



Très bon exercice pour le fonds de placement lausannois

La Foncière, toujours aussi prudente, en récolte les fruits

Acheter des immeubles résidentiels en des endroits bien situés et les mettre en valeur, c'est une des clés d'un succès qui se renouvelle d'année en année.

Etienne Oppliger

Le fonds de placement immobilier La Foncière ne déroge pas à sa politique toute de prudence et ses résultats financiers sont là, une nouvelle fois, pour prouver que cette attitude est judicieuse. Ses porteurs de parts en sont les premiers récompensés. Ils voient régulièrement leur dividende augmenter. Il passe cette fois de 20 fr.60 à 20 fr.70. «Une hausse certes modeste, admettent en substance le président du Conseil d'administration Albert Michel et le directeur général du Fonds, Arnaud de Jamblinne, mais elle est continue. En 1999, la rémunération était de 17 fr.70. Et le rendement en Bourse a atteint 2,05% en fin d'exercice, un taux nettement supérieur à celui des obligations de la Confédération qui est de... - 0,12%. Le différentiel entre les deux rendements n'a jamais été aussi élevé», soulignent encore les organes dirigeants du Fonds. Et par conséquent, l'intérêt des investisseurs pour les titres du Fonds a rarement été aussi soutenu.

La qualité, pas le volume

D'autres chiffres ressortent de cet exercice qu'Arnaud de Jamblinne qualifie de «très bon» et ils sont de nature, là aussi, à satisfaire les porteurs de parts. Ainsi, le cours de celles-ci a connu une hausse particulièrement forte, passant de 880 fr.50 à 1010 fr. en 2015. La performance sur l'exercice, soit l'évolution du cours de Bourse additionnée au dividende, est de 17,16%, ce qui représente plus du double de l'indice suisse des fonds immobiliers. Cette performance est directement liée à la stratégie définie depuis de nombreuses années par les organes du Fonds: concentrer ses moyens sur une gestion efficace, avec un seul fonds de placement, la Foncière, qui est dirigé par Investissements fonciers SA, et ne pas vouloir faire du volume à coup d'investissements; le fonds demeure donc sur la réserve, surtout dans la conjoncture Immobilière actuelle où les bonnes affaires sont rares et très recherchées. C'est pour ces motifs que la Foncière n'a pas agrandi son parc immobilier en 2014 et a acheté un seul immeuble l'an dernier à Genève (au 3 de l'avenue Théodore-Weber). De même a-t-il renoncé

à construire lui-même des immeubles, faute de trouver des terrains bien situés et à des prix abordables. La nature de ses investissements n'a pas changé; il s'agit essentiellement de travaux de rénovation et d'entretien des immeubles. La priorité est donc donnée à leur mise en valeur.

La Foncière demeure très attachée à la Suisse romande et au Bassin lémanique en particulier. A eux seuls, les cantons de Vaud et de Genève abritent respectivement près de 47% et 38% de son parc immobilier, selon sa valeur vénale. Le Fonds n'a nullement l'intention de se diversifier géographiquement, ni d'investir en Suisse alémanique, l'unique immeuble de Zurich constituant l'exception qui confirme la règle. Là encore, Henri Michel est clair: «Nous n'investissons que sur les marchés que nous connaissons bien, ce qui n'est pas le cas de la Suisse alémanique». L'attitude de la Foncière est la même à l'égard de l'immobilier commercial: «Un immeuble entièrement commercial ne nous intéresse guère, car il est plus difficile à gérer que le résidentiel et son revenu est directement influencé par la conjoncture économique, alors qu'un Fonds comme le

Tout l'Emploi

Tout l'Immobilier
1227 Carouge GE
022/ 307 02 27
www.toutimmo.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 168'818
Parution: 50x/année



LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 10
Surface: 68'060 mm²

nôtre recherche en priorité la stabilité».

L'habitat de demain

Ce n'est donc pas un hasard si La Foncière a été récompensée l'an dernier pour la qualité de sa gestion immobilière dans le cadre des CIFI Swiss Real Estate Awards, décernés pour la première fois. Et une gestion prudente, une stratégie qui implique une progression à petits pas n'interdisent pas un coup de projecteur sur l'avenir, au contraire. Lors de la traditionnelle conférence de presse consacrée à la présentation des derniers résultats de la société, Arnaud de Jamblinne a évoqué l'habitat de demain tel qu'il le

voit, en projetant dans un avenir pas si lointain l'augmentation de l'espérance de vie de la population, celle des ménages d'une ou deux personnes, la concentration urbaine, le développement de l'habitat sans voiture, la modification de l'espace du logement, de son équipement (domotique et robotique, télétravail), de sa fonction, et encore de son environnement (écologie, mobilité, etc.).

Les obstacles à surmonter sont nombreux, car le logement est un thème très sensible auprès de l'opinion publique, et par conséquent politiquement. On estime que le renouvellement complet du parc immobilier prend environ un siècle. Densifier l'habitat est devenu une nécessité incontour-

nable, mais les résistances au niveau local demeurent fortes et les règlements communaux sur la construction n'évoluent pas. Même résistance à l'égard des constructions en hauteur, les «tours», sources inévitables de controverses. Encore faut-il savoir ce qu'on appelle une «tour», s'interroge Arnaud de Jamblinne, en référence au projet de quartier à Rolle rejeté parce que les immeubles étaient jugés trop hauts, le plus élevé - 9 étages - étant qualifié de «tour» par les opposants. Et de conclure que tous les changements en cours qui vont se conjuguer changeront également la ville avec le temps. «Mais il faut aussi que notre regard change». ■



► La Foncière demeure très attachée à la Suisse romande et au Bassin lémanique en particulier.

Date: 08.02.2016

TOUT l'immobilier

Tout l'Emploi

Tout l'Immobilier
1227 Carouge GE
022/ 307 02 27
www.toutimmo.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 168'818
Parution: 50x/année



LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 10
Surface: 68'060 mm²

GROS PLAN

Quelques chiffres clefs de La Foncière

Valeur vénale des immeubles: 1,217 milliard

Loyers encaissés: 77,3 millions

Endettement: 17,3%

Vacants: 0,64%

Pertes sur loyer: 0,69%