

**Agefi Luxembourg**

Date: 01-10-2023

Page: 36

Periodicity: Monthly

Journalist: -

Circulation: 7000

Audience: 14000

Size: 276 cm²

AVE: 853 €



« Le marché immobilier luxembourgeois ne peut quasiment compter que sur le crowdlending »

Nouvelle obligation "Wenzel" avec un rendement brut de 9%.

BeeBonds, la plateforme de crowdfunding agréée au niveau européen, propose depuis le 28 septembre des obligations émises par la société Hartmann Immo Group d'une durée de 24 mois et un intérêt annuel brut de 9%. L'entreprise luxembourgeoise vise à lever 1.800.000 euros qu'elle utilisera pour financer le projet "Wenzel" qui consiste en la construction de deux maisons jumelées à Beringen (GH Luxembourg).

La mise minimum par coupure est de 100 euros. L'émission a pour but de financer l'achat du terrain et une partie des travaux de construction, le reste des travaux étant financé par des avances des actionnaires de Hartmann Immo, pour un montant de 1.400.000 euros. Ces fonds serviront à la construction de deux maisons



jumelées et durables avec un classement énergétique de classe A. Hartmann Immo est une société luxembourgeoise de premier plan, active dans le développement, la promotion et la gestion immobilière.

Les obligataires bénéficieront d'une garantie hypothécaire de premier rang sur le foncier. De plus, protection supplémentaire, le remboursement de l'avance actionnaire est subordonné au remboursement de l'obligation BeeBonds.

Rappelons en outre que si le rendement brut est significativement plus élevé que celui proposé pour des projets similaires sur d'autres plateformes de crowdlending, c'est simplement parce que BeeBonds met les investisseurs directement en contact avec le promoteur, sans passer par une structure intermédiaire qu'il faut bien entendu rémunérer. C'est tout bénéfice pour l'investisseur.



Irfan Babacic, propriétaire du Groupe Hartman Immo : "Nous avons décidé de ne pas développer le projet Wenzel en vue d'une 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 déjà fortement diminué au Luxembourg ces derniers temps et cela ne changera pas dans l'immédiat. Comme les banques locales préfèrent une vente en VEFA pour trouver le financement, nous avons décidé de recourir à une émission d'obligations via la plateforme BeeBonds et à une contribution propre pour financer le projet."

Le marché luxembourgeois à l'arrêt

Le marché immobilier luxembourgeois est, aujourd'hui, sérieusement ralenti. Les projets en cours, pour lesquels des acheteurs ont déjà été trouvés, continuent bien entendu d'être achevés. Mais pour les projets dont la première pierre n'a pas encore été posée, les choses sont beaucoup plus difficiles. 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 principale approche.

En Belgique, la VEFA peut être comparée à la loi Breyné. Or, les banques ont plus de difficultés à

proposer des crédits, car la hausse des taux d'intérêt a pesé sur la capacité de l'acheteur à contracter un prêt. Il est devenu beaucoup plus difficile de savoir si l'acheteur sera en mesure de rembourser le crédit.

Pour les entreprises de construction et les promoteurs immobiliers, le résultat est qu'ils démarrent moins de nouveaux chantiers parce que le nombre minimum de logements vendus pour démarrer effectivement les travaux n'est pas atteint. C'est là qu'interviennent les investisseurs de BeeBonds. En lieu et place de l'acquéreur final du bien, ils financent les travaux, pour une durée deux ans dans le cas de Wenzel, en bénéficiant d'une hypothèque de premier rang. Cette sorte de "crédit-pont" permettra aux promoteurs de continuer à développer leur projet.

"BeeBonds reprend en quelque sorte le rôle de prêteur tenu habituellement par les banques au Luxembourg. En effet, les crédits pour le secteur immobilier sont quasiment à l'arrêt. Grâce à nos financements participatifs, les promoteurs immobiliers luxembourgeois ont une nouvelle opportunité de démarrer leurs chantiers. Il n'est pas inutile de rappeler qu'il manque 75.000 logements sur le marché luxembourgeois", souligne **Joël Duysan** (portrait), CEO de BeeBonds.