

Financer des projets immobiliers avec le concours des riverains

Le promoteur Laurent Minguet s'associe à la plateforme de crowdlending Ecco Nova en vue de financer mais aussi de faciliter l'acceptation par la population de trois gros projets immobiliers



Le projet immobilier « Paradis » à Liège pourra être en partie financé par des prêts provenant des riverains. © DR

Ensuite, l'offre sera ouverte à tous.

Coup d'accélérateur

Pour Ecco Nova, cette association avec Laurent Minguet représente un gros coup d'accélérateur. Depuis sa fondation en 2016, la plateforme de prêt participatif n'avait levé que 4 millions d'euros alors que les trois projets d'Horizon pèsent à eux seuls 6,5 millions. C'est aussi une entrée tonitruante dans le monde de l'immobilier. A l'origine, Ecco Nova a été fondée pour financer des projets dans le domaine de la transition énergétique (panneaux photovoltaïques, éolien...). C'est seulement son troisième projet immobilier. « S'étendre au secteur du bâtiment durable est une suite logique pour nous, explique Pierre-Yves Pirlot. C'est un secteur qui a un impact énergétique important, qui nécessite beaucoup de capitaux et où il y a une opposition citoyenne ».

Le recours à cette nouvelle forme de financement des projets immobiliers est une première pour Laurent Minguet. Il est séduit : « Cela permet à des promoteurs ayant peu de fonds propres de se lancer dans des projets ambitieux qui sinon seraient tombés dans les mains de grands groupes. En ce qui me concerne, je suis content de pouvoir faire appel à cette source de financement pour disposer de suffisamment de fonds propres pour mener de front trois projets aussi importants ». Il a aussi été séduit par l'idée de faire participer la population locale. « Si le projet leur rapporte de l'argent, il va leur paraître plus sympathique. J'espère que la formule va avoir du succès et que cela ouvrira de nouvelles possibilités de financement pour le secteur ».

JEAN-FRANÇOIS MUNSTER

Créer du logement est une nécessité dans bon nombre d'endroits mais la réalisation de vastes projets immobiliers résidentiels se heurte souvent à l'opposition du voisinage qui voit d'un mauvais œil cette densification soudaine de leur quartier. Et si l'on pouvait rendre ces projets un peu plus acceptables en intéressant financièrement les riverains à leur réalisation ? C'est le pari d'Ecco Nova, une plateforme de financement participatif liégeoise spécialisée dans le soutien aux projets de transition énergétique et de développement durable.

Elle vient de s'associer au groupe de promotion immobilière Horizon de l'homme d'affaires Laurent Minguet (ex-EVS) pour trois projets de grande ampleur dans la province de Liège. Les partenaires partagent la même fibre environnementale. Horizon ne développe que des bâtiments durables à hautes performances énergétiques.

Le mois prochain, Ecco Nova lancera une campagne de levée de fonds ci-

blant en priorité les riverains de ces trois projets (Liège - projet paradis, Spa - projet Spa/Havette et Fléron). Objectif ? Rassembler 6,5 millions d'euros sous forme de prêts qui viendront compléter le plan de financement, à côté de la dette bancaire. Les riverains pourront donc devenir créanciers du projet et toucher chaque année des intérêts (5 % en brut, 3,5 % en net) sur l'argent qu'ils auront immobilisé (durée de 5 ans). Une manière de faire fructifier son épargne tout en soutenant un projet local et durable, souligne-t-on chez Ecco Nova. Et en principe sans prendre de risques puisque Laurent Minguet nous indique que sa société d'investissement, Invest Minguet Gestion, se portera garante en cas de défaillance de la société immobilière.

Ecco Nova a déjà pu constater les vertus positives de cette approche pour les projets de construction d'éoliennes, eux aussi souvent victimes d'un phénomène de rejet. Elle en a co-financé plusieurs par le passé. « Pour susciter l'adhésion autour d'une éolienne, on



Le rôle d'Ecco Nova est triple : financer, fédérer et communiquer autour des projets qui ont un impact environnemental positif

Pierre-Yves Pirlot,
co-fondateur de Ecco Nova



peut créer une coopérative, explique Pierre-Yves Pirlot, co-fondateur d'Ecco Nova. Le problème, c'est que vous ne rassemblez que les gens acquis à la cause. Le prêt participatif demande, lui, un degré d'implication beaucoup plus faible et est plus simple. Vous ne devenez pas actionnaire d'une structure, vous ne devez pas voter lors d'une AG. Le taux, le montant, la durée... tout est déterminé clairement. Cette approche plus classique permet de toucher un public beaucoup plus large de gens qui veulent donner un sens et un caractère plus durable à leur épargne. Au final, cela permet d'obtenir plus facilement un vote positif pour le projet ».

Ecco Nova estime que son rôle est triple : financer bien sûr mais aussi fédérer et communiquer autour des projets qui ont un impact positif pour l'environnement. La levée de fonds va d'ailleurs commencer par l'organisation de séances d'information dans les quartiers concernés. Les riverains pourront ensuite choisir de souscrire à l'offre. Ils bénéficieront d'une priorité.