

## Quartier de la Servette

# «Démolir et reconstruire coûtera moins cher»

Les immeubles évacués en urgence en octobre, ne seront pas rénovés. L'un des propriétaires fait le point trois mois après ces événements inédits

## L'essentiel

● **Évacuation** En octobre, trois immeubles ont été évacués car trop fragiles.

● **Pertes** Cette affaire va coûter environ 10 millions à La Foncière.

● **Habitants** La plupart des locataires ont été relogés.

Christian Bernet et Roland Rossier

Tout démolir et reconstruire à neuf. C'est la solution qui a été choisie pour les immeubles de la Servette évacués en urgence au mois d'octobre en raison des risques d'effondrement. Propriétaire de deux immeubles sur trois, le fonds immobilier La Foncière a préféré cette solution à une rénovation. Il a déposé une demande de permis dans ce sens. Son directeur Arnaud de Jamblinne s'en explique. Le troisième immeuble, qui abritait la Migros, devrait subir le même sort.

## Arnaud de Jamblinne, pourquoi démolir et reconstruire plutôt que rénover?

Les deux options étaient possibles. En raison de la qualité médiocre du béton, il est cependant vite apparu préférable de reconstruire. D'autant plus que, pour sécuriser l'immeuble, nous avons dû le renforcer avec une forêt de près de 1600 étais qui auraient rendu des travaux de rénovation complexes et lents. La reconstruction nous permet de modifier la typologie des appartements pour qu'ils répondent mieux à la demande. Avec cette solution, nous réduisons aussi la période sans loyers, qui n'était pas prévue.

## Quelles est la solution la moins chère?

La reconstruction, ce qui a aussi pesé dans notre choix puisque nous allons subir des pertes très importantes sur ce projet.

## Cela va donner des idées à d'autres propriétaires, tentés de faire de même.

Faire sortir les locataires n'est jamais une bonne idée. Nous avons dû le faire pour les mettre à l'abri de tout risque. De plus, le bilan financier global de ce projet est très mauvais et ne saurait servir d'exemple à suivre.

## Les futurs logements seront soumis à la loi sur les démolitions (LDTR). Cela a-t-il un fort impact?

Les loyers seront contrôlés et donc en dessous du marché. Cela n'empêche pas l'opération mais cela retarde le moment où l'im-



### Immobilier

Pour Arnaud de Jamblinne, directeur de La Foncière, la qualité médiocre du béton motive la reconstruction des immeubles.

LUCIEN FORTUNATI

meuble aura le rendement moyen que nous visons, entre 4 et 5%.

## Combien vont vous coûter ces déboires liés au risque d'effondrement?

Nous avons déjà réalisé en bonne partie la surélévation de l'immeuble, désormais en pure perte. Il a fallu sécuriser le bâtiment et nous avons aussi tenu à faire preuve de générosité pour aider les locataires à se reloger. Il faut

maintenant tout reconstruire. En tout, nous estimons à environ 10 millions de francs les pertes sur le projet. Nous allons les absorber grâce à nos réserves et cela n'aura pas d'influence sur le dividende versé à nos investisseurs.

## Votre assurance va-t-elle prendre en charge ces coûts?

L'assurance considère à ce stade qu'il n'y a pas eu de sinistre

puisque l'immeuble ne s'est pas effondré. Mais si nous avons évacué l'immeuble, c'est justement pour éviter un sinistre. Les négociations continuent. C'est un cas d'école inédit.

## Quelle est la situation des locataires aujourd'hui?

La plupart des 62 personnes qui occupaient les 26 logements ont passé les Fêtes dans leur nouvel appartement. Deux locataires

sont encore en appart'hôtels. La plupart des commerçants dans les étages ont aussi retrouvé des locaux. Pour les arcades, cela prend plus de temps. Mais nous pensons que tout le monde aura trouvé une solution satisfaisante d'ici à la fin de janvier. Nous avons été généreux. La situation était dramatique pour toutes ces personnes, nous en étions conscients et nous avons fait ce que nous pouvions pour adoucir la situation.

## «Nous allons réaliser 200 logements à Genève»

### La Foncière possède 47 immeubles à Genève. Avez-vous contrôlé leur solidité?

Nous avons prévu de faire vérifier en 2020 tous nos immeubles construits entre 1960 et 1980 et qui présentent la même structure architecturale que celui de la Servette.

### Vous avez surélevé une dizaine de bâtiments à Genève. Une bonne affaire?

La volonté populaire est de construire la ville en ville pour éviter le mitage du territoire, ce qui passe notamment par la surélévation. En moins de dix ans, depuis 2012, nous allons

ainsi créer 200 logements en investissant près de 100 millions. Pour nous, ce n'est ni une bonne ni une mauvaise affaire. Nous ne réalisons le projet que s'il nous permet de conserver une rentabilité conforme à notre stratégie. Les surélévations sont souvent l'occasion de rénover les façades et d'améliorer l'isolation.

### Votre parc comprend du locatif au centre-ville, presque pas de bureaux. Pourquoi?

Nous nous concentrons sur le résidentiel moyen et moyen inférieur dans les zones urbaines de l'arc lémanique. Nous visons

la stabilité pour un taux d'occupation maximal. C'est une stratégie plutôt défensive qui nous permet de traverser les cycles économiques.

### Quand un de vos locataires paie 1000 francs de loyer, où va l'argent?

Les caisses de pension sont les principaux détenteurs de nos parts. Les dividendes servent donc d'abord à payer les pensions des retraités. Cela correspond à environ un tiers des revenus. Le reste est affecté, dans l'ordre, aux impôts, aux rénovations et à l'entretien, aux frais de gestion et à la dette.

### Faites-vous des acquisitions?

Vu la forte demande des investisseurs tels que les assurances, qui disposent d'énormes liquidités et font monter les prix, le marché est en général trop cher pour nous. En 2020, nous allons tout de même procéder à une augmentation de capital de 100 millions pour financer nos rénovations et la construction d'un gros projet de plus de 200 logements à Genève. C'est une opportunité que nous sommes en train de finaliser avec une institution sociale propriétaire de terrains magnifiquement situés.

C.B./ R.R.

## Un parc immobilier de 47 objets

● Avec 47 immeubles dont 42 en Ville de Genève, trois à Onex, un à Lancy et un à Carouge, La Foncière est l'un des gros propriétaires immobiliers du canton. Au total, ces objets comprennent plus de 1300 logements. L'un de ses bâtiments emblématiques est la tour récemment reconstruite place des Charmilles. Aux Délices, ce groupe possède aussi un immeuble de caractère (9, rue Charles-Giron) qui n'abrite que 17 logements mais vaut, dans les livres de la société, 7,25 millions de francs. Celui dont la valeur est la plus haute est le bâtiment situé rue de Lausanne 63-65 (45,8 millions de francs). Toujours Rive droite, La Foncière estime que les allées 21 à 27 de la rue Chabrey valent 32,2 millions et que la valeur de l'immeuble situé rue François-Ruchon 1-3 est de 31,2 millions. Avec 86 logements, ce complexe est le plus important de cette société dans le canton. À Saint-Jean, les bâtiments des numéros 3-5, rue du Miléant en comportent 68. Ce propriétaire exploite aussi l'immeuble de la Migros des Pâquis, place de la Navigation. Trois autres gros objets, avenue Wendt 48, rue Jean-Antoine-Gautier 10-12 et rue de Vermont 8-8A, abritent chacun plus de 50 logements. Rive gauche, deux beaux immeubles sont à relever aux numéros 3 et 24 de l'avenue Théodore-Weber. La Foncière possède aussi le numéro 57 de la route de Frontenex et, aux Eaux-Vives, le 2-4, rue des Barques. R.R./C.B.

## Profil du patron

**1956** Naissance en Belgique d'Arnaud de Jamblinne de Meux, actuel directeur général de La Foncière. Ce fonds immobilier coté en Bourse a été créé deux ans auparavant, à Lausanne.  
**1984** Ce baron d'origine belge devenu aussi suisse après son mariage rejoint puis préside le groupe immobilier SPG International à Dallas (Texas), contrôlé par la famille genevoise Barbier-Mueller.  
**1997** Il reprend la direction de la société Investissements Foncières SA, l'entité qui gère le fonds et qui appartient à trois banques cantonales (Genève, Fribourg, Valais). En 2018, le parc de La Foncière valait 1,4 milliard de francs. La part genevoise en représentait environ 40%. R.R.