

Des kots d'étudiants enfin en Bourse

■ Ils débarqueront sur Euronext Brussels avant la fin de l'année sous forme de SIR (ex-sicafi) et sous le nom "Xior".

Les logements pour étudiants sont, assurément, une cible très prisée des investisseurs immobiliers. Leur taille – et donc leur prix –, leur abondance, leur succès – et, par là même, la sécurité de rendement qu'ils apportent –, la variété de leur localisation géographique... sont autant de critères attrayants pour des particuliers. Qui ont inscrit une ou deux chambres dans les combles de leur maison, transformé une maison de maître en kot communautaire, acheté un studio dans une résidence ad hoc. Certains en alignant plusieurs dizaines, jusqu'à plusieurs centaines. Avec d'autant plus de facilité que rares sont les institutionnels ou assimilés à s'y intéresser.

Première en Europe continentale

Impossible donc, pour des petits porteurs, d'en acheter en Bourse, dans des portefeuilles appropriés. Sauf d'ici quelques semaines.

Xior Student Housing est en effet en train de recevoir l'aval de la FSMA, le gendarme de la cote belge, et se lancera sous forme de SIR (société immobilière réglementée, ex-sicafi) sur Euronext Brussels avant la fin de l'année. *"Il s'agira de la première société immobilière cotée de Belgique avec une attention spécifique sur le logement pour étudiants, note Christian Teunissen, CEO de Xior. Et même la première d'Europe continentale, la seule société similaire étant britannique (Unity Group)".*

Sur le plan immobilier, Xior comptera un peu plus de 2 000 chambres réparties dans 48 complexes ou bâtiments, plus quelques commerces inscrits dans certains rez-de-chaussée, localisés en Belgique (pour 37 d'entre eux, à Louvain, Gand et Anvers) et aux Pays-Bas (pour les 11 autres, à La Haye, Maastricht, Breda et Tilburg). Leur valeur globale atteint environ 196 millions d'euros, et la somme des loyers de 2016 quelque 11 millions d'euros représentant un dividende brut à distribuer d'environ 4,5 %.

Comme d'autres SIR ou Sicafi créées depuis 1994, Xior prend appui sur un portefeuille existant, composé, depuis 2007, par Christian Teunissen et par son

associé, Ben Van Looy. Mais il ne s'agit là que d'un quart des actifs. Les trois autres quarts étant dans le pipe-line, constitué de fusions, rachats, cessions qu'ils ont initiés. *"En d'autres termes, indique le CEO, nous ne vendrons pas d'actions. Il s'agira en quelque sorte d'une augmentation de capital. Le jour de l'IPO, nous aurons 23 % des actions pour 77 % mis en vente, représentant le free-float."*

Mais davantage encore qu'un portefeuille, Christian Teunissen a déployé un modèle de gestion approprié, *"avec service d'entretien intégré et présence d'une concierge dans les immeubles de plus grande taille"*.

Plusieurs marchés ouverts

Et de fonder de grands espoirs sur ce segment du logement pour étudiants. Avec, d'un côté, une diminution de l'offre traditionnelle de kots dans des habitations. *"La sévérité grandissante des diverses réglementations incitera de nombreux petits propriétaires à sortir du marché"*, explique-t-il. Et de l'autre, une augmentation de la demande pour des kots modernes, conçus comme tels, *"du fait de la croissance du nombre d'étudiants dans les villes universitaires, notamment d'étudiants étrangers (Erasmus...)"*. Et comme Xior ne vise que les localisations AAA (qui peuvent être au centre de certaines villes, en périphérie d'autres, proches du campus et/ou de l'animation urbaine), il ne s'inquiète guère du taux d'occupation (98 % actuellement). Pas plus que de la concurrence. *"En avoir cela montre qu'il y a un intérêt croissant sur ce segment"*, sourit-il. Et il compte bien la titiller davantage encore en se positionnant également à Amsterdam, Bruxelles, Malines, Namur, etc.

Charlotte Mikolajczak

"Nous ne vendrons pas d'actions. Il s'agira en quelque sorte d'une augmentation de capital."

CHRISTIAN TEUNISSEN
CEO et cofondateur de Xior.