

**trends.levif.be**

Date: 29-09-2023

Periodicity: Continuous

Journalist: -

Circulation: 0

Audience: 53 846

AVE: 6 892 €

<https://trends.levif.be/immo/le-crowdlending-alternative-au-pret-bancaire-pour-les-projets-immobiliers-au-luxembourg/>

## Le crowdlending, alternative au prêt bancaire pour les projets immobiliers au Luxembourg



© DR

**Immo Le marché immobilier résidentiel luxembourgeois broie du noir. Les banques rechignent à financer les nouveaux projets.**

Et pour les promoteurs, le crowdlending devient une alternative crédible et récurrente.

Le marché immobilier luxembourgeois est, aujourd'hui, sérieusement ralenti. Les projets en cours, pour lesquels des acheteurs ont déjà été trouvés, se poursuivent. Mais pour les projets dont la première pierre n'a pas encore été posée, les choses sont beaucoup plus difficiles: on parle d'une chute de -70% de mise sur le marché de logements neufs

Jusqu'à récemment, la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), ou pratique selon laquelle l'acquéreur du bien paie en plusieurs tranches dès que certains travaux sont terminés, était la voie royale. Mais depuis quelques mois, les banques rechignent à accorder des crédits car la hausse des taux d'intérêt et des prix de vente – souvent plus de 10.000 euros/m – a pesé sur la capacité de l'acheteur à contracter un prêt. Pour les entreprises de construction et les promoteurs immobiliers, l'horizon s'assombrit, faute d'acquéreurs décidés ou solvables.

Garder le cap contre vents et marées



Malgré cette conjoncture compliquée, l'entreprise luxembourgeoise Hartmann Immo Group a décidé de ne pas attendre pour lancer son projet immobilier résidentiel baptisé «Wenzel» , même si le recours à l'emprunt bancaire n'est plus la voie royale pour le patron: » Nous avons décidé de ne pas développer notre projet via le système habituel de vente en VEFA car nous pensons pouvoir vendre les logements finis à un prix plus élevé après la construction. L'offre de logements neufs a en effet diminué drastiquement au Luxembourg ces derniers mois; et cela ne changera pas dans l'immédiat. Comme les banques locales préfèrent le système de vente en VEFA pour financer les projets, nous avons décidé de recourir à une émission d'obligations via la plateforme BeeBonds « , motive Irfan Babacic, le propriétaire du Groupe Hartman Immo.

1,8 million d'euros via financement participatif

L'opération qui sera bientôt officialisée par BeeBonds vise à lever pas moins de 1.800.000 euros pour financer l'achat du terrain et une partie des travaux de construction de deux maisons jumelées à Beringen (canton de Mersch, au nord de Luxembourg). Le reste des travaux sera financé par des avances des actionnaires de Hartmann Immo pour un montant de 1.400.000 euros.

Pour limiter le risque, les obligataires bénéficieront d'une garantie hypothécaire de premier rang sur le foncier. De plus, le remboursement de l'apport financier assuré par les actionnaires sera subordonné à celui de l'obligation BeeBonds, qui offrira un intérêt annuel brut de 9%

«BeeBonds reprend en quelque sorte le rôle de prêteur tenu habituellement par les banques. Les crédits pour le secteur immobilier sont quasiment à l'arrêt au Luxembourg. Et il n'est pas inutile de rappeler que, selon les derniers chiffres officiels, il manque 75.000 logements sur le marché luxembourgeois », souligne Joël Duysan, le CEO de BeeBonds