



## Zones urbaines toujours sous pression

**IMMOBILIER.** La pénurie de logements dans l'arc lémanique est une constante depuis quelques années. Point sur son évolution en Suisse occidentale.



**ARNAUD DE JAMBLINNE.** *L'optimisme est de rigueur même si la pression est encore forte sur le marché du logement.*

INTERVIEW:

DANNY BAUMANN

La Foncière, active dans le Fonds de placements immobiliers, a dévoilé ses résultats hier (*lire ci-contre*). Un exercice convaincant qui satisfait le conseil d'administration ainsi que la direction. Aucun changement stratégique n'a été annoncé. *L'Agefi* en a profité pour faire un point de situation sur le constant sujet de la pénurie des logements. Une différence entre les zones urbaines et rurales est de plus en plus marquée. Arnaud de Jamblinne, directeur général, a répondu à nos questions. Tour d'horizon.

### Où en est-on dans la résolution du problème de la pénurie de logements?

De façon générale la pression baisse un petit peu car les taux de vacance des logements ont légèrement augmentés en Suisse. Néanmoins on voit que les zones périphériques ont bénéficié de

cette détente alors que les zones urbaines, si on prend l'exemple de l'arc lémanique, n'en ont pas vraiment profité.

### Cela à tout de même une incidence sur les prix?

Depuis quelques années maintenant, on constate que les prix exagérés sont moins pratiqués. Une personne qui applique des prix élevés aura de la peine à louer son bien en comparaison à une époque où des sociétés étrangères étaient moins regardantes au prix du loyer qu'un particulier. Un des éléments déclencheurs est le fait que les expatriés ont dû eux-mêmes rechercher des logements. Ils se sont alors tournés vers des biens plus raisonnables. Mais à La Foncière nous avons peu de vacances dans notre parc, moins de 1%, et de façon générale la tendance est à la baisse. Nous n'avons pas non plus une grande

rotation des appartements, entre 10% et 12%, un chiffre constant année après année.

### Que pensez-vous de la problématique des appartements achetés ou loués mais inoccupés?

C'est une hérésie pour moi, même inconcevable. Je ne peux pas comprendre qu'un propriétaire laisse délibérément son bien vide. Sauf s'il a, dans un délai immédiat, besoin de récupérer ce logement pour effectuer une transformation ou reloger quelqu'un. J'ai pris conscience de cette polémique que je ne m'explique pas, je suis viscéralement réfractaire à tout logement vacant. Ce qui se traduit dans les chiffres de La Foncière. Toutefois, on ne peut pas obliger un propriétaire de mettre un logement en location sous prétexte qu'il ne l'occupe



L'Agefi  
1002 Lausanne  
021/ 331 41 41  
www.agefi.com

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Magazines populaires  
Tirage: 9'510  
Parution: 5x/semaine

N° de thème: 229.007  
N° d'abonnement: 229007  
Page: 5  
Surface: 69'201 mm<sup>2</sup>

pas. Le droit de propriété est dans la constitution.

### **Pour en revenir au marché, un rattrapage est-il entrain de se produire?**

Je pense que oui. Il y a tout de même eu énormément de constructions ces dernières années. On le voit tous les jours, quand on prend le train entre Genève et Lausanne, au nombre de grues présentes, qu'il y a une grosse production. Mais il faut également prendre en compte un certain ralentissement économique. La conjoncture mondiale et certaines incertitudes nationales qui s'installent font que nous ne sommes plus dans un cycle expansif. La réforme fiscale qui se profile ou encore l'initiative de l'UDC concernant la libre circulation des étrangers amènent un certaine incertitude. Je dirai qu'aujourd'hui les grandes entreprises ne viennent plus automatiquement en Suisse. Il faudra retrouver une certaine stabilité pour trouver une nouvelle accélération de ces implantations. Mais fondamentalement le terroir reste excellent.

### **Peut-on voir une certaine forme de détente dans le marché actuellement?**

Je vous parle toujours de l'immobilier de placement et pas de la PPE ou des villas où il y a, très nettement, des reculs de prix.

Pour le domaine du commercial, la conjoncture économique fait que les biens libres sont en augmentation. Dans l'immeuble de logements, il n'y a pas vraiment de détente car les investisseurs sont à la recherche du rendement. Peu d'autres alternatives existent. Tout ce qui est obligatoire n'est plus d'actualité donc pour avoir

un peu de rendement, ils acquièrent de l'immobilier.

### **Les difficultés actuelles à trouver du rendement dans d'autres classes d'actifs contribuent-elles à augmenter les investissements dans les logements?**

Cela ne fait aucun doute. L'immobilier est aujourd'hui une classe d'actif qui permet aux investisseurs d'obtenir un rendement. Les caisses de pensions devant faire face au rendement technique auquel elles sont soumises. Il y a clairement un lien direct. Les autres investisseurs importants sont les assurances mais qui ont des équations particulières sur les placements vies. Ces deux facteurs ont contribué à augmenter la valeur des immeubles au-delà du raisonnable.

### **Peut-on parler d'une bulle spéculative?**

Il y a un attrait pour l'immobilier qui gonfle les prix qui se dégonfleront avec l'inversement des taux. Mais cette bulle ne va pas exploser, elle va se dégonfler. Le même principe que les vases communicants, les taux baissent donc les prix montent et inversement. Il se pourrait que les taux remontent plus vite et donc marquer la baisse plus rapidement que la hausse.

### **Que va-t-il réellement se passer lorsque l'évolution des taux sera inversée en Europe et en Suisse?**

Parlons déjà de la Suisse. Le jour où les taux s'inverseront, il va y avoir un recul important de la valeur des immeubles en proportion de celle-ci. La valorisation des immeubles étant faite sur leur rendement mis en comparaison avec les taux. Donc en fonction

de leurs évolutions le recul sera plus ou moins marqué mais il est inéluctable. Cela ne m'effraie d'ailleurs pas spécialement. Je suis favorable à une normalisation du marché car les taux négatifs ont fait augmenter les valeurs au-delà du raisonnable.

### **Au vu de la pénurie de logements, l'obtention d'un permis de construire est-elle facilitée? En particulier pour les constructions en hauteur?**

Non. Les municipalités prennent leurs décisions en fonction d'un plan de quartier. Ce sont plutôt les opposants qui se mobilisent et qui, dans certains cas, aboutissent à un référendum. La pression peut venir de privés ou de l'Etat. L'exemple de la caserne des Vernets à Genève démontre bien ceci. Des personnalités qui sont pourtant pour la défense des locataires empêchent la construction de logements. Cela m'interpelle.

### **Pour terminer, comment évoluent, aujourd'hui, les différences de rendement entre le résidentiel et l'administratif?**

Il y a relativement peu de transaction. Le commercial reste encore relativement cher par rapport aux risques qu'il représente à court terme. Mais quand on a à faire à des assurances, la donne change. L'exemple type est Swiss Life qui a acheté des immeubles importants en payant très, très cher. Ils ont une vision qui est à plus long terme et ils se disent qu'aujourd'hui nous sommes dans une situation économique «x» et que demain nous serons dans une situation «y» mais j'ai la possibilité d'acquérir l'immeuble qui est à la rue du Rhône et qui y



restera toujours. Ils profitent d'une opportunité d'acheter, parce que le marché le permet, pour se positionner à long terme. Pour les immeubles périphériques par contre, qui n'ont pas des situations stratégiques, la demande est évidemment moins grande. Les investisseurs classiques, que sont les fonds d'investissements et les caisses de pension, préfèrent le locatif pour la

stabilité du rendement. Les acheteurs d'immobilier commercial ont une vision différente de la nôtre.

«LA CONJONCTURE MONDIALE ET CERTAINES INCERTITUDES NATIONALES QUI S'INSTALLENT FONT QUE NOUS NE SOMMES PLUS DANS UN CYCLE EXPANSIF.»

## Le patrimoine en hausse de 48 millions

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Foncière a augmenté de plus de 48 millions de francs (soit +4,16%) par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 1,217 milliard de francs. La valeur vénale des immeubles, fondée sur la méthode Discounted Cash Flow (DCF), est estimée par un collège d'experts indépendants agréés par la Finma. Les dettes hypothécaires, elles, sont en baisse. Elles représentent 17,32% de la valeur vénale de tous les immeubles, ce qui est très largement en-deçà de la limite légale fixée à 33%, selon le communiqué. Au total, la fortune nette du fonds atteint 886 millions de francs contre 859 mil-

lions l'année précédente. La Foncière a augmenté son dividende qui passe de 20,60 à 20,70 francs. La tendance à la hausse est ainsi maintenue depuis de nombreuses années. Le rendement du dividende sur le cours de bourse à la fin de l'exercice est de 2,05%, supérieur au rendement des obligations de la Confédération qui s'inscrit à -0,12%. Le différentiel entre ces deux rendements n'a jamais été aussi élevé, précise le communiqué. La performance sur l'exercice, soit l'augmentation du cours de bourse, additionnée au dividende, est de +17,16%. Le taux de vacance des immeubles de La Foncière reste toujours extrêmement bas, moins de 1%. – (DB)