



QUAND LE CROWDLENDING BELGE FINANCE LE LOGEMENT LUXEMBOURGEOIS

On estime que le marché luxembourgeois manque aujourd'hui d'environ 70.000 logements pour satisfaire la demande. Or certains promoteurs immobiliers sont freinés dans la réalisation de leurs projets faute de financement. Tout comme les particuliers, ils sont confrontés au resserrement des crédits bancaires suite à l'inflation et à la remontée des taux d'intérêts ces derniers mois..

Or pas de crédit bancaire, pas de construction. Pas de nouveaux logements, tension sur le marché et augmentation des prix. Jusqu'à 14.000 EUR/m² pour certains biens ! Le crowdlending peut jouer un rôle extrêmement positif pour contrer cet engrenage. Chez Beebonds, nous sommes actifs sur le marché immobilier luxembourgeois depuis plusieurs années car ses particularités créent des opportunités pour les investisseurs.

DE LA VEFA AU CROWDLENDING

Traditionnellement au Luxembourg, suite à l'acquisition du terrain et à l'obtention du permis de bâtir, les promoteurs immobiliers pratiquent la VEFA - vente en l'état futur d'achèvement : 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 vendre sur plan un certain nombre d'unités afin d'avoir suffisamment de fonds pour 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. Les banquiers sont en effet plus frileux pour accorder aux particuliers un crédit hypothécaire, par crainte de difficultés de remboursement dû à une augmentation du coût du projet au cours de sa construction (risque de hausse du prix des matières premières...).

Le crowdlending peut clairement pallier cela en apportant les fonds nécessaires au démarrage des chantiers. Le promoteur ne doit ainsi plus nécessairement recourir à la VEFA, la vente des premiers lots finançant la construction des suivants. Les projets bien entamés sont aussi moins risqués pour les banquiers des acquéreurs et plus attractifs pour ceux pressés d'emménager ou de réaliser un investissement locatif. Toutes les parties sont ainsi satisfaites.

INVESTISSEURS BELGES POUR PROJETS LUXEMBOURGEOIS

Pour l'instant ce sont des investisseurs belges qui participent au financement des projets luxembourgeois que nous sélectionnons chez BeeBonds 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.

LES AVANTAGES DES QUASI-FONDS PROPRES

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.

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. Par exemple dans la construction du centre médical Mediport à Anvers, en cours de financement. 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 en savoir plus : www.beebonds.com

JOËL DUYSAN
CEO de BeeBonds

