

Les fonds privés ciblent le logement mis en location

Après Inclusio, un nouveau venu investit le marché de l'immobilier résidentiel à vocation locative. Le fonds Vicinity a déjà levé 45 millions, et il prépare un deuxième tour de table.

SIMON SOURIS & PHILIPPE COULÉE

Un nouveau venu fait ses premiers pas sur le marché de l'immobilier résidentiel ciblant la location. Le fonds Vicinity Affordable Housing vient de clôturer une levée de fonds de 45 millions d'euros.

Au rang des investisseurs qui ont bouclé, le 28 décembre dernier, le premier tour de table du nouveau véhicule immobilier structuré sous forme de FIIS (Fonds d'investissement immobilier spécialisé) aujourd'hui dévoilé, on trouve des institutionnels, du public et des familles entrepreneuriales belges. Plus précisément, font partie du onze de base dont les noms ont filtré: Belfius, le bras financier de l'État (SFPI), l'invest régional finance&invest.brussels ainsi que les familles Colruyt et Hupin (Färm).

L'objectif qui les réunit sur papier: «Offrir aux classes moyennes sur le marché locatif belge des logements de qualité, abordables et durables». Un slogan très proche de celui d'Inclusio, un autre acteur présent sur ce même segment privé de niche, récemment monté en bourse.

Une première acquisition a déjà été bouclée avec le rachat, fin 2020, de la totalité des actions de la société immobilière Urbani, active à Bruxelles et en périphérie. Quelque 300 appartements passifs répartis sur 11 immeubles déjà loués et 3 à construire sont ainsi passés dans le giron du fonds, né de l'association entre l'ex-«Monsieur immo» de De-groof-Petercam, Jean-Baptiste Van Ex, et la société de promotion gantoise Revive, cofondée par Piet Colruyt et Nicolas Bearelle.

La valeur totale de cette première acquisition est estimée à 100 millions d'euros. Vicinity vise d'ici 10 ans une valeur en portefeuille d'un demi-milliard. Une deuxième levée de fonds serait prévue avant l'été. Plusieurs marques d'intérêt auraient été reçues de la part des acteurs liés au premier tour de table.

«L'heure est au locatif»

Le projet porté par Vicinity s'appuie sur un constat: le marché résidentiel belge bascule de l'acquisitif vers le locatif. «On n'y est pas encore», tempère Jean-Baptiste Van Ex, «mais cela va arriver – sur le modèle allemand ou néerlandais. L'accès à la propriété de la classe moyenne se réduit progressivement. Et les modes de vie – privés et professionnels – exigeant davantage de flexibilité se multiplient parallèlement.»

Avec ce nouveau fonds, l'homme,

«Progressivement, l'accès à la propriété de la classe moyenne se réduit. Et les modes de vie exigent plus de flexibilité.»

JEAN-BAPTISTE VAN EX
CEO DE VICINITY

qui avait déjà participé à la création d'Inclusio, veut développer un modèle intégré, doublement profitable: Vicinity gèrera le développement et la gestion de ses biens. Avec un détail qui fait florès ailleurs: un loyer «all-in» sera offert aux locataires, comprenant l'accès au bien, les énergies, une connexion internet, des espaces communs (buanderie, jardin, coworking) et même des services de mobilité via partenaires externes.

Pour Urbani, un nouveau chapitre s'ouvre après 35 ans d'histoire puisque son fondateur, Emmanuel Hupin, réinjecte du cash dans le fonds Vicinity, son fils Antoine en prenant les rênes opérationnelles.

La société immobilière familiale anonyme est née en 1985. Elle a suivi son cours tranquille jusqu'à une révélation au tournant de l'an 2000. «Avec mon associé et mon fils, on s'est rendu compte que jouer au monopoly rapportait, mais n'avait que peu de sens social», évoque le cofondateur de la chaîne de magasins bio Färm et du cabinet Caim Legal. Ils misent alors sur le durable et le passif à une époque où cela semblait avant-gardiste pour les investisseurs.

En 2007, la famille sera rejointe au capital par Lionel Wauters (famille Moorkens), puis, en 2011, par la famille Borremans (Viangros) – dont Emmanuel Hupin a été le conseil. Ces deux parties ont quitté le nouveau navire mis à l'eau.



La Chemiserie, à Molenbeek-Saint-Jean. Le site, reconverti en complexe résidentiel par Urbani selon les plans d'A2RC, est un des premiers actifs logés dans le fonds Vicinity. © URBANI – AZRC ARCHITECTS



L'Echo 06/01/2021, bladzijden 12 & 13

All rights reserved. Gebruik and reproductie enkel mits toelating van de uitgever via L'Echo

