

PHILIPPE WEIDNER (BEAUFORT HOUSE SA)

Un entrepreneur atypique

Philippe Weidner a su réunir autour de lui des investisseurs qui misent sur son expertise et son profil atypiques. Dans la foulée des Gallois de Liberty Properties, un groupe d'investisseurs belges fédérés par Frank Donck (3D Participaties) lui permet de construire plus grand encore. Rencontre avec cet homme plus discret que les projets qu'il prépare.

Philippe Weidner est de ces entrepreneurs qui ne fréquentent guère les cercles professionnels ou du pouvoir. Ses bureaux ne paient pas de mine et ses amis sont, comme lui, naturellement discrets. Pourtant, c'est à sa porte que sont récemment venus frapper des investisseurs du nord du pays, réunis au sein de 3D Participaties et très actifs dans le développement immobilier.

3D. Derrière ce nom œuvrent des actionnaires privés de premier plan, fédérés autour des familles Donck (produits laitiers) et Desimpel (matériaux de construction). Ils participent aujourd'hui au capital d'Ackermans & van Haaren, d'Atenor ou de Pylos. Leurs noms? Frank Donck (président de Telenet Holding, Atenor Group et membre du CA de la KBC) et Rudy Broeckaert (ex-président de la KBC).

«Ils avaient des sommes rondettes à placer (Ndlr: 200 millions d'euros de fonds propres investis). Je cherchais pour ma part un *equity partner* de référence, qui multiplie notre force de frappe pour faire monter les projets en puissance. Frank et Rudy sont venus me trouver et ils ont été d'une correction et d'une élégance rares en affaires. On a convenu qu'ils auraient un droit de regard et de participation prioritaires dans les nouveaux projets que je développerais. Quand mes

actionnaires historiques gallois investiraient dans l'un de mes projets, mes nouveaux partenaires se sont engagés à suivre à due proportion. Et ils me font, jusqu'à preuve du contraire, la même confiance que mes Gallois. Un rêve, non?»

Atypique, mais pragmatique

Sur le sujet de la promotion immobilière, Philippe Weidner poursuit: «Des concepts sont prêts à répondre à toutes les opportunités. Pour ma part, je dois satisfaire aux attentes de mes actionnaires, dont le profil entrepreneurial actif détermine mon mandat, le choix des marchés visés et des niches porteuses».

Ces concepts porteurs et ces niches, Philippe Weidner en vérifie la faisabilité depuis plus de 20 ans, dont plus de la moitié pour les autres. Son premier *deal* remonte à 1986, lorsqu'il acquiert son premier lopin de terre pour compte du promoteur néerlandais Wilcor (14.000 m² de bureaux). Il crée alors Logibel. Et travaillera notamment pour Apso, Besix (SGT), Immo Flandria, les Assurances

PHILIPPE WEIDNER, ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE BEAUFORT HOUSE SA

«Mes actionnaires me donnent les moyens de ne rien devoir entreprendre si j'estime qu'un projet n'en vaut pas suffisamment la peine ou que la conjoncture n'est pas assez porteuse pour faire fructifier leur argent.»

LAURENT BRANDAIS



Fédérales et le groupe Detry, chaque fois comme initiateur et coordinateur de projet. De 1989 à 1994, il devient l'adjoint du promoteur Paul Van Belle et monte, développe et vend une dizaine de projets résidentiels pour ce dernier.

Puis il reprend son indépendance, non sans avoir cédé au passage son portefeuille de gestion d'appartements meublés, Logibel,... et créé son clone, Home in Brussels. Il retravaille alors à la commande pour d'importants acteurs comme ING Vastgoed, Royal Building (Johan Lisman, ex-Robelco) ou les Assurances Fédérales, en se focalisant sur les communes du sud de la capitale, plus porteuses.

Le tournant gallois

C'est en 2002 qu'il fait la triple rencontre qui marquera définitivement sa vie professionnelle: celle de Mike James,

Avec l'arrivée des nouveaux actionnaires flamands, Philippe Weidner n'a qu'une envie: mettre les bouchées doubles, sans se tromper de cible ni se précipiter.

Rob Davies et John Dalton, les fondateurs de Beaufort House. «Ces Gallois tombés du ciel m'ont tiré de l'eau quand certains proches m'y enfonçaient. Ils m'ont contacté juste après avoir acquis *en passant* un immeuble résidentiel avec services que j'avais développé en 1993 et que ma société Logibel gérait depuis. Ils m'ont d'abord consulté de manière générale, puis sur des dossiers d'investissement particuliers qui leur étaient présentés», se souvient-il.

Ce ne sera que plus tard qu'il apprendra que les trois Anglo-Saxons sont les fondateurs de Liberty Properties Plc, une société d'investissement et de développement immobilier, véritable *success story* au Pays de Galles. «Nos dénominateurs communs ont pris le dessus et créé des liens uniques, quasi familiaux. Ils m'ont offert d'être un entrepreneur capitaliste sans *capital risk*. Ils y ont ajouté ce confort précieux de bien me payer pour ne surtout rien entreprendre si j'estimais que le projet n'en valait pas la peine ou que la conjoncture n'était pas assez porteuse pour faire fructifier leur argent», sourit Philippe Weidner qui n'en revient toujours pas.

«Jouer» avec l'argent des autres

Parmi les affinités qui lient sur la longueur les investisseurs gallois à leur administrateur délégué belge, outre la création de valeur ajoutée et les objectifs de rentabilité, il y aurait avant tout un savant mélange d'humour, d'éthique et de goûts communs. Pour Philippe Weidner, qui s'est fait un nom en lançant des projets sur la base de critères bien à lui, l'art de déléguer cultivé par ces étrangers est un moteur. «En immobilier comme dans tous les métiers, poursuit-il, nombre de personnes confondent *avoir* un bateau et *être* marin. Ces Gallois m'ont permis de réaliser qu'en immobilier, plus encore qu'ailleurs, le profil des actionnaires est

vraiment déterminant pour les relations durables. Si ces derniers ont les fonds mais ne sont pas entrepreneurs dans l'âme, on ne navigue que par beau temps et jamais bien loin: on ne se lance donc ni au bon moment, ni au bon endroit...»

Les fondateurs de Beaufort House SA avaient, on l'aura compris, et les fonds et le profil voulus. D'où le succès inédit du premier projet développé en commun: Greencourt à Woluwe-Saint-Pierre, 40 appartements construits, gérés et vendus pour une valeur globale de quelque 11 millions d'euros. Un autre projet résidentiel de standing donnera à Beaufort House ses lettres de noblesse: Hyde Park Uccle, construit en lieu et place des anciennes cliniques Sainte-Elisabeth. Soixante-quatre appartements de standing y seront créés, pour une valeur totale de 45 millions d'euros. Les dernières reventes, dont une récente en séance publique, affichent des valeurs au m² supérieures à 5.000 euros.

Aujourd'hui, Philippe Weidner élargit ses horizons et ceux de ses amis gallois fortunés. Il les a convaincus d'investir à Profondeville, au cœur d'une ancienne carrière de granit désaffectée. Un site dont seuls un développeur un peu fou et des investisseurs audacieux pouvaient sentir le potentiel unique... à condition de recourir à la dynamite pour excaver 12.000 tonnes de roches.

Plus «classique», le prochain projet ramène les compères sur les hauteurs d'Uccle. La clinique des 2 Alice deviendra bientôt un condominium résidentiel de standing, à l'instar de son voisin Hyde Park. Et d'autres projets du même tonneau sont dans les cartons de Philippe Weidner. Avec l'arrivée des nouveaux actionnaires flamands, il n'a qu'une envie: mettre les bouchées doubles, sans se tromper de cible ni se précipiter. À suivre de près pour ceux qui ont quelques liquidités à investir dans la brique de rapport...

© PHILIPPE COULÉE

