

### ■ FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

# Régularité, équilibre, sérénité: la trilogie de «La Foncière»

Le fonds immobilier basé à Lausanne demeure très prudent dans ses acquisitions. Solidement installé sur l'Arc lémanique, il privilégie les investissements dans la création de valeur, l'entretien et la rénovation de son parc immobilier.

Etienne Oppliger

Régularité, équilibre, sérénité. Ce pourrait être la devise du fonds immobilier romand «La Foncière». En tous cas, il ne déroge pas à cette règle de trois tirée de son dernier rapport de gestion et que

années précédentes, sur la mise en valeur du patrimoine de «La Foncière» en investissant dans des transformations de qualité: surélévations, aménagement d'anciens combles ou rénovations de façades».



**Arnaud de Jamblinne.**

nous rappelle son directeur général Arnaud de Jamblinne. «Le fonds poursuit depuis de nombreuses années une stratégie très claire, qui consiste à privilégier les acquisitions d'immeubles de logement situés dans des zones urbaines de Suisse romande. Or, les opportunités sont actuellement rares et les prix d'achat des immeubles élevés. Voilà pourquoi nous n'avons procédé à aucune acquisition durant l'exercice écoulé. En revanche, nous avons mis l'accent, comme les

### Cap du milliard franchi

Ces investissements se reflètent, bien entendu, dans le bilan de la société. La fortune totale du fonds s'est élevée à la fin de l'exercice à 1,44 milliard (+ 6,8%) et sa valeur nette à 1,03 milliard de francs. «Là, nous dépassons pour la première fois le cap du milliard, se félicite Arnaud de Jamblinne, et nous y sommes parvenus sans déroger à nos valeurs de base: la régularité du résultat et l'équilibre du portefeuille, contribuant ainsi à la sérénité de l'investisseur. Notre dividende est augmenté une nouvelle fois, maintenant une tendance à la hausse dont les porteurs de parts bénéficient depuis 20 ans. Nous évitons de pratiquer une course à la croissance et en cueillons les fruits; nous pouvons ainsi afficher une performance (évolution de cours de Bourse additionnée au dividende) de -1,40%, supérieure à l'indice des fonds immobiliers SXI Real Estate Funds TR (-2,13%)».



## Surtout Genève et Lausanne

Dans l'ensemble, la répartition du parc immobilier de «La Foncière» reste identique par rapport à celle de l'exercice précédent: en gros, 62% pour le résidentiel, 24% pour le mixte et 11% pour le commercial. La répartition géographique est également inchangée, avec la grosse part pour le bassin lémanique: 44% à Lausanne et dans son agglomération, 40% à Genève et dans les communes limitrophes. La Suisse alémanique vient en queue de liste, avec 3%. A la question, récurrente, «à quand des investissements de l'autre côté de la Sarine?», Arnaud de Jamblinne répond par un sourire: «A quoi bon, puisque nous mettons l'accent sur la mise en valeur de notre patrimoine immobilier et non pas sur son agrandissement? La grande majorité de nos immeubles se situent dans des régions où la demande de logement est encore très forte. Les loyers encaissés (80 millions) enregistrent une légère augmentation due aux logements nouvellement créés et aux adaptations effectuées en cours d'exercice. La situation locative du Fonds peut toujours être qualifiée d'excellente. Au 30 septembre dernier, un millier de mètres carrés de locaux commerciaux étaient vacants, sur un total supérieur à 68 000 mètres carrés. A la même date, 16 logements sur 4213 étaient inoccupés et tous ont trouvé de nouveaux locataires depuis. Quant aux taux de rotation des locataires, il est de 10% seulement, ce qui est très positif».

## Grands travaux

La valorisation du parc immobilier elle loin d'être achevée. Le patron du Fonds cite, parmi les plus importants chantiers:

la construction du Rue de Lyon 77, livrable l'automne prochain (arcades commerciales au rez-de-chaussée, 7 étages de bureaux et, dans la partie la plus élevée de l'immeuble, 7 étages d'appartements locatifs); toujours à Genève, Vermont 8, avec une surélévation de trois étages permettant de créer 14 nouveaux appartements, ou encore Rue de la Servette 89-91, une mise en valeur de grande envergure avec le remplacement des façades et la surélévation de trois étages permettant la création de 17 logements (livraison prévue au printemps 2020). Lausanne et sa banlieue s'inscrivent également dans la grande liste des travaux de rénovation entrepris par «La Foncière». ■

## GROS PLAN

### Quelques chiffres clefs

La part de «La Foncière» a fait l'objet d'un split (division de la valeur nominale) dans un rapport de 1:10 le 21 février 2018 afin, notamment, que soit améliorée la liquidité dans les échanges boursiers.

Le dividende (2,15 fr.) est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (2,13 fr.). Le cours de Bourse a clôturé en fin d'exercice à 106,40 fr. (110 francs une année plus tôt).

Le rendement du dividende sur le cours de Bourse à la fin de l'exercice est de 2,02%, alors que celui des obligations de la Confédération est très légèrement positif.

La valeur vénale du patrimoine immobilier de «La Foncière» s'élève à 1'420'350'000.- francs, en augmentation de 7,17%.

Les dettes hypothécaires atteignent 261'475'000.- francs. Cette charge représente 18,41% de la valeur vénale de l'ensemble des immeubles, ce qui est inférieur à la limite légale de 33%



**8, rue de Vermont à Genève: rénovation avec surélévation de 3 étages et création de 14 appartements.**