

5 minutes avec Thomas Vonaesch, COO d'Investissements Fonciers SA (IFSA), la direction du fonds suisse de placements immobiliers La Foncière



07/03/2023 - Immoday - Olivier Toublan

Pour l'entretien '5 minutes avec' d'aujourd'hui, nous accueillons Thomas Vonaesch, COO d'Investissements Fonciers SA (IFSA), la direction du fonds suisse de placements immobiliers La Foncière

'5 minutes avec' est une série d'interviews destinées à faire connaître les acteurs de la titrisation immobilière en Suisse.

Thomas Vonaesch, qui êtes-vous ?

Je suis marié et j'ai quatre enfants, trois filles, un garçon. Je travaille depuis presque 40 ans dans l'immobilier. J'ai exercé des fonctions dans ce domaine auprès de diverses

sociétés, notamment Coop, Generali ou Swisscom. Depuis 14 ans, je suis le COO de Investissements Fonciers SA, la direction du fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Concrètement, quel est votre travail à La Foncière ?

Avec mon équipe, composée de 6 personnes, nous sommes responsables du parc immobilier du fonds, qui représente une valeur d'environ 1,8 milliard de francs et qui est composé de 4'250 appartements et 71'000m² de surfaces commerciales. Une partie de la gestion est déléguée aux gérances partenaires avec lesquelles nous avons mis en place un mode de fonctionnement et de contrôle très précis et standardisé. Nous restons responsables à l'interne pour l'Asset Management, le Portfolio Management, les acquisitions, le développement et les constructions. Avec, depuis 2009, un fort accent mis sur la transition énergétique. Nous sommes d'ailleurs fiers de nos chiffres : nous vous avons pu économiser 34 % de la consommation électrique par m², 22 % du chauffage, 15% de la consommation d'eau, et nous avons enregistré une diminution de 40 % des émissions de CO₂, toujours par m².

Parmi ces différentes activités, quelle est celle qui occupe une part importante de votre temps ?

Ces dix dernières années, avec l'envolée des prix de l'immobilier, nous avons privilégié l'optimisation de notre parc aux nouvelles acquisitions. Nous avons examiné l'ensemble du portefeuille pour identifier les potentiels de surélévations, d'aménagement des combles et d'utilisation des réserves constructibles. Ce qui nous a, par exemple, permis de créer environ 170 logements supplémentaires entre Genève et Lausanne, avec plusieurs gros projets développés ces dernières années. Le plus actuel est un redéveloppement à Lausanne avec 35 appartements au lieu de 19, dans un respect absolu des enjeux d'ESG (Environnemental, Social et Gouvernance), qui va démarrer dans les prochaines semaines.

Vous venez de parler du prix élevé des immeubles. En tant que responsable des investissements immobiliers, comment analysez-vous la situation actuelle du marché ?

Clairement, l'augmentation des taux d'intérêt a eu un impact sur l'immobilier. Mais, s'il est incontestable que le rythme de la hausse des prix s'est ralenti, on n'observe pas encore une véritable correction ou de baisse des prix. Pour nous, le défi reste de trouver des immeubles qui répondent à notre stratégie de placement à des prix raisonnables. Mais nous nous attendons à une correction ces prochains mois, ce qui devrait nous offrir quelques opportunités d'acquisition.

Correction ou effondrement des prix ?

Plutôt une correction. Aujourd'hui, après la remontée des taux et les intérêts des obligations qui deviennent de nouveau plus intéressants, la hausse d'immobilier s'est ralentie, ce qui pourrait entraîner une correction. Mais l'immobilier reste un actif d'investissement très attractif pour les investisseurs institutionnels. Donc, il est peu probable qu'il y ait une vague de vente et que les prix s'effondrent.

Quels seraient les rendements sains à long terme ?

Il est difficile de se prononcer de manière absolue sur un rendement fixe admissible. Les profils des biens, des fonds de placements et des investisseurs sont très disparates. Comme la valorisation des immeubles dans le domaine des fonds de placement est généralement fixée sur la méthode DCF qui prend en compte le montant des loyers, l'interprétation du rendement sain est différente s'il s'agit d'un immeuble nouvellement construit ou d'un immeuble ancien. Aujourd'hui, on constate que des rendements autour de 3,5% sont toujours acceptés par les acquéreurs.

Sera-t-il encore possible d'atteindre de tels rendements, en particulier avec toutes les contraintes de durabilité, qui vont représenter des charges importantes.

Notre portefeuille est constitué d'une proportion importante d'immeubles anciens mais bien placés dans les centres urbains. Les améliorations énergétiques et les rénovations au coup par coup d'unités locatives permettent de garder ces immeubles attractifs sur le marché de la location. Nous avons déjà mené plusieurs projets de rénovation et d'améliorations énergétiques et les résultats sont encourageants du point de vue financier pour La Foncière.

Sans langue de bois, est-il réellement possible d'arriver à la neutralité carbone en 2050 dans l'immobilier ?

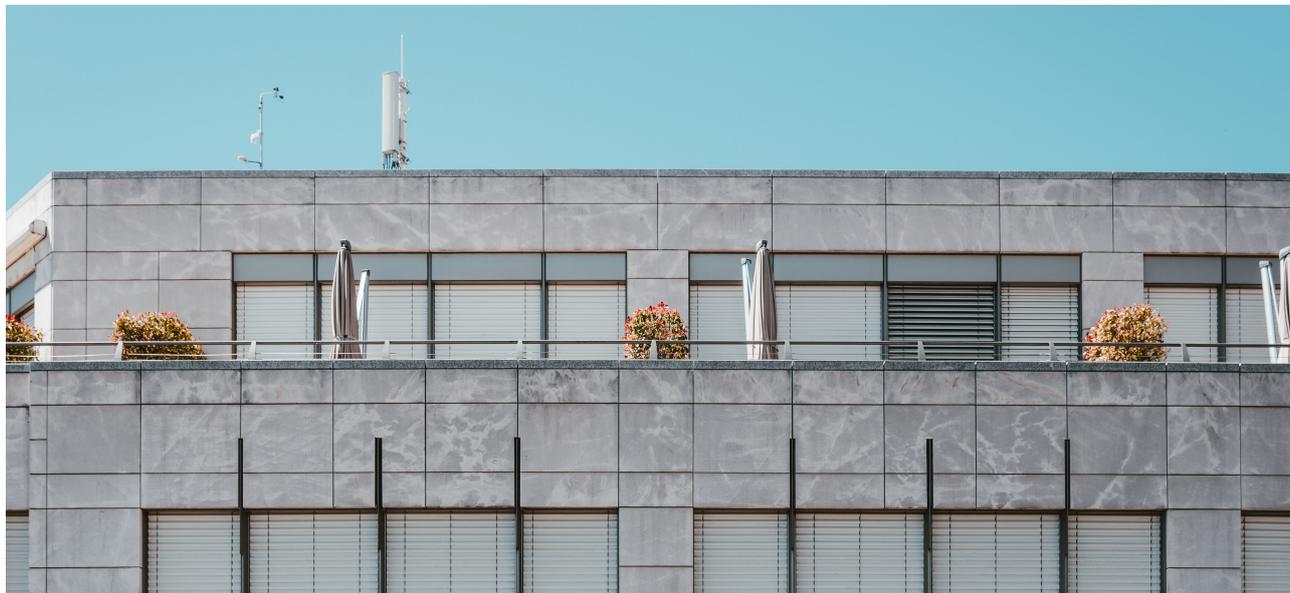
C'est effectivement un grand challenge pour tout le secteur - même pour La Foncière, malgré une bonne planification, une grande expertise dans le domaine de la rénovation de bâtiments et les possibilités d'économies d'échelle. Mais pour y arriver il faut que tout le monde tire à la même corde, les investisseurs, les propriétaires, mais aussi les locataires, sans oublier les autorités. Avec néanmoins un grand point d'interrogation : y aura-t-il une main d'œuvre suffisante pour faire toutes les rénovations nécessaires dans les temps ? Pour l'instant, ce n'est pas vraiment le cas.

Revenons à votre carrière. Quelle est votre formation ?

J'ai commencé par un apprentissage de commerce dans une étude de notaire. En 1987, je suis entré chez Coop, à Genève où j'ai travaillé dans l'immobilier. Puis j'ai enchaîné avec un diplôme fédéral de régisseur et courtier en immobilier et un cours MBA Executive Portfolio Manager of International Real Estate.

Pourquoi Coop ?

Je revenais d'un stage aux États-Unis et j'ai vu chez Coop Genève un poste intéressant de responsable du service immobilier. Ce fut une très bonne expérience où j'ai appris l'importance d'une culture résolument tournée vers le client. Cette approche n'était pas très courante dans le milieu immobilier genevois à cette époque.



Vous passez ensuite chez Generali, en 1997, à Zurich.

Un groupe avec une forte culture d'entrepreneuriat. Ce fut une étape très importante pour ma carrière. Pour la première fois, j'ai géré un grand parc immobilier de 1,3 milliard de francs, dans une période entre la fin des années 1990 et le début des années 2000 où le marché connaissait plusieurs crises. Donc, c'était vraiment passionnant.

Après quelques postes dans différentes entreprises, toujours dans l'immobilier, vous arrivez à La Foncière en 2009.

Je cherchais un nouveau défi et je voulais rester en Suisse romande. Je pensais rester 5 ans à La Foncière et m'y voilà maintenant depuis 14 ans !

Ce n'est pas ennuyeux de rester 14 ans dans la même entreprise, au même poste ?

Pas le moins du monde, il y a toujours de nouveaux défis à relever, des nouveaux projets, ce qui est prenant. D'autant plus que dans l'immobilier pour voir les projets se finaliser et récolter le fruit de son travail, cela peut prendre plusieurs années. Les succès du développement du parc immobilier de La Foncière sont une source de motivation.

Du point de vue professionnel, quelles sont vos qualités ?

Je suis quelqu'un de pragmatique, j'aime aller droit au but et je suis très orienté résultats. J'apprécie beaucoup le travail en équipe et pour que je me sente à l'aise, on collabore de manière dynamique.

Et vos principaux défauts ?

Je suis légèrement impatient et fonceur !

D'un point de vue personnel, quel sont vos principaux traits de caractère ?

Je suis très attaché aux valeurs familiales et toujours actif. Là aussi dans ma vie personnelle, j'aime bien quand les choses bougent, avec 4 enfants c'est toujours le cas, et il y a les hobbies !

Alors justement, quels sont vos hobbies ?

Je pratique les arts martiaux depuis toujours. Et j'apprécie les voyages, nous avons un Camper et nous faisons des excursions en dehors des sentiers battus.

Les arts martiaux ?

Oui, celui où j'ai le plus progressé est le Krav Maga, l'art du combat rapproché utilisé par l'armée israélienne.

Ce n'est pas commun, comme passion.

J'ai toujours beaucoup apprécié les arts martiaux. Tout gamin j'ai commencé avec le judo, puis le karaté, puis un peu de boxe américaine et anglaise. Et un jour, j'ai découvert le Krav Maga. Ça m'a passionné. J'en fais maintenant depuis une vingtaine d'années. J'ai même animé entre 2010 et 2022 une école à Nyon. Ça permet aux enfants et aux femmes, surtout, non seulement d'apprendre à se défendre, mais aussi d'affronter le monde avec un état d'esprit et un comportement différent. J'ai même initié mes collègues de travail à cette pratique, cela renforce le respect les uns envers les autres.

Pour finir notre question rituelle : si vous aviez une baguette magique, qu'aimeriez-vous changer ?

J'aurai passé plus de temps avec mes enfants quand ils étaient en bas âge, à une époque où j'avais trop d'activités professionnelles et extra-professionnelles qui m'occupaient en dehors de la maison !

Olivier Toublan, Immoday