

Vicinity aime le logement abordable

Le promoteur gantois Revive et Jean-Baptiste Van Ex, ancien responsable de l'immobilier au sein de Degroof-Petercam, ont lancé un nouveau fonds d'investissement pour l'immobilier résidentiel.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER

Cela fait un certain temps qu'on en parlait. Aujourd'hui, c'est chose faite. Vicinity Affordable Housing Fund, un fonds immobilier sur le logement abordable et durable, est opérationnel. « J'étais partner de la banque d'affaires Degroof-Petercam et en charge de l'immobilier. J'ai décidé fin décembre 2019 de faire le pas et de devenir entrepreneur. J'ai quitté mes fonctions exécutives à la banque fin février 2020. J'y suis néanmoins resté senior advisor pour les conseiller sur certains dossiers. Le 10 mars, le confinement dé-

butait », explique Jean-Baptiste Van Ex, CEO de Vicinity Affordable Housing Fund. Une période qu'il considère plutôt comme une opportunité. « Lancer un fonds régulé comme le nôtre, qui est un FIIS (fonds d'investissement immobilier spécialisé) demande énormément de travail de préparation au niveau juridique, risque, compliance... Ce fonds AIF, Alternative Investment Fund selon la régulation européenne, ressemble à une SIR mais n'est pas coté en bourse. »

Pourquoi avoir monté un tel projet ? Depuis dix ans, l'accessibilité au logement pour le plus grand nombre est devenue une priorité. Le logement est avec l'éducation le premier critère d'intégration. « Nous vivons dans un monde qui change. Les paradigmes qui gèrent notre société sont en train d'être bouleversés et nos modes de consommation évoluent fortement. Cela va avoir et a déjà un impact important sur l'utilisation des espaces immobiliers et sur les différentes classes d'actifs immobilières. Celle qui nous intéresse le plus est l'immobilier résidentiel. C'est la classe d'actif la plus résiliente mais aussi celle qui demande le plus de temps de gestion et d'attention. Nous pensons que le marché va s'orienter vers un marché locatif pour des raisons économiques et sociologiques. Nos modes de vie tendront vers plus de flexibilité. »



Un modèle totalement intégré

Le fonds dénommé Vicinity Affordable Housing Fund se concentrera sur l'offre de logements de qualité, abordables et durables, sur le marché locatif belge. Ce véhicule veut avoir un impact sur la société, ce que les Anglo-Saxons appellent de l'impact investing. Le but est d'offrir du logement durable, accessible au niveau financier et de qualité. Le modèle proposé vise à offrir à ses locataires un loyer all in comprenant un accès au logement et un ensemble de services. « Nous avons une stratégie "buy hold" (nous achetons pour garder) ». On développe nos projets et on les gère nous-mêmes mais nous n'avons pas la vocation de faire de la promotion immobilière. Nous comptons apporter notre cahier des charges spécifique et monter en amont dans les opérations », poursuit J-B Van Ex.

Lors d'un premier tour de table, des fonds ont été levés à hauteur de 45 mil-

lions d'euros auprès d'investisseurs institutionnels, des fonds de pension, d'investisseurs publics et privés (une cinquantaine de millions d'euros supplémentaires devraient prochainement suivre).

La première levée a permis le rachat de 100 % des actions de la SA Urbani, société immobilière qui disposait d'un portefeuille représentant à terme environ 100 millions d'euros d'actifs immobiliers résidentiels. Il comprend 14 immeubles : 10 immeubles sont livrés, un le sera fin du mois de mars et trois autres immeubles sont encore à développer. Ces immeubles sont situés à Bruxelles ou en périphérie bruxelloise. Ils sont soit passifs, soit peu consommateurs d'énergie. « Nous disposons d'une équipe de huit personnes pour gérer ces bâtiments. Tout est réalisé en interne. La seule manière de fonctionner dans l'immobilier résidentiel, c'est d'avoir un modèle totalement intégré », conclut-il.

« L'immobilier résidentiel, la classe d'actifs la plus résiliente mais aussi celle qui demande le plus de temps de gestion et d'attention », selon Jean-Baptiste Van Ex, CEO de Vicinity. © DR