

## «Les hôpitaux et Infracore ont intérêt à avoir des relations contractuelles à long terme»

IMMOBILIER. Le président de la société, Martin Gafner, explique les avantages d'un portefeuille en infrastructures hospitalières dans un contexte de hausses de taux.

**Christian Affolter**



**Martin Gafner.** L'une des particularités d'Infracore, explique son président, est de gérer un parc de 42 bâtiments au travers des collaborateurs issus du milieu hospitalier, qui connaissent donc précisément les besoins de ces établissements.

La société immobilière Infracore est spécialisée dans l'infrastructure hospitalière et a étendu régulièrement son portefeuille au cours des dernières années. Ses caractéristiques particulières amènent de la stabilité dans un contexte où l'immobilier est toujours davantage mis sous pression par les taux et par l'inflation, aussi en Suisse. Le président d'Infracore, Martin Gafner, explique la stratégie de sa société. L'une de ses par-



particularités est de gérer son parc de 42 bâtiments, d'une valeur totale de 1,4 milliard de francs, au travers des collaborateurs issus du milieu hospitalier, qui connaissent donc précisément les besoins de ces établissements. Entretien.

### ■ Qu'est-ce qui rend Infracore stable dans le contexte actuel?

Avec les exploitants des infrastructures, dont Swiss Medical Network, nous faisons des contrats de location de longue durée, avec une durée moyenne restante d'environ 25 ans. C'est capital, car dans le milieu hospitalier, il faut faire des investissements importants, non seulement au niveau des constructions, mais aussi du côté de l'exploitation, donc des locataires. Les deux parties ont donc intérêt à avoir des relations contractuelles à long terme. Autre avantage, nous avons actuellement un taux de vacance d'environ 1%, résultant seulement de rénovations et de travaux de construction. Infracore est contrôlée par deux actionnaires, le real estate investment trust américain Medical Property Trust (MPT) et la société de participations Aevis Victoria. Avec notre portefeuille immobilier bien diversifié, réparti sur toute la Suisse à travers 12 cantons, nous pouvons payer un dividende attrayant à nos deux actionnaires. Mais si la hausse des taux et l'inflation se poursuivent, cela se fera bien sûr ressentir au niveau des valorisations immobilières à moyen terme.

### ■ Mais les valorisations résistent actuellement bien à la hausse des taux?

Oui, ces contrats à long terme engendrent aussi des valorisations stables. Mais les taux en Suisse restent historiquement très bas. Infracore, fondée en 2006, a connu par

le passé des périodes de taux bien plus élevés. D'autre part, nos loyers sont indexés, nos revenus augmentent donc également. La situation des différents objets, souvent au centre de villes et d'agglomérations attractives, déterminante pour le prix des terrains, joue également un rôle important. Et avec Swiss Medical Network, nous avons un locataire extrêmement solide, qui exploite des hôpitaux, centres médicaux et cliniques privées, aussi avec des mandats spécifiques de santé publique donnés par le canton respectif.

« Notre projet phare, d'une dimension internationale, est le Genolier Innovation Hub. »

**Martin Gafner**

Président d'Infracore

### ■ Infracore est-elle ouverte à d'autres locataires?

Absolument! Nous pouvons et voulons intégrer également des infrastructures d'autres exploitants dans le portefeuille. Même des partenariats public-privé sont possibles pour la réalisation de projets dans ce domaine. Infracore constitue une alternative de financement intéressante pour les infrastructures des hôpitaux, publics ou privés, particulièrement en ce moment. Avec MPT, nous disposons d'un savoir-faire issu d'un réseau de 450 hôpitaux.

### ■ Quels sont les projets actuels d'Infracore?

Notre projet phare, de dimension internationale, est le Genolier Innovation Hub, à Genolier (VD). Nous y créons une infrastructure unique

pour des entreprises medtech leader à l'échelle mondiale, comme Accuray ou GE HealthCare, ainsi que pour des congrès. Il est aussi représentatif de la gestion professionnelle de nos projets, avec des responsables issus du milieu hospitalier, qui connaissent précisément les besoins dans ce domaine. Dans la région de Berne, nous investissons actuellement avec notre locataire dans des salles d'opération modernes.

### ■ Quel rôle y joue la durabilité?

C'est l'un des aspects prioritaires pour Infracore. Nous visons un entretien optimal de notre parc immobilier. Lors d'extensions et de rénovations, nous nous efforçons d'obtenir une efficacité maximale des processus. Dans la mesure du possible, nous installons des panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments. Nous avons également recours à du chauffage à distance ou par pompe à chaleur lorsque les conditions s'y prêtent. Nous avons un programme complet avec la société Siemens pour optimiser la gestion énergétique et réduire drastiquement notre empreinte carbone. Mais il faut être conscient du fait que pour les infrastructures critiques d'un hôpital, une fiabilité à 100% est indispensable. Cela implique de mettre en place des installations complémentaires pour compenser les fluctuations de production des énergies renouvelables.

### ■ MPT a été visé par un vendeur à découvert américain. Pourquoi?

MPT détient des bâtiments hospitaliers, notamment aux États Unis, et la moitié des droits de vote d'Infracore. Elle a été attaquée par des vendeurs à découvert, ce qui a conduit à la chute du cours de son action. Cela arrive malheureusement de temps en temps. Mais Infracore n'est pas

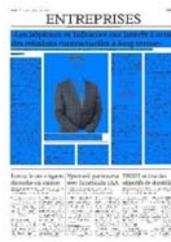
Date: 06.10.2023

# L'AGEFI

QUOTIDIEN DE L'AGENCE ECONOMIQUE ET FINANCIERE A GENÈVE

L'Agefi  
1026 Echandens-Denges  
021/ 331 41 41  
www.agefi.com/

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Magazines populaires  
Tirage: 19'485  
Parution: 2x/semaine



Page: 4  
Surface: 65'885 mm<sup>2</sup>

Ordre: 1077596  
N° de thème: 531.051

Référence: 89590905  
Coupure Page: 3/3

touchée, car notre société est gérée indépendamment en Suisse, n'est pas cotée et notre situation ainsi que celle de nos locataires sont très saines.