



INDUSTRIE FINANCIÈRE

Le Crédit Mutuel Arkéa investit dans le crowdfunding immobilier

A la faveur d'une augmentation de capital, la banque prend une participation dans Koregraf, plate-forme spécialisée dans l'immobilier.

Par Ivan Best

Les activités de crowdfunding vont-elles connaître une phase de consolidation, notamment s'agissant de l'immobilier ? Fondateur de Koregraf, ex-Crowdfunding-immo, Vincent Sillègue le pense, compte tenu des risques pris par certains acteurs. Il souligne également la différence entre des acteurs du crowdfunding intervenant dans l'immobilier aussi bien que dans d'autres secteurs - biotech, éolien - et Koregraf, qui se cantonne vo-

lontairement au financement de la construction de logements ou bureaux.

La plate-forme, qui finance des opérations dans tout l'ouest de la France, vient de procéder à une augmentation de capital de 1,45 million d'euros, à laquelle ont participé deux banques, dont le Crédit Mutuel Arkéa, et d'autres investisseurs. L'autre établissement bancaire reste inconnu. Au total, les investisseurs extérieurs détiennent désormais 24% de la plate-forme.

Cette levée de fonds «*permettra d'amplifier les opérations de crowdfunding immobilier*», souligne le communiqué de l'entreprise. A fin 2016, elle a levé 4,8 millions d'euros, participant au financement de 17 projets depuis son lancement en 2015. Et l'activité s'accélère, puisque 4 millions supplémentaires pourraient s'ajouter cette année. La durée moyenne d'investissement est de 16 mois, sachant que les souscripteurs sur la plate-forme s'engagent a priori pour trois ans, mais bénéficient le plus souvent d'un remboursement anticipé. Huit programmes

ont déjà été remboursés.

Le rendement annuel offert est de «*8 à 10%*», Vincent Sillègue soulignant l'absence de défaillance subie par les investisseurs passant par Koregraf, ce qui est loin d'être le cas pour ceux ayant choisi des acteurs de plus grande taille. Il met en avant la possibilité d'investir indirectement dans l'immobilier tout en bénéficiant d'une fiscalité favorable, puisque les rémunérations offertes en crowdfunding bénéficieront de la flat tax à 30%.

Le fondateur de Koregraf voit son marché progresser au cours des années à venir. Trois raisons à cela. D'abord, les délais de production s'allongent dans la promotion immobilière, compte tenu de techniques plus complexes et de nombreux recours. «*Il peut s'écouler sept ans entre l'obtention du permis de construire et l'achèvement des travaux*», souligne-t-il. Ensuite, sous l'effet de la concurrence, les marges des promoteurs s'érodent, ils cherchent à compenser par une augmentation des volumes. Enfin, les banques exigent des promoteurs des fonds propres plus importants, sous l'effet de la régulation. ●