



L'immobilier en mode participatif

CROWDFUNDING Le Bordelais **Koregraf** poursuit sa croissance dans le secteur en expansion du financement participatif immobilier. Il vient de lever 7 millions d'euros auprès de particuliers. Un record en France

CROWDFUNDING

Le Bordelais **Koregraf** poursuit sa croissance dans le secteur en expansion du financement

participatif immobilier. Il vient de lever 7 millions d'euros auprès de particuliers. Un record en France

L'immobilier en mode participatif Etienne Millien

e. milliensusouest.fr

Comme toutes les histoires d'argent, l'investissement participatif en immobilier est une affaire sérieuse.

Les risques de perdre sa mise ou ses intérêts sont d'ailleurs clairement mentionnés sur les sites Internet des plateformes, comme le bordelais

Koregraf, qui proposent à des particuliers d'investir dans de futurs projets de construction.

« Facialement, le crowdfunding immobilier

reste une activité à risque », analyse Vincent Sillègue, PDG de la société.

« Mais le secteur n'affiche que 0,34% de défaut depuis 2012. Donc en diversifiant son investissement, on peut se protéger. » Avec ces termes

génériques, qui s'appliquent à tous les modes de placement, le patron de la plateforme **Koregraf** décrit une réalité bien particulière à ce type d'investissement collectif appliqué à la construction.

Un rendement de 9%

Le crowdfunding immobilier repose sur du prêt ou de l'investissement, par le biais d'obligations. C'est ainsi

que fonctionne **Koregraf**, grâce à la création d'une société par actions simplifiée (SAS) pour chacun des projets financés. « Nous constituons une société, qui émet des titres sur trente mois, à chaque investisseur », précise Vincent Sillègue. Le rendement est compris entre 8 et 10%, dans la moyenne haute des acteurs du secteur, selon le baromètre du crowdfunding publié par Financement Participatif France.

Plus de 70 projets financés

La plateforme intervient comme un intermédiaire qui va collecter auprès de particuliers la somme nécessaire à un promoteur pour sécuriser un financement bancaire et lancer son chantier. Le renforcement régulier des règles de garantie bancaire depuis la crise financière de 2008 rend l'accès à ces liquidités

extrêmement attirant. « Lorsque nous lançons une campagne de financement de 300000 euros, elle est souscrite en une journée. Nous avons 1500 investisseurs inscrits sur la plateforme, avec un ticket minimum de 2000 euros et en moyenne 8000 euros disponibles. »

Parmi la clientèle de la plateforme : des retraités, des professions libérales, des artisans et de plus en plus d'institutionnels.

Sur les 74 projets financés par **Koregraf**, depuis sa création en 2004, une grande majorité se situe hors de Nouvelle-Aquitaine. « Nous

n'intervenons que sur des dossiers où le permis de construire est purgé des recours », affirme le patron de la société. Sur le site comparateur des plateformes de crowdfunding immobilier, Hellocrowdfunding, **Koregraf** affiche un taux de remboursement de 100% des projets. Le 10 décembre dernier, la société a assuré une levée de fonds auprès d'investisseurs particuliers de 7 millions d'euros pour le compte d'un promoteur spécialisé dans les bureaux. Ce record a été rendu possible par le relèvement du plafond de collecte de 2,5 millions d'euros décrété par l'État.

Cette performance et l'élargissement du champ d'activité au-delà du résidentiel laissent imaginer que le financement participatif immobilier n'a pas terminé sa croissance (lire ci-contre).

En 2017, **Koregraf** terminait avec un exercice négatif de 0,6 million d'euros. Il s'était réduit de deux tiers en 2018. « Pour 2019, on est dans le vert. Franchement, ça va », conclut Vincent Sillègue, sans trop en dévoiler.





*L'équipe de Koregraf devant le siège de
la plateforme à Bordeaux.*

