



# GESTION PRIVÉE

**DETTE PRIVÉE SÉCURISÉE**  
**# ACTIFS ÉCORESPONSABLES**

# FINANCEMENT D'ACTIFS ÉCORESPONSABLES - DETTE À IMPACT

**PARTICIPEZ AU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS À FORT IMPACT  
SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

## CONTEXTE

---

Une entreprise souhaite financer des projets liés à la transition énergétique : immobilier durable, énergies renouvelables, ...

## OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

---

Financement de projets en complément d'un financement bancaire / corporate, en s'appuyant sur les parties prenantes (collectivités locales, EDF, ...) et avec taux d'intérêt corrélé à l'impact social et environnemental.

## TYPE DE FINANCEMENT

---

Outils de dette amortissables ou in fine avec un taux ajustable, type «green bonds»

## FISCALITÉ ASSOCIÉE

---

- Pour les particuliers : PFU de 30% sur les intérêts de prêts ou uniquement les prélèvements sociaux de 17,2% sur les coupons des minibons et des obligations souscrits via le PEA-PME
- Pour les professionnels : fiscalité IS de 15% pour les obligations en cas de taux réduit et de 15% pour les minibons retenus à la source ; sauf option IR

## GESTION DU RISQUE / MOYENS DE SÉCURISATION

---

- Sélection rigoureuse des entreprises éligibles, notamment : expérience des dirigeants, savoir-faire technique, % de réservation (immobilier) / validité et durée des contrats d'achat EDF (ENR)
- Sécurisation possible à partir des actifs financés ou des contrats d'achat EDF, fiducie-sûreté, affectation hypothécaire, caution personnelle et solidaire, ordre de paiement irrévocable auprès du notaire, garantie à première demande, garantie financière d'achèvement, ...

**8 à 10%**

---

Rendement brut moyen  
attendu par année

**2 à 5 ans**

---

Horizon de placement

**0 €**

---

Aucun frais d'entrée  
ni de gestion

## CAS PRATIQUE 1

### AMÉLIORATION DE LA PRODUCTIVITÉ D'UNE CENTRALE HYDROÉLECTRIQUE

250K€ COLLECTÉS

#### Contexte

Forces Motrices et Energies Renouvelables (FMER) souhaitait optimiser la productivité d'une centrale hydroélectrique en permettant aux 2 turbines de fonctionner en vitesse variable ; objectif : augmenter le productible de 30%.

**Opportunité d'investissement :** financement de l'intégralité des investissements, sans accompagnement bancaire mais après analyse des contrats EDF.

**Type de financement :** Obligations simples amortissables

**Rendement moyen attendu :** 8% brut / an

**Frais :** aucun frais d'entrée ni de gestion

**Horizon de placement :** 3 ans

#### Gestion du risque / Moyens de sécurisation :

- Analyse multidimensionnelle de la société, du parcours de son dirigeant et des contrats d'achat EDF (valables jusqu'à octobre 2032)
- Nantissement des comptes bancaires des sociétés mère & fille

## CAS PRATIQUE 2

### CO-PROMOTION PUBLIQUE / PRIVÉE D'UN VILLAGE D'ARTISANS AUX PORTES DE PARIS

885K€ COLLECTÉS

#### Contexte

Co-promotion publique/privée d'un village d'artisans aux portes de Paris, à impact carbone 100% compensé + 100% commercialisée en VEFA (clause de financement levée).

**Opportunité d'investissement :** financement d'une partie du foncier sous la forme de «green bonds» ; le promoteur étant incentivé sur le développement de la biodiversité.

**Type de financement :** Obligations simples in fine à taux ajustable

**Rendement moyen attendu :** 11% brut / an +1% sous conditions

**Frais :** aucun frais d'entrée ni de gestion

**Horizon de placement :** 24 mois

#### Gestion du risque / Moyen de sécurisation :

- Analyse multidimensionnelle de la société et des caractéristiques du projet (le taux de réservation atteint 100% ; la contrepartie est une collectivité locale ; la destination est à vocation sociale)
- Sécurisation : pré-commercialisation à 100%, garantie à 1ère demande et caution personnelle notariées, Garantie Financière d'Achèvement (GFA)



#### EXEMPLE DE PLACEMENT

Investissement : 10 000 €

Montant total remboursé : 11 268 € en  
36 mensualités de 313 €



#### EXEMPLE DE PLACEMENT

Investissement : 10 000 €

Montant total remboursé : 12 200 €  
Intérêts semestriels de 550 € + capital  
de 10 000 € in fine



[WWW.LESENTREPRETEURS.COM](http://WWW.LESENTREPRETEURS.COM)

L'INVESTISSEMENT PARTICIPATIF PRÉSENTE UN RISQUE IMPORTANT DE PERTE PARTIELLE OU TOTALE DU CAPITAL AINSI QU'UN RISQUE D'ILLIQUIDITÉ.

La société Les Entrepreneurs, SAS au capital de 200.000 €, sise au 34, rue de l'Ourcq à Paris (75019), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 805 291 317 est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) sous le numéro FP-2023-28 et est couverte au titre de son activité en Responsabilité Civile Professionnelle par MMA via la police d'assurance n°148 957 279.