



Inside - octobre 2022

Partenariat KHEOPS/LA FONCIÈRE : un contrat de confiance fondé sur l'expérience

La Foncière, fonds de placements immobiliers créé à Lausanne en 1954 valorise un portefeuille de logements et de surfaces commerciales situés majoritairement en Ville de Genève et dans le Canton de Vaud, principalement à Lausanne et sa couronne étroite. La Foncière est dirigée par la direction de fonds Investissements Fonciers SA.

Les actifs du fonds génèrent des revenus locatifs annuels d'environ CHF 84 millions, avec un taux de vacances très réduit, en dessous de 1%. Thomas Vonaesch, COO de la direction de fonds depuis 2009, nous fait le plaisir d'une causerie informelle sur la collaboration avec KHEOPS et les critères d'évaluation prévalant chez La Foncière dans le choix de ses partenaires.

KHEOPS. Quelles raisons ont amené La Foncière à collaborer avec KHEOPS?

omas Vonaesch. La gestion d'un tel parc immobilier demande non seulement une grande rigueur dans la gestion, l'entretien permanent, les rénovations techniques et énergétiques mais aussi dans l'utilisation des réserves constructibles notamment par des surélévations.

KHEOPS nous accompagne depuis de nombreuses années dans ce type de projets. Son expertise technique, méthodologique et financière est un atout déterminant. Son savoir-faire dans la direction des

chantiers en milieu urbain est très important pour nous. Depuis l'adoption de la modification de la loi sur les constructions et les installations diverses entrée en vigueur en 2008, nous avons intensifié nos activités de développement en zones de forte densité. Nous apprécions également le savoir-faire de ce partenaire dans les excellentes relations avec les locataires face aux nuisances engendrées par ces travaux, grâce à un suivi personnalisé.

Dans votre activité de gestionnaire de portefeuille, quelles sont vos priorités?

Nous visons quatre objectifs consistant à:

- Assurer des revenus stables ainsi qu'une croissance continue de la valeur des immeubles aux investisseurs du fonds qui sont pour une partie importante des institutionnels
- Mettre à disposition des locataires des appartements et surfaces d'activité d'excellente qualité avec un loyer raisonnable
- Préparer le parc immobilier de La Foncière à répondre aux objectifs thermiques et de durabilité de la Confédération pour 2030/2050
- Gestion active du portefeuille pour répondre aux exigences des locataires d'aujourd'hui et de demain

L'éthique et la responsabilité écologique ont donc une importance dans le choix de vos sous-traitants?

Investissements Fonciers SA, tout comme La Foncière veille au respect de la charte ESG, qui permet de faire l'analyse extra-financière d'une entreprise sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

L'adhésion de La Foncière au Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) renforce nos principes de gestion du fonds initiés il y a plus de 10 ans, visant l'alignement à la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération.

Avez-vous intégré le BIM dans votre logique de collaboration?

Notre parc se compose à plus que 80 % d'immeubles construits entre les années 30 et 70. Nous ne disposons pas d'une documentation complète pour chacun d'eux et ne voyons pas l'avantage technique et financier de procéder à la réalisation de maquettes BIM. Cet outil est particulièrement destiné à des immeubles d'exploitation commerciale et jouissant d'un équipement technique complexe nécessitant une planification d'entretien rigoureuse. Lors d'une nouvelle construction d'un tel bâtiment, nous utiliserons cette technique bien évidemment.

Pour conclure cette interview, à quel sujet d'avenir vous attachez-vous dans votre profession?

Je m'intéresse beaucoup à la notion d'espace et à ce qui produit le confort de l'habitat contemporain en harmonie avec les exigences et défis urbanistiques et écologiques. La pénurie d'appartements est un fait à Genève depuis de nombreuses années et la solution passera probablement par la densification, impliquant la construction, voire la démolition de certains ensembles au profit d'édifices plus modernes, plus fonctionnels et répondant aux exigences écologiques. Ce sont des sujets qui transforment les modes de vie, la mobilité, la consommation d'énergie, l'accès au travail, l'écoresponsabilité et la prise en compte des personnes à mobilité réduite ou atteintes d'un handicap. Je m'interroge sur ce qui permettrait de mieux arborer notre ville, de favoriser l'îlotage et les zones vertes, de bâtir plus en hauteur et de libérer de l'espace public.