
La Foncière

Un fonds immobilier qui surfe au-dessus des taux



Arnaud de Jamblinne, directeur général du fonds immobilier La Foncière. YANNICK BAILLY

Le rendement du dernier exercice démontre l'attrait de ce secteur. La tuile, c'est que le parc d'immeubles ne croît plus guère

Jean-Marc Corset

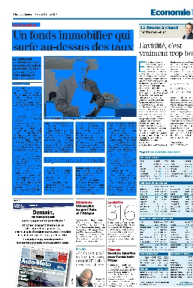
Avec un rendement du dividende de 2,46% sur le cours de Bourse de son dernier exercice, le fonds de placement immobilier La Foncière enregistre son plus faible résultat

en dix ans. Mais si on mesure la différence avec le rendement des obligations de la Confédération, qui était de 0,54% durant cette période, jamais cet écart n'a été aussi grand. Et c'est bien cela qui est important, car il démontre à lui seul l'attrait que représente l'immobilier dans le portefeuille d'un investisseur.

La Foncière peut donc se réjouir de son exercice 2011-2012, clos à la fin de septembre, qui lui permet d'augmenter au plus haut le dividende distribué, tout en affichant une performance de 132% sur les dix dernières années contre

84% pour son indice de référence de la branche (SXI Real Estate Funds). Créé en 1954 et constitué d'un parc d'immeubles implantés essentiellement dans les centres urbains, le fonds se sent «à l'aise» avec «une économie qui reste florissante». «Nous avons un outil qui permet de répondre à la demande», se réjouit Arnaud de Jamblinne, directeur général.

La valeur vénale du parc immobilier se monte à près de 1,06 milliard de francs en hausse de 2,6% par rapport à l'exercice précédent. Celui-ci s'étend essentiellement



dans les cantons de Genève (38%) et de Vaud (45,4%) avec une proportion de 63% d'immeubles résidentiels, 13,6% de commercial, le reste étant mixte. Il y a dix ans, la valeur vénale était de 705 millions de francs, mais seule une dizaine d'immeubles a été acquise entre-temps. La progression est donc essentiellement le fait de la revalorisation du parc.

L'année dernière, La Foncière n'a ainsi acquis aucun immeuble. «Le marché est à sec, déplore Albert Michel son président, qui est aussi le président de la Banque Cantonale de Fribourg. Nous n'avons pas trouvé d'immeubles intéressants.» Ses exigences de rendement (5,5% brut) ne sont en effet aujourd'hui pas remplies.

C'est que le marché est cher, comme on le sait, surtout pour les implantations en ville, visées par le fonds de placement. «Nous n'achetons pas pour acheter, précise Albert Michel. Nous voulons de la qualité et un rendement intéressant.» La valeur du parc tient d'ailleurs aussi aux rénovations faites ces dernières années. Et les recherches s'orientent plutôt vers les cantons romands moins repré-

sentés. Mais le président a aussi annoncé hier, au siège lausannois du fonds, qu'une réflexion était en cours afin d'acheter des terrains dans le but de construire en tant qu'entreprise générale. «Ce que nous n'avons jamais fait!»

En attendant que le conseil d'administration tranche, ce printemps, le calendrier politique retient toute l'attention. Lex Koller (restrictions d'acquisitions d'immeubles par les étrangers), Lex Weber («un coup de massue»), limitations sur les fonds du IIe pilier, loi sur l'aménagement du territoire, réformes fiscales: autant d'incertitudes qui pèseront sur le marché ces prochaines années. A La Foncière, on garde les yeux grands ouverts.

Quant à la fameuse bulle immobilière, elle constitue probablement le moindre des soucis: «Les prix se tassent, surtout dans le haut de gamme, répond Arnaud de Jamblinne. Il faudrait une hausse des taux importante pour que la bulle éclate, Nous ne sommes pas dans cette configuration.» D'autant que les acheteurs sont toujours là, renchérit Albert Michel.

Logements bon marché

● Mandaté par l'Office fédéral du logement pour une étude, le bureau Ernst Basler + Partner estime que plusieurs instruments d'aménagement du territoire permettent de promouvoir l'offre en logements bon marché. Leur efficacité est toutefois limitée et dépend fortement de la situation locale et de l'application concrète de la mesure. La

pratique adoptée pour l'attribution de ces logements revêt en outre une importance décisive: ils doivent effectivement profiter au public visé. Il convient donc d'examiner dans chaque cas si des mesures existantes et éprouvées, comme l'encouragement des coopératives, ne seraient pas mieux adaptées, selon Ernst Basler + Partner. **ATS**