

# Entreprendre



En 2010, les frères Haïm créent l'Urban Yard dans deux maisons de style Art nouveau à deux pas de la gare du Midi, à Anderlecht. © EVERLAND

## Les frères Haïm, ces inconnus devenus princes de l'hôtellerie

LE RÉSUMÉ PHILIPPE COULÉE

Il y a 15 ans, les frères Haïm et Avi Barmoshe créaient la société Everland, logée à Bruxelles.

Aujourd'hui, ils y sont à la tête d'un groupe hôtelier en croissance rapide et se diversifient sur tous les segments immobiliers avec services (restaurants, kots, appartements, meublés, etc.).

L'an prochain, ils piloteront, sous enseigne 4 étoiles Cardo, trois hôtels gros porteurs de plus de 500 chambres logés à Bruxelles, Paris et Rome.

Leur politique agressive de prix et leur flexibilité leur ont permis de faire les gros dos durant les derniers confinements.

En novembre dernier, une opération de crowdfunding – la plus importante à ce jour en Belgique sur le segment immobilier – a fait apparaître dans les radars des investisseurs la société Keren Properties & Development, une filiale du groupe Everland piloté par les frères Avi et Ilan Haïm et spécialisé dans le secteur hôtelier. C'est pour solder anticipativement l'emprunt bancaire consenti pour reconverter en 35 appartements de standing le bloc comprenant l'immeuble de bureaux Louise 228 et les immeubles mitoyens sis rue Lens 29 et 31, que les porteurs du projet avaient alors fait appel au financement participatif via la plateforme de crowdfunding BeeBonds. Cette émission obligataire, sécurisée par une garantie hypothécaire de premier rang et offrant un rendement annuel de 6% étalé sur 3 ans, vient de dépasser la barre des 50%.

### Lentement, mais solidement

Mais qui sont donc ces frères sortis de nulle part ou presque? Quand, en 2010, ceux-ci rachètent à titre de premier essai, place Loix, l'ancien hôtel Ascot, alors banal et sans identité, on est loin d'imaginer – tout comme eux – que, dix ans plus tard, ils seront co-propriétaires et gestionnaires de plus de 2.000 chambres d'hôtel rien qu'à Bruxelles.

Avec l'aide de l'architecte d'intérieur Michel Penneman, qui bénéficie déjà d'une reconnaissance dans le secteur, ils y créent leur première boutique-hôtel locale, le Pantone. Inspiré des codes du célèbre nuancier de couleurs et rapidement primé un peu partout à travers le monde pour sa conception originale, celui-ci vient d'être rénové british style et rebaptisé The Scott Hotel.

Suivront, dans le désordre, toujours avec Michel Penneman, le Yadoya (2017), logé dans les anciens ateliers du tailleur Scabal (quartier Nord) et inspiré de l'ambiance d'une auberge japonaise, l'hôtel Hygge (2017), qui propose un cocon douillet d'inspiration scandinave rue des Drapiers à Ixelles, ou l'Urban Yard (2010), logé dans deux maisons de style Art nouveau non loin de la gare du Midi, à Anderlecht, et dont les 77 chambres ont été



De gauche à droite, accoudés au comptoir du restaurant Le Conteur, Ilan Haïm, Avi Barmoshe et Avi Haïm. © EVERLAND

vendues à la pièce à des investisseurs privés avec un rendement garanti de 4%.

### Se démarquer des grandes chaînes

Ces quatre adresses hôtelières atypiques cartonneront rapidement sur le marché local. Mais les frères, qui coupent progressivement le cordon avec leurs parents fortunés logés dans la City, restent tapis dans l'ombre.

Depuis le début, ils se sont entourés des meilleurs sherpas locaux, parmi lesquels Avi Barmoshe, leur partenaire depuis les tout débuts, puis Michaël Goldberg (PhiCap) un peu plus tard. Discrètement, durant 15 ans et depuis leurs bureaux bruxellois, ils enfilent les perles de couleurs en Belgique ou à l'étranger, avec le souci constant de se démarquer résolument des grandes chaînes internationales aux aménagements trop standardisés.

Ils créent alors la société de gestion hôtelière Everland, logée rue de la Bonté, qui multiplie progressivement les ouvertures de petits hôtels, de restaurants (Bia Mara, Le Conteur, etc.), et les développements

**Everland aligne aujourd'hui 12 hôtels sous gestion et 16 projets en développements.**

immobiliers divers et variés, avec revente ou non des murs qu'ils gèrent pour eux ou pour des tiers.

Les derniers en date: le Diegem Tribe, offrant pas moins de 275 chambres sur le seuil de l'aéroport de Zaventem; ou encore Le Comméragé, qui ouvrira ses portes en mars prochain non loin de la Grand-Place, au-dessus du restaurant Le Conteur.

Ce petit hôtel vintage de 75 chambres risque d'y tailler rapidement des croupières aux trop classiques gros porteurs du coin. Devrait encore suivre tout prochainement un autre petit hôtel de standing (48 chambres) logé dans les salons du Chambon, la partie classée du siège historique de l'ex-CGER, rue Fossé-aux-Loups, qui héberge également aujourd'hui le food market Wolf.

### Place Rogier, mais aussi Rome et Paris

Mais c'est en montant en puissance dans le quartier Nord, juste avant la pandémie, que les frères Haïm vont réellement déployer leurs ailes. Avec un premier coup à plus de 100 millions d'euros, en prenant le soin de s'adosser au puissant fonds Aroundtown pour redévelopper l'ex-Sheraton Rogier. Celui-ci, nous assurent-ils, devrait rouvrir ses portes l'an prochain sous enseigne quatre étoiles Cardo (Autograph Collection/Groupe Marriott).

Juste avant, avec les mêmes investisseurs étrangers, ils avaient mis la main sur le Président Brussels Hotel voisin (boulevard Albert II), dont les 296 chambres sont louées depuis le début du confinement au Samu social et qui sera ensuite entièrement rénové, lui aussi.

«Pour la transformation des murs du Sheraton, on est co-actionnaire; mais on gèrera à 100% le futur ensemble de 53.000 mètres carrés entièrement rénové. Il offrira alors 523 chambres et suites, un immense restaurant de 2.500 mètres carrés donnant sur la place Rogier, une piscine, un spa et bien d'autres nouveautés...», annonce Avi Barmoshe, qui promet au passage une surprise de taille apposée sur la façade pour l'ouverture.

Au même moment, le groupe prend des positions de taille similaire – sous enseigne Cardo également – à Rome (584 chambres, 60.000 mètres carrés) ou à Paris (770 chambres, 60.000 mètres carrés). Et en province, pour diversifier son offre, il vient tout juste de décrocher les permis pour redévelopper également le château de Limelette en hôtel de 115 chambres avec piscine et spa.

En tout, Everland aligne aujourd'hui pas moins de 12 hôtels sous gestion et 16 projets en développement. Des hôtels, encore, mais aussi 2.000 flats et 1.000 chambres d'étudiant, le tout réparti sur plusieurs pays européens.

Et lorsqu'on demande à Ilan Haïm, croisé dans ses bureaux de la rue de la Bonté à Ixelles, comment les confinements à répétition ont affecté la gestion du portefeuille d'Everland et les nombreux projets en cours, celui-ci reste zen: «Comme nos concurrents, nos taux d'occupation et nos rentrées financières ont été fortement tirés vers le bas; mais on s'en sort plutôt bien vu notre gestion dynamique, notre politique de prix très flexible et la diversification d'activités mise en place. On a très fortement diminué le prix des chambres; et durant la réouverture des frontières, on a aussi rapidement retrouvé une fréquentation très encourageante. Le Scott Hotel, par exemple, affiche déjà un taux d'occupation de 86% malgré des prix revus à la hausse depuis sa réouverture après transformations.»