

Exclusif CFNEWS
EXCLUSIF | InCA construit sa restructuration

Le spécialiste aquitain des maisons individuelles aux 36,5 M€ de revenus, carve out de Geoxia, est passé sous le contrôle de son mezzaneur Eurazeo, selon nos informations. Ce dernier a converti la dette et participé à une recapitalisation du groupe précédemment **contrôlé par Omnes**.

Par **Thomas Loeillet**

Publié le 3 janv. 2023 à 18:29, mis à jour le 3 janv. 2023 à 18:35 - 16 conseils



Le groupe **InCA** a subi une multitude de problèmes - principalement exogènes - qui, mis bout à bout, l'ont mené dans l'impasse. Le **constructeur aquitain de maisons individuelles**, né du **carve out de marques régionales du groupe Geoxia** mené par **Omnes**, a ainsi vu ses comptes terminer dans le rouge en 2020 et 2021 et a dû faire face à un **bris de covenant**. « Les discussions ont été assez tendues avec les banques qui étaient contre un écrasement de leur dette », glisse une source proche du dossier. Ces dernières avaient apporté **10,5 M€** en deux tranches lors du **buy-out de 2017**, et avaient été de nouveau sollicitées lors de la levée du **PGE de 3,5 M€**, en **2020**. Aucun accord n'a pu être obtenu entre elles et Omnes l'actionnaire jusque-là majoritaire, alors un plan a été présenté durant l'été autour la conversion des mezzanines junior et senior apportées par **Eurazeo** (aussi en 2017) en capital. Ce **debt-to-equity swap** de l'ordre de **7 M€** (avec les intérêts capitalisés) associé à l'ajout de **1 à 2 M€ de new money** permet de ne pas écraser la dette senior et ce plan a donc reçu la bénédiction des banques. Eurazeo se retrouve **majoritaire** post conversion et participation à l'augmentation de capital. **Omnes**, **Bpifrance** et **GSO Capital** contribuent aussi à l'apport de **new money** et conservent une partie de leurs titres historiques, et restent donc minoritaires aux côtés du management. De leurs côtés, les banques participent à cette restructuration en apportant entre 1 et 2 M€ additionnels via les PGE.

35 à 40 M€ de chiffre d'affaires en 2022

Après cette recapitalisation signé mi-2022, InCA devrait pouvoir retrouver le chemin de la **rentabilité d'ici 12 à 18 mois**. Le groupe qui a affiché **36,5 M€ de chiffre d'affaires en 2021** pour une perte nette de **1,8 M€** table sur **35 à 40 M€** pour

2022 avec des comptes tout juste négatifs, selon nos informations. « Le **carve out** a été assez long à mettre en place, le groupe a ensuite fait face à la crise du Covid, qui a allongé les délais de commercialisation, de permis de construire et l'exécution, constate une source proche du dossier. A cela s'est ajouté une pénurie de mains-d'œuvre qualifiée et la hausse du prix et délais d'approvisionnement des matériaux qui ont entraîné une progression des charges avec une inertie importante pour sa répercussion sur le chiffre d'affaires ». Connu pour ses marques **Maisons Clairlande**, **Les Demeures de la Côte d'Argent**, **Rouquéi Constructions** et **Les Logis du Pertuis**, InCA espère passer ce cap en structurant bien ses contrats de commercialisation pour couvrir contre les hausses de coûts et les délais de construction. Il pourra aussi s'activer sur le front des croissances externes pour s'emparer de concurrents régionaux ou de promoteurs.

Les intervenants de l'opération GROUPE INCA

Restructuration / Retournement - 16 conseils

Société cible	GROUPE INCA
Acquéreur ou Investisseur	EURAZEO , OMNES CAPITAL , BPIFRANCE INVESTISSEMENT , GRAND SUD OUEST CAPITAL (GSO CAPITAL)
Société Avocat d'Affaires Corporate	JMV AVOCATS , Marie Joseph Mvogo Memong
Acquéreur Avocat Corporate	MERMOZ AVOCATS , Olivier Pechenard , Gilles Roux , Tristan Segonds , SIMON ASSOCIES , Emmanuel Drai
Acq. Avocats d'Affaires Financement	MERMOZ AVOCATS , Martin Kyuchukov-Roglev
Acq. DD Financière	ODERIS , Philippe Héry , Andoni Balaguer
Dette Avocat	DE PARDIEU BROCAS MAFFEI , Ségolène Coiffet , Sébastien Boullier de Branche

[Voir les détails de l'opération](#)