

CAC 40 +0,12% 5 509,53 PTS

+ FORTES HAUSSES CAC 40 CREDIT AGRICOLE +2,22% BNP PARIBAS-A +1,76%

+ FORTES BAISSSES CAC 40 AIRBUS GROUP -1,37% SODEXO -1,15%

DOW JONES -0,04% NASDAQ 100 +0,03% FTSE 100 -0,07%

Or -0,73% OAT 10 ans +7,62% Pétrole Brent +3,54%

Business > Immobilier

Immobilier : l'investisseur Koregraf rembourse deux nouvelles opérations

Par Jean-Philippe Déjean | 15/04/2019, 12:56 | 794 mots



Avec les élections municipales qui se rapprochent, à Bordeaux comme ailleurs, les programmes immobiliers commencent à ralentir, mais le patron de Koregraf reste confiant. (Crédits : iStock)

Cofondateur de la plateforme de financement participatif Koregraf, dédiée aux promoteurs immobiliers, Vincent Sillègue estime que l'émergence de ce nouveau segment de la finance alternative amorce l'apparition d'une génération de banques d'affaires sans équivalent dans l'histoire. Partisan de rémunérations modérées adossées à de solides opérateurs immobiliers, Vincent Sillègue cultive une stratégie zéro défaut.

JEAN-PHILIPPE DÉJEAN



DU MÊME AUTEUR

Espace, modèle social, décentralisation... les coups de griffes d...

Alain Rousset : "Pour Ford Aquitaine Industries il y a des projet..."

En Nouvelle-Aquitaine, l'emploi aéropatial à la recherche d'un s...

Abonnez-vous

Koregraf, la plateforme bordelaise de financement participatif appliqué à la promotion immobilière, annonce deux remboursements à hauteur de 699.627 euros. Ce type de financement participatif à court terme, d'une durée moyenne d'un an et demi à deux ans, sert à financer la quotité de fonds propres dont ont besoin les promoteurs immobiliers pour valider leurs projets auprès des banques. Un secteur que Vincent Sillègue, cofondateur de cette plateforme, connaît bien puisque cet ingénieur informatique a créé à Bordeaux en 2010 Mixcité Promotion, société de promotion immobilière qu'il a revendue depuis quelques mois.

C'est en 2015 qu'il a cofondé la plateforme d'investissement participatif Koregraf, en association avec l'expert-comptable Philippe Sénéchal. "Je suis informaticien mais l'obligation de m'intéresser au financement quand j'ai créé ma première entreprise m'a poussé vers la finance. Fin 2017, nous avons ouvert le capital de Koregraf à deux banques, Crédit Mutuel Arkea Banque et BNP Paribas, celle dont nous ne pouvions pas parler au départ...", sourit Vincent Sillègue.

Près d'Orléans, un ticket moyen à plus de 5.000 euros

Ce dernier annonce avoir pour 45 M€ d'opérations financées et met en avant la double compétence immobilière et financière de son équipe. Les dernières opérations remboursées portent sur deux programmes immobiliers construits à Olivet, commune d'Orléans Métropole, et Toulon (Var). Avec "My Park",

EN BREF

- 09:04 Logistique : 90 postes à pourvoir chez Lidl à Oestras
- 13:32 Un métro à Bordeaux ? La Métropole lance une étude de faisabilité
- 10:50 Un contrat à 20 M€ pour les énergies thermiques renouvelables en Gironde
- 10:54 Bordeaux Métropole et le CNC flèchent 225.000 € vers la création numérique et
- 09:45 Orange : Patricia Goriaux nommée directrice du grand sud-ouest

1/5 voir tous les articles +

LA NEWSLETTER QUOTIDIENNE

Pour ne rien manquer de l'actualité économique



Je m'inscris gratuitement

SUIVEZ LA TRIBUNE - OBJECTIF AQUITAINE

Input field for email address with OK button



TOUTES LES INFOS DE LATRIBUNE.FR



Premier réseau d'informations économiques des métropoles



L'agenda économique

Retrouvez les prochains événements à caractère économique en Nouvelle-Aquitaine.

à Olivet, Koregraf a financé sa 22e opération immobilière. Cette résidence de 73 logements (58 appartements du T1 au T4 et 15 maisons individuelles) est la première à avoir été financièrement soutenue par Koregraf en région Centre-Val de Loire.

Une bonne pioche puisque ce programme porté par Exeo Promotion s'est vu décerner le prix de l'Insertion environnementale lors des Pyramides d'Argent 2017 de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) Centre-Val de Loire. Koregraf a levé 344.000 euros auprès de 67 investisseurs pour cette opération lancée en avril 2018. "La restitution des fonds, prévue au 1er trimestre 2019, a été réalisée dans les temps", souligne Koregraf. L'opération, rémunérée à hauteur de 8 %, a généré des tickets d'investissement d'un montant moyen de 5.134 euros. Baptisée "Le Titan" la résidence livrée à Toulon par Segeprim est la septième opération cofinancée par Koregraf avec ce promoteur immobilier.

Plus une banque d'affaire qu'une simple plateforme

La société de financement participatif a commencé à travailler très tôt avec Segeprim puisque son premier remboursement sur une opération portée par ce promoteur immobilier remonte à 2016, la sixième du genre ayant été débloquée en octobre 2018. Pour ce programme varois Koregraf a levé 299.500 euros en janvier 2018 auprès de 47 investisseurs, avec un remboursement programmé au 2e trimestre 2019 : là aussi dans les clous.

Cette opération, d'un rendement annuel de 8 %, a généré des tickets d'investissement d'un montant moyen de 6.372 euros. Si l'analyse du marché du financement participatif de la promotion immobilière, présentée récemment à Bordeaux par le cabinet Fundimmo, pointe une baisse de tonus en Nouvelle-Aquitaine, le cofondateur de Koregraf, qui opère sur tout le territoire national, ne se sent pas concerné. "En plus du crowdfunding, nous émettons de la dette privée structurée et assurons un travail de conseil en acquisition. Nous fonctionnons davantage comme une banque d'affaire que comme une plateforme de financement participatif", recadre Vincent Sillègue.

Koregraf finance toujours de concert avec le promoteur

Le Bordelais explique privilégier la solidité de ses partenaires promoteurs immobiliers plutôt que de faire la course au taux de rémunération le plus élevé, illustrant sa philosophie par une accroche sans ambiguïté : « nous refusons neuf projets sur dix ». C'est pourquoi Koregraf propose des taux de rémunération qui oscillent de 8 à 9 % alors que ces derniers peuvent atteindre des fourchettes de 10 à 11 %. La quotité de fonds propres que doit présenter le promoteur immobilier pour obtenir un financement de la part des banquiers est de l'ordre de 10 % du coût global du programme.

"Avec Koregraf nous finançons 60 à 65 % de cette quotité, mais pas plus. Car il n'est pas question pour nous que le promoteur sécurise son projet sans déboursier un centime. Nous refusons de financer 100 % de cette quotité car l'absence d'implication du promoteur immobilier nous enlèverait une importante sûreté", décrypte Vincent Sillègue.

Ces financements étaient auparavant obtenus par les promoteurs immobiliers auprès de business angels, d'investisseurs privés, etc. L'émergence des plateformes de financement participatif ciblées sur la promotion immobilière a démarré en 2015. Cette avancée de la désintermédiation financière a généré une nouvelle classe d'actifs issus de l'acte de bâtir, dont le cofondateur de Koregraf ne doute pas qu'elle va continuer à se développer fortement. ■



Les nominations

Ils changent de poste, ils arrivent d'ailleurs... Toutes les infos sur les nominations en Nouvelle-Aquitaine.

FIL INFO REUTERS

- 15:46 La marque Boeing pourrait se déprécier de 12 milliards de...
- 14:38 Les valeurs à suivre à Wall Street
- 14:05 Finlande: Les sociaux-démocrates en quête d'alliés pour...
- 14:01 Electrique: Toyota signe un accord avec le chinois Singaluto
- 13:51 Goldman Sachs voit son bénéfice reculer de 20% au premier...

◀ 1 / 5 ▶ voir tous les articles +



NUMERIQUE : QUE VAUT BORDEAUX ?
>> Retrouvez notre dossier

L'ACTU DE LA FRENCH TECH BORDEAUX

- 09:00 La Wild code school Bordeaux déménage pour voir plus grand
- 14:57 La 4e édition du Startupper est lancée
- 09:30 Iteca s'allie au CNRS pour avancer sur l'usine du futur
- 10:34 Bordeaux obtient le label "Capitale French Tech"
- 12:13 DynamicScreen signe un partenariat avec Samsung

voir tous les articles +

SUR LE MÊME SUJET



Financement : le crowdfunding immobilier marque le pas en Nouvell...



Immobilier : huit options pour acheter moins cher près de Bordeaux...



Koregraf lève 150.000 euros pour Aqprim



A Bordeaux Koregraf lève 1,45 M€ pour financer les promoteurs imm...