

# LOBBY INVESTIR SANS RISQUE ?

## NEXT DAY SUSTAINABLE HOLDINGS DES LOGEMENTS ABORDABLES AUX NORMES DE 2050

À TROIS, ILS TOTALISENT PRÈS D'UN SIÈCLE D'EXPÉRIENCE DANS LES SECTEURS IMMOBILIER ET FINANCIER. EN TANT QUE "MANAGING PARTNERS", VITTORIO METTEWIE, PIERRE POZZI BELFORTI ET LE DERNIER ARRIVÉ RIK VANDENBERGHE (EX-ING, EX-BESIX) PILOTENT NEXT DAY SUSTAINABLE HOLDINGS, UNE SOCIÉTÉ QUI INVESTIT EN WALLONIE DANS DES LOGEMENTS SE VOULANT ABORDABLES POUR LA CLASSE MOYENNE DE LA POPULATION ET PERFORMANTS AU REGARD DES NORMES ENVIRONNEMENTALES DU FUTUR. EXPLICATIONS.



### "IL Y AURA D'AUTRES COVID"

"Le thème de votre magazine tourne autour du risque, et cela tombe bien, dans notre démarche nous avons vraiment cherché à le minimiser, le maîtriser, voire à le neutraliser", lance d'emblée Pierre Pozzi Belforti. "Il y a toujours un risque quand on investit, et généralement plus il est minime, plus le "return" est bas. Les obligations d'Etat sont en principe les moins risquées, mais on a vu ce qu'il en était lors du scandale des subprimes ou à l'occasion des crises financières, le taux d'endettement de pays comme la Belgique, la France ou l'Italie approche ou dépasse les 100 %. Au moment d'entreprendre, nous avons cumulé nos expériences respectives pour mesurer les chausse-trappes qui nous guettaient, les classiques liés à la finance ou à l'immobilier, mais surtout les deux nouvelles donnes qui s'imposent à nous depuis 2020. Le Covid d'abord que personne n'a vu venir et qui a complètement bouleversé le paradigme de l'immobilier. Dans le secteur, seuls trois segments ont vraiment résisté au niveau du cash flow et donc gardé la possibilité d'un revenu sur le capital investi. Ce sont les magasins qui vendent de la nourriture, ainsi que les entrepôts où on la stocke, les centres de datas qui ont largement bénéficié du tout digitalisé, et le résidentiel puisqu'on était confiné chez soi. Vous me direz que le Covid est à présent derrière nous, mais la crainte reste

grande qu'il y ait d'autres pandémies du genre dans les années à venir, allez voir sur le site de l'Organisation Mondiale de la Santé, le sujet y est abordé très ouvertement, appelant à s'y préparer". Au moment de choisir un créneau, possédant déjà un stock de terrains à bâtir ("plus de 200.000 m<sup>2</sup>"), "Next Day s'est donc en quelque sorte protégé en se focalisant sur le résidentiel", poursuit notre interlocuteur. "C'est un besoin primaire, essentiel, tout le monde a besoin d'un toit, il y a toujours une demande".

### "ACCESSIBLE À 50 % DE LA POPULATION"

Mais quel type de résidentiel ? "Là aussi, la crise sanitaire et le confinement ont livré leurs enseignements", continue-t-il. "En ville, sans terrasse, sans balcon, sans jardin, sans verdure, dans un espace réduit au prix élevé, c'était l'horreur". Et c'est là que Pierre Pozzi Belforti aborde le second "nouveau risque" identifié ces dernières années, celui de voir la valeur d'une construction diminuer parce qu'elle ne correspond pas aux nouvelles normes environnementales. "C'était latent, les gens n'y croyaient pas trop, mais l'Union européenne a été le premier ensemble mondial à, d'une part, exiger une réglementation extrêmement stricte et, de l'autre, financer un programme "Next Generation EU" de 750 milliards d'euros, c'est dire l'intérêt qu'elle y accorde.

A partir de fin 2025, les grandes entreprises seront obligées de sortir un "reporting" très détaillé de leurs émissions de CO<sub>2</sub>. Le secteur de la construction est particulièrement visé, pour les émissions de carbone au niveau des matériaux, de leur transport, de leur assemblage, ou durant la vie du bâtiment. Comme nous partions d'une feuille blanche, avec des surfaces importantes non construites, sans bâtiments vétustes à rénover à grands frais, nous ne nous sommes pas précipités. Nous avons laissé la tempête passer et avons pris le problème à rebours. Idéalement, quel produit fini voulions-nous ? Notre pari : anticiper et répondre autant que possible, dès aujourd'hui, aux normes européennes de décarbonation ou d'autonomie verte à l'horizon 2050, tout en maintenant nos ventes et locations à un coût accessible pour 50 % de la population, je dirais les 20 % juste en dessous du revenu moyen et les 30 % juste au dessus, en gros ce qui n'est pas habitation sociale ou résidence de luxe.

### "STOCKER L'ÉNERGIE SUR NOS TERRAINS"

Le dire c'est bien, le faire c'est mieux, donc en pratique comment y arrive-t-on ? "En examinant tout par ce biais-là, avec une sorte de stratégie à 360 degrés. Que doit-on utiliser comme matériau, quel type de production privilégier, comment fonctionne-t-on en usine, préassemblage,

livraison sur chantier, est-ce que l'isolant utilisé est compatible, quelle est la charge en CO<sub>2</sub> ? On décarbone non seulement à la construction, mais également au niveau de l'énergie dont on a besoin. Nos terrains sont suffisamment grands pour installer différents générateurs d'énergie verte, géothermie verticale et horizontale, panneaux solaires, éoliennes... mais aussi pour accueillir un système de batterie permettant de stocker l'énergie que nous produisons nous-mêmes et celle que l'on peut acheter sur le réseau quand elle est à prix négatifs, ce qui permet de servir acheteurs et locataires à des coûts nettement plus concurrentiels. Nous intégrons toute une série de technologies avancées, nous sommes fortement digitalisés, systèmes en 3D, intelligence artificielle, dématérialisation de l'information, la quintessence de ce que l'on vit depuis vingt ans. Nous avons la possibilité de mesurer toute une série de données, la température pièce par pièce, le chaud, le froid, l'humidité, le taux d'occupation... pour appréhender au mieux chaque unité résidentielle au quotidien, avec une gestion prédictive à long terme de la consommation d'énergie, en fonction des demandes et des courbes, en adéquation avec nos capacités de production et d'achat. Un concept innovant qui permet d'être résilient face aux crises énergétiques que l'on a connues. Des infrastructures de service sont également prévues dans les grands projets, magasins de proximité, espaces de coworking..."

Pour les appartements, les loyers avoisinent les 750 euros, parfois un peu plus, mais il y en a aussi à 550, en sachant qu'avec les différents systèmes mis en place en termes d'électricité et de chauffage les charges communes seront minimales.



Avec la baisse des taux d'intérêt et de l'inflation, l'immobilier démarre un nouveau cycle et Next Day a entamé la construction de 150 unités de logement attendues d'ici la fin de l'année prochaine.

"IL Y A TOUJOURS UN RISQUE QUAND ON INVESTIT, ET GÉNÉRALEMENT PLUS IL EST MINIME, PLUS LE "RETURN" EST BAS."  
PIERRE POZZI BELFORTI,  
VITTORIO METTEWIE &  
RIK VANDENBERGHE





# LOBBY INVESTIR SANS RISQUE ?

## SUR TOUTE LA DORSALE WALLONNE

Cela dit, où peut-on les voir ces nouveaux logements, si on veut se faire une meilleure idée, et juger sur pièces ? Il faudra encore patienter un peu, c'est pour bientôt. Vittorio Mettwie, qui, le premier, a eu l'idée de Next Day en 2016, s'en explique : "Durant la crise sanitaire, on a attendu, on a réfléchi, et on a bien fait. Nous n'avons réellement développé le concept que depuis 2021, sur les deux marchés, acquisitif et locatif, ce dernier gagnant de plus en plus de terrain que ce soit en raison des convictions personnelles des intéressés ou de leur manque de fonds propres. Il a fallu obtenir les permis pour la mise en oeuvre (et convaincre à l'occasion communes ou riverains, ndlr), en Belgique on sait que cela demande du temps. Désormais, les premiers chantiers sont en cours, et le timing nous semble parfait. Avec la baisse des taux d'intérêt et de l'inflation, l'immobilier démarre un nouveau cycle, nous avons entamé la construction de 150 unités de logement attendues d'ici la fin de l'année prochaine. Le portefeuille actuel en prévoit 1.500 dans son pipeline, et l'objectif à terme est d'en avoir de 5 à 10.000 lors des dix prochaines années. Il y a un manque gigantesque en la matière, et tout sera en certificat "A+", "A++", ou "Well" pour ce qui est du bien-être des occupants, il n'y a que quelques pourcents de logements répondant à de tels critères dans le pays pour l'instant. Si nous avons aussi des vues sur la Flandre, où il y a moins d'espace pour construire, nos terrains sont pour l'instant situés sur la dorsale wallonne, d'Eupen à Tournai Sars-la-Bruyère, et en même temps sur un axe nord-sud, se loger au Grand-Duché étant devenu si cher que beaucoup de gens qui y travaillent préfèrent habiter en Belgique. Dans un deuxième temps, le Luxembourg et le nord de la France

sont également dans le viseur, il y a de la demande. Quant aux prix d'achat ou de location, ils fluctuent selon les régions, mais en général ils tournent autour de 250 à 350.000 euros à la vente, il se peut qu'une maison soit à 375.000 mais aussi qu'il y ait un appartement à 145.000. Quant aux loyers, la plupart avoisinent les 750 euros, parfois un peu plus, mais il y en a aussi à 550, en sachant qu'avec les différents systèmes mis en place en termes d'électricité et de chauffage les charges communes seront minimales, c'est un élément à ne pas oublier dans le calcul final".

## DES INVESTISSEURS IMPORTANTS

La conclusion revient à Rik Vandenberghe, le dernier à avoir rejoint l'équipage, et il y croit : "Notre business plan est solide", assure-t-il, "il a fait l'objet d'un travail de plus de 150 pages, avec la participation de consultants de très haute volée. Je sens que notre stratégie plaît et même qu'elle a le vent en poupe si j'en juge par les gens importants qui nous ont rejoints en tant que co-investisseurs. Je peux, par exemple, citer Tony De Pauw l'actionnaire de référence de WDP Warehouses, la famille Collinet du groupe Carmeuse, ou la famille Swerts propriétaire du groupe Soudal (dont accessoirement... l'équipe cycliste est emmenée par Remco Evenepoel), deux de ces trois sociétés étant cotées en bourse. D'autres apports sont visés dans les deux ou trois ans, y compris des institutionnels internationaux. Une Pricaf d'investissement, pour lever 40 à 50 millions dans une première phase, a déjà été approuvée par l'autorité de contrôle (FSMA), la valeur de notre portefeuille de terrains a été évaluée à 40 millions, et le taux d'endettement du groupe est inférieur à 10 %. Cela donne confiance." ■



Les biens proposés sont aux normes européennes de décarbonation ou d'autonomie verte à l'horizon 2050.