

Hauptausgabe

24 Heures Lausanne
1001 Lausanne
021/ 349 44 44
www.24heures.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 27'798
Parution: 6x/semaine



LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 11
Surface: 25'373 mm²

La Foncière bâtit son fonds immobilier sans crainte de lézardes

A l'image du dividende, les résultats de la société progressent encore. Mais au prix d'une stratégie d'investissement mesurée

Ni le coup de frein sur le marché immobilier, ni la baisse des loyers dans certaines régions, la conjoncture internationale incertaine ou encore les taux d'intérêt négatifs qui perdurent ne perturbent le fonds immobilier La Foncière, dont 45% du parc d'immeubles est dans le canton de Vaud et près de 40% dans celui de Genève.

Pour Arnaud de Jamblinne, son directeur général, la grande crise vécue par ce secteur dans les années 90 est un lointain souvenir: «L'immobilier a acquis une vraie place dans la gestion de fortune comme classe d'actifs.» Son attrait ne se dément pas malgré l'explosion des prix. Il est vrai que chez La Foncière, on est attaché à une stratégie conservatrice qui s'est avérée payante, selon son responsable.

Ces dernières années, la société est restée extrêmement sélective dans ses investissements et n'a procédé qu'à de rares acquisitions. En 2016, elle a acheté un seul groupe d'immeubles, assez imposant à Genève, constitué essentiellement de logements répondant à une importante demande. «Au vu de la qualité du portefeuille», dit-il, la société se



Arnaud de Jamblinne, directeur général. Y. BAILLY

restreint à la seule question de la valeur que peut apporter un nouveau bien.

Elle a profité d'un «cycle économique très porteur grâce au coup de turbo de la chute des taux», mais en se méfiant de la forte hausse des prix. Par contre, elle valorise son parc d'immeubles (62% de résidentiel, essentiellement en zones urbaines), notamment en surélevant certains de ses immeubles locatifs.

«On pourrait acheter plus mais cela diluerait le portefeuille en termes de rendement», relève Arnaud de Jamblinne. Or, le rendement satisfait parfaitement à ses objectifs. Le dividende du dernier exercice (clos à fin septembre

2016) a même augmenté légèrement. Il représentait 1,99%, ce qui est «largement supérieur à celui des obligations de la Confédération, lesquelles évoluent en territoire négatif, soit à - 0,55%. Le différentiel entre ces deux chiffres n'a jamais été aussi élevé, ce qui explique l'attrait de l'immobilier», précise-t-il.

Le cours du titre en Bourse était par contre plus chaotique en cette année 2016, mais à un niveau élevé. Pourtant la valeur vénale du portefeuille d'immeubles de La Foncière a enregistré une hausse sensible de plus de 5% pour un montant global de 1,278 milliard de francs. Les dettes hypothécaires correspondent à 19%, en hausse par rapport à l'exercice précédent (17,3%). Alors que la fortune nette du fonds est de 904 millions contre 886 millions pour l'exercice 2014-2015.

La Foncière remarque que le taux de vacance de ses immeubles reste toujours extrêmement bas (7 logements sur un total de 4189) à fin septembre dernier - et que le montant total des loyers encaissés est en hausse de 2,99%. Arnaud de Jamblinne se réjouit que les pertes de loyer restent «quasi insignifiantes» (0,13%). «On peut envisager l'avenir avec beaucoup de sérénité car il y a encore du potentiel», se réjouit-il.

Jean-Marc Corset