

Palaces genevois

Le groupe Victory d'Erik Moresco a racheté en toute discrétion le Fairmont

L'emblématique hôtel en front de rade, ainsi que les espaces de bureaux adjacents, ont été acquis en avril 2022. La famille saoudienne, ancienne propriétaire, reste au capital en tant qu'investisseurs passifs. L'ambitieux programme de rénovation est remis sous la loupe.

Viviane Scaramiglia
Publié aujourd'hui à 06h00



Le projet de réhabilitation préalablement conçu par l'architecte star Jean Nouvel n'est pas remis en question, mais il est réexaminé dans le détail, afin de garantir un concept novateur d'accueil, de circulations et d'ouverture de l'hôtel sur l'extérieur.

DR

Pourquoi les travaux de l'emblématique Fairmont n'ont-ils toujours pas débuté? Surprise, le plus grand palace genevois – 412 chambres – a changé de mains au printemps dernier, a appris «Bilan».

En janvier 2020, Fairmont Hotels & Resorts succédait à Kempinski dans l'exploitation du cinq-étoiles. Dans la foulée, on attendait l'ouverture du chantier qui allait métamorphoser l'imposant édifice en béton armé des années 1980, en rupture de l'environnement bâti de la fin XIX^e siècle. Suite à l'obtention du permis de construire, les résiliations de bail des commerces étaient fixées en fin d'année.

C'était sans compter la prise de contrôle de l'ensemble du complexe (hôtel et bureaux) de la société Le Palace Genève SA, en avril 2022, par le groupe Victory, acteur immobilier de premier ordre fondé en 2009 par Erik Moresco, ancien directeur général

de Blackstone. La transaction est passée sous les radars, le Groupe Victory préférant présenter le projet une fois finalisé.

Sur le plan financier, les nouveaux investisseurs financent non seulement la rénovation du complexe, mais ont également recapitalisé Le Palace Genève SA, société propriétaire des murs, en passant notamment près de 159 millions de francs de dettes en fonds propres. La famille saoudienne, qui détenait le palace, est restée en partie au capital en tant qu'investisseurs passifs, convaincue par le projet d'Erik Moresco.

Projet réexaminé

Le silence entourant le futur du palace s'explique par le réexamen du projet de réhabilitation. Celui-ci, conçu par l'architecte Jean Nouvel et DJ Architectes associés n'est pas remis en question, mais il est revu dans le détail, «afin de garantir un concept novateur d'accueil, de circulations et d'ouverture de l'hôtel sur l'extérieur», indique-t-on dans l'entourage du nouvel investisseur.

L'antenne genevoise de Victory mène par ailleurs des études approfondies, «afin d'améliorer de manière significative la performance énergétique». Le groupe relève avoir «l'expertise et l'expérience nécessaire pour mener à bien les opérations les plus complexes, tant sur le plan financier que constructif».

Déjà propriétaire de bâtiments remarquables tels le complexe Atrium à Amsterdam et New Babylon à La Haye, l'investisseur inscrit sa trajectoire dans une stratégie claire basée sur une gestion intensive des actifs. Le groupe est réputé pour l'acquisition et la revitalisation de biens immobiliers hypersélectionnés, d'y investir massivement et de les transformer en actifs de haute qualité.

Le concept de Jean Nouvel sera exécuté par le bureau genevois Brodbeck Roulet architectes. Il inclut une intervention sur les façades qui prennent en considération la matérialité et la volumétrie typique des immeubles de la rade. L'extension de la façade de 4,5 mètres en direction du lac avait été contestée en vain par l'Hôtel d'Angleterre, qui estimait qu'elle allait préteriter ses pièces d'angles. Un recours rejeté par deux instances.

La mythique époque du Kursaal

Dans le rétroviseur de l'édifice, l'histoire remonte à l'époque du Kursaal ouvert en 1885, racheté par la Ville de Genève en 1921. Il a été démoli dans les années 1970 au profit de l'hôtel construit en 1980 par le financier genevois Nessim Gaon et exploité sous le nom de Noga Hilton jusqu'à sa vente à UBS, en 2002, lors d'une vente aux enchères forcée. La banque a revendu l'ensemble quelques années plus tard à Le Palace Genève SA, société détenue majoritairement par une famille du Golfe.

«Genève possède un fort potentiel d'accroissement de son rayonnement international.»

Eric Moresco, fondateur du groupe Victory et nouveau propriétaire du palace Fairmont

Sur ce terrain appartenant à la Ville de Genève, le total des surfaces est de quelque 80'000 m², dont 80% dédiés à la partie hôtelière forte de 412 chambres, comprenant 33 suites et 14 appartements, ainsi que 3 restaurants, un centre de remise en forme et un

spa avec piscine chauffée. L'ensemble est doté d'un parking souterrain de 550 places, le Théâtre du Léman, au rez inférieur, offre quelque 1300 places.

Ayant été construit en 1980, une grande partie de ce complexe est désormais obsolète. Une fois rénové, le potentiel de ce complexe sera significatif. L'investisseur Erik Moresco convaincu que «Genève possède un fort potentiel d'accroissement de son rayonnement international». Le changement de propriétaire n'aura pas d'incidence sur l'accord de management avec Fairmont Hotel & Resorts.

Le montant de la transaction n'est pas divulgué, ni celui du projet en cours de finalisation, qui devrait être conséquent. À Genève, la valeur d'une chambre de palace est admise entre 1 et 1,5 million de francs, ce qui porterait le montant de l'opération, réhabilitation comprise, au-delà du demi-milliard de francs suisses.

Collaboration: Julien de Weck