

TERRITOIRES

LE BORDELAIS KOREGRAF BOUCLE UNE OPERATION DE FINANCEMENT DE 7 M€

JEAN-PHILIPPE DEJEAN



Cette somme record a été collectée dans le cadre d'une opération de financement participatif pour le compte du groupe Essor. Elle marque selon Vincent Sillègue, fondateur et dirigeant de Koregraf, un virage dans l'accompagnement financier des projets immobiliers.

La plateforme bordelaise de financement participatif Koregraf, spécialisée dans le financement de la part en fonds propres que doivent amener les promoteurs immobiliers dans les programmes de construction, annonce la levée record de 7 M€. Cette opération de financement a été menée par Koregraf pour le compte d'Essor Développement, filiale du groupe béarnais Essor (200 salariés, 83 M€ de chiffre d'affaires), fondé et dirigé par David Pouyanne, à Lons (Communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées).

Elle a été menée en partenariat avec la Financière Pouyanne, qui est une filiale du groupe Essor et qui a participé à la recherche d'investisseurs. La collecte était ouverte en placement privé aux institutionnels pendant 36 mois. Vincent Sillègue est d'autant plus satisfait de la réussite de cette collecte que c'est selon lui la plus importante réalisée et qu'en plus elle s'inscrit dans un tout

nouveau cadre réglementaire.

FORTE REMONTÉE DU PLAFOND DE LA COLLECTE PARTICIPATIVE

"Cela fait près de deux ans que nous discutons de cette opération de financement participatif avec Essor. Nous sommes d'autant plus satisfaits que le décret qui fixe le nouveau plafond de collecte par financement participatif à 8 M€, contre 2,5 M€ auparavant, a été adopté le 20 octobre dernier ! Et depuis cette date nous sommes bien les premiers à avoir levé 7 M€. Nous avons donné notre feu vert à la collecte après avoir audité l'entreprise", déroule Vincent Sillègue.

Le financement des opérations de promotion immobilière est en train de prendre un nouveau virage historique à cause du changement des règles de jeu. Les régulateurs continuent ainsi à accentuer la pression sur les banquiers. Alors que l'obligation imposées aux banques européennes d'immobiliser une quantité croissante de fonds propres pour sécuriser leur activité, dans le cadre des accords de Bâle III, fait grincer des dents, les régulateurs commencent à ouvrir un nouveau chapitre dans la lutte contre les risques d'instabilité financière.

DES FINANCEURS EXTÉRIEURS POUR LIMITER LE RISQUE BANCAIRE

"Après l'audit du groupe Essor, nous sommes allés chercher des investisseurs pour boucler la collecte, qui s'est faite avec un nombre assez limité d'intervenants. Les banques ont besoin de trouver de plus en plus de cash à l'extérieur de leur périmètre pour sécuriser les investissements dans l'immobilier. Préoccupation qui correspond à la volonté de Bâle IV (qui porte notamment sur une meilleure appréciation du risque opérationnel-NDLR) d'avoir encore davantage de fonds propres. Les dispositions de Bâle IV sont encore en cours de discussions mais elles nous incluent déjà dans le processus en tant que financeurs indépendants de projets", analyse Vincent Sillègue.

L'action d'intervenants financiers extérieurs aux banques, comme Koregraf, évite à ces dernières de s'exposer davantage au risque.

"Le financement de ces opérations était stratégique pour notre groupe. Nous avons estimé le besoin à sept millions d'euros afin d'assurer notre développement. Nous cherchions avant tout à nous entourer de partenaires financiers de qualité, qui parleraient le même langage que nous, et comprendraient nos besoins financiers. C'est donc tout naturellement que nous nous sommes tournés vers Koregraf, qui a su nous accompagner dans notre stratégie", observe de son côté David Pouyanne.

Cette orientation du marché est d'autant plus porteuse que les fonds prêts à s'investir ne manquent pas et que le financement participatif crée un circuit court entre investisseurs et porteurs de projets. *"Depuis 2014, date de création de Koregraf, nous avons toujours respecté les termes de nos engagements. Nous avons toujours remboursé les prêts dans les délais prévus et au taux d'intérêt annoncé. Autrement dit nous n'avons jamais eu le moindre défaut", se félicite le patron de Koregraf.*

L'entreprise bordelaise boucle ainsi sa 69e opération immobilière et voit l'horizon se dégager. Vincent Sillègue estime qu'il pourrait réaliser deux ou trois opérations du même montant financier en 2020.