

bonainvest



Rapport de gestion 2019

Table des matières

Chiffres clés financiers	3
10 ans bonainvest Holding AG	4
Lettre aux actionnaires	9
Moteurs du Smart Living	12
Contribution « La construction durable en Suisse »	16
Quels logements pour demain ?	18
Nos groupes cibles sont unanimes	20
Contribution « Génération Z : l'avenir est déjà là »	22
Notre succès est fondé sur une approche globale	24
Gros-plan sur les communes	28
Collaboration avec les communes	32
Projets immobiliers	
Aperçu des projets en cours de développement et en construction	34
Projets en construction	36
Projets en cours de développement	38
Biens immobiliers	
Portefeuille	42
Sites d'implantation	44
Développement du portefeuille	45
bonacasa pour clients professionnels	
Une croissance constante	49
Les clients B2B nous font confiance	52
Un partenariat fructueux	56
Un laboratoire de tests hors pair	58
Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise	62
Conseil d'administration et direction générale	66
Rapport financier	
Bilan	68
Comptes de résultat	69
Impressum	70

Chiffres clés financiers

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF	CHF
Total du bilan selon évaluation DCF des biens fonciers et des entreprises	416 134 434	397 503 794	384 068 157
Terrains non construits	526 137	2 539 695	13 043 929
Immeubles de rendement	253 591 111	221 754 111	176 987 111
Immeubles à vendre	55 174 630	69 548 400	58 555 113
Immeubles en construction, travaux en cours	75 879 199	71 388 650	102 155 531
Revenus résultat de la location d'immeubles	9 082 910	7 774 270	6 773 140
Charges liées aux immeubles	1 752 778	1 631 317	1 428 006
Résultat immobilier	7 330 132	6 142 953	5 345 134
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	11 678 983	6 931 388	10 172 143
Résultat de la période avant impôts (EBT)	9 646 057	5 112 719	8 545 845
Résultat de la période	6 906 228	4 137 187	6 759 022
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	246 967 308	242 173 274	238 969 433
Capitalisation boursière	264 581 150	264 581 150	256 557 353
Quote-part des capitaux propres (y compris stock d'actions propres)	58,49%	61,34%	62,54%
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	3,94%	2,07%	3,53%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	2,82%	1,68%	2,79%
	Nombre d'actions	Nombre d'actions	Nombre d'actions
Chiffres-clés par action			
Actions émises	3 076 525	3 076 525	3 014 775
Actions conférant un droit de vote	3 076 525	3 076 525	3 014 775
Actions donnant droit à un dividende (y compris stock d'actions propres)	3 076 525	3 076 525	2 975 232 ¹
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende en CHF	2.25	1.34	2.27
Dividende (resp. proposition de dividende) / remboursement d'apports de capitaux par action en CHF	1.50	1.40	1.70
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après SWISS GAAP RPC)	80.28	78.72	79.27
Capital propre par action selon évaluation DCF	86.00	86.00 ²	85.10
Cours de l'action à partir du 01.4.2020	86.75 ³		

1 2017 hors stock d'actions propres

2 Cours en bourse à partir du 28.8.2018

3 Cours de l'action après la clôture de l'exercice et proposition du conseil d'administration à l'assemblée générale pour la distribution des bénéfices

« Je travaille désormais depuis plus de 25 ans dans la construction de logements adaptés à toutes les générations. J'ai participé à la création d'une bonne cinquantaine de sociétés coopératives et souvent, je les ai aussi présidées. Ce faisant, j'ai toujours eu présent à l'esprit ma grand-mère en chaise roulante et les exigences qu'elle avait quant à son logement. Construire des appartements intelligents appropriés à toutes les générations est devenu la mission de ma vie. Avec la fondation de boninvest fin 2009, j'ai remis à plus tard tous mes autres devoirs. »

Ivo Bracher,
Président du conseil
d'administration boninvest
Holding AG

2009

Fondation de boninvest Holding AG. En tant que société d'investissements immobiliers, il a pour mission de réaliser par boninvest AG des logements sans seuils ni obstacles et durables sur le plan social et écologique. A cette fin, il développe et construit à des endroits attractifs des immeubles intergénérationnels en conformité avec les standards et la conception de son entreprise filiale bonacasa AG.



1



2

Avant 2009

A partir de 1980 – naissance d'une vision
Une vie autonome dans son propre logement jusqu'à un âge avancé

Premiers succès dans le conseil
Le cabinet juridique et immobilier est complété par la « Gesellschaft für Beratung von Alters- und Pflegeheimen » [Société de conseil des établissements médico-sociaux, GBA].



Les premiers projets sous le label bonacasa sont réalisés au moyen de modèles coopératifs ou de partenariats public-privé.

La conception est réalisée pour la première fois au « Läbesgarte » à Biberist. Par la suite, elle sera continuellement perfectionnée.

2009

L'entreprise filiale bonacasa AG a pour mission d'améliorer la sécurité et le confort des occupants des immeubles de boninvest par la prestation de Living Services sur mesure. La première version de la **plateforme électronique bonacasa** est mise en service.



2011

- Bettlach, Grossmatt (1)
- Subingen, Birkengarten (2)



4



3



1



2

2014

- Aarau, Aarenau Süd (1)
- Bâle, Andlauerhof
- Bätterkinden, Kronenrain (2)
- Egerkingen, Sunnepark (3)
- Feldbrunnen, Untere Matte West
- Kilchberg, Seesicht
- Lyss, Arnhof
- Oensingen, Roggenpark (4)
- Zuchwil, Hofstatt



1



1

2015

- Aarberg, Brückfeld



2014

Pour la première fois, les **clients professionnels** peuvent également bénéficier de l'offre modulaire et des Living Services de bonacasa. Au lieu de développer eux-mêmes les compétences, l'infrastructure et les ressources nécessaires, ils font confiance, pour leurs propres offres de vivre avec services, aux solutions éprouvées, modulaires et économiques de bonacasa.

2015

- **Percée dans le secteur B2B :** Les clients professionnels sont de plus en plus nombreux à s'apercevoir que dans un marché saturé, le Smart Living de bonacasa peut faire la différence. Le nombre des appartements de clients professionnels sous contrat avec bonacasa s'élève à 4000
- bonacasa participe au **programme de recherches de l'Union Européenne** « My Life, my Way ».



2017

- Début des travaux de construction – Unterägeri, Am Baumgarten
- Hausen, Holzgasse Süd
- Rohrbach, Sunnehof (1)
- Utzenstorf, Dorfmatte

2016

- Bonstetten, Mauritiuspark
- Breitenbach, Wydengarten
- Horgen, Seeblick
- Luterbach, Lochzelgli
- Malters, Zwiebacki (1)

2017

Les innovations pour **la cuisine et la salle de bains** sont intégrées dans le standard de construction bonacasa.

bonacasa AG est distinguée par la Walder Stiftung pour ses solutions convaincantes offrant aux personnes âgées une vie autonome et de bonne qualité – ce dont profitent aussi les plus jeunes.

2016

Différenciation astucieuse : Grâce à la technologie du bâtiment interconnectée avec pilotage digital, les appartements de bonacasa font découvrir à la Suisse le Smart Living moderne, ce qui touche des clients de toutes les générations. Le standard de connectivité bonacasa est défini.



2



1



2

2018

- Port, Bellevuepark (1)
- Täuffelen, Tulpenweg (2)

2019

- Début des travaux de construction – Bellmund, Drüblatt (1)
- Début des travaux de construction – Fraubrunnen, Hofmatte
- Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse (2)
- boninvest et bonacasa associent leurs compétences en matière de conseil aux communes.



1

2019

- D'autres **propriétaires** importants de **parcs immobiliers** deviennent clients B2B de bonacasa. Le nombre des appartements sous contrat progresse à 8352.
- **Les structures et les capacités** sont agrandies.
- bonacasa participe au **programme de recherches de l'Union Européenne** « CARU cares ».

2018

- **Smart Living Loft :** En collaboration avec des partenaires de l'économie et des sciences, bonacasa inaugure la plateforme de référence en Suisse pour le Smart Living.
- Au Digital Real Estate Summit, bonacasa est distinguée comme une des **entreprises immobilières les plus innovantes** de Suisse.



Perspectives

- Selon l'état actuel de la planification, la valeur du **portefeuille** de boninvest dépassera les CHF 570 millions d'ici 2024.
- Le conseil et les solutions proposés aux communes optimisent **l'acquisition de terrains** à bâtir.

En cours de développement

- Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse
- Berthoud, Q34 (1)
- Ecublens, En Parcs
- Langnau am Albis, Langmoos
- Münchenbuchsee, Strahmhof
- Münchenbuchsee, Strahmatte

Perspectives

- Le **secteur B2B** connaît une croissance exponentielle. Les pourparlers au sujet de plusieurs dizaines de milliers d'appartements supplémentaires ont déjà été engagés.
- **Mise en réseau** des appartements avec l'environnement, la mobilité et l'approvisionnement énergétique.

Grâce à son esprit innovateur, boninvest Holding a réussi à construire durant les dix années de son existence l'un des portefeuilles immobiliers suisses les plus durables du point de vue écologique et social et d'établir une conception globale du Smart Living dans des immeubles intergénérationnels.

Par le biais des standards de construction, de mise en réseau digitale et sociale ainsi que des Living Services taillés sur mesure de notre entreprise filiale bonacasa, tous nos appartements offrent un plus de confort et de sécurité, serait-ce pour le groupe cible des milléniaux ou pour la « Silver Society » sans cesse grandissante.

Leader du marché du Smart Living en Suisse, nous nous félicitons des succès rencontrés par notre modèle commercial hors pair pendant ces dernières dix années et nous poursuivrons notre chemin sur cette voie avec perspicacité et ouverture au changement.

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs

Durant la dixième année de son existence, notre entreprise a une nouvelle fois réussi à améliorer son résultat opérationnel par rapport à l'année précédente. Le résultat d'exploitation a progressé de 68,5% à CHF 11.7 millions, le bénéfice net a augmenté de 66,9% à CHF 6.9 millions. Compte tenu de la bonne marche des affaires et des bases financières solides, le conseil d'administration propose de verser un dividende provenant des réserves issues d'apports de capitaux de CHF 1.50 par action nominative. D'autre part, les bénéfices non distribués conduisent à une augmentation de la valeur des actions nominatives de CHF 0.75, de CHF 86.00 à CHF 86.75.

Dans la vie d'une entreprise, dix ans ne sont pas grand-chose, surtout quand il s'agit d'une entreprise immobilière. Les nouveaux bâtiments ne se construisent pas du jour au lendemain, car la planification minutieuse et la construction soignée prennent du temps. Dans cette optique, boninvest est encore une entreprise jeune. Mais la conception de l'idée sous-jacente date de bien avant l'année de fondation 2009. En effet, notre histoire remonte jusqu'aux années 1980 où, lors de la planification de la résidence pour personnes âgées « Läbesgarte » à Biberist, nous nous sommes pour la première fois fixé comme objectif de permettre aux habitants d'un âge avancé de rester le plus longtemps possible dans leur propre appartement. Nous avons donc prêté attention au fait que la construction soit sans aucun seuil (ce qui, à l'époque, était encore une nouveauté) et que les habitants puissent bénéficier des services à domicile du « Läbesgarte ». L'idée de bonacasa – vivre avec services pour toutes les générations – était née.

Prévoyant dans le passé, pionnier pour l'avenir

Depuis la fondation de boninvest Holding en 2009, nous développons et réalisons des immeubles durables. D'un côté, nos bâtiments créent une durabilité sociale par le biais d'une construction sans aucun seuil, de l'autre, ils se distinguent, pour ce qui est de l'utilisation des ressources, par une durabilité exemplaire. De ce fait, notre portefeuille immobilier, qui a connu une forte croissance, est aujourd'hui l'un des plus durables en Suisse. Depuis le début, nous avons en effet eu recours à des enveloppes du bâtiment optimisées sur le plan énergétique. Notre portefeuille ne comporte pas un seul chauffage au fuel, mais des pompes à chaleur, le raccordement à des réseaux de chauffage à distance, des chauffages aux granulés de bois neutres en carbone et, autant que possible, des capteurs solaires pour la production de l'eau chaude.



Ivo Bracher
Président du conseil d'administration
bonainvest Holding AG

La réflexion suivante montre à quel point notre conception ne résout pas seulement les problèmes actuels, mais relève aussi les défis futurs : Selon Avenir Suisse, la question ne se pose même pas si la Suisse comptera dans un proche avenir 10 voire 11 millions d'habitants, mais plutôt comment cette plus grande densité peut être organisée. Un peu plus concrètement : Comment faut-il procéder pour éviter que ces habitants supplémentaires se répartissent dans des maisons individuelles sur tout le Plateau suisse et fassent la navette pour aller travailler dans les villes ? Si on veut que cette densité ne soit pas seulement acceptée, mais ressentie comme positive, il faut faire bénéficier les locataires de plus-values. Depuis plus de dix ans, bonainvest et bonacasa développent et réalisent des offres sans pareilles en Suisse et créent ainsi une demande auprès des personnes de

tous les âges. Les appartements bonacasa possèdent tout ce qui, dans une maison individuelle, doit être rajouté au prix fort ou n'est tout simplement pas possible : la mise en réseau sociale et technologique, la durabilité sociale et écologique ainsi que la prestation de services sur mesure.

Demande réjouissante de nos appartements

Dans l'exercice sous revue, nous avons réussi à faire baisser le taux de vacance dans notre portefeuille. Nous avons pu conclure des contrats de location dès avant la finalisation des travaux pour tous les appartements du projet Wolfgrabenstrasse à Langnau am Albis ainsi que pour la première tranche d'appartements du projet Am Baumgarten à Unterägeri. Dans le secteur des appartements en PPE,

nous avons dépassé l'objectif fixé en vendant 29 unités contre 28 planifiées.

A la recherche de bons terrains

En particulier pour les caisses de pension et les compagnies d'assurance, les biens immobiliers représentent une classe d'actifs prometteuse qui génère même dans un contexte économique difficile un rendement raisonnable et stable. Il n'est dès lors pas étonnant de voir se raréfier partout en Suisse ce qui est la base de tout projet immobilier : les bons terrains. Afin de rester aussi à l'avenir en mesure d'acquérir des terrains à bâtir intéressants qui satisfont à nos exigences sévères, nous intensifions nos activités dans l'un de nos champs d'activité traditionnels, à savoir l'élaboration de conceptions et de solutions pour la politique de la vieillesse des communes. Car ce ne sont pas seulement les locataires qui apprécient notre offre du vivre avec plus-values, mais les communes aussi font preuve de beaucoup de bienveillance à l'égard de notre conception. Pour elles, la coopération avec nous est avantageuse. Je suis persuadé que notre expérience et nos connaissances des complexes résidentiels intergénérationnels et plus particulièrement du logement pour personnes âgées continueront à produire des solutions symbiotiques avec les pouvoirs publics.

Croissance constante du secteur bonacasa pour clients professionnels

Dans le secteur des clients professionnels de bonacasa AG, nous disposons d'une offre modulable pour la réalisation du vivre avec services, qui génère année après année une croissance supérieure à la moyenne. En

2019, le nombre total des appartements sous contrat avec bonacasa a progressé à 8352 (année précédente 7549).

Une longueur d'avance grâce à la coopération avec des partenaires performants

Avec le Smart Living Loft à Oensingen, nous avons créé la plateforme de référence pour le Smart Living en Suisse. C'est en même temps une vitrine commune de bonacasa et de ses partenaires de l'architecture, de la construction, de la technologie du bâtiment, de la science et de la digitalisation. Nous sommes en effet persuadés que seule la coopération avec les acteurs les plus innovatifs et les plus performants nous permettra de garantir l'existence de notre entreprise et de préserver l'avance que nous avons acquise.

Remerciements

Au nom de toute la direction générale, je remercie nos collaborateurs – dont beaucoup font partie de l'entreprise depuis 2009 – de leur grand engagement personnel et de leur attachement à notre entreprise. Je vous remercie, chers actionnaires, de votre fidélité et de votre confiance. Je me réjouis de poursuivre dans les années à venir le développement de nos champs d'activité avec perspicacité et esprit d'innovation.

Ivo Bracher
Président du conseil d'administration

Moteurs du Smart Living

Société durable Suisse à dix millions Changement démographique

La Suisse enregistre cinq nouveaux records de température. Les élections au Conseil national et au Conseil des Etats donnent lieu à des bouleversements sans précédents. La population de la Suisse augmente à 8.7 millions d'habitants. Et jamais, le pourcentage des personnes de plus de 65 ans n'a été aussi grand. Bienvenue en l'an 2020 ! Le monde change toujours plus vite et plus profondément, et en même temps la société, l'économie et les besoins en matière de logement. Une conjoncture qui fera le bonheur des entreprises qui auront anticipé le changement.

émissions de dioxyde de carbone. Ce faisant, ils demandent tout simplement que la Suisse tienne les engagements qu'elle a pris en signant l'accord de Paris sur le climat, à savoir de réduire jusqu'en 2030 ses émissions de gaz à effet de serre à la moitié de son niveau de 1990. Selon les experts, le potentiel le plus important en matière d'économie existe dans le secteur des transports, mais aussi dans celui du bâtiment.

En construction, il faut des règles

Si on veut atteindre les objectifs urgents du secteur du bâtiment, on a besoin, de la part des maîtres d'ouvrage, d'une déclaration de principes sur la construction durable sur le plan écologique. Il faut un ensemble de règles à l'intention de toutes les parties concernées

contenant des directives claires en matière d'approvisionnement énergétique, d'économie circulaire des matériaux, d'accessibilité sans obstacles des appartements ainsi qu'en termes de prise en compte des questions liées à la diversité dans toutes ses facettes.

bonacasa et ses standards prévoyants

Depuis ses débuts en 2009, bonainvest s'est engagé à réaliser des constructions durables, qui apportent aux locataires davantage de confort et de sécurité. Les lignes stratégiques sont déterminées par les standards de bonacasa, un ensemble de règles visant à intégrer la durabilité écologique et sociale dans la construction. Chez bonacasa, on ne trouve pas un seul chauffage au fuel, mais des chauffages aux granulés de bois, le raccordement à des réseaux de chaleur à distance et des sondes géothermiques. Autant que faire se peut, nos bâtiments sont efficaces sur le plan énergétique, chaque fois que cela est possible, nous utilisons l'énergie solaire. Les standards de bonacasa attachent une importance particulière à une construction sans seuil ni obstacle. Dans toute la maison, il n'y a pas le moindre seuil, et grâce à une planification prévoyante, la cuisine et la salle de bains peuvent être adaptées à tout moment et à peu de frais aux besoins de l'âge.

L'offre du bien-être de bonacasa est un amalgame interconnecté composé d'architecture durable, de technologie du bâtiment digitale et de Living Services analogues, une palette exhaustive de services qui améliorent le confort et la sécurité dans le logement et qui est taillée sur mesure pour les besoins et les souhaits des occupants de tous les âges.

Etre seul, non merci.

Confort et sécurité, oui, volontiers.

Dans les immeubles équipés en conformité avec la conception bonacasa, la connectivité digitale et les services au choix font naître automatiquement un esprit collectif qui est apprécié par les locataires de tous les âges. L'intégration sociale en une communauté intergénérationnelle et confiante dans l'avenir nous tient à cœur. Dans l'univers du Smart Living, on n'oublie personne.

Le service d'appel d'urgence donne aux occupants l'assurance de pouvoir compter à tout moment sur une aide professionnelle. Les services que les technologies digitales ont rendus possibles améliorent le confort et la sécurité. Grâce à la prestation de services sur mesure, les appartements Smart Living de bonacasa contribuent aussi à un gain de temps libre et de qualité de vie. Tous ces points positifs aideront la Suisse à 10 voire 11 millions d'habitants à renoncer à la maison individuelle.

Durabilité : tout, tout de suite

Les écoliers (nos futurs locataires) réclament haut et fort la réduction immédiate des



Chez nous, l'écologie n'est pas une mode passagère, mais fait partie intégrante

Depuis sa fondation il y a dix ans, boninvest réalise des complexes résidentiels dont la durabilité sociale et écologique est exemplaire. Les huit immeubles du Bellevuepark à Port, finalisé en 2018, ont été construits en tenant compte de principes écologiques. La norme Minergie a été scrupuleusement respectée. La chaleur est produite par des granulés de bois neutres en carbone, complétés par des capteurs solaires sur le toit.

35 espèces différentes de buissons et d'arbustes, des cerisiers, des pommiers et des pruniers poussent aux alentours du Bellevuepark. Sur une surface couvrant l'équivalent d'un terrain et demi de football, la nature peut se développer librement. Sur ce pré écologique, on ne met pas d'engrais et l'herbe n'y est coupée que deux fois par an.

Les plans modernes, l'équipement intérieur haut de gamme, l'absence de tout seuil depuis la porte d'entrée jusque sur la terrasse ou le balcon ainsi que beaucoup d'autres détails astucieux comme le coffre à clés électronique, le dispositif de boîtes à colis intelligent et les Living Services forts appréciés de bonacasa font de ces immeubles des habitations privilégiées. Un nouvel arrêt de bus spécialement aménagé pour le Bellevuepark garantit l'intégration optimale dans le réseau des transports publics – un élément important pour la stratégie de boninvest.

La construction durable en Suisse

Le débat sur le développement durable varie en fonction du lieu et du temps. Dès lors, les conclusions qui en résultent ne sauraient être considérées comme panacées valables pour toujours, mais elles doivent être définies et continuellement redéfinies par les sociétés dans un vaste discours politique.

Il ne faudrait pas examiner l'évolution de notre société et de notre économie sous un seul angle de vue ou par une science abstraite. Il faudrait plutôt qu'elle soit stimulée par un consensus large de la population, des pouvoirs publics et de l'économie. L'évolution y gagnerait alors la vitalité et la légitimation dont elle a besoin pour venir à bout des défis du vingt-et-unième siècle. Dans ce processus, nous pouvons compter en Suisse sur une aide précieuse : la démocratie directe.

Les résultats des votations fédérales de ces derniers temps, serait-ce des initiatives populaires, des contre-projets ou des référendums, montrent clairement où le bât blesse dans la société, quels sont les soucis sous-jacents qui occupent les gens, mais aussi qu'ils sont prêts à redéfinir les conditions cadres politiques et sociales et à contribuer activement à l'arrangement l'avenir.

Cinq juxtapositions thématiques pertinentes et quantifiables remplacent le modèle de la triple performance



- 3 mars 2013 : **Modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire** – acceptée
- 9 février 2014 : **Initiative populaire « Contre l'immigration de masse »** – acceptée de justesse
- 25 septembre 2016 : **Initiative populaire « Pour une économie durable et fondée sur une gestion efficace des ressources »** – rejetée
- 21 mai 2017 : **Loi sur l'énergie (Stratégie énergétique 2050)** – acceptée
- 24 septembre 2017 : **Contre-projet à l'initiative populaire « Pour la sécurité alimentaire »** – accepté
- 19 mai 2019 : **Loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS** – acceptée

Sur cette base, j'ai défini cinq juxtapositions thématiques pertinentes sur le plan de l'économie nationale, que j'appelle des thèmes de nécessité. Contrairement aux définitions académiques de la durabilité comme le modèle de la triple performance (sociale, environnementale, économique) ou le modèle Meadows (« Les limites à la croissance »), ces cinq juxtapositions sont faciles à comprendre et aussi à communiquer, car elles correspondent à des besoins réels. Elles sont entrelacées les unes aux autres, elles se présupposent et se renforcent mutuellement.



Dietrich Schwarz

Professeur de Construction durable à l'université du Liechtenstein, Membre du comité directeur de Minergie suisse Membre du comité de direction de Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (INNBS)

Construction durable et qualité de vie

La construction durable est étroitement liée à tous ces thèmes de nécessité. Il en émane par conséquent un effet décisif et positif sur la société. L'objectif est l'amélioration de la qualité de vie de toutes les couches sociales. Toutes nos activités d'êtres humains devraient porter sur la qualité de vie. Si, au vingtième siècle, nous avons agi selon le credo de la liberté illimitée, nous devons aujourd'hui proclamer une modération peu populaire. Mais au lieu de la suffisance et du contentement qui veulent éliminer le superflu et ont tendance à éradiquer aussi la beauté et la joie de vie, voire

même le sens de la vie, je plaide en faveur de la concentration et plus précisément de la concentration de la propre création. Cette concentration ne conduit pas dans l'appauvrissement, mais dans la densification de la création artistique. La culture est concentration de connaissances et de savoir-faire, leur conservation à travers les temps et leur communication à travers les œuvres d'art.

Concentration sur l'essentiel

La concentration a besoin d'un idéal qui, tel un phare, lui indique au loin la direction. Afin de discerner cet idéal dans l'avenir, nous avons recours aux connaissances du passé, à notre culture. L'idéal de la liberté illimitée du dernier siècle sera substitué par un retour aux sources de nos traditions et de nos identités. Ce sera une culture de la concentration sur l'essentiel.

Il ne nous faut pas mésestimer l'empathie, le sentiment de faire partie et d'être concernés. Car à quoi nous servirait l'individualité si elle nous conduit dans l'esseulement et dans la liberté de disparaître – pour aboutir en fin de compte au néant. Une nouvelle fois, c'est la concentration sur les vraies valeurs, sur la société, sans laquelle l'homme ne peut pas vivre. Et en même temps sur la volonté de reconnaître son propre idéal, de le préserver et de le communiquer.

Comme je viens de le dire au sujet des thèmes de nécessité, la durabilité répond à une situation concrète, en cas de déficience persistante dans notre comportement, elle exige une correction. Elle constitue donc une force réelle, bien que sans cesse changeante. L'objectif n'est pas de sauver le monde, il faudrait plutôt que nous prenions conscience d'être un élément dans un ensemble et que nous nous comportions comme tel. Il en résultera la qualité de vie.

Quels logements pour demain ?

S'il est impossible de prédire l'avenir, on peut néanmoins prévoir et même quantifier les forces qui s'exerceront sur la société et l'économie pendant un certain laps de temps : ce sont les mégatendances. Celles-ci sont à l'origine des changements fondamentaux qui modèleront la société, l'économie et la politique de demain et qui auront un impact sur la vie de tout le monde.

Mégatendances

Les quatre mégatendances qui transformeront le plus notre façon de vivre – et notamment aussi notre façon d'habiter – sont l'individualisation, la connectivité, la Silver Society et la néo-écologie. Dès lors, elles relèvent aussi d'une grande importance pour la stratégie et le modèle commercial de bonainvest.

est composé d'une seule personne, ce qui correspond à 16% de la population résidant ici de manière permanente – tendance à la hausse. L'externalisation des travaux ménagers ainsi que la gestion individuelle de la complexité sans cesse grandissante et de l'éternel manque de temps dans le quotidien sont d'autres facettes de l'individualisation. Les tâches de la vie quotidienne déléguées à des prestataires de services sont de plus en plus nombreuses : nettoyage, repassage, achats. Parallèlement à l'individualisation, on voit cependant naître un nouveau sentiment de collectivité. Pour s'organiser dans ce monde complexe et se sentir intégré socialement, on a un besoin incontournable de nouvelles formes de communauté et de coopération.

Connectivité

La mise en réseau numérique impose le rythme du changement social et modifie profondément la vie en commun. De nos jours, la communication et la sécurité, la gestion de l'énergie et celle des soins de santé, le monde du travail et le divertissement à domicile

ainsi que presque toutes les procédures quotidiennes seraient impensables sans les technologies numériques. Plus la connectivité deviendra complexe, plus il sera important de configurer les produits et les assistants numériques de façon à permettre à tout un chacun une utilisation facile, intuitive et flexible avec une grande tolérance aux fautes.

Silver Society

Partout dans le monde, la population vieillit et le nombre des personnes âgées augmente. En Suisse, le nombre des personnes âgées de 65 ans ou plus a doublé ces dernières vingt années. En même temps, les gens restent plus longtemps en bonne santé. Pour la plupart des gens, l'âge biologique ressenti est de dix à quinze ans inférieur à leur âge réel : le « downaging », une des facettes de la Silver Society, a atteint le grand public. Pour les « Forever Youngsters » – une autre facette de la Silver Society – atteindre l'âge de la retraite ne signifie pas le commencement d'une phase d'inactivité, mais plutôt le début d'une période remplie d'activités nouvelles. En cette époque marquée par l'individualisation, l'âge perd sa valeur de trait distinctif dans la définition des groupes sociaux. Dans cette postdémographie, ce n'est pas l'âge qui compte, car on voit souvent apparaître dans différentes classes d'âge des styles de vie semblables, avec des valeurs, des convictions, des modes de consommation et des façons de faire communes.

Néo-écologie

Le changement climatique est considéré comme un des défis les plus importants du siècle. On décrète de nouvelles lois, on fait

payer les émetteurs de CO2. La mégatendance néo-écologie et ses nombreuses facettes corollaires sont à l'origine d'une réorientation des valeurs en vigueur dans la société et dans la politique. Elles transforment en profondeur les pensées et les actions entrepreneuriales – un processus auquel n'échappent pas les sociétés immobilières.

« Green Tech » est une technologie dont le but est d'éviter les nuisances écologiques dès le départ. « Circular Economy » est un modèle régénératif de l'utilisation des ressources, dans lequel les flux de matières forment des cycles fermés et les déchets deviennent à leur tour des ressources. « Sharing Economy » est un leitmotiv de la nouvelle génération dont la devise est « Utiliser au lieu de posséder », serait-ce en termes de mobilité ou en tant qu'occupant d'un logement.

Comment nous utilisons les mégatendances

Les mégatendances renforcent la dynamique de notre stratégie et de notre modèle commercial hors pair, qui, grâce à la conception du Smart Living, se différencie sensiblement de celui d'autres sociétés immobilières. Pour bonainvest Holding et ses entreprises filiales, les mégatendances sont à la fois lignes directrices et instrument de surveillance. Elles indiquent le chemin à suivre, offrent de nouvelles opportunités commerciales et encouragent à tenter l'innovation.

Individualisation

Individualisation signifie en substance liberté du choix. Ainsi, de plus en plus de personnes se décident de leur gré à habiter seules. Un bon tiers des ménages privés en Suisse

Nos groupes cibles sont unanimes

Deux tranches d'âge ont connu une croissance supérieure à la moyenne de sorte qu'elles deviendront sous peu les groupes démographiques les plus importants de la Suisse : les séniors et les milléniaux. Du point de vue de l'âge, ces deux groupes sont nettement séparés. Si on compare cependant les souhaits et les besoins de la Silver Society avec ceux des Digital Natives, on trouve des correspondances étonnantes.

Les milléniaux arrivent sur le marché du logement

Actuellement, les premiers Digital Natives, les personnes nées entre 1980 et 2000, représentent environ un quart des deux millions de ménages en Suisse. Dans neuf cas sur dix, ils sont locataires. Ils trouvent que louer correspond mieux à leur style de vie qu'acheter puisque le locataire prend moins d'engagements. En revanche, ils apprécient les services tels le nettoyage, la blanchisserie ou la conciergerie, car ils leur permettent de gagner du temps pour d'autres activités. Les concepts de coworking et coliving, qui focalisent sur les communautés et la convenance, ont également la cote auprès d'eux : les locaux et les projets en commun, Internet

ultra-rapide, les installations technologiques les plus modernes et les Living Services individuels deviennent toujours plus importants.

Le plus vite et le plus simplement possible

Les jeunes locataires surtout aiment faire leurs achats en ligne. Et ils sont toujours impatients de voir arriver les produits commandés. Les dispositifs de boîtes à colis intelligents que bonainvest incorpore dans tous ses immeubles, sont taillés sur mesure pour ces nouvelles habitudes de consommation. En cas d'absence du destinataire d'un paquet, le livreur enferme celui-ci dans l'un des casiers du dispositif. Le destinataire reçoit alors automatiquement par courriel ou par SMS un

avertissement avec un code personnel qui lui permettra d'ouvrir le casier à son retour.

Ce que veulent les séniors d'aujourd'hui

Le nombre des années de vie après le départ à la retraite ne cesse d'augmenter en Suisse. Il n'est pas rare aujourd'hui, qu'il y en ait vingt. Seulement, les appartements adaptés à ce long laps de temps font souvent défaut. Les appartements Smart Living de bonacasa sont appropriés aux personnes de tous les âges. Ils possèdent des plans modernes et répondent à des normes de construction intelligentes, de sorte que les occupants puissent grandir et vieillir dedans. Les jeunes gens apprécient la possibilité de configurer eux-mêmes par quelques clics leur espace de vie, tandis que les personnes âgées jurent sur la construction sans seuils du Smart Living, qui améliore leur qualité de vie et renforce leur autonomie. Disposer dans chaque phase de la vie d'un appartement Smart Living avec un système d'appel d'urgence 24/7 et des services adaptés de fois en fois aux besoins qui se font sentir, est un style de vie toujours plus demandé.

Flexible et sans obstacles

Tous les immeubles de bonacasa sont sans seuil ni obstacle depuis la porte d'entrée jusqu'aux portes coulissantes des balcons des différents appartements. Ils se distinguent par des plans généreux et en même temps flexibles, de sorte que l'aménagement intérieur peut être adapté rapidement et sans difficultés aux besoins changeants des occupants. Cette qualité est idéale aussi pour les colocations, qui, chez bonacasa, sont toujours les bienvenues.



Génération Z : l'avenir est déjà là

On peut penser et dire de la génération Z (née entre 1995 et 2010) tout ce qu'on veut, mais on ne peut nier le fait qu'elle est notre avenir. Pour les jeunes d'aujourd'hui, les comportements rendus possibles par le progrès technologique sont un acquis qui n'est plus mis en question. Dès lors, ils ont aussi une grande influence sur la façon dont les entreprises doivent interagir avec leurs clients.

Par génération Z, nous désignons les 1,22 millions de Suisses qui ont entre 10 et 25 ans et qui représentent environ 15% de la population. Suite à l'arrivée de la révolution technologique dans la vie de tous les jours, notamment par la large diffusion du smartphone, trois souhaits ont émergé : immédiateté, flexibilité, clarté.

Immédiateté

Nous voudrions tous organiser notre vie le plus vite et le plus facilement possible. Et les jeunes souhaitent cette immédiateté dans une plus forte mesure. Le temps de les enthousiasmer et de les satisfaire se compte en millisecondes. Serait-ce sur les médias sociaux ou à la maison sur le canapé : la génération Z veut à tout moment pouvoir s'organiser et commander des services. Dans ce contexte, j'estime que la technologie de la commande vocale n'a pas encore atteint le stade de la maturité, mais que son potentiel est énorme. Actuellement, déjà 40% de la génération Z

utilisent tous les jours la fonction vocale de leur smartphone, mais principalement pour communiquer avec des amis et non pour piloter des appareils. Dans la vie quotidienne, la génération Z cherche toujours le chemin le plus rapide et elle est plus prompte que les plus vieux à adopter des nouveautés. Pour cette raison, il est judicieux d'aborder dès aujourd'hui la question de l'intégration des nouvelles technologies dans l'équipement des appartements – exactement comme le fait bonacasa avec le Smart Living.

Flexibilité

Le deuxième grand souhait de la génération Z concerne la flexibilité. Les jeunes aiment être indépendants. Les raisons pour lesquelles, dans 9 cas sur 10, ils sont locataires et non propriétaires de leur appartement, sont d'une part le manque de moyens financiers et de l'autre le souhait de moins s'attacher aux choses. Ceci oblige les fournisseurs de toutes

les industries à repenser et flexibiliser leurs offres. Dans un proche avenir, les entreprises qui gagneront des parts de marché ne seront plus celles qui ont les meilleurs produits, mais celles qui trouveront les chemins les plus attractifs pour porter leurs offres à la connaissance des clients. Environ 40% des participants à nos enquêtes répondent que la première chose à revoir dans les grandes institutions comme les banques ou la poste serait de prolonger les heures d'ouverture et de simplifier les procédures. Il faut donc des approches nouvelles pour organiser de manière plus intelligente et plus flexible des procédures comme la réception des colis.

Clarté

Le troisième souhait est celui de la clarté. Les informations à l'intention des locataires, les contrats ainsi que le pilotage des appareils technologiques doivent être les plus simples et les plus clairs possibles. C'est le seul moyen de gagner l'attention et l'enthousiasme d'une génération qui vit dans un monde surchargé de stimuli et d'informations. La génération Z souhaite avant tout de la clarté en matière de durabilité. Tel est aussi le thème de la dernière enquête Shell auprès des jeunes (12 à 25 ans) en Allemagne : Le changement le plus important dans le système des valeurs des adolescents concerne un style de vie plus consciencieux et plus durable. En Suisse, 48% des jeunes voient dans l'utilisation inconsidérée des ressources naturelles la principale menace pour l'humanité, et non dans une éventuelle troisième guerre mondiale, dans les armes nucléaires et les robots¹. Il n'est pas étonnant dès lors que la génération Z veuille participer aux discussions à ce sujet, comme elle l'a d'ailleurs déjà fait en portant ses revendications dans les rues.

La même chose vaut pour les conditions de logement. Si, dans le secteur de l'immobilier, les solutions durables sont souvent encore trop coûteuses pour la génération Z, les jeunes affirment néanmoins qu'ils veulent absolument vivre dans un appartement durable. Il faudra donc trouver des approches nouvelles permettant de faire fonctionner dans les complexes résidentiels une économie collaborative avec des espaces de travail ou même de vie partagés (coworking ou coliving). De surcroît, l'énergie consommée doit être propre et les déchets non recyclables doivent être réduits voire évités. Il faudra alors une déclaration de principes de la part des maîtres d'ouvrage de construire de manière écologique et durable. Les exigences doivent être formulées sans équivoque en matière d'approvisionnement énergétique, d'économie circulaire des matériaux, d'accessibilité sans obstacles et il faudra tenir compte de la diversité dans toutes ses facettes.



Yannick Blättler

Propriétaire et directeur de NEOVISIO GmbH
Stratégies relatives à la génération Z

→ neoviso.ch

¹ NEOVISIO, Enquête Q1 2019, n = 1565

Notre succès est fondé sur une approche globale

Depuis sa fondation en 2009, bonainvest Holding avec ses entreprises filiales bonainvest AG et bonacasa AG s'est fixé comme objectif de créer, par une approche globale, des plus-values dans le secteur du logement : d'un côté davantage de qualité de vie pour les occupants, de l'autre un rendement régulier pour les investisseurs. Et le tout de manière écologiquement durable.

Avec plus de 1000 appartements modernes situés à des endroits attractifs, équipés de technologie du bâtiment interconnectée et proposant des services individuels en option, nous sommes aujourd'hui le leader du marché du Smart Living en Suisse. Les clients sont de plus en plus nombreux à demander la mise en œuvre de notre conception, qui leur offre davantage de confort et de sécurité, en somme davantage de qualité de vie. Il y a peu, nous sommes vu distinguer par les experts comme une des dix entreprises à la pointe du changement digital dans le secteur de la construction et de l'immobilier en Suisse. En l'espace de dix ans seulement, le Smart Living s'est imposé comme nouvelle culture intergénérationnelle du logement et tous les indicateurs sont au vert pour une croissance persistante.

Davantage de qualité de vie grâce à une localisation attractive des immeubles,

Proximité de :

- Transports publics
- Zones récréatives
- Magasins
- Jardins d'enfants et écoles
- Culture sociale

Quels sont les traits caractéristiques d'un bon terrain ? Notre réponse est : tout ce qui contribue à augmenter la qualité de vie des occupants. En font partie une bonne desserte par les transports publics, la proximité de crèches, de jardins d'enfants et d'écoles et la présence de magasins, de restaurants et d'une scène culturelle locale dans le voisinage. Les bons terrains se trouvent à peu de distance de zones récréatives et invitent à des activités de loisirs intéressantes.

une architecture durable,

- Planification perspicace
- Standards de construction bonacasa
- Absence de seuils
- Plans flexibles
- Ecologie (norme Minergie)
- Intégration de technologie Smart Home

Les constructions durables de bonainvest ont comme objectif la diminution de la consommation d'énergie et des ressources ainsi que le respect de l'écosystème. Elles comprennent également des mesures structurelles et sociales favorisant l'inclusion intergénérationnelle. Tous les appartements sont accessibles par l'ascenseur et les pièces peuvent être aménagées selon les besoins des occupants. Toute la maison, de la porte d'entrée aux balcons, est sans seuils ni obstacles. Par une planification prévoyante, nous veillons à ce que d'éventuels réaménagements ultérieurs soient réalisables en peu de temps et à peu de frais.

une technologie du bâtiment interconnectée

- Coffre à clés
- Dispositif de boîtes à colis
- Fonction Welcome/Goodbye
- Interphone vidéo
- Simulation de présence
- Fonction éclairage nocturne
- Protection anti-grêle
- Détecteur de fumée
- Intégration appel d'urgence 24/7
- Pilotage via application

En collaboration avec des partenaires de technologie innovants, nous développons et installons des solutions de technologie du bâtiment digitales interconnectées, qui rendent la vie plus confortable et plus sûre. Par le biais de systèmes de commande numérique avec écrans fixes ou depuis le smartphone, on peut surveiller la porte d'entrée, piloter les luminaires et les stores, régler la température et simuler une présence pendant les absences pour vacances. Dans les appartements de construction récente, il est aussi possible de contrôler les consommateurs électriques et d'en activer ou désactiver plusieurs à la fois au moment d'entrer dans l'appartement ou de

le quitter. La sécurité gagne grâce aux détecteurs de fumée et grâce aux appareils d'appel d'urgence disponibles en option, qui enregistrent aussi les phases d'inactivité prolongée et donnent alors automatiquement l'alerte à la centrale d'appel d'urgence.

et des services personnalisés.

- Nettoyage de l'appartement
- Service de blanchisserie
- Service de conciergerie
- Appel d'urgence 24/7
- Surveillance de l'appartement pendant les absences
- Accompagnement pour faire des achats
- Aide manuelle
- Service de déménagement
- Service d'assistance téléphonique
- Application bonacasa

Dans les appartements de bonainvest avec services de bonacasa, les clients choisissent en toute liberté les services en option dont ils souhaitent bénéficier. Le service d'appel d'urgence 24/7 procure à tout le monde davantage de sécurité. En appuyant sur la touche d'un bracelet, via le réseau fixe, depuis le smartphone ou au travers de la centrale de technologie du bâtiment, une communication vocale est établie avec la centrale d'appel d'urgence. Les autres Living Services disponibles vont du nettoyage de l'appartement, de la blanchisserie et de la surveillance de l'appartement pendant les absences aux souhaits individuels, en passant par les repas à domicile et l'accompagnement pour faire les achats. Les occupants peuvent aussi s'adresser à la concierge de bonacasa, qui est toujours prête à donner un petit coup de main.

Ce qui compte pour bonainvest, ce sont les besoins des occupants. L'accent n'est pas mis sur les nouvelles possibilités offertes par la digitalisation, mais sur le souhait des clients de bénéficier de plus de confort et de sécurité.

La technologie du bâtiment apporte de nombreux avantages

Davantage de confort

Tous les luminaires sont connectés et équipés de variateurs individuels. A l'égal du chauffage et des stores, ils peuvent être réglés aussi bien depuis la maison qu'à distance.

26 Si, en effet, toutes les fonctions possèdent un interrupteur, elles sont aussi accessibles depuis le smartphone. Mais le confort ne s'arrête pas là : un écran fixe installé près de la porte de l'appartement permet de voir qui sonne en bas.

Davantage de sécurité

En cas d'urgence médicale, une communication vocale peut être établie avec la centrale d'appel d'urgence 24/7 au moyen d'une touche sur un bracelet, via le réseau fixe, depuis le smartphone ou au travers de la centrale de technologie du bâtiment. La centrale d'alarme de bonacasa donnera alors l'alerte à l'organisation d'urgence du lieu qui, en se servant de la clé déposée dans le coffre à clés, sera vite sur place.



Living Services au choix

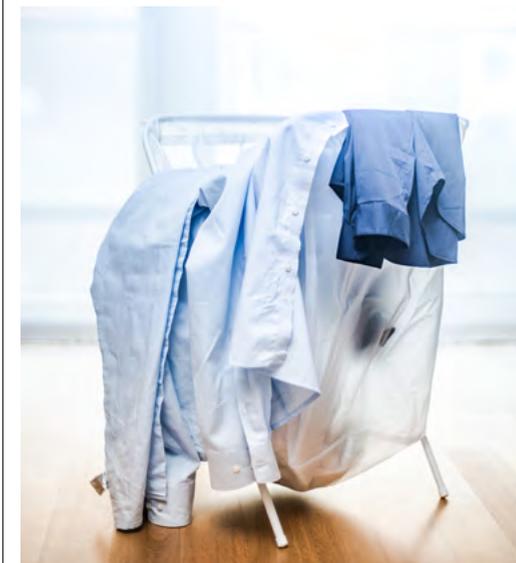
Chez bonacasa, les occupants choisissent en toute liberté les services dont ils souhaitent bénéficier à des prix abordables. Les Living Services disponibles vont du nettoyage de l'appartement, de la blanchisserie et de la surveillance de l'appartement pendant les absences aux souhaits individuels, en passant par les repas à domicile et l'accompagnement pour faire les achats.

Une interlocutrice personnelle

Via une application, mais aussi par un simple coup de fil, on peut prendre contact avec la plateforme du Service Management de bonacasa ou directement avec la concierge de l'immeuble. La concierge organise les Living Services ainsi que les excursions et les réunions, qui vont de la randonnée dans l'aire récréative à proximité à l'après-midi passé ensemble à jouer aux cartes dans la salle de rencontres du lotissement. Elle est l'interlocutrice personnelle, toujours prête à donner un petit coup de main.

Selon les souhaits des clients

Les Living Services les plus demandés sont la blanchisserie, le repassage, le nettoyage et le service d'appel d'urgence. Mais bonacasa propose aussi beaucoup d'autres services qui rendent la vie plus confortable et plus sûre : arroser les plantes, donner à manger au chat, repas à domicile, petites réparations, courses, enlever les déchets ou encore aide au déménagement.



Gros-plan sur les communes

Une offre complète : conseil, réalisation et mise en réseau

Le vieillissement de la population soulève de nombreuses questions et pose des défis jusque-là inconnus auxquels les communes doivent faire face. Il ne serait cependant pas juste de chercher une solution universellement valable, car les conceptions et principes directeurs doivent toujours tenir compte de la situation concrète de chaque commune. Depuis la création de notre entreprise, nous aidons les communes dans cette tâche difficile : par le conseil, la réalisation et la mise en réseau.

Le vieillissement de la population continuera à s'accélérer

Tous les scénarios de l'Office fédéral de la statistique montrent un vieillissement rapide et marqué de la population au cours des prochaines années. Ainsi, le nombre des

personnes de 65 ans ou plus verra une très forte croissance d'environ 84% au cours des prochaines trois décennies. La raison de cette évolution est double : d'une part, les personnes nées pendant les années de forte natalité arriveront entre 2020 et 2035 progressivement à l'âge de la retraite ; d'autre part, l'espérance de vie des personnes âgées ne cesse d'augmenter.

A la recherche de concepts nouveaux

Dans leur conception traditionnelle, les maisons de retraite auraient dû être mises au placard depuis bien longtemps. Aujourd'hui, nous avons besoin de formes de vie plus flexibles, meilleur marché et autant que possible inter-générationnelles, susceptibles de permettre aux personnes âgées de conserver un maximum d'autonomie et d'intégration sociale.

Les bienfaits de la digitalisation

Dans les appartements mis en réseau, la technologie du bâtiment permet des solutions astucieuses et bon marché qui, auparavant, auraient demandé des ressources personnelles énormes. La centrale d'appel d'urgence 24/7, le coffre à clés électronique pour les interventions en urgence, le dispositif de boîtes à colis intelligent, la commande énergétiquement optimisée du chauffage ainsi que la gestion centralisée de toute une panoplie de services domestiques apportent aux clients un gain de sécurité et de confort.

Prise en compte globale de l'écologie

Dans les domaines de la construction, de la technologie du bâtiment, de la prestation de services et de l'intégration sociale, boninvest met l'accent sur une durabilité sans faille. Parallèlement à la diminution de la consommation de l'énergie et des ressources, nous



Un exemple : Q34 à Berthoud

Les immeubles développés par boninvest se caractérisent par une intégration parfaite dans leur environnement. Entrent ainsi en ligne de compte le raccordement aux transports publics, le commerce local, les souhaits de la commune et les besoins des futurs occupants.

promouvons la vie en commun et l'interaction sociale des occupants. Etant donné que notre conception de la mise en réseau des résidences ne rencontre pas uniquement la faveur des personnes d'un âge avancé, mais qu'elle enthousiasme aussi les jeunes gens, les différentes générations se mélangent pour former une communauté de vie animée.

Optimisation substantielle des coûts

L'absence de tout seuil ou obstacle ainsi que les Living Services de bonacasa, en collaboration avec les organisations d'aide et soins à domicile, donnent aux personnes âgées la possibilité de rester plus longtemps dans leur propre appartement. Il en résulte non seulement une amélioration de la qualité de vie, mais aussi des économies substantielles à la fois pour les personnes âgées et pour les communes.

Une offre complète

Les trois principaux domaines de compétence de boninvest Holding et de ses entreprises filiales sont le conseil, la réalisation et la mise en réseau. Au niveau de la stratégie, nous assistons les communes dans l'élaboration d'un plan directeur des générations ou dans la réorientation de leur politique de la vieillesse. Nous développons et réalisons en collaboration avec les communes dans une perspective à long terme des projets immobiliers durables, sans seuil ni obstacle, qui, grâce à la mise en réseau et grâce à la prestation de services par bonacasa, apportent des plus-values pour toutes les générations.

« Nous pouvons apporter au profit des communes des contributions dans plusieurs domaines. Chaque conception et chaque solution répondra alors de manière optimale aux conditions générales et aux besoins spécifiques du lieu. »

Emanuel Gfeller, Directeur de projets Communes & Homes

Un modèle de réussite : l'EMS Parc de la Suze en ville de Bienne

Un nouveau quartier urbain à utilisation plurifonctionnelle

« boninvest nous a convaincus par son approche perspicace, puis aidé à construire l'EMS planifié au centre plutôt qu'à la périphérie et de le combiner avec des appartements adaptés aux besoins des personnes âgées. »

Hans Stöckli, membre du Conseil des Etats, ancien maire de la ville de Bienne



Un modèle de réussite : la « Zwiebacki » dans la commune de Malters

Une réussite architecturale rayonnante



« Lors de l'élaboration d'un concept vieillissement, boninvest nous a présenté différentes possibilités de réaliser une offre intéressante de logements avec soins intégrés pour personnes âgées. Dans ce contexte, le vivre avec services est devenu pour nous un élément indispensable. »

Christine Buob, conseillère municipale, directrice des Affaires sociales, Malters

Un modèle de réussite : Wolfgrabenstrasse à Langnau am Albis

Des logements pour personnes âgées au style contemporain



« bonacasa a participé avec compétence à l'élaboration de notre plan directeur des générations. Ensuite, la construction de 21 nouveaux appartements pour personnes âgées a été réalisée promptement par bonainvest. »

Reto Grau, maire de Langnau am Albis

Un modèle de réussite : le Sunnehof dans la commune de Rohrbach

Une résidence pour les personnes âgées de trois communes

« Après la conception stratégique du Sunnehof, boninvest nous a aidés avec son énorme savoir-faire à réaliser une solution dont nous n'avions auparavant même pas osé rêver. »

Elisabeth Spichiger, maire de Rohrbach



Un modèle de réussite : le « Läbesgarte » dans la commune de Biberist

Un complexe résidentiel intergénérationnel aux soins intégrés



« Depuis de longues années, Ivo Bracher et son équipe de boninvest nous prodiguent leurs conseils en matière de stratégie des générations, puis mènent à bien nos conceptions. C'est grâce à eux que Biberist jouit d'une excellente réputation notamment auprès de la population âgée. »

Stefan Hug-Portmann, maire de Biberist

Collaboration avec les communes

Ivo Bracher est considéré à juste titre comme pionnier en matière de logements adaptés aux besoins des personnes âgées avec prestation de services et de sécurité. Lors d'un entretien, il explique de quelle façon les communes peuvent profiter de la vaste expérience et du large savoir-faire du groupe bonainvest dans les domaines du conseil, de la réalisation et de la mise en réseau.

Monsieur Bracher, quelle est votre réponse aux défis actuels et à venir ?

Ivo Bracher : Les ressources de la terre sont limitées, et le budget des communes l'est tout autant. Pour être viables sur le long terme, les solutions que nous planifions et réalisons doivent donc être efficaces du point de vue des coûts, écologiquement durables et répondre aux exigences de toutes les parties prenantes.

Dans cet ordre d'idées, nous conseillons les communes dans les questions liées à la vieillesse : plan directeur des générations, construction de logements adaptés aux besoins des personnes âgées, utilisation efficace des ressources financières. D'autre part, nous offrons par le biais de bonacasa des solutions de mise en réseau et des services qui améliorent la qualité de vie de tous les habitants de la commune.

Quel soutien, le groupe bonainvest peut-il apporter concrètement aux communes ?

Ivo Bracher : Nous pouvons apporter notre soutien dans différents domaines, et nos propositions sont toujours développées en collaboration étroite avec les communes. Nos activités pendant de nombreuses années nous ont permis d'acquérir un large savoir-faire dont nous pouvons désormais faire profiter les communes. Nous savons quelles sont les solutions de prise en charge les moins coûteuses et quelle est l'interaction optimale entre soins ambulatoires et stationnaires. Nous sommes en mesure d'estimer les besoins de différents types de logement pour chaque commune, d'établir des conceptions et de donner des conseils en matière de politique de la vieillesse et de prise en charge. A cette fin, nous avons à plusieurs reprises organisé des colloques en collaboration avec les communes.

Mais vous réalisez aussi ?

Ivo Bracher : C'est juste. Avec bonainvest, nous développons et réalisons à des endroits centraux des appartements qui, grâce à une

architecture sans seuil ni obstacle, un aménagement intérieur adéquat et la technologie Smart Home la plus récente, sont adaptés à toutes les générations. Il n'est pas rare que nos projets englobent des surfaces commerciales, parfois aussi un EMS, une gare ou même la construction d'une nouvelle église. Nous encadrons des projets immobiliers durables à partir de la phase de planification, nous les réalisons en qualité d'entreprise totale avec facturation ouverte et nous gardons une partie ou l'ensemble des bâtiments dans notre propre portefeuille. Qu'un projet réponde grâce à sa conception perspicace dès aujourd'hui à la demande de la clientèle future, ce qui lui garantit un succès durable, correspond donc aussi à notre intérêt entrepreneurial. Nous pouvons aussi encadrer les projets immobiliers d'une commune réalisés par un autre investisseur en organisant par exemple pour le compte de la commune un concours d'investisseurs ou d'architectes. Il est d'ailleurs possible d'intégrer la conception bonacasa dans le parc immobilier existant ou les nouvelles constructions d'investisseurs tiers.

Abstraction faite de vos projets immobiliers, vous apportez aux habitants d'une commune davantage de sécurité et de qualité de vie ?

Ivo Bracher : Les services de bonacasa avec les solutions de mise en réseau en arrière-plan améliorent la sécurité et la qualité de vie des occupants de nos immeubles. Si les jeunes bénéficient d'un gain de confort, les personnes d'un âge avancé apprécient notamment le service d'appel d'urgence 24/7. Les précieux services de la concierge et du personnel de nettoyage ainsi que les Living Services individuels apportent à tous les habitants de la commune une amélioration de la qualité de vie à des prix abordables.



Ivo Bracher

Président du conseil d'administration bonainvest Holding AG au cours d'un entretien

Et le groupe bonainvest fait tout ça tout seul ?

Ivo Bracher : Avec bonainvest, nous développons des immeubles en conformité avec la conception bonacasa. Pour le conseil, nous avons mis en place un réseau de consultants externes. Il s'agit de spécialistes en matière de construction et de gestion d'établissements médico-sociaux, de maisons de retraite et de centres d'accueil pour personnes âgées, mais aussi d'experts en droit des constructions et de l'aménagement du territoire, en droit administratif et en droit commercial. Au besoin, nous faisons aussi appel à nos spécialistes du développement des quartiers ainsi qu'à ceux de toutes les questions concernant les soins ambulatoires et stationnaires. Dans ce domaine, l'un de nos partenaires précieux est Curaviva, l'association de branche des institutions au service des personnes ayant besoin de soutien. Nous faisons la synthèse de notre large savoir-faire et des connaissances de tous les spécialistes externes et la mettons à disposition des communes dans le cadre des ateliers que nous organisons.

Aperçu des projets en cours de développement et en construction

Site, nom de projet

Site, nom de projet	Date prévue de la finalisation	Superficie utile principale (en m²)	Nombre des pièces					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités de commerce	Places dans le garage souterrain
			1½ pièces	2½ pièces	3½ pièces	4½ pièces	5½ pièces					
Bellmund, Drüblatt (en construction)	2021	*	2	6	3	5	*	16	16	–	1	26
Berne-Bümpliz, Bottigenstrasse (en cours de développement)	2023	2488	*	*	*	*	*	22	22	–	2	*
Berthoud, Q34 (en cours de développement)	2023	*	*	*	*	*	*	37	37	–	–	25
Ecublens, En Parcs (en cours de développement)	2024	*	*	*	*	*	*	153	133	20	–	*
Fraubrunnen, Hofmatte (en construction)	2022	1728	*	*	*	*	*	38	38	–	–	27
Langnau am Albis, Langmoos (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	53	53	*	2	67
Münchenbuchsee, Strahnhof (en cours de développement)	2023	*	*	*	*	*	*	33	21	12	2	22
Münchenbuchsee, Strahmmatte (en cours de développement)	2023	*	*	*	*	*	*	118	94	24	1	94
Unterägeri, Am Baumgarten A, B und C (en construction)	2020	*	–	9	13	3	2	27	27	–	–	34
Unterägeri, Am Baumgarten D, E und F (Assainissement)	2020	*	22	9	–	–	–	31	31	–	–	7
Unterägeri, Am Baumgarten G (en construction)	*	*	–	20	14	10	–	44	44	–	1	89
Total								572	516	56	9	391

* Pas d'indication

Projets en construction

Unterägeri, Am Baumgarten, maisons A à C

→ 27 appartements de location

Dans un endroit tranquille sur les hauteurs d'Unterägeri, boninvest réalise sur les anciens terrains de la fondation St. Anna le complexe immobilier Am Baumgarten. Les trois immeubles regrouperont 27 appartements de location de 2½ à 5½ pièces, dont certains offriront une vue magnifique sur le lac d'Ägeri.

La localisation du site est optimale : en quelques minutes à pied, on pourra rejoindre des magasins, restaurants et écoles et aussi le lac d'Ägeri, qui invite au repos et à la détente. Les bâtiments seront certifiés selon le label Minergie et reliés à un réseau de chaleur, respectueux du climat. D'autres points forts seront l'effet naturel produit par les façades en bois, la technologie du bâtiment interconnectée ainsi que les Living Services individuels de bonacasa.

→ am-baumgarten.ch

Unterägeri, Am Baumgarten, maison G (1)

→ 44 appartements résidentiels

Au sommet du complexe immobilier Am Baumgarten, la maison médicalisée

(maison G) abritera 44 appartements résidentiels pour personnes âgées, qui offriront une vue grandiose sur le village d'Unterägeri et le lac d'Ägeri. Les appartements auront des plans généreux et comprendront une offre de prise en charge étendue et des solutions digitales intelligentes.

Grâce aux services mis à disposition et grâce à un rapport qualité-prix raisonnable, la maison médicalisée offrira une qualité de vie élevée et permettra aux habitants de rester jusqu'à un âge avancé dans leur propre appartement. Le rez-de-chaussée accueillera non seulement l'administration, mais aussi une Living Kitchen, une zone de jeux pour enfants ainsi que des surfaces commerciales réservées à des prestataires de services du domaine de la santé.

→ info-ambaumgarten.ch

Bellmund, Drüblatt (2)

→ 16 appartements de location

→ unité de commerce (filiale de la Coop)

Sur un terrain de la commune bourgeoise de Bellmund situé à la Lohngasse verront le jour deux bâtiments résidentiels avec un garage souterrain en commun. Le projet comprend 16 appartements de location de 1½ à 4½ pièces, un point de vente de la Coop



1



2

avec agence postale intégrée ainsi que 14 places de stationnement courte durée et huit places pour visiteurs.

Les appartements seront réalisés en conformité avec les standards de construction durable bonacasa. La chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sera produite par un chauffage aux copeaux de bois. Tous les appartements seront construits sans seuil ni obstacle, seront dotés du système de sécurité 24/7 ainsi que de la technologie du bâtiment la plus récente et offriront les services de bonacasa en option. Les maisons seront en outre équipées d'un dispositif de boîtes à colis électronique dans lequel les paquets pourront être déposés en l'absence du destinataire.

→ drueblatt.ch

Fraubrunnen, Hofmatte

→ 38 appartements de location

Le projet, qui se compose de deux immeubles résidentiels, est idéalement situé à côté de la gare de Fraubrunnen, à proximité de magasins, médecins généralistes, dentistes, écoles et d'une merveilleuse zone récréative avec un paysage culturel et des villages ruraux bien préservés. Verront le jour au total 38 appartements de 2½ à 3½ pièces, six studios et 27 places de stationnement dans le garage souterrain. Les maisons seront réalisées en conformité avec les standards bonacasa et disposeront de technologie du bâtiment interconnectée et de services individuels au choix.

→ bonacasa.ch/projekt/fraubrunnen-hofmatte

Projets en cours de développement

Berne-Bümpliz, Bottigenstrasse

→ 22 appartements de location planifiés

En juin 2017, boninvest a signé le contrat de vente d'un terrain à bâtir à Berne-Bümpliz destiné à la réalisation du nouveau projet immobilier Bottigenstrasse. Selon la planification, qui est encore à un stade précoce, boninvest y développera 22 appartements, des unités de commerce ainsi qu'un garage souterrain collectif. Le démarrage des travaux de construction n'a pas encore été fixé.

→ boninvest.ch/projekt/bern-bottigenstrasse

Berthoud, Q34 (1)

→ 37 appartements de location planifiés

A Berthoud, ville au centre historique, aux attractions culturelles et aux curiosités touristiques, boninvest planifie dans la zone Steinhof la réalisation de 37 appartements de 1½ à 3½ pièces, qui répondront avant tout aux besoins des étudiants, des personnes âgées et des personnes vivant seules. Tous les appartements seront équipés de technologie du bâtiment moderne. Les travaux de construction doivent débuter en mai 2021.

→ bonacasa.ch/de/projekt/burgdorf-q34



« Le projet Q34 à Berthoud associera de façon idéale pour différents groupes cibles mobilité et logement moderne. »

Ronny Fluri, directeur de projet, boninvest

A partir de 2017, boninvest, associé à la municipalité de Berthoud, le BLS ainsi qu'à un autre propriétaire terrien et en collaboration avec trois bureaux d'architectes, a encadré et mené à bien un mandat d'études. Sur la base de la conception générale, le projet sera désormais réalisé par boninvest en conformité avec les standards bonacasa.

Points phares de ce projet :

- Raccordement parfait entre logement et mobilité
- Situation contiguë à la gare et au Park and Rail
- Logements modernes pour différents groupes cibles comme les étudiants, les familles et les séniors
- Offre d'un espace de coworking et surfaces commerciales qui enrichissent le quartier
- Salle commune

Ecublens, En Parcs

→ 153 appartements de location et en PPE

A Ecublens, boninvest planifie le projet En Parcs avec environ 153 appartements, des surfaces commerciales et un garage souterrain collectif. Les appartements, qui offriront tous les avantages de la vie urbaine, intérioriseront des segments diversifiés comme les étudiants, les familles ou les personnes âgées. La planification de quartier a été engagée en collaboration avec la commune et les plans seront optimisés par les architectes. Le début des travaux de construction est prévu pour le printemps 2021.

→ boninvest.ch/projekt/ecublens-en-parcs

Langnau am Albis, Langmoos (1)

→ 53 appartements de location planifiés

A Langnau am Albis, boninvest développe en étroite collaboration avec la municipalité le projet immobilier Langmoos. C'est déjà le deuxième projet bonacasa dans la commune, après la finalisation du complexe résidentiel Wolfgrabenstrasse. Le site se trouve à proximité du centre du village, directement à côté de l'établissement médico-social Sonnegg. La planification prévoit un immeuble avec 53 appartements de 1½ à 5½ pièces, une salle polyvalente avec lounge, deux surfaces commerciales réservées à des prestataires de soins à domicile, un accueil de jour ainsi qu'un garage souterrain de 67 places.

→ boninvest.ch/de/projekt/langnau-am-albis-langmoos

Münchenbuchsee, Strahmhof

→ 33 appartements de location et en PPE

A Münchenbuchsee, boninvest développe à proximité du centre le projet immobilier Strahmhof. Selon l'état actuel de la planification, le complexe résidentiel se composera de trois bâtiments avec 33 appartements et des surfaces commerciales destinées de préférence à des prestataires de services du domaine de la santé. La déconstruction des bâtiments existants aura lieu en 2020.

→ boninvest.ch/projekt/muenchenbuchsee-strahmhof

Münchenbuchsee, Strahmmatte (2)

→ 118 appartements de location et en PPE

En dehors du projet Strahmhof, boninvest planifie à Münchenbuchsee un deuxième projet immobilier. Sur le terrain Strahmmatte, de 12 000 m², doivent être réalisés selon l'état de la planification, 94 appartements de location et 24 appartements en PPE de 2½ à 4½ pièces, y compris des petits appartements, une salle de rencontres et une surface commerciale

→ boninvest.ch/projekt/muenchenbuchsee-strahmmatte



1



2

Deux nouveaux projets immobiliers pour Münchenbuchsee

Avec les deux projets immobiliers Strahmmatte et Strahmhof, boninvest planifie à Münchenbuchsee en tout 151 appartements en conformité avec la conception Smart Living de bonacasa. Ils formeront un nouveau quartier idéalement situé et desservi. Au Strahmhof, un cabinet médical du lieu trouvera un nouveau domicile. Le projet Strahmmatte se distinguera par la maçonnerie de bon aloi de la façade, qui sera faite de clinker visible. Le verdissement des alentours sera très naturel avec des plantes indigènes. Les bâtiments seront raccordés au nouveau réseau de chaleur à distance de la commune de Münchenbuchsee, satisfaisant ainsi aux critères du label « Cité de l'énergie ».

Portefeuille

Site, nom de projet

	Finalisation	Superficie utile principale (en m ²)	Nombre des biens immobiliers	Total appartements	Unités de commerce	Places dans le garage souterrain	Divers ¹	Total unités de location	Année d'évaluation ²	Valeur de marché (en CHF)	Taux de vacance moyen ³		Rendement brut location intégrale (en %)	Rendement brut 2019 (en %)
											2018 (en %)	2019 (en %)		
Aarau, Aarenau Süd	2014	3 615	1	31	2	37	25	95	2019	24 324 000	13,04	10,92	3,95	3,33
Bettlach, Grossmatt	2011	826	1	11	–	9	–	20	2019	4 420 000	14,79	11,90	4,81	4,24
Bonstetten, Mauritiuspark	2016	2 267	1	22	2	32	5	61	2018	14 542 000	3,35	2,56	4,89	4,76
Breitenbach, Wydengarten	2016	1 150	1	12	2	28	–	42	2018	6 037 000	27,59	26,82	5,70	4,17
Berthoud, Q34 (en cours de développement)	2023	*	*	37	*	25	*	62	*	2 482 811	*	*	*	*
Ecublens, En Parcs (en cours de développement)	2024	*	*	153	*	*	*	133	*	12 219 300	*	*	*	*
Egerkingen, Sunnepark	2014	4 355	3	42	2	47	4	95	2019	23 489 000	20,72	12,07	4,22	3,71
Hausen, Holzgasse Süd	2017	1 292	1	12	–	15	4	31	2019	8 642 000	27,30	20,00	3,84	3,08
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	2019	1 633	2	21	1	26	–	48	*	15 446 000	*	*	*	*
Luterbach, Lochzelgli	2016	1 239	2	12	–	14	3	29	2018	6 416 000	1,69	8,06	4,64	4,27
Malters, Zwiebacki	2016	2 619	1	29	3	41	3	76	2018	15 973 000	17,13	8,77	4,38	3,99
Oensingen, Roggenpark	2014	2 661	3	24	4	71	–	99	2019	15 847 000	7,96	21,88	4,21	3,29
Port, Bellevuepark	2018	4 180	4	46	–	71	1	118	2018	26 455 000	*	26,89	4,28	3,13
Rohrbach, Sunnehof	2017	2 243	2	16	1	18	–	35	2019	15 009 000	2,01	1,34	3,83	3,78
Soleure, Weissensteinstrasse 15/15a⁴	1957 ⁵	1 475	1	–	1	–	–	1	2018	5 719 000	0	0	6,53	6,53
Subingen, Birkengarten	2011	1 608	1	21	–	8	16	45	2019	8 471 000	4,84	3,90	4,27	4,10
Täuffelen, Tulpenweg	2018	1 708	1	20	–	23	2	45	*	10 364 000	*	0,91	4,01	3,98
Unterägeri, Am Baumgarten (en construction)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	15 700 000	*	*	*	*
Utzenstorf, Dorfmatte	2017	3 013	3	31	3	52	4	90	2019	16 311 000	39,81	23,34	4,68	3,59
Zuchwil, Hofstatt	2014	955	1	11	–	12	1	24	2019	5 724 000	1,16	4,41	4,56	4,35
Total		36 839	29	551	21	529	68	1149		253 591 111				

1 Salles de loisirs, ateliers etc

2 Evaluation par EY selon la méthode DCF

3 Le taux de vacance est indiqué sous forme de moyenne sur l'ensemble de l'année et ne reflète donc pas la situation au 31 décembre. Il inclut également les places de stationnement non louées, ce qui signifie que le taux de vacance effectif des appartements est plus faible.

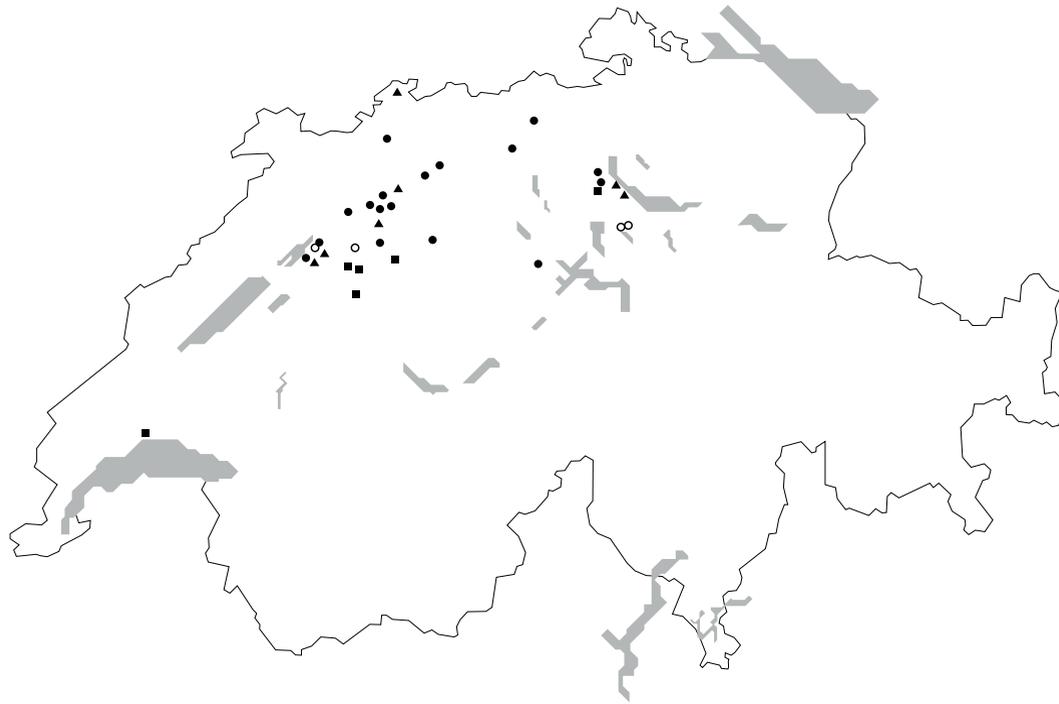
4 Unité de commerce

5 Assainissement 1988 / 2007

* Pas d'indication

Sites d'implantation

Répartition géographique du parc immobilier de boninvest

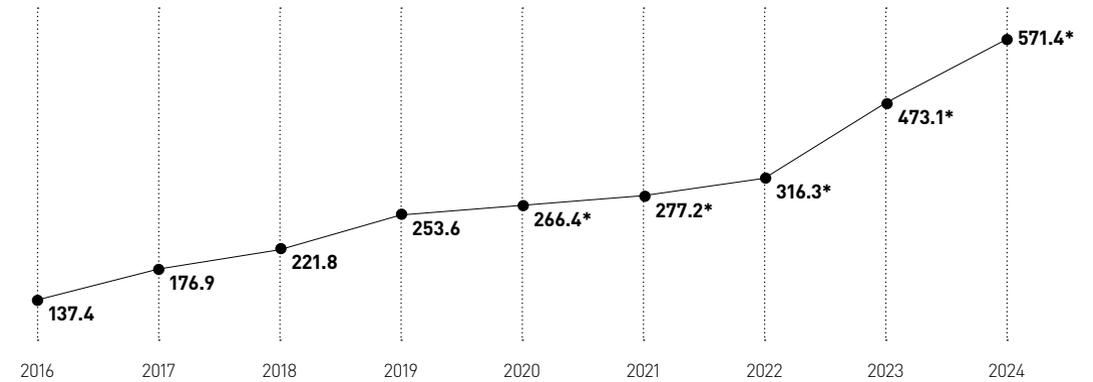


- Immeubles locatifs
- Projets en cours de développement
- Projets en construction
- ▲ Immeubles en PPE

boninvest Holding se focalise sur le développement et la réalisation d'immeubles résidentiels. En second lieu, des espaces commerciaux, réservés en priorité à des prestataires de services du domaine de la santé, peuvent s'y ajouter. Ces derniers seront réalisés au cas où il existe une demande dans la commune d'implantation ou que des règlements d'aménagement du territoire exigent une part commerciale.

Développement du portefeuille

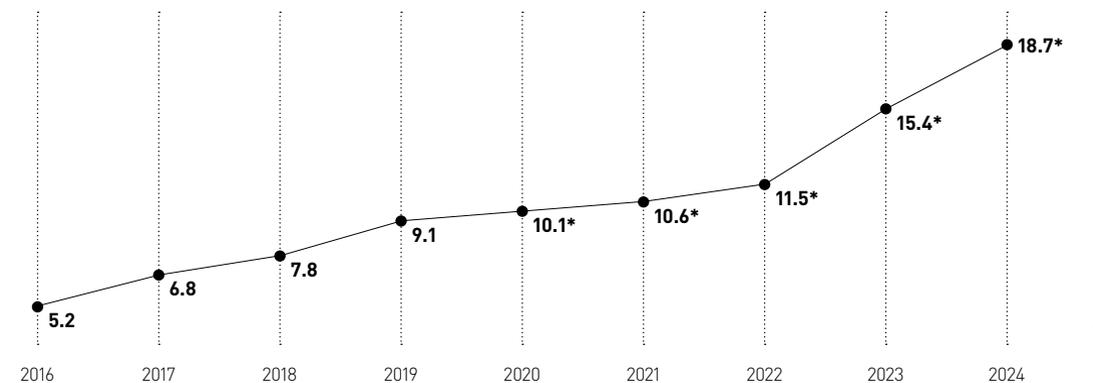
Composition du portefeuille (en CHF millions)



* Prévission selon le plan à moyen terme

Selon l'état actuel de la planification, la valeur du portefeuille devrait atteindre approximativement CHF 570 millions d'ici 2024. Les terrains à bâtir qui nous permettront de réaliser cette croissance ont déjà été acquis et les projets immobiliers sont en cours de développement ou de construction. boninvest Holding continue néanmoins de rechercher et d'acquérir des terrains, qui répondent à nos exigences en termes de situation.

Revenus locatifs (en CHF millions)



* Prévission selon le plan à moyen terme (compte tenu du taux de vacance probable)

Les revenus locatifs augmentent en fonction de la finalisation des projets. A partir de 2024, le rendement brut calculé du portefeuille pour la location intégrale s'élèvera à 3,75%.



un échelonnement de la construction, afin de ne pas compromettre la qualité de vie des occupants. Pour cette raison, nous prévoyons dans tous nos projets qui démarrent un certain laps de temps avant de calculer avec la location intégrale. Dès lors, le résultat de 2019 correspond à nos attentes.

Résultat de la cession en PPE

Nous avons budgété pour l'exercice 2019 la cession de 28 appartements en PPE, et nous en avons finalement vendu 29. Le résultat est donc conforme aux prévisions.

Cadre budgétaire et calendrier respectés

Au cours de l'exercice 2019, nous sommes passés pour certains de nos projets par des procédures de planification très complexes. Les projets en phase de développement En Parcs à Ecublens ainsi que Strahmhof et Strahmmatte, tous deux à Münchenbuchsee, ont une nouvelle fois été densifiés. Après la finalisation de ces projets, nous pourrions bénéficier dès lors d'un meilleur taux d'utilisation, même si leur développement prend un peu plus de temps. Les coûts des projets en construction restent dans les limites prévues et les calendriers fixés ont été respectés.

Les maisons A à C du projet Am Baumgarten à Unterägeri seront finalisées dans les délais au printemps 2020. Tous les appartements ont déjà trouvé locataire. Dans ce projet, seule la maison G voit le commencement des travaux de construction retardé.

Les frais d'exploitation de tous les projets immobiliers finalisés restent dans le cadre des prévisions.

Croissance du portefeuille

Au cours de l'exercice 2019, le portefeuille de boninvest a progressé de CHF 31.8 millions (+ 14,4%). En comparaison avec 2018, les revenus locatifs ont augmenté de CHF 1.3 millions (+ 16,8%) pour atteindre la valeur de CHF 9.1 millions. Au 31 décembre 2019, la valeur du portefeuille immobilier a été de CHF 253.6 millions.

Réduction du taux de vacance

Nous avons réussi, au cours de l'exercice 2019, à faire baisser les vacances dans notre parc immobilier. L'expérience montre que l'absorption d'un grand nombre d'appartements neufs par le marché prend toujours un certain temps. C'est le cas notamment des 86 appartements du projet Bellevuepark à Port, où nous avons renoncé de surcroît à

Principaux défis

Dans le contexte actuel des faibles taux d'intérêt sur les marchés des capitaux, beaucoup d'investisseurs se sont repliés sur les placements immobiliers et aussi l'activité de construction est restée élevée. Par conséquent, il subsiste dans certaines régions de la Suisse un risque de surproduction à la fois dans le secteur des unités en PPE que dans celui des appartements locatifs. boninvest Holding a néanmoins bon espoir de pouvoir conserver à l'avenir son bon positionnement sur le marché, notamment grâce à la différenciation et aux plus-values ainsi qu'à l'orientation sur les groupes cibles importants que la conception bonacasa rend possibles. Il est par contre difficile à prévoir dans quel sens évolueront, dans le nouvel exercice, le niveau des prix de loyer et celui des ventes en PPE.

boninvest AG examine chaque année environ 300 nouveaux terrains à bâtir et projets du point de vue de leur adéquation avec notre stratégie. Environ une à deux de ces nouveaux terrains à bâtir/projets sont acquis chaque année et passés en phase de développement. Cette approche sélective est l'une des raisons pour lesquelles notre situation locative est globalement très bonne – certains immeubles sont déjà entièrement loués à leur achèvement.

Une fois de plus, nous avons vu, dans l'exercice sous revue, des jeunes gens incapables de remplir les exigences de capital propre imposées par les banques. De façon similaire, certaines personnes à la retraite se sont vu refuser un prêt hypothécaire à cause de l'insuffisance de leur capacité financière suite

à la baisse de leur revenu. En 2020, nous continuerons à aider nos clients désireux d'acquérir un appartement en PPE à trouver des solutions de financement.

Perspectives

boninvest Holding développe et réalise actuellement des projets immobiliers d'un volume de plus de 500 appartements. Conformément à notre stratégie, l'accent est mis sur les appartements de location et, partant, sur l'agrandissement de notre portefeuille d'immeubles de rendement. Dans le secteur des clients professionnels de bonacasa, nous prévoyons pour l'exercice 2020 la poursuite de la croissance.





Un bel exemple de réalisation B2B de bonacasa : le projet freigeist

immovesta ag, un partenaire B2B de bonacasa, a réalisé à Muri en Argovie 40 appartements de location qui se distinguent par des plans individuels, une architecture sans seuil ni obstacle et un aménagement intérieur haut de gamme. Les appartements de 1½ à 4½ pièces offrent à toutes les générations un cadre de vie taillé sur mesure à proximité du centre de la commune.

Les occupants des appartements bénéficient de la mise à disposition des services de bonacasa, qui améliorent le confort et la sécurité. bonacasa satisfait aux souhaits des occupants du projet freigeist à un niveau de qualité élevé et aux meilleures conditions possibles.

Une croissance constante

Smart Living pour les clients professionnels, en exclusivité par bonacasa

Le Smart Living est la nouvelle culture du logement qui peut faire la différence sur le marché de l'immobilier en voie de saturation. Il réunit ce qu'il y a de mieux en termes de durabilité, digitalisation et services au choix, il a la cote auprès des groupes cibles de tous les âges et malgré son exclusivité, il est loin d'être une source de coûts, ni pour les investisseurs, ni pour les consommateurs. bonacasa et ses ancêtres cumulent vingt années d'expérience dans ce domaine qui est parmi les plus prometteurs du secteur de l'immobilier, car les appartements construits en conformité avec la conception bonacasa répondent dès aujourd'hui aux attentes des principaux groupes cibles de demain.

Une croissance soutenue

Cette évolution est confirmée par la croissance forte et constante du secteur d'activité « bonacasa pour clients professionnels ». A l'instar des années précédentes, les résultats de bonacasa dans le secteur des clients professionnels ont été très bons en 2019. Si, en 2018, le nombre des appartements de bonainvest et de clients professionnels sous contrat auprès de bonacasa s'élevait à 7549, il est passé à 8352 unités au 31 décembre 2019, ce qui correspond à une augmentation de non moins de 11%.

Une compétence modulaire

Au lieu de développer eux-mêmes les compétences, l'infrastructure et les ressources nécessaires, nos clients professionnels font confiance aux solutions éprouvées, modulaires et économiques de bonacasa. Ils ont la possibilité de choisir en toute liberté les éléments qui conviennent le mieux à leurs nouveaux projets ou au parc immobilier qu'ils exploitent. Les quatre modules sont parfaitement agencés entre eux et ils sont aussi fournis sous forme d'offre White Label dans l'identité de marque du client.

Module 1 : le standard de construction bonacasa

Le standard de construction bonacasa offre un soutien à toute épreuve pour des centaines de problèmes de planification. Il garantit la durabilité de la construction et prévoit les dispositions nécessaires en vue de l'intégration de la technologie du bâtiment. Il fixe les paramètres pour une construction sans aucun seuil et l'accessibilité sans obstacles de toute la maison. On y trouve aussi des recommandations quant à la largeur idéale des places de stationnement, à une bonne conception de l'éclairage, aux ascenseurs faciles à faire fonctionner et à la commande intuitive des technologies. Finalement, ce standard sert de point de référence pour les matériaux utilisés et il conseille le maître d'ouvrage pendant la phase de planification.

Module 2 : le standard de mise en réseau bonacasa

L'une des caractéristiques exclusives de nos appartements est l'intégration de la technologie du bâtiment la plus moderne, qui offre aux clients finaux de vrais avantages. C'est le cas notamment du système de commande numérique free@home avec des fonctions configurables individuellement développé par notre partenaire ABB. Ces fonctions vont de l'automatisation de porte jusqu'à la commande des luminaires et à l'interphone vidéo. D'autres éléments de la technologie du bâtiment interconnectée sont le coffre à clés qui facilite l'intervention des équipes d'urgence en cas de problème médical ainsi que le dispositif de boîtes à colis intelligent, où les paquets peuvent être entreposés en cas d'absence du destinataire. Les clients professionnels peuvent choisir en toute liberté les éléments

de technologie du bâtiment qu'ils souhaitent intégrer dans leurs projets immobiliers.

Module 3 : le standard de sécurité bonacasa

Le service d'appel d'urgence 24/7 de bonacasa procure à tous les occupants, jeunes ou âgés, un sentiment agréable de sécurité. Suivant les préférences de chaque génération, l'appel peut être déclenché en appuyant sur la touche d'un bracelet, via le réseau fixe ou le smartphone ou au travers de la centrale de technologie du bâtiment dans l'appartement. Dans tous les cas, une communication vocale est établie avec la centrale d'appel d'urgence de bonacasa. En cas de problème médical, la centrale donnera l'alerte aux équipes d'urgence du lieu qui, en se servant de la clé déposée dans le coffre à clés ou à un autre endroit adapté à la situation locale, seront vite sur place.

Module 4 : les Living Services de bonacasa

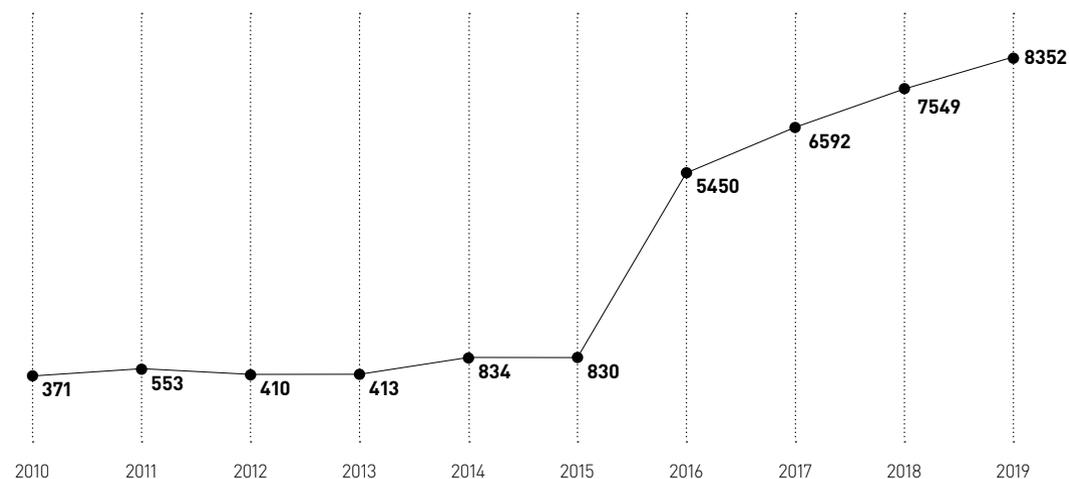
Les Living Services de bonacasa, qui sont fournis aussi dans le parc immobilier de clients professionnels, apportent aux occupants de toutes les classes d'âge davantage de confort à des prix équitables. Certains services sont standardisés comme par exemple le nettoyage de l'appartement, la blanchisserie, le repassage et la surveillance de l'appartement pendant les absences. D'autres services sont organisés individuellement par la concierge de bonacasa comme le service de mobilité, l'accompagnement à faire les achats, les repas à domicile ou le baby-sitting. Tous ces services peuvent être commandés par téléphone ou via une application et ils seront réglés à moindre coût sur la plateforme du Service Management de bonacasa.

Croissance constante du secteur des clients professionnels

Le chiffre d'affaires réalisé par bonacasa avec les Living Services auprès des clients professionnels a progressé pour la sixième année consécutive. Le succès continu de bonacasa démontre d'une part la popularité croissante du Smart Living en Suisse, de l'autre la bienveillance des investisseurs envers la conception flexible et peu coûteuse de bonacasa. Le nombre des unités d'habitation sous contrat a augmenté à 8352 (contre 7549 unités l'année précédente). A la fin de l'exercice sous revue, bonacasa employait environ 80 concierges et agents de nettoyage à plein temps ou à temps partiel.

Nombre des appartements équipés de bonacasa Smart Living

Total de tous les appartements appartenant à bonainvest ou à des clients professionnels sous contrat avec bonacasa.



Les clients B2B nous font confiance

Dr Alain Benz, responsable du développement de l'entreprise et du marketing ainsi que de la communication de bonainvest Holding, s'exprime au sujet des transformations dans le secteur de l'immobilier et explique pourquoi l'offre B2B de bonacasa connaît actuellement une demande sans précédent.

Quand le modèle B2B a-t-il démarré ?

Alain Benz : La formule « vivre avec services et sécurité » a été lancée par Ivo Bracher il y a plus de vingt ans. Quand Hans Fischer, le directeur général de bonacasa, est entré dans l'entreprise il y a sept ans, l'attention se concentrait encore dans une large mesure sur les immeubles de bonainvest et sur les personnes âgées. Fischer s'appliquait alors par une approche plus intergénérationnelle à rendre notre formule du « vivre avec services » intéressante pour toutes les classes d'âge. Si les succès ne se faisaient pas attendre, l'ampleur des efforts nécessaires côté infrastructure informatique pour gérer l'administration et pour assurer une qualité élevée des Living Services était quand même énorme. C'est pourquoi nous n'avons

pas hésité à proposer notre conception sous forme d'offre B2B aussi à d'autres entreprises immobilières.

Qui a été le premier client B2B ?

Alain Benz : Le premier client important a été « La Foncière », le fonds immobilier d'Investissements Fonciers SA de Lausanne. Les responsables s'étaient rendu compte très tôt que la formule du « vivre avec services » allait s'imposer sur le marché et que, d'autre part, bonacasa était en mesure de satisfaire, à des prix équitables, aux souhaits parfois très individuels des clients finaux. Dans un premier temps, nous avons équipé les appartements existants de La Foncière, mais depuis, de nouveaux complexes résidentiels réalisés en conformité avec les standards bonacasa s'y sont ajoutés.

Pour quelle raison, les clients professionnels font-ils confiance aux solutions B2B de bonacasa ?

Alain Benz : Il est désormais devenu difficile d'imaginer un monde sans le « vivre avec



Dr Alain Benz

Responsable du développement de l'entreprise et du marketing ainsi que de la communication de bonainvest Holding

services et sécurité », car la formule s'impose de plus en plus. Sur les marchés saturés que nous voyons aujourd'hui, la différenciation et l'attention portée au consommateur gagnent en importance. Nous assistons actuellement à un changement de paradigme. L'offre de bonacasa apporte aux propriétaires de constructions nouvelles, mais aussi de parcs immobiliers existants une bonne opportunité d'améliorer, à des prix abordables, à la fois la qualité de vie de leurs clients finaux et le positionnement sur le marché de leurs immeubles. D'un autre côté, les exigences imposées aux bâtiments et aux appartements sont de plus en plus sévères, serait-ce en matière de digitalisation et connectivité, de prestation de services ou d'écologie – toutes des compétences clés de bonacasa.

Vous équipez aussi bien des constructions nouvelles que des parcs immobiliers existants – est-ce là la raison pour laquelle votre offre se compose de modules ?

Alain Benz : Tout à fait. Nous-mêmes, chez bonainvest, nous faisons uniquement des constructions nouvelles, et nous mettons en œuvre les quatre standards bonacasa : construction, connectivité, sécurité et prestation de services. Nos clients B2B, de leur côté, sont libres de choisir les standards qui conviennent le mieux à leur parc immobilier ou à leurs projets nouveaux, en fonction aussi de la localisation et du segment de clientèle. Pour donner un exemple, ils peuvent choisir s'ils veulent proposer la prestation de services et de sécurité conjointement ou cette dernière en option, avec ou sans intégration de la technologie Smart Home. Enfin, nous les laissons aussi décider s'ils veulent avoir une application sous leur propre marque ou s'ils préfèrent faire mention de bonacasa en qualité de partenaire responsable. L'éventail des services étant large et les possibilités de commercialisation nombreuses, il importe de trouver pour chaque client professionnel la solution qui convient le mieux à ses exigences.

Quel est actuellement le nombre des appartements sous contrat avec bonacasa ?

Alain Benz : A fin 2019, il y avait 1000 appartements de bonainvest ainsi qu'environ 7500 appartements de clients B2B. Mais dès la première moitié du mois de janvier 2020, nous avons gagné près de 1000 appartements supplémentaires. Il ne s'agit pas uniquement d'immeubles neufs, car l'offre modulaire B2B de bonacasa peut être intégrée tout aussi facilement dans des parcs immobiliers existants. Pour l'heure, nous sommes de surcroît en pourparlers avec plusieurs clients



Faciliter sa vie quotidienne grâce au soutien de la concierge

La concierge organise les Living Services comme le nettoyage de l'appartement ainsi que des excursions et des réunions, qui vont de la randonnée dans la zone récréative à proximité à des après-midi passés ensemble à jouer aux cartes dans la salle de rencontres du lotissement. En tant qu'interlocutrice personnelle des occupants de l'immeuble, elle est toujours prête à donner un petit coup de main.

potentiels au sujet d'autres appartements. Nous sommes cependant conscients qu'il est impossible de mettre en exploitation des dizaines de milliers d'appartements par an. C'est pourquoi nous préférons avoir une croissance qualifiée qui nous permette de tenir nos engagements en matière de qualité des services.

La qualité des services dépend du personnel qui les fournit. Comment faites-vous pour le trouver ?

Alain Benz : Pour la prestation de services, nous employons nos propres concierges et nos propres femmes de ménage. Nous les recrutons, les formons et les encadrons jusqu'à ce qu'elles satisfassent à nos exigences en matière de qualité. En ce qui concerne le nettoyage, nous avons actuellement plus de 80 contrats de travail, et leur nombre augmente de semaine en semaine. Dans ce domaine, les clients finaux sont très exigeants. Par exemple, ils voient d'un très mauvais œil les changements de personnel trop fréquents, car les agents de nettoyage entrent dans leur environnement le plus intime, à savoir leur appartement. A la différence du nettoyage industriel, nous devons aussi beaucoup plus souvent respecter des préférences personnelles. Afin de trouver du personnel de qualité, de le former et d'éviter les fluctuations, nous le payons mieux que les tarifs usuels dans le secteur.

A vous entendre, on a l'impression que vous avez des frais de personnel important.

Alain Benz : Oui et non. Il faut savoir que les modèles pratiqués ne sont pas toujours les mêmes. Certains partenaires B2B souhaitent que la concierge soit présente sur place selon un horaire fixe, d'autres préfèrent un modèle

où les clients finaux peuvent la contacter par téléphone. Dans tous les cas, les occupants ont la possibilité de faire appel à l'organisation de concierges virtuelle de bonacasa, qui est joignable par voie électronique vingt-quatre heures sur vingt-quatre et sept jours sur sept.

Comment bonacasa développera-t-elle son offre B2B à l'avenir ?

Alain Benz : Le développement des projets devient de plus en plus complexe. La rapidité du progrès technologique, les changements démographiques, la montée de l'individualisation, le changement climatique et beaucoup d'autres facteurs placent les développeurs de projets devant de grands défis. Mais aussi le cadre politique respectivement la base légale va changer : Compte tenu de l'omniprésence des discussions sur le climat et des rapports de force actuels sur l'échiquier politique, nous nous attendons à ce que la Confédération et les cantons décrètent des lois qui contraindront les propriétaires à faire des efforts en matière de décarbonisation, si ce ne sont pas les utilisateurs de l'immeuble qui, en cas d'une croissance ultérieure de la conscience écologique, exigeront un changement de comportement. Nous travaillons sur différents fronts et développons en collaboration avec nos partenaires des solutions que nous intégrerons dans les standards bonacasa et qui, par cette voie, seront aussi disponibles pour nos clients B2B.

Un partenariat fructueux

Le Smart Living Loft séduit les partenaires et les visiteurs

Avec le Smart Living Loft, nous avons créé la plate-forme de référence en Suisse pour la nouvelle culture du logement. En collaboration avec à ce jour 19 partenaires de l'architecture, de la construction, de la technologie du bâtiment, de la digitalisation et de la science, nous montrons sur 180 mètres carrés, comment la connectivité enrichit la vie quotidienne, la rend plus confortable et plus sûre.

Par le Smart Living Loft, bonainvest Holding et son entreprise filiale bonacasa AG ainsi que les partenaires associés poursuivent deux objectifs :

1. Développement en commun de solutions intégrales

Les solutions globales, qui prennent en considération l'écosystème « logement » dans son intégralité, requièrent la collaboration étroite de tous les partenaires associés des domaines

de l'architecture, de la technologie du bâtiment et des services. Au Smart Living Loft, la promotion de produits individuels cède le pas à la recherche de solutions complètes – « Solution Business passe avant la vente de produits », tel est le mot d'ordre du jour.

2. Présence commune pour l'acquisition

Pour les partenaires associés, le Smart Living Loft joue aussi le rôle d'une plateforme pour l'acquisition. En présentant chacune ses produits, les différentes entreprises font naître dans l'addition une nouvelle culture du logement caractérisée par une architecture durable et un gain en sécurité et en confort. Les visiteurs du secteur de l'immobilier comme les investisseurs, les maîtres d'œuvre et les architectes, mais aussi les pouvoirs publics peuvent se faire une idée du Smart Living et se laisser inspirer pour leurs propres projets immobiliers. Le Loft offre ainsi à tous les partenaires un nouveau potentiel commercial.

Grand nombre de manifestations

Pendant sa première année opérationnelle, le Smart Living Loft a accueilli plus de 450 visiteurs qualifiés, on y a organisé plus de 250 réunions, 20 événements culinaires et 15 ateliers avec des décideurs de renom du secteur de l'immobilier en Suisse.

« Les compétences en matière de construction et de services s'allient à la compétence technologique. La symbiose du savoir-faire de bonacasa et d'ABB apporte aux occupants de toutes les classes d'âge des avantages tangibles, qu'il s'agisse de questions de style de vie, d'efficacité énergétique ou de logement pour personnes âgées ou encore d'un amalgame de tous ces champs d'application. »

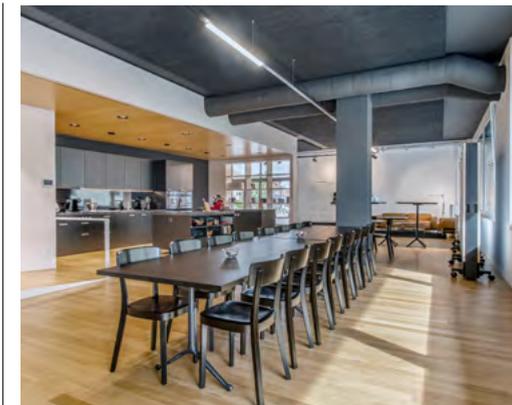
Bernhard Caviezel, Product Marketing Director, ABB



Les partenaires du Smart Living Loft :

4B, ABB, Andy Zaugg, bfb, BKW, Curaviva, Dyson, Gilgen, Glutz, GROHE, Hochschule Luzern, Joulia, Pfister Professional, Philips, Sanitas Troesch, s: stebler, talsee, V-Zug, Zaugg & Zaugg

→ smartlivingloft.ch



« Si nous associons une technologie du bâtiment judicieuse, flexible et pratique à des systèmes de fermeture intelligents, nous facilitons à toutes les générations l'organisation de leur situation individuelle de logement. »

Markus Egger, directeur Systèmes individuels, Glutz

« La nouvelle salle de bains de talsee et de bonacasa unit design et ergonomie à des coûts raisonnables. bonacasa nous avait présenté une idée de design et à talsee, nous avons préparé la conception pour la fabrication en série, en optimisant les coûts. Le résultat soulève l'enthousiasme de toutes les générations. »

Bruno Scherer, président de la direction générale, talsee

« La digitalisation, l'efficacité énergétique et le Smart Living sont actuellement les principaux moteurs de l'innovation. 4B devra et saura se mettre à la pointe de cette évolution. »

Jean-Marc Devaud, président de la direction générale, 4B

Un laboratoire de tests hors pair



bonainvest Holding et son entreprise filiale bonacasa AG contribuent à l'avancement de plusieurs projets de recherches en mettant à disposition leurs connaissances pratiques. Ainsi, nous donnons volontiers notre apport à des mémoires de bachelor et de master ainsi qu'à des thèses de doctorat. bonacasa, qui se distingue par son esprit innovateur et qui offre la possibilité de tester de nouveaux produits dans un contexte réaliste, est un partenaire très demandé par les initiatives de recherches académiques et industrielles.

L'un des projets auxquels bonacasa participe actuellement est « CARU cares ». Ce projet, qui a démarré avec sept partenaires impliqués le 26 août 2019 et qui est financé par l'Union européenne dans le cadre du programme « Active and Assisted Living » (AAL), a pour objectif d'optimiser la solution de communication et d'appel d'urgence pour personnes âgées de l'entreprise suisse CARU pour le marché des consommateurs finaux.

→ aal-europe.eu/projects/caru

CARU tisse un lien entre les générations et améliore la qualité de vie

CARU, qui a été lancé par une start-up zurichoise du même nom, se veut être le colocataire digital des personnes âgées. Il simplifie la communication avec les proches et permet, à l'instar du service de messagerie instantanée WhatsApp, l'échange de messages vocaux avec une application smartphone. Il est aussi possible d'établir à tout moment par une simple commande vocale une liaison téléphonique avec la famille, les services d'aide ou la centrale d'appel d'urgence. De surcroît, CARU enregistre au moyen de capteurs d'éventuels écarts importants par rapport à l'activité habituelle et les signale aux personnes de confiance ou à la centrale d'appel d'urgence.

Voici comment la cofondatrice Susanne Dröscher expliquerait CARU à un enfant de cinq ans : « Grâce à CARU, ta grand-mère peut toujours te passer un coup de fil quand elle en a envie, bien qu'elle ne soit peut-être plus en mesure de se servir d'un téléphone normal parce qu'elle ne voit plus très bien. Ou tu peux lui raconter par un message vocal ce que tu as fait le matin au jardin d'enfants. Elle pourra l'écouter le soir et elle sera probablement tellement ravie qu'elle te racontera et enverra aussitôt une petite histoire que tu pourras écouter avant de dormir. En plus, on peut toujours savoir si ta grand-mère va bien, si elle a bien dormi et à quelle heure elle s'est levée. »

En 2018, CARU était l'une des Top 100 Swiss Start-up. En 2019/2020, il a gagné le Prix Design Suisse. En 2020, il figurait parmi les 30 start-up qui ont représenté la Suisse à la « Consumer Electronics Show » (CES) à Las Vegas. Actuellement, l'équipe de CARU se compose de 25 personnes.

→ caruhome.com

Comment CARU a-t-il démarré ?

Susanne Dröscher : CARU a été fondé par Thomas Helbling et moi. Nous nous connaissons déjà pour avoir travaillé dans le même spin-off de l'EPFZ. Thomas dirigeait alors le développement technologique et moi le développement de l'entreprise. Nous avons vite remarqué que nous travaillions bien ensemble, mais que nous attachions aussi une grande importance à l'utilité d'un produit – et c'est ce qui nous manquait là-bas. Début 2016, nous nous sommes mis à réfléchir ce que nous pouvions entreprendre ensemble. Peu de temps après, nous avons déjà un prototype de CARU. Nous avons mené beaucoup de discussions avec les acteurs du marché, entre autres avec bonacasa, qui était déjà une référence en matière de logements pour personnes âgées. Très tôt, nous étions aussi en contact étroit avec Rolf Kistler de l'iHomeLab de la Haute Ecole de Lucerne. Ce fut d'ailleurs son idée de monter un projet commun dans le cadre du programme de recherches européen « Active and Assisted Living ».

Comment se passe la collaboration avec bonacasa ?

Susanne Dröscher : Dans un premier temps, nous avons essayé de déterminer avec l'aide de bonacasa quels étaient les besoins des personnes âgées et quelles étaient les solutions appropriées à y remédier. bonacasa était pour nous une sorte de cobaye dont nous avons constamment profité. Elle nous a régulièrement fait part de ses observations et nous a accompagnés tout au long du cycle de développement du produit.

De cette manière, l'infirmière, la femme de ménage ou le livreur du linge pourraient être annoncés assez longtemps à l'avance, ce qui éliminerait auprès de beaucoup de personnes âgées une source de stress inutile. Je me souviens très bien que chez mes grands-parents, il régnait tous les soirs une grande incertitude si le temps allait suffire pour manger avant la visite de l'infirmière. A l'avenir, CARU contribuera encore plus à l'amélioration de la sécurité, du bien-être et de la qualité de vie.

Prévoyez-vous faire des tests sur le terrain avec bonacasa ?

Susanne Dröscher : Oui, dans le cadre du projet de l'UE. Vers le milieu de cette année, nous allons faire un test d'une certaine envergure avec une trentaine d'appareils sur le terrain. Pour nous préparer, nous avons organisé l'année dernière un atelier en collaboration avec bonacasa afin de déterminer les nécessités du personnel et de la centrale d'appel d'urgence. En effet, l'objectif de ce projet de l'UE est d'ajouter à CARU des fonctionnalités supplémentaires. C'est la raison pour laquelle nous collaborons avec l'iHomeLab et d'autres partenaires en Autriche et en Belgique.

Est-il déjà possible de dire quelles seront ces fonctions supplémentaires ?

Susanne Dröscher : La première fonction que nous essaierons d'intégrer est de donner au personnel des soins la possibilité de déposer via CARU un message vocal afin d'annoncer par exemple l'heure de la visite. Dans une étape suivante, il devrait même être possible de détecter et de signaler automatiquement quand l'infirmière se trouve à proximité.



Les fondateurs de CARU

Dr Thomas Helbling et Dr Susanne Dröscher



Le logement contemporain et ses assistants digitaux

Dans les Smart Homes réalisés par bonainvest, les assistants digitaux pour davantage de confort et de sécurité sont soit déjà intégrés soit disponibles sur demande.

En font partie la communication de porte avec image vidéo sur un écran resp. sur le portable, le pilotage connecté via application des luminaires, des stores, des prises électriques et du chauffage ainsi que les assistants intégrés de sécurité. D'autres éléments sont le détecteur de fumée et la possibilité de coupler l'appartement avec un appareil d'appel d'urgence qui déclenche automatiquement l'alerte en cas d'urgence ou de phase d'inactivité prolongée.

Nous observons aussi avec beaucoup d'intérêt tout ce qui a trait à la commande vocale, serait-ce pour déclencher une alerte ou pour piloter confortablement l'appartement.

Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise

bonainvest Holding met en œuvre une stratégie clairement définie et lucrative, qui, dans le contexte des mégatendances (individualisation, connectivité, Silver Society, néo-écologie), aboutit à une croissance constante et apporte sur le marché des plus-values tangibles. En se focalisant sur les immeubles résidentiels, dont l'équipement et la mise à disposition de services permettent le Smart Living, son modèle d'affaires le différencie sensiblement d'autres sociétés immobilières.

Mission

Nous construisons des appartements et mettons à disposition des Living Services, qui apportent aux locataires et copropriétaires de toutes les générations davantage de qualité de vie. Ce faisant, nous réalisons au profit de nos actionnaires un rendement durable.

Stratégie de l'entreprise

bonainvest Holding et ses entreprises filiales sont aujourd'hui le numéro un en Suisse dans le domaine du logement avec architecture durable, technologie du bâtiment interconnectée et prestation de services au choix. Sur 29 sites en Suisse, bonainvest a réalisé plus de 1000 appartements, qui, grâce à bonacasa, offrent

à leurs occupants des plus-values hors pair. Plus de 500 appartements supplémentaires sont actuellement en phase de développement ou en construction. Par le biais de partenariats avec des entreprises de premier plan du domaine de la technologie du bâtiment et de la digitalisation, nous investissons dans le développement de nouvelles solutions de Smart Living afin de préserver à l'avenir notre positionnement exclusif.

Objectifs de l'entreprise

L'objectif de bonainvest est la construction d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de projets immobiliers. Au moins 60% de la surface habitable doivent rester dans le portefeuille en vue de

l'exploitation. L'objectif de bonacasa est le renforcement de sa position de leader du marché du logement interconnecté au travers des immeubles réalisés par bonainvest et des parcs immobiliers de ses clients professionnels et de rester ainsi le point de référence sur le marché de l'immobilier pour les solutions de Smart Living.

Stratégie d'investissements

bonainvest Holding se développe en premier lieu par ses propres projets immobiliers dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville, Bâle-Campagne, dans l'Arc lémanique ainsi qu'en Suisse centrale, sans pour autant négliger d'autres régions intéressantes du point de vue économique. Sur le plan géographique, notre portefeuille est diversifié en ce sens qu'aucune agglomération économique ne porte plus de 40% du volume global. Pleinement conscients de notre responsabilité, nous investissons uniquement dans des projets conformes à notre stratégie, qui remplissent les critères rigoureux que nous avons définis et qui s'intègrent convenablement dans notre portefeuille.

Financement

bonainvest Holding se finance par les apports de ses actionnaires et par ses propres moyens. Pour la part du parc immobilier qui reste dans son portefeuille, il tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40%. Pour la réalisation d'appartements en PPE, bonainvest est soumis à une quote-part de capitaux propres de 25%. Pour les fournisseurs de capitaux, bonainvest représente une opportunité d'investissements

avantageuse dans des immeubles de rendement selon la conception bonacasa, le rendement brut visé étant de 3,75%.

Image directrice

Pour ses parties prenantes, bonainvest Holding et ses entreprises filiales sont des partenaires commerciaux fiables, qui tiennent compte aussi bien des intérêts de la société que des besoins de ses clients et de ses actionnaires. Le groupe bonainvest agit de manière durable, fiable et équitable en mettant l'accent sur les rapports à long terme et sur un niveau élevé en matière de qualité.

Nous considérons nos collaborateurs comme acteurs de l'innovation, détenteurs de compétence et garants du succès et nous les encourageons dans leur action professionnelle. Nous promovons une culture de l'entreprise ouverte et empreinte de respect, apte à motiver les collaborateurs sur le long terme. Toutes les parties concernées reconnaissent l'importance des innovations et y contribuent activement en vue d'un développement permanent de l'entreprise et de ses produits.

bonainvest Holding et ses entreprises filiales s'engagent à une réflexion allant systématiquement au-delà du travail quotidien et appropriée à détecter les risques et les potentiels de réussite futurs. bonainvest Holding communique à l'interne comme à l'externe de manière proactive et respecte les normes relatives à la présentation des comptes selon Swiss GAAP RPC, agissant du point de vue fiscal dans une large mesure comme une entreprise cotée en bourse.



La direction de l'entreprise réunie autour de la maquette du projet Langmoos

Comme l'année dernière, la direction générale de bonainvest Holding a choisi pour sa photo de groupe le Smart Living Loft à Oensingen, cette fois-ci autour de la maquette du projet Langmoos.

De gauche à droite :
Jacques Garnier, Adrian Sidler, Ivo Bracher, Hans Fischer, Dr Alain Benz

Après la récente finalisation du projet Wolfgrabenstrasse, le nouveau projet immobilier Langmoos sera le deuxième déjà réalisé par bonainvest en coopération avec la commune de Langnau am Albis. Ces deux projets, Wolfgrabenstrasse et actuellement Langmoos, montrent clairement que les intenses activités de conseil du groupe bonainvest au bénéfice des pouvoirs publics peuvent aboutir à de beaux succès.

Conseil d'administration et direction générale

Conseil d'administration

Ivo Bracher, 1957, citoyen suisse

Président du conseil d'administration, lic. iur., avocat et notaire. Avocat commercial, spécialisé dans l'élaboration et la réalisation de concepts, notamment dans le secteur de l'immobilier et du logement pour personnes âgées (depuis 1983). Initiateur et cofondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur et cofondateur de bonainvest Holding AG. Président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2020.

Dr Thomas Kirchhofer, 1964, citoyen suisse

Vice-président du conseil d'administration. Dr oec. HSG. Entrepreneur et conseiller dans les secteurs bien-être, médecine rééducative, hôtellerie et logement pour personnes âgées. Investisseur immobilier. Membre de divers conseils d'administration et de directions d'entreprise. Expériences dans les secteurs du bien-être, de l'hôtellerie, de la santé publique, du secteur public, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes âgées. Vice-président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2020.

Dr Michael Dober, 1956, citoyen suisse

Dr iur. Expériences de direction dans différents domaines (ressources humaines, management services, finances, immobilier, projets) et secteurs (caisse de maladie, vitamines, commerce de détail). De 2004 à 2015 président de la direction générale de la caisse de pension Coop (CPV/CAP). Membre du conseil de la fondation Rheinleben, Bâle. Membre du conseil d'administration depuis 2012, élu jusqu'en 2020.

Dr Markus Meyer, 1965, citoyen suisse

Dr iur. Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Président ou membre du conseil d'administration de plusieurs petites et moyennes entreprises. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2020.

Isidor Stirnimann, 1945, citoyen suisse

Technicien TS Aarau, depuis 1998 indépendant. Propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Activité principale : ventes d'actifs immobiliers difficiles et complexes, ventes d'entreprises,

de sociétés immobilières et d'entreprises de construction. Ancien député au Grand Conseil du canton de Zurich, ancien président de conseil communal, membre de plusieurs commissions d'aménagement du territoire. Fondateur de tiv-partner-Netzwerk en 2000. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2020.

Martin Vollenweider, 1957, citoyen suisse

Diplôme fédéral d'employé du commerce de détail. 30 ans d'expérience dans la vente au détail dans le commerce du textile, entre autres en tant que directeur des ventes de l'entreprise Schild AG, jusqu'en 2003, ensuite copropriétaire de cette entreprise jusqu'en 2008. Mandats de conseiller d'administration d'Andlauerhof AG (depuis 2008) et de was-serstadtsolothurn AG (depuis 2009). Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2020.

Direction générale

Ivo Bracher, 1957, citoyen suisse

Président de la direction générale depuis 2008, lic. iur., avocat et notaire

Depuis plus de 30 ans directeur de Bracher und Partner AG, initiateur et cofondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur de bonainvest Holding, membre de la direction de plusieurs associations.

Jacques Garnier, 1960, citoyen suisse

Depuis 2002 directeur des finances et de la vente, directeur général adjoint, diplômé en gestion ESGC

Longue expérience dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint finances

et comptabilité et directeur trésorerie au siège principal du groupe Sanitas Troesch.

Dr Alain Benz, 1980, citoyen suisse

Depuis 2013 responsable du développement de l'entreprise et du marketing, Dr oec. HSG

Doctorat à l'université de Saint-Gall avec une thèse intitulée « Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen » (« Modèles commerciaux pour le logement avec services »). Entré dans l'entreprise en 2013, membre de la direction générale depuis 2016, en plus responsable du marketing et de la communication depuis 2017.

Hans Fischer, 1966, citoyen suisse

Depuis 2013 directeur général de bonacasa AG, MBA

Rédacteur économique auprès de la Berner Zeitung (BZ), cofondateur et directeur général de borsalino.ch, membre de la direction générale de Ringier Wirtschaftsmedien, Head of marketing Rolotec AG, conseiller indépendant en stratégie, marketing et médias sociaux.

Adrian Sidler, 1960, citoyen suisse

Depuis 2008 directeur des actifs immobiliers, diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM

Autrefois secrétariat de direction d'une grande banque. Plus de 20 ans d'activité dans différentes fonctions de direction dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes.

Bilan

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
Moyens liquides	18 784 610	17 446 924
Créances résultant de livraisons et prestations	2 052 153	1 757 640
Autres créances à court terme	485 286	619 826
Immobilisations corporelles en construction	75 877 045	71 388 650
Biens immobiliers à vendre	55 174 630	69 548 400
Actifs de régularisation	425 080	401 979
Total actifs courants	152 798 803	161 163 418
Prêts	6 601 496	8 942 991
Autres placements financiers	17 452	17 452
Impôts sur le bénéfice différés actifs	1 639 762	1 849 137
Total placements financiers	8 258 710	10 809 580
Participations	2	2
Terrains non construits	526 137	2 539 695
Immeubles de rendement	253 591 111	221 754 111
Autres immobilisations	611 083	840 778
Total immobilisations	254 728 332	225 134 584
Immobilisations incorporelles	345 431	396 209
Total actifs immobilisés	263 332 474	236 340 375
Total actifs	416 131 277	397 503 794
Engagements financiers à court terme	26 750 000	33 562 939
Engagements résultant de livraisons et prestations	3 561 358	5 003 472
Autres engagements à court terme	928 081	637 801
Passifs de régularisation	3 784 230	2 018 379
Capital étranger à court terme	35 023 669	41 222 592
Engagements financiers à long terme	122 583 173	103 966 001
Autres engagements à long terme	1 018 734	1 545 817
Provisions à long terme	10 538 394	8 596 110
Capital étranger à long terme	134 140 301	114 107 928
Total capital étranger	169 163 969	155 330 520
Capital-actions	30 765 250	30 765 250
Réserves de capital	187 440 976	191 587 507
Actions propres	-2 240 881	-4 275 217
Réserves provenant de bénéfices	31 001 962	24 095 734
Total capital propre	246 967 308	242 173 274
Total passifs	416 131 277	397 503 794

Comptes de résultat

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
	CHF	CHF
Produit net résultant de livraisons et prestations	3 068 405	2 939 607
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	9 082 910	7 774 270
Bénéfice résultant de transactions immobilières	17 510 000	22 121 055
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-13 156 825	-18 411 961
Première évaluation après finalisation	2 695 486	0
Réévaluation d'immeubles de rendement	4 360 442	4 082 000
Autres bénéfices d'exploitation	13 440	13 357
Total bénéfice d'exploitation	23 573 859	18 518 328
Travaux exécutés par des tiers	-745 391	-716 105
Frais de personnel	-6 726 368	-6 279 602
Charge administrative	-1 729 286	-1 784 230
Charges liées aux biens immobiliers	-1 752 778	-1 631 317
Amortissements d'immobilisations corporelles	-420 995	-483 300
Amortissements d'immobilisations incorporelles	-192 231	-213 030
Autres charges opérationnelles	-327 826	-479 356
Total charges opérationnelles	-11 894 876	-11 586 940
Résultat opérationnel	11 678 983	6 931 388
Bénéfice financier	50 640	64 719
Frais financiers	-2 083 567	-1 883 388
Résultat financier	-2 032 927	-1 818 668
Résultat ordinaire	9 646 057	5 112 719
Résultat des sociétés associées		
Produits extraordinaires	0	2 967
Charges extraordinaires	0	-272 727
Résultat extraordinaire	0	-269 760
Résultat avant impôts	9 646 057	4 842 959
Impôts	-2 739 828	-705 772
Résultat annuel	6 906 228	4 137 187

La comptabilité financière complète conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations ainsi que la gouvernance d'entreprise sont présentées dans le rapport financier 2019 (disponible séparément, en allemand).

Impressum

Editeur

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Contenu et présentation

bonainvest Holding AG, Solothurn

Visualisations

maaars architektur visualisierungen, Zürich
Raumdimension, Solothurn
TOTAL REAL, Zürich
YOS, Zürich

Photos

Eichenberger Pictures, Weiningen
Michael Sieber, Zürich
Reinhard Zimmermann, Baar
Roland Trachsel Fotografie, Steffisburg
VisualPro, Michael Garnier, Messen
X. Photo, Tim X. Fischer, Solothurn

Impression

Baumberger Print AG, Oberbuchsitzen

Le présent rapport annuel 2019 de bonainvest Holding AG paraît en allemand et en français. En cas de divergences entre les deux versions, le texte original allemand fait foi. Ce rapport est disponible en format PDF sur le site Internet bonainvest.ch. L'édition imprimée peut être commandée par courriel à info@bonainvest.ch.

La comptabilité financière complète conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations est présentée dans le rapport financier 2019 (disponible séparément, en allemand).

Note sur les déclarations se référant à l'avenir : Le présent rapport annuel 2019 de bonainvest Holding AG contient un certain nombre de déclarations qui se réfèrent à l'avenir. On les reconnaît au travers d'expressions telles que « devoir », « planifié », « supposer », « s'attendre à », « envisager », « avoir l'intention de », « viser », « à l'avenir » ou semblables ainsi qu'à la discussion de stratégies, objectifs, plans ou intentions. Ces déclarations sont soumises à des risques ou incertitudes connus ou inconnus qui peuvent avoir comme conséquence des divergences sensibles entre les affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations et les résultats et événements effectifs.

Note sur l'emploi du genre : Pour des raisons de lisibilité, la forme masculine est employée dans le présent rapport de gestion à titre générique pour désigner des personnes des deux sexes.



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

T +41 32 625 95 95 | F +41 32 625 95 90

bonainvest.ch | bonacasa.ch