Le crowdlending est intéressant à la fois du point de vue économique et sociétal. Pour l'investisseur, il s'agit de prêter le montant de son choix (avec un seuil très démocratique) pour une durée déterminée relativement courte, généralement de 2-3 ans.

Cet effort commun permet de rassembler un montant suffisant pour obtenir des rendements habituellement réservés aux grands investisseurs (chez BeeBonds, le montant moyen de nos levées de fonds obligataires est de plus d'un million d'euros en moyenne, pour un taux annuel brut de 8 à 9%).

De plus, au niveau sociétal, le crowdlending permet de mobiliser l'épargne citoyenne pour investir dans l'économie locale. Dans le cas de l'immobilier, l'investisseur contribue par exemple à loger des familles dans des bâtiments neufs répondant aux dernières normes environnementales.

Pour l'instant ce sont des investisseurs belges qui participent aux projets luxembourgeois que nous sélectionnons sur base d'une analyse poussée, en partenariat avec un Big Four (Deloitte ou PWC). Notre objectif est de pouvoir prochainement les proposer directement aux investisseurs luxembourgeois.

La gestion locative sociale, un instrument clé pour la mobilisation des logements inoccupés !

En 2022, 1.177 logements étaient loués à des prix abordables par des propriétaires privés à des partenaires conventionnés du ministère du Logement, afin de les mettre à disposition de locataires en situation d'urgence. Ainsi, le nombre de logements inoccupés mobilisés à travers l'instrument de la «gestion locative sociale» a progressé de 10% en un an.

Afin d'inciter davantage de propriétaires de s'engager à travers la «gestion locative sociale», il est prévu d'augmenter le taux d'exonération fiscale de 50 à 75% sur les revenus locatifs nets. Lors d'une conférence de presse, en date du 27 mars 2023, le ministre du Logement Henri Kox a présenté le bilan de l'année 2022 de la «gestion locative sociale». L'évènement était suivi par une séance de signature des conventions par le ministre et les 39 partenaires* du ministère.



Henri KOX, ministre du Logement © MLOG

Le concept «gestion locative sociale»

Soucieux de lutter contre l'exclusion sociale par le logement, l'État a mis en place en 2009 le concept de la «gestion locative sociale» (GLS). Cet instrument vise deux objectifs majeurs :

- la mobilisation de logements inoccupés,
- l'accès à des prix abordables à des ménages à faible revenu.

La «gestion locative sociale» peut être mise en œuvre par :

- une commune
- un syndicat de communes
- un office social
- une fondation
- une association sans but de lucre
- une société d'impact sociétal ayant pour objet social la promotion du logement
- des promoteurs sociaux

Ces acteurs signent une convention de collaboration avec le ministère du Logement et louent par la suite des logements inoccupés, appartenant à des propriétaires privés, pour les mettre à disposition des personnes ayant des difficultés à se loger. En moyenne, les loyers payés aux propriétaires privés se situent entre 30% à 40% en dessous des loyers du marché.

Les organismes GLS assurent également un accompagnement des personnes afin d'augmenter leurs chances de pouvoir réintégrer le cas échéant un logement non subventionné. Cet accompagnement des locataires est mis en œuvre grâce à un appui financier aux organismes conventionnés de la part du ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région.

Plus d'incitations pour les propriétaires

En contrepartie d'un loyer bien inférieur au prix du marché, les propriétaires privés

louant leur bien en «gestion locative sociale» bénéficient actuellement d'une exemption fiscale de 50% sur leurs revenus locatifs nets. Dans l'accord dit «tripartite» du 3 mars 2023, entre le gouvernement et l'Union des entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales, il est prévu d'augmenter le taux d'exonération fiscale à 75%. Cette mesure, qui devra encore être transposée en législation fiscale, concerne les revenus locatifs perçus à partir du 1^{er} janvier 2023.

Les autres avantages pour les propriétaires de louer leur bien en «gestion locative sociale» :

- Loyer garanti

En signant le bail avec un partenaire conventionné, le paiement du loyer est garanti sans faute tous les mois, même en cas de non occupation.

- Encadrement de l'occupant

L'occupant du bien est encadré par une équipe de professionnels du domaine social, qui l'accompagne tout au long de la durée du contrat et qui intervient en cas de besoin.

- Disponibilité du bien

En cas de besoin personnel, le propriétaire récupère rapidement le logement. Les occupants seront relogés par les soins du partenaire.

- Entretien

Les partenaires conventionnés disposent d'équipes techniques, ce qui permet d'assurer le contrôle et les travaux d'entretien du logement.

«Presque 1.200 logements en 'gestion locative sociale' représentent autant de logements abordables et des familles secourus. Merci aux propriétaires solidaires!, qui ont fait le choix d'un revenu locatif bien inférieur au prix du marché pour venir en aide à des ménages ayant des difficultés à se loger», a relevé le ministre du Logement, Henri Kox, lors de la conférence de presse.

Pour mieux faire connaître l'instrument de la «gestion locative sociale» auprès des propriétaires de logements inoccupés, le

ministère du Logement a lancé une campagne d'information.

Les démarches

Du propriétaire, via l'organisme conventionné à l'occupant, la «gestion locative sociale» fonctionne selon des démarches simples :

- Le propriétaire qui souhaite louer son bien contacte l'organisme conventionné de son choix. Ce dernier propose de le louer en dessous des prix du marché tout en offrant une série d'avantages intéressants en contrepartie (loyer garanti, encadrement de l'occupant, disponibilité du bien pour le propriétaire).
- Le propriétaire et l'organisme conventionné signent le contrat de bail. Ensuite, la mission du partenaire locataire est de sélectionner un occupant selon divers critères.
- Le partenaire remplit ses obligations en tant que locataire et s'occupe du suivi avec l'occupant ainsi que des travaux d'entretien du bien.

Le ministère du Logement comme partenaire

Les partenaires conventionnés perçoivent du ministère du Logement une contribution de 120 euros par mois et par logement pour couvrir les frais de gestion et d'entretien en relation directe avec les logements. Les communes profitent d'un avantage financier supplémentaire. Dans le cadre du Pacte logement 2.0, une dotation budgétaire de 2.500 euros par an est prévue par logement géré sous le régime GLS sur le territoire de la commune participant au pacte. Pour cette dotation, le ministère du Logement prend en compte tous les logements gérés sous le régime GLS de tous les partenaires conventionnés.

«Dans le cadre du Pacte logement, j'invite les communes à s'impliquer davantage dans la mobilisation de ce type de logements. La 'gestion locative' sociale est un

instrument gagnant pour tous les intéressés: les habitants, les acteurs conventionnés, les propriétaires et les communes», a souligné Henri Kox.

* Les partenaires conventionnés du ministère du Logement :

- Administration communale d'Esch-sur-Alzette
- Administration communale de Diekirch
- Administration communale de Steinsel
- Arcus Kammer Jugend a Famill ASBL
- Cohabitage ASBL
- Comité national de défense sociale ASBL
- Coopérations S. Coop. Sis
- Croix-Rouge luxembourgeoise
- Femmes en détresse ASBL
- Fondation Caritas Luxembourg accueil et solidarité ASBL
- Fondation Jugend an Drogenhelf
- Fondation maison de la porte ouverte
- Fondation pour l'accès au logement (AIS)
- Fondation Pro Familia
- Fonds du logement
- Gutt Wummen ASBL

Habitat & Humanisme Luxembourg ASBL

Inter-Actions

Lieuren Dobaussen ASBL

Life ASBL

Luxitania ASBL

Office social de Bettembourg, Frisange et Roesser

Office social de Mersch

Office social du Centre-Est

Office social Dudelange

Office social Mamer

Office social Nordstad

Office social Resonord

Office social Steinsel Lorentzweiler

Office social Wiltz

Réidener Kanton

SNHBM

Social Housing Optimisation Services ASBL

Solina - Solidarité-Jeunes ASBL

Stämmi Vun Der Strooss ASBL

Syndicat Intercommunal «Kordall»

Telos Education ASBL

Wummengshellef ASBL

Wumziel ASBL

Source : ministère du Logement



ECOFIN
CLUB

Ecofin Club Luxembourg vous invite à la prochaine activité au Cercle Munster

2^e table de l'immobilier



Jean-Paul SCHEUREN - Président de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg

Jeudi 20 avril de 12h00 à 14h00

PAF : membres et non membres en formule découverte, n'ayant jamais participé à l'une des activités du club au Luxembourg : 60 € HTVA

À verser sur le compte bancaire :

BIC - GEBABEBB - IBAN BE73 0015 4949 3760 - Réf. 20/04

Lieu : Cercle Munster : 5-7 rue Münster, L-2160 Luxembourg

Parking aux alentours et voiturier à partir de 12h (service payant 8€).

Info club & devenir membre : www.ecofindub.lu - didier.roelands@ecofinclub.lu



Avec le soutien de

