



Le Fonds poursuit son tranquille essor

Une «Foncière» aux pieds de granit

Fonds suisse de placement immobilier, «La Foncière» a présenté à la fin janvier ses résultats 2011 - 2012. La solide stratégie qui fait la réputation de la maison sise à Lausanne a une nouvelle fois porté ses fruits; dividende, valeur vénale, rendement, tous ces indices sont à la hausse.

Le président, Albert Michel, et le directeur général, Arnaud de Jamblinne, avaient le sourire, aux derniers jours de janvier, au moment de présenter leurs chiffres pour l'exercice 2011 - 2012. Un sourire presque habituel, tant la conjoncture épargne la Foncière. Mieux: tous les indices sont à la hausse. La valeur vénale de son patrimoine immobilier a augmenté de 2.6% pour atteindre 1,058 milliard de francs (*ces chiffres sont basés sur la valeur «Discounted Cash Flow», estimée par un collègue d'experts indépendants agréés par la FINMA, nldr*). Les dettes hypothécaires représentent 18.46% de la valeur vénale de tous les immeubles, contre 17.97% en 2011. Rappelons que la limite légale est de 50%. Au total, la fortune nette du fonds atteint 746 millions, soit 22 millions de plus que l'année précédente. La Foncière a également augmenté son dividende, qui passe de 20,20 à 20,40 francs. En 1999, il était de 17,70 francs.

Stratégie en évolution

«Ces résultats sont la preuve que notre tactique est la bonne, affirme le président Albert Michel. Maintenir la bonne santé de nos immeubles, essentiellement locatifs et situés en milieu urbain, fait de la Foncière une valeur sûre». L'essentiel du parc se situe en effet dans les cantons de Vaud (45,43%) et Genève (37,89%). Le résidentiel constitue les deux tiers des avoirs (63,14%), le commercial 13,59% et enfin les immeubles mixtes atteignent 23,27%. «Nous n'avons jamais appliqué la politique d'«acheter pour acheter», souligne encore le président. Nous avons une exigence de qualité, de rendement et de situation dans un milieu urbain qui limite nos acquisitions. Ainsi, nous n'avons pas acquis d'immeubles depuis une dizaine d'années. Ce n'est que récemment, donc hors l'exercice que nous présentons aujourd'hui, que nous sommes devenus propriétaires d'un groupe d'immeubles situé à Lausanne». La forte attractivité que le canton de Fribourg a développée ces dernières années, dans des villes telles que Bulle par exemple, in-

dique qu'il existe des opportunités d'investissement, même si le marché de l'immobilier tend à se stabiliser. Et la stratégie pourrait évoluer: «Le conseil d'administration va se pencher ce printemps sur l'opportunité pour La Foncière d'acquérir elle-même des terrains».

Contexte chahuté

Les terrains... C'est sur l'enjeu autour du territoire que le directeur général a décidé de s'exprimer au-delà des chiffres du fonds immobilier. «L'acceptation de la Lex Weber a été un coup de massue, rappelle Arnaud de Jamblinne. En 2012, le Conseil fédéral a modifié les conditions d'achat: la part des fonds propres provenant du 2^e pilier est limitée à 10% de la valeur du bien. La révision de la loi sur l'aménagement du territoire, si elle est acceptée le 3 mars, va changer les choses. Les Chambres fédé-

Tout l'Emploi

Tout l'Immobilier
1227 Carouge GE
022/ 307 02 20
www.toutimmo.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 172'327
Parution: hebdomadaire



LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.7
N° d'abonnement: 229007
Page: 6
Surface: 54'285 mm²

GROS PLAN

Rénover, rénover

sans cesse

Ce pourrait être le credo de La Foncière. Chaque année, tous les immeubles en sa possession sont examinés à la loupe. «Nous nous devons de maintenir, voire d'augmenter la valeur de nos biens, tout en les adaptant aux nouvelles normes, en matière d'écologie par exemple, détaille Arnaud de Jamblinne. Nous avons investi environ 7,5 millions de francs dans l'entretien courant, un peu plus de 6 millions dans les rénovations, que ce soient des réfections de façades ou des travaux d'isolation d'envergure».

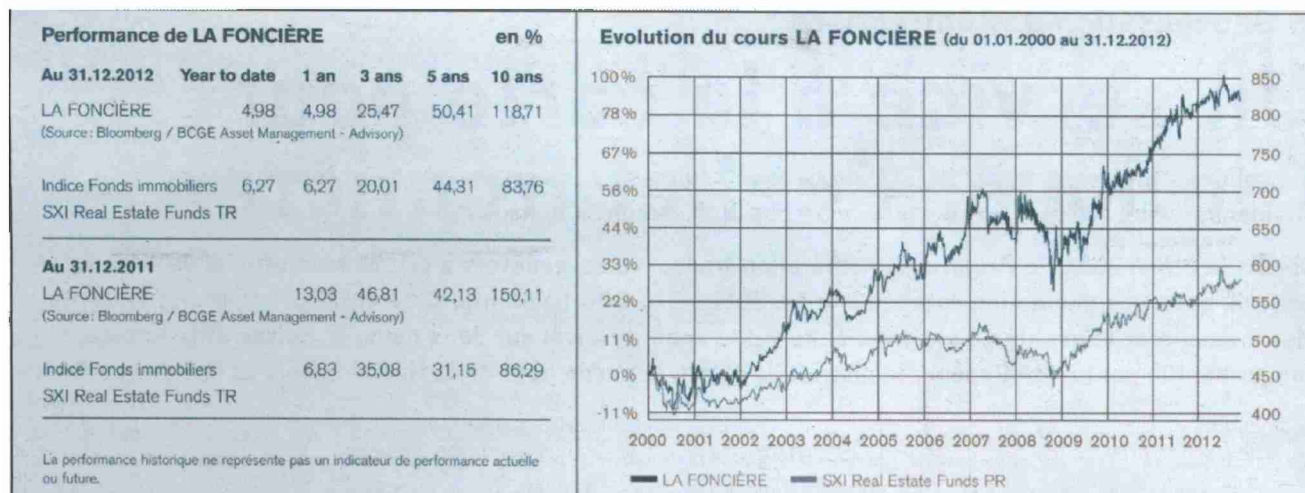


► Arnaud de Jamblinne.

► Performance et évolution au 31.12.2012.

rales ont décidé de maintenir la Lex Koller. Certes, La Foncière n'est pas directement touchée actuellement, vu sa politique d'acquisition de bâti uniquement, mais cela ne nous empêche pas d'avoir un avis. Et une LAT qui régit des besoins de logements à 15 ans nous paraît miser sur un délai fort court». Et de rappeler la pénurie qui frappe les zones urbaines: le taux de logements vacants est de 0,33% à Genève et de 0,56% dans le canton de Vaud. La moyenne suisse est de 0,94%. «On considère qu'il faudrait un taux de vacance de 1,5% pour que la situation soit normale», estime Arnaud de Jamblinne. Et d'évoquer les multiples recours lorsqu'il s'agit de «construire la ville en ville», soit de la densifier. Mais la recette contre le «construire oui, mais pas dans mon jardin» n'a pas encore été trouvée. ■

Sarah Pernet



Evolution du cours LA FONCIÈRE (du 01.01.2000 au 31.12.2012)

