

Paul Gheysens vend le prestigieux projet Helix à la famille Degroote d'Ostende

Date : 26 septembre 2024

[Paul Gheysens](#) a vendu sa société Graminea au promoteur immobilier ostendais Degroote. Graminea, une filiale de Ghelamco, devait construire à Courtrai, au bord de la Lys, les deux tours Helix, hautes de 15 étages chacune et pouvant accueillir 250 appartements. En juin, après dix ans d'attente, Ghelamco a reçu le permis d'urbanisme pour ce projet. C'est la première fois que Gheysens cède un projet aussi prestigieux et ne le réalise pas elle-même. Graminea avait une dette à court terme de 7,5 millions d'euros qui a été garantie auprès des banques par le produit de la vente des tours Helix et par une garantie solidaire de Ghelamco Invest. Gheysens s'efforce depuis un certain temps de trouver des liquidités pour rembourser ses dettes en cours, une démarche suivie de près par la presse.

Le journal De Tijd, en particulier, suit de près les mouvements de Ghelamco. Pour ce faire, le journal peut s'appuyer sur une présentation du groupe de Paul Gheysens à l'investisseur, réalisée fin 2023. Il en ressort notamment que Ghelamco a attribué à Helix Towers une valeur de vente de 122 millions d'euros. C'est un exercice de pensée intéressant que de savoir combien le dirigeant David Degroote a payé pour le terrain avec la licence et quelle a été la force de Paul Gheysens dans les négociations menées.

De Tijd a également découvert que l'assureur Ethias et la banque publique Belfius, tous deux détenus majoritairement par le gouvernement, sont les deux principaux créanciers belges du développeur de projets Ghelamco. Ghelamco a accumulé 1,34 milliard d'euros de dettes à la fin de 2023, dont 895 millions d'euros sont dus cette année. Le propriétaire, Paul Gheysens, doit vendre massivement des biens immobiliers pour maîtriser ces dettes. Sa dette personnelle envers le groupe en compte courant s'élèverait à 328 millions d'euros et aurait entre-temps été largement convertie en prêts à long terme. La vente de Helix Towers fait partie de la recherche de liquidités, tout comme la vente de deux villas à Knokke-Heist à [la famille Van Rompuy, propriétaire de la banque anversoise Argenta](#).

La présentation aux investisseurs a également révélé que Ghelamco est surtout endettée auprès de deux acteurs étrangers. La banque américaine Goldman Sachs est le principal créancier de Ghelamco, avec un prêt de plus de 140 millions d'euros. Goldman Sachs a financé la construction en 2020 de The Arc, le premier projet de tour de Ghelamco à Londres, dirigé par la fille de Paul Gheysens. L'assureur allemand Allianz a accordé un prêt d'environ 100 millions d'euros pour le projet de bureaux The Wings à Diegem, qui abrite notamment le siège du consultant EY. Les grandes banques belges KBC et BNP Paribas Fortis représentent chacune environ 60 millions d'euros de prêts. Au premier semestre 2024, Ghelamco a pu rembourser un prêt de 20 millions d'euros à Belfius grâce à la vente du centre de données Nexus à Zellik. La vente de Nova One à Anvers à Ethias a permis à KBC de rembourser un prêt de 26 millions d'euros. Cela a vraisemblablement réduit l'exposition des banques belges, selon De Tijd. De

son côté, une coentreprise avec le fonds d'investissement londonien Signal Capital Partners a fourni 50 millions d'euros à Ghelamco. Signal Capital se dit spécialisé dans les « situations de marché particulières ». Il est intervenu dans le refinancement d'un tiers du projet de bureaux Unit dans la capitale polonaise Varsovie. Ghelamco a qualifié cette opération de prêt mezzanine supplémentaire. Ce dernier est un prêt plus coûteux qu'un prêt bancaire traditionnel mais soumis à moins de conditions.