



Gaétan Clermont et Nicolas Orts

ENTRETIEN AVEC **NICOLAS ORTS**
CO-CEO EAGLESTONE GROUP

Créer une dynamique d'investissement

Groupe international, principalement actif sur les marchés belge, français et luxembourgeois, EAGLESTONE GROUP aura fait de 2022 une année record avec un volume des ventes atteignant 450 M€ (voir encadré). Inscrit dans une stratégie de neutralité carbone et de maîtrise des coûts, le groupe fait aussi de la redynamisation du marché des investisseurs particuliers un de ses objectifs.

Quelles perspectives du marché vous semblent les plus probables ?

Les perspectives sont incertaines. Elles s'inscrivent dans un contexte de perturbations du secteur financier, d'inflation de guerre et d'héritage Covid. Globalement les conjonctures socio-économiques résistent plutôt bien avec des prévisions de PIB en hausse pour l'année 2024 ainsi qu'un niveau de chômage plutôt bas (5,7% en Belgique). Toutefois, la hausse des taux d'intérêt a eu un impact majeur sur le marché immobilier. Son caractère soudain a impacté directement la capacité d'emprunt de l'acquéreur tant privé qu'institutionnel.

En outre, à l'augmentation des coûts de construction (25>30% en 1 an) s'ajoute le renforcement des normes énergétiques venu alourdir la facture totale.

En conséquence, on relève en Belgique, à la mi-2023, un ralentissement du rythme des ventes de l'ordre de 50%. Ce ralentissement ne pousse toutefois pas les prix de vente à la baisse.

”

« Le marché locatif du résidentiel exploité avec services s'avère particulièrement performant. »

Cette conjoncture délicate devrait malgré tout mener à un très probable point d'inflexion et à une stabilisation du marché vers la fin du premier semestre 2024.

Ce retour à la normal produirait alors ses effets rapidement au vu du manque d'offres dans les principales villes européennes. Ce ne fut pas le cas des crises précédentes,

caractérisées par un excès d'offre et sanctionnées par une réduction drastique des prix de vente.

Quels segments sont les plus résilients ? Le résidentiel exploité - tel que le logement étudiant - fait partie des classes d'actifs les plus résilients. Avec plus de 50 résidences d'étudiants gérées à travers la France - plus de 6000 lits à l'horizon 2026 - Eaglestone est classé 4e opérateur privé de l'Hexagone dans ce segment et génère 25 M€ de revenus récurrents annuel. L'objectif est d'étendre cette activité à l'Espagne ou nous ouvrirons nos deux premières résidences (Valence et Salamanque) à l'horizon 2025.

TROP DE CONTRAINTES, TROP PEU DE PERMIS...

Quels facteurs positifs/négatifs mettez-vous en évidence ?

■ Alors qu'il existe un report du marché secondaire vers le neuf (effet PEB), la trop faible délivrance des permis d'urbanisme apparaît comme un mauvais calcul des autorités. C'est un facteur de hausse des prix, à fortiori dans un contexte de sous offre.

■ Le glissement du marché résidentiel vers le locatif se poursuivra. Les ventes 'en bloc' de nos développements (désormais tous fossil-free) à des investisseurs tant privés qu'institutionnels illustrent ce phénomène. ■ Au cours des 12 derniers mois les charges de remboursement des emprunts ont quasi doublé. Pour l'investisseur privé cela signifie un apport initial majoré (40%) et un rendement locatif insuffisant au remboursement de son emprunt. Pour soulager le marché - également marqué par une augmentation des refus de crédit hypothécaires - plusieurs

solutions existent : assouplir la quote-part de fonds propres, alléger les taux, allonger les délais de remboursement (30+ ans), réduire les frais de transfert, soit encore garantir un revenu locatif...

EAGLESTONE GROUP

Téléphone : +32 2 486.01.04

Site : eaglestone.group

E-mail : admin@eaglestone.group

Historique :

2012 : Année de création

2015 : Création de la filiale Eaglestone Luxembourg

2020 : Rachat du promoteur Interconstruction (France) et entrée dans le capital de Compagnie du Bois Sauvage

2022 : Rachat du groupe immobilier Cardinal (France)

Nombre de collaborateurs :

235 (34 en Belgique, 13 au Luxembourg et 188 en France)

Volume du portefeuille :

130 projets dans 37 villes

Portefeuille résidences étudiants

(sous gestion) :

plus de 50 résidences sous gestion

Volume des ventes 2022 :

450 M€

EBITDA 2022 : 72.775 K€

Nature des activités :

Développement - Investissement - Gestion de logements étudiants - Hôtels - Hôpitaux

Segments de marchés :

Résidentiel 54% - Bureau 19% - Commerce 3% - Gestion étudiant 11% - Hôtel 8% - Equipement 5%

Secteur(s) géographique(s) des activités :

Belgique - Luxembourg - France - Espagne

EAGLESTONE : LES OPÉRATIONS MAJEURES 2022 > T1 2023

- 2022 :**
- La vente - après rénovation lourde - de l'immeuble K-NOPY (Bruxelles) à la représentation des Pays-Bas auprès de l'UE : 83,7 mio€ ;
 - La vente d'un complexe de 400 logements étudiants à Courbevoie (France) au groupe KLEY (filiale AXA) pour 101 mio€ ;
 - La vente de 550 logements étudiants Cergy-Pontoise (France) au Fonds Aberdeen : 90 mio€
- T1 2023 :**
- Développement du projet YPSO, 22.000m² de bureaux (Diegem) ;
 - Vente en bloc de l'immeuble résidentiel TWIN FALLS (Bruxelles) ;
 - Étude d'un projet hôtelier de 200 chambres.

