



Fédération Romande Immobilière
1002 Lausanne
021/ 341 41 42
www.fri.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse spécialisée
Tirage: 17'556
Parution: 8x/année

N° de thème: 229.7
N° d'abonnement: 229007
Page: 5
Surface: 23'813 mm²

Arnaud de Jamblinne

«La Foncière» est réputée pour la prudence de sa politique d'investissement et pour ses résultats financiers qui la situent parmi les fonds de placements immobiliers les plus performants de Suisse. Trois questions à M. Arnaud de Jamblinne, directeur général.

1. Pourquoi «La Foncière» n'a-t-elle pas acheté d'immeubles l'an dernier?

Le marché des immeubles résidentiels n'est pas totalement asséché. Il y a des ventes mais à des conditions qui ne correspondent pas à notre politique d'investissement, en raison notamment d'un rapport «qualité-prix» des objets proposés peu attractif. Les causes de cette situation, particulièrement sensible sur l'Arc lémanique, sont connues: les promoteurs se sont intéressés ces dernières années en priorité à la construction de logements vendus en PPE alors que les investisseurs institutionnels recherchaient

toujours des immeubles locatifs. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a provoqué ce fort resserrement du marché et l'envolée des prix. Un fonds de placement comme «La Foncière» n'ayant pas un apport d'argent frais continu à investir, à la différence des assurances et des caisses de pension, il peut demeurer à l'écart du marché. Mais il semble que celui-ci revienne à un certain équilibre. Je vois passer des dossiers d'immeubles locatifs qui étaient auparavant prévus pour être vendus en PPE. Il est possible que la tendance s'amplifie si les promoteurs acceptent de revoir leurs plans financiers à la baisse.

2. «La Foncière» a engagé une réflexion sur une éventuelle collaboration avec des entreprises générales. Faut-il voir là un changement de politique de sa politique?

Disons que ce serait un retour aux sources; dès ses origines et jusqu'au milieu des années 1980, «La Foncière» a énormément

construit d'immeubles. Elle a suspendu cette activité au bon moment; mais aujourd'hui, le marché immobilier a fondamentalement changé. Les objets intéressants sont rares et la concurrence entre les acheteurs plus vive. Même en demeurant fidèles à notre politique d'investissements prudente, nous entendons demeurer actifs sur ce marché. La loi autorise les fonds de placements immobiliers à acquérir des terrains seulement s'ils sont au bénéfice d'un permis de construire. En collaborant avec des entreprises générales qui ont la maîtrise des terrains, nous remonterions dans la chaîne de la promotion immobilière, sans en prendre les risques; nous pourrions acquérir les objets en amont du marché.

3. Comme la majorité des milieux immobiliers, vous ne redoutez pas l'éclatement de la fameuse bulle. Un optimisme de circonstance?

Il est dans l'ordre des choses que les autorités monétaires et bancaires



veillent éviter les excès sur le marché immobilier. Mais sur le terrain, nous constatons que les taux d'occupation des immeubles sont excellents et que la demande de logements va demeurer soutenue si l'évolution démographique est conforme aux prévisions. Il faudrait que nous subissions une forte hausse des taux d'intérêt et un retournement de la conjoncture économique pour que l'état du marché immobilier se péjore sérieusement. Nous en sommes loin. La situation n'est toutefois pas uniforme; les loyers de niveau supérieur sont en train de se tasser. Ceux qui font des investissements purement spéculatifs risquent de s'en mordre les doigts.

(Propos recueillis par Etienne Oppliger)