

La rénovation de la façade du Fairmont permettra de réduire la déperdition énergétique de l'enveloppe de plus de 80%.



DR

VICTORY

UN INVESTISSEUR
IMMOBILIER À
LA FIBRE DURABLE



La transformation de l'hôtel 5 étoiles permettra d'ouvrir plus largement le site aux Genevois grâce à ses multiples connections et sa nouvelle dynamique.

DR

Le groupe Victory qui a fait l'acquisition de l'hôtel Fairmont en 2022 prévoit des travaux conséquents pour en faire l'un des plus prestigieux cinq étoiles de Suisse ainsi que l'un des moins énergivores. Visite du portefeuille du groupe dont la durabilité est l'un de ses leitmotivs.

TEXTE [[[Chantal de Senger, de retour d'Amsterdam et Bruxelles.

« **N**ous évitons systématiquement de démolir les immeubles que nous rachetons, comme Erik Moresco, fondateur et CEO du groupe financier Victory qui possède des bureaux à Amsterdam, Londres, Luxembourg, Bruxelles et Genève. Notre objectif est de créer de la valeur, de mettre l'accent sur le capital humain et de collaborer avec des personnes locales. » Victory est une société d'une trentaine de collaborateurs qui, à travers trois fonds, fait l'acquisition de biens immobiliers qu'elle revalorise et transforme en actifs de haute qualité. A coup de centaines de millions de francs, les espaces souvent défraîchis sont remaniés en lieux multifonctionnels haut de gamme comprenant bureaux, fitness, restaurants, salles de conférences, auditoriums, lobbys et réceptions communes. Bien avant la pandémie de Covid, Victory avait anticipé le changement au niveau du monde du travail. Il perçoit la nécessité d'offrir des espaces où les services seront partagés. « Un employeur peut offrir tout cela à ses employés, sans s'en occuper. Cela permet de limiter ses coûts tout en profitant des installations que nous mettons à disposition. »

AMSTERDAM ET BRUXELLES

L'un des grands projets de rénovation de Victory fut l'immeuble Atrium dans le quartier de Zuidas à Amsterdam. Ce bâtiment emblématique était confronté à de nombreux problèmes et difficultés en raison d'un manque d'investissement chronique depuis des années. L'immeuble de 34'000 m² acquis pour moins de 100 millions d'euros en 2013 sera revendu plus de 500 millions en 2017 après des travaux et investissements conséquents et un agrandissement portant sa surface à 65'000 m². Il est ainsi devenu un complexe moderne de référence sur le marché. Une opération ultra rentable pour ses investisseurs. Les locataires de l'immeuble sont aujourd'hui de grands cabinets d'avocat tels qu'Hogan Lovells ou encore CMS. A Bruxelles Centre-Nord, Victory a fait l'acquisition

de l'immeuble Manhattan, 54'000 m², toujours en sa possession. Le bâtiment, rénové à hauteur de 130 millions de francs, propose aujourd'hui des espaces de travail agréables à vivre, quatre restaurants, cafés et bars, trois fitness et des parkings souterrains aménagés pour les vélos et les voitures. Le but de ces acquisitions n'est pas seulement de créer de la valeur, mais également de constituer des écosystèmes durables, notamment avec l'aménagement de nombreux espaces verts, mais pas seulement. Par exemple, le fait de rénover l'immeuble Manhattan au lieu de le détruire et le reconstruire comme le recommandaient les architectes, a permis d'économiser 4500 tonnes de carbone, explique Erik Moresco. Offrir un service de restauration commun aux locataires permet de générer moins de déchets. Ainsi, même si certains bâtiments d'origine ne sont pas parfaits, Victory préfère transformer plutôt que de démolir et reconstruire. Dans l'immeuble Manhattan, les architectes ont gardé la structure alors que plusieurs

Erik Moresco, fondateur et CEO du groupe financier Victory, possède des bureaux à Amsterdam, Londres, Luxembourg, Bruxelles et Genève.





DR

Victory entreprendra bientôt le redéveloppement de l'ancien siège de la banque ABN AMRO à Amsterdam.

hauteurs de plafond et certaines colonnes n'étaient pas optimales. « Nous ne les aurions pas gardés si nous avions construit à neuf. Et contrairement aux croyances populaires, la rénovation est souvent bien plus coûteuse que la reconstruction. » Question durabilité, Victory peut se targuer d'avoir partiellement inspiré une nouvelle loi belge sur l'environnement avec l'immeuble Manhattan. En effet, la rénovation étant bien plus écologique, une démolition doit désormais être justifiée.

VICTORY

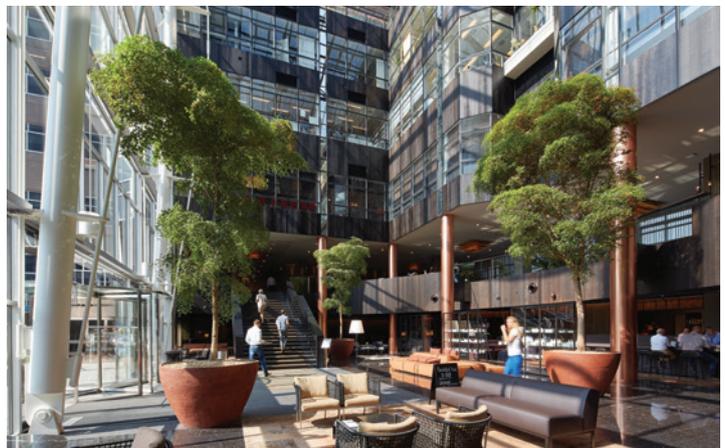
Erik Moresco est né en 1973 au Mexique d'une maman américaine et d'un papa néerlandais. Il vit aux Pays-Bas jusqu'à l'âge de 5 ans avant de partir aux Etats-Unis. Il commence sa carrière dans de grands groupes financiers, notamment chez Morgan Stanley à New York, Paris et Londres. Quand il rejoint le fonds d'investissement américain Blackstone pour diriger la France, la société

compte seulement 13 personnes en Europe. Erik est rapidement nommé responsable de 9 pays. Il décide de quitter la société en 2009. « Nous étions plus de 400 à travailler pour l'Europe. Tout avait changé, au niveau des effectifs et au niveau de la taille des fonds immobiliers. » En effet, Blackstone fait alors des opérations à 20 ou 30 milliards comme le rachat du groupe Hilton ou de grosses foncières aux Etats-Unis. « Je voulais revenir à une société à taille humaine où je pouvais m'impliquer personnellement dans les projets et gérer moi-même nos investissements. » D'où l'idée de créer sa propre société avec l'aide d'investisseurs prêts à s'engager avec lui depuis quelques années déjà. Victory est fondé en 2009, juste après la crise. « Ne croyant pas aux conditions spéculatives du moment, j'avais vendu tous les actifs sous ma responsabilité avant mars 2007 chez Blackstone. Mon idée n'a jamais été de toujours faire plus, mais plutôt de faire les choses bien. En créant ma société, c'était aussi l'occasion d'offrir des écosystèmes durables et

L'aménagement intérieur de l'ATRIUM à Amsterdam avant et après sa rénovation.



Milan Hofmans



DR



agréables à vivre pour les employés.» Aujourd'hui, Victory ne fait pas de gestion pour le compte de tiers. « Nous faisons de l'investissement où nous sommes 100% propriétaires de nos acquisitions. » La société – dont 80% des fonds sont européens et 20% américains – a investi principalement au Benelux et en Suisse. Elle est active toutefois à travers l'Europe de l'Ouest et regarde actuellement à acquérir des objets à Paris et en Espagne. Les investisseurs sont majoritairement des institutionnels (fonds de pension et fondations). En étant à la tête de la société dont le portefeuille est valorisé à 2 milliards de francs, Erik Moresco a le privilège de pouvoir décider de manière indépendante. « En principe, nous essayons de rester indépendants de l'avis d'autres investisseurs de l'immobilier. Nous avons notre propre jugement et nos propres convictions. Par exemple, de nombreux experts me déconseillaient d'investir aux Pays-Bas après la crise financière. Nous y avons quand même vu une belle opportunité et cela a été parmi les meilleurs investissements du secteur », poursuit l'homme d'affaires.

FAIRMONT GRAND HOTEL GENÈVE

Marié à une Suisse, Erik Moresco s'est installé avec sa famille en 2007 dans la ville du bout du lac. Il saisit l'opportunité d'acquérir en 2022 le Fairmont Grand Hotel et ses bureaux adjacents. Le plus grand cinq-étoiles de Suisse, dont les anciens propriétaires avaient mandaté Jean Nouvel pour leur projet de réhabilitation, va complètement être repensé. Les travaux, qui seront exécutés par le bureau genevois Brodbeck Roulet, débiteront en principe fin 2024 pour une durée d'environ deux à trois ans. Le budget des travaux du bâtiment de 75'000 m² est estimé par notre magazine à plusieurs centaines de millions de francs. Victory entend également améliorer de manière significative la performance énergétique du bâtiment, actuellement l'un des plus énergivores du canton. Ainsi, Jean Nouvel a prévu l'aménagement de loggias (balcons

« NOTRE OBJECTIF EST DE CRÉER DE LA VALEUR, DE METTRE L'ACCENT SUR LE *CAPITAL HUMAIN* ET DE COLLABORER AVEC DES PERSONNES LOCALES. »

face au lac de plus de 4 mètres qui absorberont directement le soleil sans chauffer les chambres. L'hôtel sera beaucoup plus ouvert sur l'extérieur. Les deux terrasses du deuxième étage seront reliées. Le lobby de la réception sera complètement repensé avec une grande ouverture sur le quai du Mont-Blanc. Le spa et le fitness seront rénovés sur un seul étage et proposeront 2000 m² d'espace bien-être. L'hôtel devrait diminuer le nombre de ses chambres et suites en passant de 412 à environ 400. De grandes salles de réunion et une salle de bal seront construites face au lac. L'hôtel prévoit de disposer de plusieurs restaurants, d'un lounge bar, d'un bar à cocktails, d'une brasserie et d'une chocolaterie. La mythique boîte de nuit Le Java sera probablement repensée. Des travaux sont également prévus au sein du Théâtre du Léman afin d'augmenter le confort des spectateurs et diminuer sa consommation énergétique, notamment avec un éclairage adapté. « Nous allons surtout faire en sorte que les restaurants de l'hôtel soient ouverts avant et après les spectacles et plus attractifs pour les Genevois, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. » Concernant les enseignes actuellement présentes, il y en aura probablement moins, car toute l'arcade commerciale doit être redéfinie. « Nous allons cependant probablement prévoir une suite aménagée afin que nos clients puissent faire leur shopping sur place, directement avec des enseignes partenaires », poursuit Erik Moresco. Quant au prestataire, le groupe Accor, il sera maintenu, ainsi que la marque Fairmont. En effet, l'accord de management a été signé en 2019 pour une durée de vingt-cinq ans.

L'immeuble Manhattan à Bruxelles avant et après sa rénovation, qui aura permis d'économiser 4500 tonnes de carbone par rapport à une reconstruction à neuf.