

La Foncière, un fonds immobilier à la longue vue

La stratégie de développement du Fonds La Foncière est validée par le marché depuis plus de 60 ans. Cette stratégie s'articule autour de trois piliers : placement financier rigoureux, mise en valeur continue du parc immobilier puis analyse des enjeux urbains autour des immeubles de rendement.

Cette stratégie, immuable, n'en reste pas moins constamment réévaluée par l'examen de la complexité grandissante de son environnement local, national et global. Voici donc de quoi est fait le quotidien de La Foncière, celui d'un fonds quasi exclusivement romand, dont l'ancrage et la connaissance du tissu local demeurent la colonne vertébrale de son identité.

TEXTE: ARNAUD
DE JAMBLINNE
DIRECTEUR GÉNÉRAL
LA FONCIÈRE

Lyon 77: démolition - reconstruction pour une nouvelle tour de 14 étages dans le quartier stratégique des Charmilles à Genève.

PHOTOS: HO

Immobilier

de rendement, l'actif chéri des caisses de pension

Que ce soit dans l'immobilier locatif ou le commercial, le marché suisse est menacé de surproduction. Toujours en quête d'une allocation d'actifs équilibrée et poussés par les taux négatifs, les investisseurs privés et institutionnels sont à la recherche d'opportunités. Paradoxe : entre la faiblesse des rendements obligataires et l'anomalie des taux négatifs qui facilitent l'investissement par l'endettement, le champ des possibles se réduit, notamment pour des fonds de pension soumis à un environnement juridique et réglementaire contraignant. Dans ce contexte, l'immobilier de rendement devient très attractif.

Or les opportunités se font rares, notamment dans les centres villes et la couronne urbaine qui les entourent. Ce qui poussent les acteurs à s'en éloigner toujours plus, dans l'espoir que les locataires les suivront. Mais le solde migratoire se tend, l'offre abonde, le taux de vacances augmente et les rendements ne sont pas toujours à l'horizon. Construire pour construire en profitant de taux bas sans s'assurer d'une demande suffisante peut conduire à la surproduction. La BNS en est bien consciente, elle qui multiplie les avertissements et les souhaits de plus grand encadrement des crédits.

Au niveau boursier, les fonds immobiliers se sont plutôt mieux comportés que les fonds en actions lors de la correction boursière de la fin 2018. Et lors de la reprise qui a suivi début 2019, ces mêmes fonds l'ont été également mais dans une moindre mesure. Ces mouvements contenus, à la baisse ou à la hausse, attestent de la résilience des fonds immobiliers qui s'adosent, au contraire d'actions mobilières interchangeables, à des immeubles



Arnaud de Jamblinne
Directeur général de La Foncière

qui possèdent, chacun, des caractéristiques propres, en particulier une identité et un ancrage local. Dans ce cadre de référence commun à tous les gestionnaires d'actifs, La Foncière, avec ses 230 immeubles situés pour une très large part dans les centres urbains de l'arc lémanique, est très bien positionnée.

Lyon 77: 540 m² de nouvelles arcades commerciales en rez-de-chaussée, ajoutés aux 34 nouveaux logements et 4'000 m² de bureaux.



Du locataire

au porteur de part, le cercle vertueux du portfolio management

Chaque investissement du Fonds dans l'acquisition d'un nouvel immeuble recèle sa part de risque : situation géographique qui perd de sa pertinence, rendements en baisse par rapport aux objectifs, potentiel de valorisation qui se révèle trop faible. Et dans ce cas, La Foncière n'hésitera pas à céder la propriété de l'immeuble comme ce fut le cas récemment dans le Chablais.

Car la mission de La Foncière est de valoriser son parc immobilier, tant par un entretien régulier que par des programmes de rénovation plus substantiels, voire même de reconstruction. Cette recherche de valorisation constante bénéficie aux locataires qui pourront ainsi dérouler leur quotidien dans un appartement à leur convenance.

L'instrument de mesure le plus évident de cette valorisation est le taux de vacances. Plus il est bas, plus le Fonds peut se targuer d'attirer puis de fidéliser ses locataires. Les revenus locatifs augmentent car les loyers

Nouvelle façade métallique ventilée et isolation périphérique pour une rénovation complète de l'enveloppe d'un immeuble lausannois sous-gare.

suivent. Entretenu, l'immeuble tout entier prend de la valeur, sa substance est ainsi préservée d'année en année.

Le porteur de part trouve bien évidemment son compte dans ce cercle vertueux. Il suffit de le constater en analysant la performance du cours boursier sur 10 ans: + 147.32% au 31 juillet 2019.

Porte d'entrée sur un quartier en mutation

Au delà de l'entretien régulier de son parc, La Foncière s'engage dans des travaux d'ambition toujours plus grande. La volonté du peuple souverain de construire la ville en ville, la législation récente qui en découle afin d'autoriser l'exploitation de droits à bâtir et enfin la demande très soutenue pour les objets au centre ville - situation privilégiée par le Fonds - permet à La Foncière d'être particulièrement proactive dans la recherche et l'exploitation de ces opportunités.

L'exemple le plus parlant se trouve rue de Lyon 77 à Genève où il avait d'abord été envisagé de procéder à une rénovation d'un immeuble des années 70 de 10 étages qu'il fallait notamment désamianter. En affinant son analyse, la Direction du Fonds décide de profiter des droits à bâtir qui autorisaient une augmentation des gabarits et de s'engager dans une véritable démolition-reconstruction. Au terme de deux années de travaux, un immeuble mixte, complètement neuf, domine déjà la place des Charmilles du haut de ses 49 mètres, avec 14 étages offrant 4'000 m2 de bureaux, plus de 500 m2 d'arcades commerciales et 34 nouveaux appartements locatifs.



Les cités fertiles, le thème des Rencontres La Foncière 2018.

La Foncière, le fonds de placement immobilier de référence depuis 1954.



Les Rencontres

La Foncière, outil de partage de connaissance sur la vie en milieu urbain

La Foncière organise chaque année au printemps une conférence - les Rencontres La Foncière - sur divers sujets d'intérêt général liés à l'immobilier et la vie en milieu urbain. Ce véritable outil de partage de connaissance est destiné aux gestionnaires d'actifs et aux professionnels de la chaîne de valeur dans l'immobilier.

En 2015, Les Rencontres ont exploré le sujet de la mobilité et de la densification du tissu urbain avec Vincent Kaufmann, sociologue, de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) et Laurent Staffelbach, en charge à l'époque de la stratégie immobilière des CFF. En 2016, c'est Steve Salom, le directeur général d'Uber Suisse qui est venu parler de mobilité et de technologie. En 2017, Madame Marilyn Andersen, doyenne de la Faculté de l'Environnement naturel, Architectural et Construit (ENAC) de l'EPFL a évoqué divers projets de laboratoire autour des notions de confort et bien-être (notamment la lumière et les couleurs) dans l'habitat.

En 2018, Vincent Callebaut, architecte visionnaire et éco-responsable, concepteur de l'archibiotique, une nouvelle discipline qui fusionne architecture, technologies de l'information et biotechnologies, a exposé sa vision de l'homme à travers ses projets directement inspirés de la nature. Spécialiste du bio-mimétisme, Monsieur Callebaut est un partisan actif d'une architecture humaine et respectueuse de l'environnement, qui inaugure de nouveaux modes de vie écologiques et promet une économie circulaire.

Les Rencontres La Foncière 2019 se concentrent sur Le bruit et la Ville.



Le bruit et la ville

Lors de l'édition des Rencontres 2019, Laurent Droin, docteur ingénieur en acoustique appliquée et directeur du Centre d'information sur le Bruit (CidB) à Paris, est venu décrire sa mission, notamment le développement de savoir-faire utiles aux collectivités pour l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, en lien avec leurs politiques de déplacements, d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire. Association reconnue d'utilité publique, le CidB est un centre de ressources référent pour le grand public et pour l'ensemble des acteurs concernés par la qualité de l'environnement sonore.

Le stratège et le praticien

Par culture, La Foncière navigue entre deux perspectives pour mener sa mission: celles du stratège à longue vue et du praticien du quotidien.

Ainsi se dessine La Foncière, un Fonds immobilier mêlant ouverture sur le monde et racines locales profondes, un Fonds dont le cap est solide, construit sur trois piliers complémentaires: le placement financier équilibré, la gestion rigoureuse et agile de son parc immobilier et l'écoute des grands mouvements affectant la vie en milieu urbain.