

## Le projet de la semaine

### BRU UPKOT

Upgrade Estate - Ixelles (Bruxelles)

Le coup d'envoi du chantier de reconversion d'un ancien immeuble de bureaux appartenant à Befimmo en une résidence de logements pour étudiants au n° 25 de l'avenue Arnaud Fraiteur, à Ixelles, à deux pas des campus de l'ULB et de la VUB, a été donné en septembre dernier. Près d'un an plus tard, Bru Upkot, dont la livraison est prévue pour la rentrée 2016, prend forme et se laisse même visiter : tout l'été, l'équipe du maître d'ouvrage, le promoteur gantois Upgrade Estate, a guidé divers candidats à l'investissement à travers le dédale de couloirs du bâtiment, qui s'étend sur 9 étages dont 2 en sous-sol, tirant parti de la déclivité du terrain. Chaque étage compte 23 chambres et trois studios (pour deux personnes) de 35 m<sup>2</sup>, ainsi que deux cuisines, des terrasses et une salle de

détente. "La commercialisation a été lancée il y a 10 mois, à des prix débutant à 109 000 euros la chambre et 144 000 euros le studio. Aujourd'hui, il nous reste 30 chambres à vendre sur 216 logements au total", précise Nils Vanhauwaert, directeur commercial. Un succès qu'il justifie par la singularité de la démarche du groupe.

"Tout le monde est capable de produire des logements étudiants, mais rares sont ceux qui, comme nous, ont une approche globale du projet et continuent à s'investir en fournissant un réel service une fois l'immeuble livré."

### Près de 1 000 logements en portefeuille

Soit une forme de gestion locative très aboutie, étudiée jusque dans les moindres détails. "Nous prenons bien sûr en charge tout le volet technique et organisationnel de la gestion d'un immeuble au quotidien, en ce compris les relations avec les étudiants-locataires comme les propriétaires-bailleurs, indique-t-il, mais nous insufflons aussi une véritable philosophie de vie au projet, basée sur le vivre-ensemble, le fun, la durabilité, la qualité et le 'look&feel' des espaces communs..." Philosophie éprouvée au travers d'une série de réalisations, fruits d'une expérience longue de près de 15 ans. "Nous avons commencé modestement, en achetant des maisons de maître à Gand, en les transformant en logements pour étudiants, en les revendant et ainsi de suite. Ceci parce que la Ville n'autorisait pas les promoteurs privés à produire des kots en masse. Quand l'interdiction a été levée, en 2010, nous avons développé un produit immobilier sur-mesure, qui compte, selon les cas, d'une trentaine à plus de 200 chambres et studios." Et d'implanter leur modèle un peu partout depuis lors : à Gand bien entendu, où est situé le premier Upkot du nom, le Ter Plaeten Upkot (2012), et trois de ses petits frères (deux en 2014 et une livraison prévue à la rentrée 2015), mais aussi à Courtrai (2013 et 2015), Bruges (2014) et Anvers (2 livraisons en 2015). La Wallonie n'est pas en reste, deux projets étant en phase de demande de permis à Mons, pas plus que Bruxelles. La capitale est en effet la cible d'un second projet, également au stade de la demande de permis, à Jette. Au total, près de 1000 chambres et studios composent le portefeuille du groupe.

### Une réputation qui n'est plus à faire

Tous les immeubles Upkot ont la particularité d'être élevés dans des situations "triple A", à



D.R./BRU UPKOT/UPGRADE ESTATE

proximité immédiate des campus des universités et des hautes écoles avec lesquelles Upgrade Estate passe des accords de coopération. "Nous leur offrons une forme de privilège : ils ont la priorité pour loger leurs étudiants dans nos kots. Ensuite, s'il reste des lits, ce qui est plutôt rare, nous les mettons en location sur le marché privé", explique Nils Vanhauwaert. Dans le cas de Bru Upkot, 108 chambres et studios sont à disposition de l'ULB, et 108 autres à celle de la VUB. "Nous sommes complets depuis longtemps, et la liste d'attente est longue", glisse le directeur commercial. C'est que, outre une pénurie de logements pour étudiants dans la capitale, la réputation des immeubles Upkot les précède... Hyperéquipés (cinéma, fitness, bibliothèque, salles d'étude et de détente, jardin, local à vélos et parking...) et multiservices (disponibilité 24h/24 et 7j/7 d'un student coach, organisation d'activités sociales, nettoyage des communs...), ils sont également 'environmental-friendly' (panneaux solaires produisant 60 % de l'énergie consommée, poulailler (!), tri des déchets...) et bien sûr, conçus et décorés dans un esprit jeune et dynamique. Même au sein des investisseurs, Upgrade Estate prêche des convaincus : "30 à 35 % des logements de nos nouveaux projets sont cédés à des investisseurs qui possèdent déjà une ou plusieurs chambres chez nous", assure Nils Vanhauwaert, qui promet 3 % de rendement, évoquant des loyers mensuels de 300 à 400 euros la chambre et 450 à 550 euros le studio (baux de 12 mois). (F.Ma.)



D.R./BRU UPKOT/UPGRADE ESTATE

## En bref

### Piétonnier

**Bruxelles.** Un budget de 20 millions d'euros sera consacré sur trois ans pour l'aménagement du piétonnier de Bruxelles. Beliris, l'organe de coopération entre la Région bruxelloise et le fédéral, a donné son accord de principe. Dans le détail, trois stations de métro feront l'objet d'une rénovation en profondeur. La place De Brouckère sera réaménagée et accueillera notamment une fontaine à ras de sol et une œuvre d'art monumentale. Le boulevard Anspach sera, lui, parsemé de "jardins de poche" et disposera de deux allées de circulation lente. Près de la Bourse, un plan d'eau sera installé et la place, redessinée. Le piétonnier recevra aussi un mobilier urbain sobre et contemporain.

Les poubelles seront équipées d'un système WiFi pour signaler lorsqu'elles sont remplies. (Belga)

### Résultats

**Cofinimmo** a fait mieux que prévu au 1<sup>er</sup> semestre, le résultat par action s'élevant à 3,35 euros alors que les analystes tablaient sur un bénéfice de 3,12 euros, ressort-il des résultats semestriels de la société immobilière. Forte de ce 1<sup>er</sup> semestre solide, Cofinimmo a maintenu ses prévisions de dividende à 5,50 euros par action.

**Befimmo.** A l'issue d'un 1<sup>er</sup> semestre marqué par l'acquisition de l'immeuble Gateway, au cœur de l'aéroport national, la "solidité" est elle aussi de mise pour Befimmo. Ce qui lui permet de confirmer sa

prévision de dividende de 3,45 euros brut par action pour l'exercice 2015. (Belga)

### Chantier

**Campus.** La VUB a entamé la phase préparatoire des travaux du projet XY, qui prévoit 33 100 m<sup>2</sup> de logements étudiants (650 unités), de salles de classe ainsi qu'un espace dédié à la culture et la détente. Budget ? 55 millions d'euros. Le bureau néerlandais Conix Architects a été désigné en 2013 pour développer les nouveaux bâtiments. L'ensemble du projet XY doit être finalisé pour septembre 2018. La nouvelle piscine de l'université doit, elle, ouvrir ses portes en 2017, après des travaux pour un coût de 8 millions d'euros. Le troisième grand projet sur le

campus d'Etterbeek concernera sa section scientifique qui sera construite en collaboration avec l'ULB, dès 2016. (Belga)

### Architecture

**Crématorium.** L'architecte portugais Eduardo Souto de Moura et son collègue belge Jean-Christophe Mathen ont été choisis parmi 47 candidatures pour concevoir le crématorium d'Evere, qui doit ouvrir ses portes à la mi-2017. Souto De Moura avait déjà conçu, avec Sum Project, le crématorium "Uitzicht" à Courtrai. L'investissement est estimé à 4,4 millions d'euros, dont la moitié est fournie par l'intercommunale Crématorium de Bruxelles. Pour l'autre moitié, elle compte sur des subsides de la Région. (Belga)