

# LE TEMPS

---

SURFACES COMMERCIALES Jeudi 7 février 2008

## L'œil neuf des Californiens de Westcore

Par François Pilet

### La société va investir plus de 50 millions en 2008 dans le pays.

Les bonnes affaires immobilières, tout comme l'essentiel, est souvent invisible pour les yeux. Malgré son MBA et ses premières armes chez Hewlett Packard, Michael Wolfsen n'a pas renié ses études de philosophie à l'Université McGill de Montréal. Mieux encore. Basée à Lausanne, la société Westcore Properties qu'il a fondé avec le riche homme d'affaires californien Marc Brutton et un ancien de UBS, ce mélange des genres est mis à profit dans un domaine qui n'a a priori rien de poétique: l'immobilier commercial. «Contrairement aux Suisses»

Westcore est une société d'investissement privée basée en Californie qui gère principalement l'argent de ses fondateurs, en s'inspirant de la méthode qui a fait la fortune de Marc Brutton aux Etats-Unis et qu'il résume ainsi: «Westcore est à l'immobilier ce que le value investor est à la finance». Une stratégie à la Warren Buffet en quelque sorte, basée sur la quête d'actifs temporairement sous-évalués par le marché.

Des biens restés trop longtemps sous les yeux des investisseurs locaux qui n'y prêtent plus attention, mais qui ne demandent qu'à être repositionnés sur un segment à «haute valeur ajoutée». Et ce en y apportant «un peu d'énergie et de fraîcheur», selon la formule de Michael Wolfsen. «Contrairement à la plupart de nos concurrents suisses qui se concentrent sur les caractéristiques conventionnelles d'une propriété, Westcore se focalise sur son potentiel, sur ce qu'elle peut devenir à terme», poursuit le vice-président.

Prenez la halle Coca-Cola de Bussigny (VD) laissée vide par son propriétaire qui cherchait à s'en débarrasser depuis deux ans avant que Westcore ne s'en empare en 2006. «En raison de son immense taille, personne n'en voulait, raconte le Canadien. Nous avons divisé le bâtiment en parcelles plus réduites et ajouté un design original et moderne avec l'aide d'un artiste.» Depuis, les locataires affluent. L'immeuble a été loué à 60% dans les trois premiers mois, bien plus vite que prévu et à un prix supérieur aux premières estimations de Westcore.

De Bussigny à Vienne

Et ce n'était pas qu'un coup d'essai. La même année, la société californienne a fait l'acquisition d'un terrain exploité par la station Agip du Mont-sur-Lausanne avant de renouveler l'exercice l'an dernier avec l'usine abandonnée par le néerlandais Philips à Gland. Cette immense halle de 8600 mètres carrés est aujourd'hui entièrement louée.

Westcore a investi plus de 30 millions de francs en Suisse en 2007 avec l'ambition d'atteindre 100 millions fin 2008. Plusieurs contrats devraient d'ailleurs être signés prochainement. Si d'autres affaires plus alléchantes encore ne se présentent pas ailleurs en Europe. Car le regard neuf de Westcore sur l'immobilier commercial ne balaye pas seulement l'Arc lémanique. L'an dernier, une partie des fonds initialement prévus pour la Suisse a en effet été investie en Autriche, où Michael Wolfsen était tombé par hasard sur une affaire semblable à la halle Coca-Cola dans la banlieue de Vienne. Dans un allemand approximatif, l'investisseur a emporté en trois semaines un immense bâtiment industriel que

les experts immobiliers locaux considéraient comme un cas désespéré. Avec une nouvelle enseigne de Parc technologique et quelques réaménagements, l'affaire connaît le même succès que la halle de Bussigny.

**LE TEMPS © 2009 Le Temps SA**