



Toujours de bons résultats pour La Foncière

Une «dame» sereine et vertueuse

Le fonds immobilier La Foncière, actif essentiellement dans le Bassin lémanique, cueille les fruits d'une politique toute de prudence et en fait profiter ses porteurs de parts. Un sujet de préoccupation pour le directeur général Arnaud de Jamblinne: la difficulté croissante de la classe moyenne d'accéder à la propriété.

La Foncière a 60 ans, c'est une dame sereine sans beaucoup de rides. Elle sait se montrer généreuse mais sans excès, distribuant un dividende qui augmente légèrement année après année, sans exception. Elle a enregistré l'an dernier une forte progression boursière et a bien résisté à l'onde de choc que la dernière décision de la BNS, larguant les amarres du franc, a provoquée en Bourse. Pour le président du Conseil d'administration de ce fonds de placement immobilier basé à Lausanne, Albert Michel, de telles vertus ne doivent rien à la chance. La Foncière et ses porteurs de parts cueillent les fruits d'une stratégie dont le moteur principal n'est pas la croissance, mais la prudence, en particulier en matière d'investissements immobiliers. Et ce n'est pas par hasard que le fonds a reçu en 2014, pour la deuxième fois, le Prix «NZZ Real Estate Award» qui récompense le meilleur fonds immobilier suisse. Les principaux critères retenus dans l'attribution de cette distinction sont la performance des der-

nières années, le développement du cours de Bourse, la politique des risques et la transparence dans la communication.

Dans sa stratégie de placement, la Foncière se concentre sur l'acquisition d'immeubles situés dans des zones urbaines. «Nous attribuons une grande importance à la valeur de notre patrimoine, affirme Arnaud de Jamblinne, directeur général.

La recherche qualitative de nouveaux immeubles et leur entretien constituent notre priorité. Et comme le marché est très étroit, il y a des exercices où nous ne procédons à aucune acquisition, mais uniquement à des travaux de valorisation et de rénovation». Ce fut en particulier le cas lors de l'exercice précédent. Mais durant le même exercice, le fonds a aménagé 13 appartements dans des combles, dont 11 à la rue de l'Eglise à Neuchâtel et 2 à la rue Charles-Giron à Genève. D'importants travaux de surélévation ont également été achevés ou sont en voie de l'être: 32 logements, de 2 à 5 pièces, répartis sur 5 niveaux, à l'angle de la rue Rothschild et de la rue

Ferrier, à Genève, ont été mis à la disposition de leurs locataires.

16 logements répartis sur deux étages à la Rue de Lyon/rue François-Ruchon, à Genève, suivront sous peu. Une surélévation comprenant 4 appartements en attique a été réalisée au boulevard de la Forêt, à Pully (VD).

Pas de vacance

Les immeubles propriété de la Foncière se concentrent essentiellement dans les cantons de Vaud (46,5%) et Genève (37,6%). Les loyers encaissés progressent régulièrement (75,3 millions de francs l'an dernier), le fonds bénéficiant d'une situation locative excellente. Au 30 septembre dernier, seuls trois locaux commerciaux (566 mètres carrés de valeur locative) étaient vacants. 11 logements sur un total de 4109 étaient également à louer, mais 9 d'entre eux sont occupés depuis.

La conférence de presse présentant les résultats de la Foncière a également été l'occasion pour son directeur général de s'interroger sur les difficultés crois-



santes que rencontre la classe moyenne de la population pour accéder à la propriété. On le sait, le pourcentage de logements occupés par leur propriétaire a sensiblement augmenté ces dernières décennies, passant de 28,5% en 1970 à 37,2% en 2012. L'introduction de la PPE en 1965 en est la cause principale. Tous les sondages le montrent, les locataires sont satisfaits dans leur majorité de leurs conditions de logement, mais il se trouve, simultanément, que la majorité des Suisses souhaiteraient être propriétaires. Les deux tiers des Suisses désirent passer leur



► Arnaud de Jamblinne.



► L'accès à la propriété: de plus en plus difficile en Suisse.

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: 170'259
Parution: hebdomadaire



N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 8
Surface: 59'541 mm²

retraite à la campagne et 59% d'entre eux aimeraient franchir cette étape de leur vie dans un logement dont ils seraient propriétaires.

Dur d'être propriétaire

La moitié des 19-28 ans doutent de pouvoir accéder un jour à la propriété. «Aujourd'hui, constate Arnaud de Jamblinne, le désir d'être propriétaire de son logement est devenu inaccessible pour la grande majorité des ménages de la classe moyenne, en raison du niveau des prix de l'immobilier et de la restriction du crédit hypothécaire». Quelques chiffres pour illustrer le propos du patron de la Foncière: les prix des terrains à bâtir ont augmenté de 340% en termes nominaux entre 1978 et 2008. Ils se situent, en moyenne, entre 500 et 600 francs le mètre carré et il n'est pas rare de devoir déboursier de 1000 à 2000 francs dans des régions particulièrement prisées comme le Bassin lémanique. De 1980 à 2010, les prix de l'immobilier ont augmenté en moyenne de 125% et même de 200% autour du lac, contre 80% de l'indice des prix à la consommation. «Les prix de l'immobilier sont aujourd'hui trop élevés par rapport aux possibilités d'une grande partie des ménages. Ce frein à l'acquisition d'un logement a cependant été compensé ces dernières années par des taux hypothécaires historiquement bas».

La crainte de voir se former et éclater une bulle immobilière a

incité la Confédération à prendre dès juillet 2012 tout une série de mesures limitant l'accès à la propriété. Il en résulte qu'aujourd'hui, il est devenu difficile de constituer des fonds propres pour l'acquisition d'un logement, à moins de faire un héritage ou de disposer d'un revenu très élevé. A cela s'ajoute la faiblesse du rendement autorisé pour les fonds propres investis dans les logements locatifs. La conclusion du patron de la Foncière prend la forme d'un avertissement. L'effet combiné des mesures de restriction du crédit hypothécaire et d'encadrement des loyers risque d'avoir un effet négatif sur la construction de nouveaux logements. Un désintérêt des acheteurs va tout naturellement entraîner une diminution des constructions. Parallèlement, la faiblesse du rendement des bâtiments provoquera la raréfaction des investisseurs. Finalement, il en résultera moins de nouveaux logements mis sur le marché. ■

GROS PLAN

Les chiffres clefs

Dividende: Fr. 20.60
(20.50 l'exercice précédent)
Valeur vénale des immeubles: Fr.1,168 milliard
(+ 2,5%)
Loyers encaissés: Fr. 75,3 millions (+ 0,9%)
Dettes hypothécaires: 19,66% de la valeur vénale
(21,71%)
Fortune nette: Fr. 859 millions (+ 12,29%)
Cours de Bourse au 30 septembre: Fr. 880,50
(Fr. 826.-)

Etienne Oppliger