



## Fonds de placement

# La Foncière: une politique prudente qui rapporte

**Actif essentiellement entre Genève et Lausanne, le Fonds de placement immobilier évite le piège de la course à la croissance. Priorité aux rénovations.**

**D**ans une conjoncture de plus en plus incertaine, le Fonds de placement immobilier La Foncière poursuit allégrement son bonhomme de chemin. «Depuis des années, nous appliquons une stratégie toute de prudence et nous n'en dérogeons pas. Nous ne faisons pas la course à la croissance, mais nous privilégions la qualité de nos investissements. Aujourd'hui encore plus qu'hier, nous en recueillons les fruits», se félicite le directeur général du Fonds, Arnaud de Jamblinne. Les chiffres lui donnent raison: les résultats de La Foncière ne cessent de progresser.



► **Arnaud de Jamblinne.**

## Hausse régulière du dividende

Au cours de l'exercice écoulé, le Fonds a augmenté une nouvelle fois son dividende, qui passe de 20 fr. 70 à 20 fr. 80. La hausse est modeste, mais elle est aussi constante au fil des années; le dividende était de 17 fr. 70 en 1999. Le rendement du dividende sur le cours de Bourse à

la fin de l'exercice 2015-2016 est de 1,99%. Il demeure largement supérieur à celui des obligations de la Confédération (-0,55%). «Le différentiel entre ces deux rendements n'a jamais été aussi élevé, ce qui explique l'attrait de l'immobilier», précise Arnaud de Jamblinne. Il n'est pas surprenant que parmi ses principaux porteurs de parts, La Foncière compte des Caisses de prévoyance.

Même s'il demeure très prudent

dans ses achats immobiliers, le Fonds a vu la valeur de son patrimoine augmenter de plus de 61 millions de francs lors du dernier exercice, pour s'établir à 1,278 milliard de francs. Les dettes hypothécaires sont également en hausse, représentant 19,05% de la valeur vénale de l'ensemble du parc (17,32% l'année précédente), ce qui est très largement en deçà de la limite légale fixée à 33%. Au total, la fortune nette de La Foncière atteint 904 millions, contre 886 millions en 2015.

## Grosse activité à Genève

Dans sa politique d'investissement, La Foncière privilégie le maintien, voire l'accroissement à long terme de la valeur de ses immeubles, ce qui se traduit par la poursuite intensive de son programme de rénovation. «Nous sommes très sélectifs dans notre politique d'acquisition et comme les bonnes opportunités sont rares, que la concurrence entre investisseurs, en particulier les institutionnels, est vive, notre

Tout l'Emploi

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

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Presse journ./hebd.  
Tirage: 142'982  
Parution: 50x/année



LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007  
N° d'abonnement: 229007  
Page: 6  
Surface: 69'353 mm<sup>2</sup>

GROS PLAN

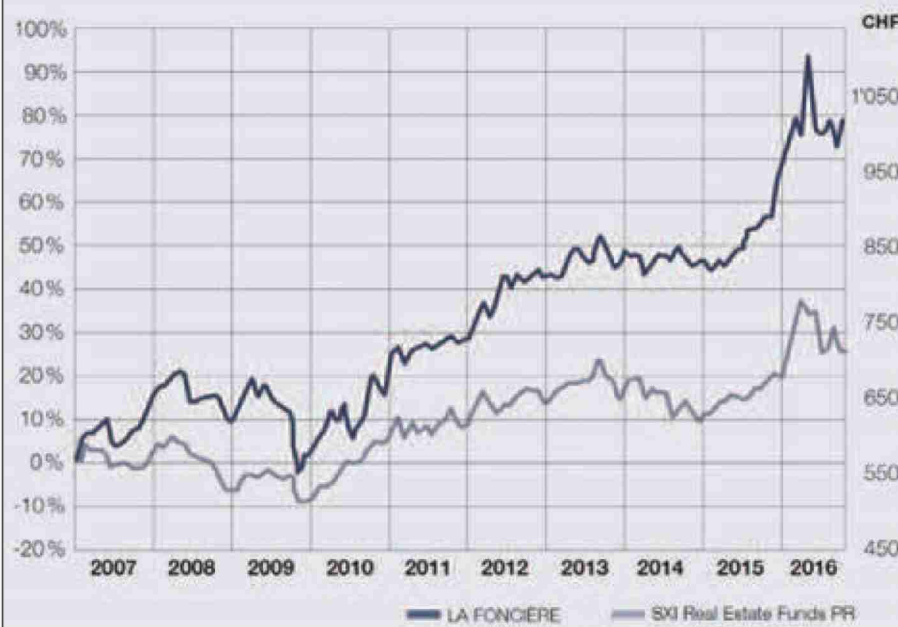
## Fortes incertitudes

Selon Arnaud de Jamblinne, l'immobilier est entré dans une période de «forte consolidation». Une conjoncture économique pour le moins hésitante en est une des causes principales. Ainsi, on assiste à un tassement des exportations (en particulier la bijouterie, l'horlogerie et le secteurs des machines et de l'électronique), le tourisme traverse une phase difficile avec une baisse des nuitées - en montagne surtout - et la disparition d'une cinquantaine d'hôtels par année; enfin, l'activité bancaire se tasse (suppressions d'emplois et transferts à l'étranger). A ces facteurs strictement conjoncturels s'ajoute le recul de l'immigration en Suisse qui, à l'automne dernier, était à son plus bas niveau depuis 2010.

Le marché immobilier, de son côté, est marqué par un recul de la pénurie de logement; indice révélateur, le nombre et la durée de vie des annonces de logements proposés à la location augmente aussi bien à Genève qu'à Lausanne. Les loyers ont entamé un mouvement de baisse. Si la construction de logement se maintient à un rythme élevé, celle des villas est toujours en pleine régression, avec un tassement de leurs prix. Quant à l'immobilier commercial, il n'a pas fini de traverser une phase difficile. Dans le contexte des taux actuels, l'immobilier reste très attractif face à de nombreuses catégories de placements à long terme, affirme encore le directeur général de La Foncière, et cela malgré la tendance à une augmentation des taux. «Mais nous vivons dans un climat de fortes incertitudes», nuance Arnaud de Jamblinne.

BLOOMBERG - BOGE ASSET MANAGEMENT - ADVISORY

Evolution du cours de la Bourse du 01.01.2007 au 31.12.2016



Tout l'Emploi

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

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Presse journ./hebd.  
Tirage: 142'982  
Parution: 50x/année




LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007  
N° d'abonnement: 229007  
Page: 6  
Surface: 69'353 mm<sup>2</sup>

parc immobilier ne s'accroît que lentement», poursuit le directeur général du Fonds. Une seule acquisition a été enregistrée l'an dernier, mais elle est d'une dimension respectable. C'est celle d'un groupe d'immeubles à la rue Chabrey (nos 21, 23, 25 et 27) à Genève.

En revanche, de nombreux chantiers de rénovation sont ouverts à l'heure actuelle. On notera, dans un proche avenir, la rénovation totale de l'immeuble d'Echallens a fait l'objet de travaux de surélévation, ce qui a permis de mettre sur le marché cinq logements supplémentaires. Au passage, Arnaud de Jamblinne insiste sur le fait que le Fonds, dont le parc immobilier du No 75 de la rue de Lyon à Genève. En fait, celui-ci sera détruit et laissera la place à un bâtiment de 14 étages à caractère mixte, avec 34 logements (essentiellement des 3 et 4 pièces) et environ 4540 mètres carrés de surfaces commerciales et de bureaux. La

livraison de la nouvelle construction est prévue pour fin 2019. Du côté de Lausanne, l'immeuble du 59, avenue bilier totalise 4189 logements, pratique une politique de loyers elle aussi très raisonnable. A la fin du dernier exercice, seuls 7 logements étaient vacants et les pertes dues à l'insolvabilité des locataires ne représentaient que 0,13% du revenu locatif.

## Aucun attrait outre-Sarine

La lente progression du parc immobilier de La Foncière se reflète naturellement dans sa répartition géographique. Elle est pratiquement inchangée d'une année à l'autre. L'Arc lémanique demeure, et de loin, la zone d'implantation privilégiée (Vaud 45,2% du total, Genève 39,6%) et la seule exception suisse alémanique est toujours située à Zurich. Là encore, cette répartition s'inscrit en droite ligne dans la stratégie du Fonds et il n'a nullement l'intention d'en varier. ■

*Etienne Oppliger*