

Fonds de placement

Exercice réussi pour Solvalor 61

Le fonds de placement lausannois va procéder à une augmentation de capital pour financer sa croissance

Laurent Buschini

Les responsables du fonds de placement immobilier Solvalor 61 se réjouissent de la réussite de l'exercice 2014-2015 clos au 30 juin dernier. Le résultat réalisé est de 21,3 millions de francs, en hausse de 8,5% par rapport à l'exercice précédent. La fortune nette de Solvalor atteint 729,3 millions de francs. C'est quasi 10 millions de plus qu'un an auparavant. Quant à la valeur du parc immobilier sous gestion, il a crû de 13,1% pour atteindre 814,6 millions de francs.

Solvalor 61 est actif dans le logement destiné à la location. Le portefeuille du fonds immobilier comprenait, au 30 juin, 2444 appartements répartis dans les cantons de Vaud



Parmi les projets de Solvalor 61 figure celui de Saint-Sulpice. Les 12 appartements seront livrés en 2016. IMAGE DE SYNTHÈSE/DR

(60%), de Genève (30%), de Fribourg et de Berne (5% chacun). Le taux de logements de moins de dix ans atteint 17% du portefeuille. La répartition géographique est amenée à évoluer au gré des projets en cours de réalisation. Ainsi le poids de Berne va quasi doubler avec l'arrivée d'un ensemble de 101 appartements à Ostermundigen en 2017. D'autres projets sont en cours dans le canton de Vaud et à Genève.

Le taux de vacance des appartements de Solvalor 61 est très faible. «Il

est de 0,68% actuellement, explique Philippe Truan, administrateur-délégué de Solvalor 61. Nos nouvelles réalisations sont complètes. Et on constate que le taux de rotation des locataires est faible. Les gens restent dans leur appartement.»

Philippe Truan se réjouit du regain d'intérêt pour le segment de la location. «Nous recevons des projets de logements conçus pour la PPE mais qui ne trouvent plus de financement. Or le changement d'affectation est

difficilement réalisable. Les logements destinés à la vente sont en général trop chers au mètre carré pour qu'ils puissent nous intéresser.»

Car la location répond à d'autres critères que la vente. «Indépendamment de la surface, il existe une barre psychologique du prix de location d'un logement à partir de 3000 francs, constate l'administrateur-délégué. D'autant que la clientèle prête à louer des appartements au-delà de ce prix se raréfie. Les multinationales n'offrent plus les mêmes conditions à leurs expatriés.»

Augmentation de capital

Pour financer ses nouveaux projets et effacer sa dette hypothécaire, Solvalor 61 va lancer une augmentation de capital, la septième depuis 2002. Le fonds immobilier entend lever 106 millions de francs. Sept anciennes parts donnent le droit de souscrire une nouvelle part. Les titres seront négociés à la Bourse suisse en novembre. «Ceux qui n'aiment pas les dettes nous aiment bien, explique Philippe Truan. D'autre part, l'endettement hypothécaire est vite atteint du moment qu'il est plafonné à 33% de la valeur vénale des immeubles.»

Chronique

Par Martin Dunning,
président du SVIT Romandie



Tours et densification

Les Suisses sont-ils prêts à construire plus de tours? La récente inauguration de la tour Roche à Bâle, la plus haute de Suisse avec ses 178 mètres, renvoie à la question de la densification du territoire.

A usage résidentiel, mixte ou commercial, de nombreux projets intégrant des tours sont à l'étude: Malley dans l'Ouest lausannois, le quartier des Cèdres à Chavannes-près-Renens, la tour Landi à Yverdon ou une partie de Praille-Acacias-Vernets (PAV) à Genève.

Face à la raréfaction des sols, au mitage du territoire et aux modifications législatives, la densification de l'habitat est la réponse qui semble faire l'unanimité. Tout du moins en théorie car les propriétaires

s'opposent fréquemment aux nouveaux projets dès qu'ils sont construits trop près de leur jardin. Les grands projets immobiliers sont d'ailleurs planifiés dans des friches urbaines ou dans de grandes parcelles plus ou moins abandonnées qui présentent l'avantage de n'avoir ni occupants inexpugnables ni voisins directs.

Au-delà du voisinage, les résistances semblent encore fortes. La tour Taoua (87 mètres) qui devait être construite près de Beaulieu a été refusée en votation populaire en 2014. Celle de Bussigny (60 mètres) avait subi le même sort en 2012. En Suisse, plus que dans d'autres pays, le lien affectif aux petites villes traditionnelles est particulièrement fort. Mais cette vision est désormais

passiste et les grands centres urbains doivent se préparer à accueillir plus de constructions en hauteur.

Instinctivement, la tour renvoie à un sentiment de très forte densité, mais il n'en est rien puisque les règlements d'urbanisme imposent de dégager des espaces importants à leurs alentours. Une parcelle accueillant une tour offre finalement un habitat moins dense que si des immeubles de cinq niveaux y étaient construits. Par conséquent, les projets de tour ne doivent pas être condamnés en Suisse romande car ils offrent une solution avantageuse pour enrayer l'expansion urbaine et protéger les paysages.

www.svit-romandie.ch

24heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24heures Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch