

bonainvest



Rapport de gestion 2023

Table des matières

Points phares 2023	3
Chiffres clés financiers	6
Lettre aux actionnaires	7
«Des résultats solides ». Entretien avec Jacques Garnier	10
Développement durable: SSREI	14
Notre responsabilité	16
bonainvest – plus proche de l’avenir	34
Smart Aging pour les communes	36
Densification de la zone habitée : Unterägeri Am Baumgarten	38
« Sans pareil en Suisse ». Entretien avec Monika Kaufmann	42
« Une conception géniale ». Entretien avec Susanne Marthaler	44
Projets:	
Aperçu des projets	46
Projets en cours de développement	48
Projets en construction	50
Projets récemment finalisés	56
Actifs immobiliers:	
Portefeuille	58
Sites d’implantation	61
Développement du portefeuille	62
Mission, stratégie et principes directeurs	64
bonainvest Holding AG	66
Conseil d’administration et direction générale	70
Rapport financier:	
Bilan	72
Compte de résultat	73
Impressum	75

Points phares 2023

Total du bilan

CHF 573.2 Mio. +9,8%

en forte croissance depuis le 31.12.2022

Revenus locatifs

CHF 13.4 Mio. +16%

en croissance réjouissante depuis le 31.12.2022

Quote-part élevée de capitaux propres de

49,92%

CHF 284.2 Mio. millions de capitaux propres au 31.12.2023

CHF 303.1 Mio. millions de capitalisation boursière au 31.12.2023

Valeur du portefeuille

CHF 356.2 Mio. +15,3%

en nette progression depuis le 31.12.2022

Résultat annuel

CHF 7.1 Mio.

Rendement annuel des capitaux propres (ROE)

2,46%



« Pour nous, la solution avec bonainvest représente un soulagement énorme. La commune cède le terrain à bonainvest en droit de superficie et reçoit en contrepartie des logements modernes pour personnes âgées à des prix abordables, taillés sur mesure en fonction des besoins de Langnau am Albis. »

Reto Grau, président de la commune de Langnau am Albis

**Droit de superficie innovant :
Le taux d'intérêt est fixé quand tout est en ordre.**

La nouveauté en matière de droit de construction lors de la réalisation d'un complexe résidentiel pour personnes âgées taillé sur mesure tire son origine de Langnau am Albis. Dès 2012, bonainvest a conseillé la commune et développé avec elle le concept d'un centre de compétence pour les questions liées à l'âge. Après avoir gagné le concours d'investisseurs, bonainvest planifia, en étroite collaboration avec la commune, le complexe résidentiel Wolfgrabenstrasse avec 21 appartements pour personnes âgées et un cabinet médical. Et seulement après, quand tous les détails étaient réglés, on a convenu du taux d'intérêt du contrat de droit de superficie. Langmoos, le deuxième projet de logements pour personnes âgées à Langnau am Albis, qui, entre-temps, a aussi été finalisé, est en même temps le deuxième projet immobilier de bonainvest qui a pu être réalisé grâce à un contrat de droit de superficie innovant avec la commune.

Chiffres clés financiers

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF	CHF
Total du bilan selon évaluation DCF des actifs immobiliers et des entreprises	573 169 929	505 775 954	460 640 893
Terrains non construits	526 137	526 137	526 137
Immeubles de rendement	356 222 718	308 857 529	296 940 829
Immeubles à vendre	4 342 824	6 030 481	20 701 907
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	182 160 807	158 351 966	102 483 661
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	13 386 359	11 537 751	11 157 743
Charges liées aux biens immobiliers	1 796 275	1 791 580	1 785 916
Résultat immobilier	11 590 084	9 746 171	9 371 827
Résultat de la première évaluation après finalisation	2 875 156	6 804	65 145
Résultat de la réévaluation d'immeubles (évaluation de suivi)	-2 151 484	-1 353 000	3 529 269
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	12 147 853	17 376 392	11 032 109
Résultat de la période avant impôts (EBT)	8 127 139	14 195 713	10 027 675
Résultat de la période	7 080 343	13 264 079	8 544 814
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	284 169 401	283 062 064	276 251 847
Capitalisation boursière	303 054 338	296 181 978	293 332 463
Quote-part de capitaux propres (y compris stock d'actions propres)	49,92%	56,27%	60,25%
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	2,82%	4,95%	3,59%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	2,46%	4,63%	3,06%
Chiffres clés par action	Nombre des actions	Nombre des actions	Nombre des actions
Actions émises	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Actions conférant un droit de vote	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Actions donnant droit à un dividende (y compris stock d'actions propres)	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende (en CHF)	2.11	3.96	2.55
Dividende (resp. proposition de dividende) / Remboursement d'apports de capital par action (en CHF)	2.00	1.90	1.70
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	84.77	84.44	82.40
Capital propre par action selon évaluation DCF	90.40	88.35	87.50
Cours en bourse à partir du 1.6.2024	90.50 ¹		

1 Cours des actions après la clôture annuelle et proposition de versement des bénéfices du conseil d'administration à l'attention de l'assemblée générale.

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs

L'année 2023 a sans aucun doute été marquée par de grands défis économiques. Je suis néanmoins heureux de pouvoir vous présenter malgré tout des résultats réjouissants. Grâce à la finalisation réussie de complexes résidentiels précurseurs, nous avons encore pu élargir notre portefeuille. Notre modèle commercial, qui nous différencie d'autres entreprises, ainsi que la conduite perspicace et responsable des affaires nous ont permis d'enregistrer, malgré les difficultés de l'année, des évolutions positives. Le résultat opérationnel a certes baissé de 30,1 % pour atteindre CHF 12.1 millions, et avec CHF 7.1 millions, le bénéfice net est inférieur de 46,6 % à celui de l'exercice précédent. Mais en 2022, le résultat avait été amélioré exceptionnellement et de manière significative par les revenus de la vente de 62 % de notre participation à bonacasa.

Les résultats de bonainvest évoluent conformément à la planification pluriannuelle. Grâce aux évaluations plutôt prudentes de notre portefeuille par le passé, les réévaluations n'ont été que marginalement inférieures malgré la hausse des taux d'intérêt. Ces pertes ont pu être compensées par les premières évaluations plus élevées. Pour cette raison, le conseil d'administration propose une légère augmentation du dividende prélevé sur les réserves issues d'apports de capital de CHF 1.90 à CHF 2.00. Malgré les difficultés de l'année passée, nous sommes confiants que notre modèle commercial solide ainsi que les mesures que nous avons prises ouvriront à notre entreprise la voie à un avenir prometteur. Nous continuerons à miser sur une croissance durable et vous remercions de votre confiance persistante en nos activités commerciales.

De grands projets commencent à porter leurs fruits

Grâce aux investissements effectués il y a plusieurs années déjà et à un engagement indéfectible, d'autres projets ont commencé à porter leurs fruits. Des projets qui avaient été construits avec des montants substantiels de capital propre, sont désormais prêts à être emménagés sinon déjà intégralement loués. En 2023, nous avons réussi à finaliser les projets Langmoos à Langnau am Albis

ainsi que Strahmhof, notre premier projet à Münchenbuchsee. A Unterägeri, la troisième étape approche de la finalisation et plus rien ne s'oppose à la prochaine inauguration du complexe résidentiel innovateur bonaLiving Ägerisee. Après le changement d'affectation de zone, les travaux de construction du grand projet à Ecublens ont pu commencer, et nous sommes confiants que ce projet sera également mené à bien. Par ailleurs, nous sommes heureux que nos recherches de terrains à bâtir appropriés aient été couronnées de

succès. Nous pourrions bientôt vous présenter en détail ces nouveaux projets.

Une durabilité exemplaire

Durables, nous l'avons toujours été. Mais en 2023, il a été mesuré pour la première fois grâce à une analyse de durabilité réalisée par des tiers à quel point notre empreinte écologique était relativement faible. Ainsi, il est remarquable que d'ores et déjà plus de 80 % de notre portefeuille soient chauffés par des sources énergétiques non fossiles, ce qui est de loin supérieur à la moyenne suisse. Tout aussi méritoire est la conception de nos appartements, flexible et sans seuils ni obstacles, qui permet à leurs occupants de vivre de manière autonome jusqu'à un âge avancé dans le même logement. Grâce à bonacasa, la mise en réseau des habitants au niveau de la sécurité et des services contribue non seulement à la durabilité sociale en donnant aux gens la possibilité de rester dans leur environnement habituel, mais montre aussi notre approche innovante dans la conception des logements.

Smart Aging pour les communes

A une époque de vieillissement croissant de la société (en 2025, une personne sur quatre aura plus de 65 ans), beaucoup de communes ont un besoin urgent d'agir. bonainvest a toujours été et restera le partenaire de coopération dans le domaine de la stratégie, de la réalisation et de l'exploitation de logements adaptés aux personnes âgées. Smart Aging avec bonacasa de bonainvest est le concept qui répond de manière professionnelle et abordable aux exigences croissantes dans le domaine de la vie autodéterminée à un âge avancé. Il en a été ainsi à Langnau

am Albis où, grâce à des contrats de droit de superficie innovants, deux réalisations immobilières d'envergure offrent aux habitants et à la commune de nombreux avantages. La vie autodéterminée apporte aux habitants une meilleure qualité de vie et elle réduit les coûts pour la commune.

bonacasa Living – ce qui se fait de mieux

Quand vous lirez ce rapport de gestion, l'inauguration de bonaLiving Ägerisee aura déjà eu lieu. bonacasa Living, la nouvelle formule de résidences pour personnes actives à partir de 60 ans, prend un départ formidable. Dès à présent, les réservations et les conclusions de contrats de location se multiplient. Les locataires sont enthousiasmés par un concept de résidence entièrement axé sur leurs préférences individuelles. Les surfaces communes de plus de 800 m² invitent à d'innombrables événements : Cuisiner avec des cuisiniers de métier, fitness et yoga, massage et physiothérapie, sauna et bain de vapeur, fêtes, lectures, conférences, pour n'en citer que quelques-uns. Les appartements modernes, certifiés selon la norme Minergie, avec technologie du bâtiment de pointe et systèmes de communication digitaux, offrent une vue sans pareille sur le lac d'Ägeri et le pittoresque paysage des Préalpes. Bilan : des résidences qui ont de la classe.

Risques et perspectives

A aucun moment au cours de l'hiver 2022/23, on a dû craindre un manque d'énergie et cette année encore, ce risque paraît infiniment petit. De surcroît, nous misons sur des constructions Minergie, durables du point de vue énergétique, et sur des sources d'énergie renouvelables telles que les sondes

Ivo Bracher

Président du conseil d'administration
bonainvest Holding AG



géothermiques, les capteurs solaires, le chauffage à distance ainsi que les granulés ou les copeaux de bois. L'année dernière, la pénurie des matériaux de construction et la hausse des prix qu'elle a engendrée, ont été nettement perceptibles. Personne ne sait avec certitude quelle sera l'évolution en 2024. Malgré ces contrariétés, nos projets de construction progressent conformément aux prévisions. Nous sommes persuadés que, eu égard à la pénurie de logements qui s'aggrave, la construction de nouveaux immeubles durables et innovants est une nécessité.

Remerciements

Je vous remercie, chers actionnaires et collaborateurs, de votre confiance et de votre soutien dans ces temps difficiles. Ensemble, nous continuerons à investir dans un avenir fructueux de notre entreprise.

Ivo Bracher
Président du conseil d'administration

« Des résultats solides »

Entretien avec Jacques Garnier, Président de la direction générale de bonainvest Holding AG

Monsieur Garnier, il y a un an, vous avez souligné à l'adresse des investisseurs que, dans les années à venir, les préinvestissements commenceraient enfin à porter leurs fruits. Quel est le bilan maintenant, fin 2023 ?

Jacques Garnier : En ce qui concerne la finalisation de nos grands chantiers Strahmmatte à Münchenbuchsee et Am Baumgarten à Unterägeri, nous avançons comme prévu, tant en termes de délais que de coûts de construction. En 2023, nous avons finalisé dans les délais fixés les complexes résidentiels Langmoos à Langnau am Albis et Strahmhof à Münchenbuchsee. De surcroît, tous nos immeubles finalisés dans l'année sous revue ont été intégralement loués dès la première occupation. D'autre part, nous sommes très satisfaits du résultat opérationnel de l'année. Le résultat de l'année 2022 avait été fortement marquée par les revenus exceptionnels de la vente partielle de notre ancienne filiale bonacasa. En 2023, nous avons profité de la

croissance des revenus locatifs. Dans les années à venir, bonainvest continuera à se développer avec des résultats solides.

Quelle influence la hausse des taux d'intérêt a-t-elle eu sur le résultat de l'année ?

JG : Au cours du premier semestre 2023, la Banque nationale a relevé le taux d'escompte en plusieurs étapes à 1,75 %. Ceci a eu pour conséquence que non seulement les frais de nos crédits de construction ont considérablement augmenté, mais que la valeur de nos actifs immobiliers, qui doit être estimée à chaque fin d'année, a baissé à cause de la hausse parallèle des taux d'actualisation. Nous avons néanmoins réussi à limiter la perte de valeur de notre parc immobilier, car nos immeubles sont ultramodernes et du point de vue énergétique à la hauteur du temps, et en même temps, le taux de vacance dans notre portefeuille a pu être réduit une fois de plus à un niveau record de moins de 0,55 %.

« Dès à présent, plus de 80 % de notre portefeuille sont chauffés par des sources énergétiques non fossiles. »



Jacques Garnier

Président de la direction générale de bonainvest Holding AG

Toute la Suisse est confrontée à une pénurie de logements. Comment ceci se manifeste-t-il dans le parc immobilier de bonainvest ?

JG : La singularisation de notre société et l'immigration toujours aussi forte font en sorte que la demande de logements reste à un niveau très élevé. Selon l'Office fédéral de la statistique, le nombre des ménages d'une personne passera de 1,4 millions en 2020 à 1,8 millions en 2050. Le taux de vacance moyen en Suisse était de 1,15% à la mi-2023. La demande des nos appartements modernes, qui, en raison des services bonacasa, sont aussi très appréciés par les personnes vivant seules, augmentera donc de manière proportionnellement plus forte.

Cette année, bonainvest présente pour la première fois un rapport détaillé sur la durabilité. Cela vous a-t-il surpris de voir que bonainvest fait deux fois mieux que la moyenne suisse en matière de substitution des sources énergétiques fossiles ?

JG : Nous avons été très satisfaits de constater qu'en matière de décarbonisation, nos résultats se situaient au-dessus de la moyenne. Depuis sa fondation, bonainvest a accordé une grande importance à la durabilité. Partant de la promesse « Zéro net jusqu'en 2035 pour les émissions de Scope 1 », nous avons installé, en collaboration avec les communes d'implantation, uniquement des chauffages aux granulés ou copeaux de bois, des sondes géothermiques et des solutions de chaleur à distance. Il n'est donc guère surprenant que dès à présent plus de 80 % de notre portefeuille soient chauffés par des sources énergétiques non fossiles, ce qui est nettement supérieur à la moyenne suisse. Les chiffres exacts figurent dans

notre rapport sur la durabilité, réalisé en collaboration avec pom+.

L'année passée, bonainvest a aussi commandé un deuxième rapport, le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Avez-vous été satisfaits des résultats ?

JG : Dans le rapport final, on nous donne la note 2.0 sur un maximum de 3.0. D'une part, nous avons décidément encore un potentiel de progression et nous ferons tout notre possible pour nous améliorer dans les domaines en question. D'autre part, certains critères du SSREI comme les places de stationnement pour les vélos ou la consommation d'énergie des locataires n'ont pas une grande pertinence pour des immeubles dont les locataires sont principalement des personnes âgées. Dans d'autres domaines, nous obtenons de très bonnes notes, parfois même la note maximale, surtout dans nos compétences clés comme l'accessibilité, les contacts sociaux et le sentiment subjectif de sécurité. Quant à la durabilité, nous dépassons l'indice de référence pour huit critères sur dix, et nous l'atteignons pour les deux autres.

En 2023, bonainvest a mis sur les rails deux nouveaux projets. Combien de terrains à bâtir examinez-vous avant d'en choisir un ?

JG : Nous examinons chaque année environ 300 objets (immeubles existants, projets, terrains constructibles), et nous investissons uniquement dans des endroits conformes à notre stratégie. Cela signifie qu'environ dix pour cent des objets examinés seront retenus pour une analyse plus approfondie et deux ou trois d'entre eux parviendront au stade projet immobilier. bonainvest investit de manière responsable avec un horizon de placement

à long terme à des endroits choisis avec diligence dans des immeubles qui sont développés et réalisés en conformité avec la conception bonacasa. bonainvest se développe principalement dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville et Bâle-Campagne, dans l'Arc lémanique ainsi qu'en Suisse centrale. Du point de vue géographique, le portefeuille de bonainvest est diversifié en ce sens qu'aucune agglomération économique ne représente plus de 40 % du volume global.

Dans l'écosystème bonacasa, bonainvest collabore avec plus de quarante partenaires issus de l'économie, des sciences et de la société. Comment cette collaboration se déroule-t-elle ?

JG : Plus la complexité des problèmes devient grande, moins les solutions peuvent être développées par des personnes seules. Nous sommes persuadés que les innovations durables ne pourront être atteintes que par l'interaction de perspectives, compétences et ressources diversifiées. Le Smart Living Loft à Oensingen, qui est la plate-forme de pointe en Suisse pour le Smart Living, sert d'espace d'exposition et de lieu de rencontre à l'écosystème bonacasa.

Avec la résidence avec assistance bonaLiving Ägerisee, bonainvest vient de lancer un nouveau format. Quelles sont vos attentes pour l'habitat résidentiel et quel sera son avenir ?

JG : En collaboration avec bonacasa, nous réalisons à Unterägeri le projet bonaLiving, unique en son genre. Il sera inauguré le 1er mars 2024. Nous sommes satisfaits de la demande à Unterägeri. Afin d'être à la hauteur des exigences dans le domaine des services et de la conciergerie, bonacasa, qui est chargée de l'exploitation, a engagé trois concierges qui seront sur place à l'écoute des locataires sept fois douze heures par semaine. Sur une surface communautaire de 800 m², nous proposons un espace bien-être 24/7 avec un espace santé et fitness, des soins de massage et de la physiothérapie, un bain vapeur en fonctionnement continu, la cuisine professionnelle Living Kitchen avec trois îlots de cuisson ainsi que deux salles polyvalentes pour réunions, fêtes, lectures et manifestations de groupe. Le café Anna & Max sera ouvert tous les jours ainsi que l'association KindLine et les salles pour se détendre, lire, jouer aux cartes ou toute autre activité souhaitée par les locataires.

Développement durable rapport – SSREI

Le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) a été créé pour évaluer la durabilité du parc immobilier suisse. Cette évaluation aide les propriétaires dans le but d'aligner leurs biens immobiliers sur les exigences de plus en plus strictes en matière de durabilité et de garantir ainsi la valeur de leur parc immobilier à long terme.

En 2021, bonainvest a pris la décision de faire évaluer la durabilité de son parc immobilier selon les critères du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Cette évaluation standardisée garantit la transparence et la comparabilité et représente ainsi un indice de référence important pour les investisseurs et pour le marché. Le premier rapport sur le parc immobilier de bonainvest concerne

l'année 2023. Il porte sur vingt complexes immobiliers avec une surface utile principale (SUP) de 45 795 m² au total, ce qui correspond à 100 % du portefeuille. L'examen s'est basé sur les données entrées par bonainvest dans l'outil d'évaluation des portefeuilles du SSREI. L'évaluation se compose de 36 indicateurs de même pondération. Pour chaque indicateur, la note maximale qui peut être obtenue est 3.

L'examen comprenait les échelons suivants :
Vérification Echelon 1 : On a procédé à un examen complet par domaine à l'aide d'un bâtiment représentatif : architecture, société et économie, services généraux, mobilité, environnement. Le but de cet examen était d'obtenir un calibrage réciproque, c'est-à-dire l'établissement d'une compréhension uniforme des exigences du SSREI. Sur cette base, bonainvest pouvait procéder à l'auto-évaluation de son portefeuille.

Vérification Echelon 2: On a examiné un échantillon de 25 % du portefeuille immobilier. Cet échantillon constituait une sélection représentative du portefeuille immobilier en termes de la taille, d'utilisation, d'âge et de région.

Certification du processus de contrôle par l'Association suisse pour systèmes de qualité et de management (SQS).

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

Factsheet, 23 janvier 2024, © SSREI

Portefeuille: bonainvest Holding AG

Nombre d'immeubles: 20

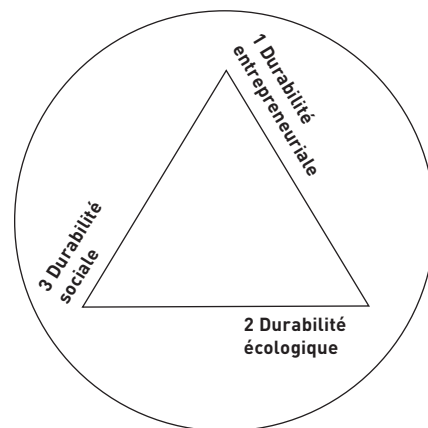
Surface utile principale HNF: 45 795 m²

Rating	Portefeuille	SSREI
	2.00	1.73
Habitat	2.00	1.72
Bureaux	1.84	1.81
Vente au détail	2.08	1.68
Santé	2.15	2.15

Notre responsabilité

Le modèle du trilemme dont l'Agence internationale de l'énergie (AIE) s'est servi pour établir le classement des nations en fonction de l'équilibre entre approvisionnement énergétique, durabilité écologique et accessibilité à l'énergie, s'applique, avec de légères modifications, aussi à nous. Sur les trois dimensions de la durabilité entrepreneuriale, écologique et sociale, nous essayons d'avoir une influence positive sur la planète et les êtres humains, tout en garantissant la stabilité financière sur le long terme.

Le modèle du trilemme¹



Durabilité entrepreneuriale

boninvest planifie et réalise des appartements qui offrent une meilleure qualité de vie aux locataires et aux copropriétaires, toutes générations confondues, et elle génère au profit de ses actionnaires un rendement durable. Depuis sa fondation, boninvest a réalisé des immeubles qui, de par leur emplacement favorable, la connectivité numérique, une construction ménageant les ressources, l'absence de seuils et d'obstacles ainsi que par la prestation de services en option, améliorent la qualité de vie des habitants sur le long terme. Mettre à disposition un appartement adapté à chaque phase de la vie, est une conception du logement unique qui soulève toujours plus d'enthousiasme et qui pose de nouveaux jalons en matière de durabilité dans le secteur de l'immobilier.

Durabilité écologique

Le chemin vers le zéro net ne pourra réellement commencer que lorsque nous serons en mesure de surveiller notre bilan CO₂ et nos données ayant trait à l'environnement et au monde social, de les analyser et de les documenter dans des rapports. Avec le rapport de durabilité 2023 et la certification SSREI 2023, nous faisons un pas important dans la bonne direction. Comme on pouvait s'y attendre, nous obtenons, avec notre portefeuille relativement jeune, de très bons résultats. Ceci nous incite à entreprendre encore plus pour justifier la confiance de nos clients et de nos investisseurs.

¹ Un trilemme décrit le choix entre trois possibilités entre lesquelles il existe un conflit d'objectifs : plus on se rapproche d'une d'elles, plus on s'éloigne d'une ou de deux des autres. L'idéal serait l'équilibre.

Durabilité sociale

La durabilité sociale est le véritable moteur de notre conception qui, sur le marché de l'immobilier, est sans pareille. Le Smart Living place l'individu au centre de ses préoccupations. Nous planifions et construisons pour lui le logement, dans lequel lui ou elle, seul ou avec sa famille, pourra habiter jusqu'à un âge avancé. Par le biais de solutions numériques, nous offrons à nos clients un gain en confort et en sécurité, et nous les connectons avec toute la résidence et même avec le reste du monde.

« J'aimerais encore une fois revenir sur le terme de durabilité. A mon avis, ce qu'il y a de durable dans le standard de construction bonacasa, c'est l'adaptabilité des appartements. On peut les transformer au fur et à mesure suivant les besoins des occupants de sorte que ceux-ci peuvent y vivre très longtemps. D'un autre côté, il est prévu du point de vue de la structure du bâtiment, qu'un appartement peut à tout moment accueillir de nouveaux habitants. »

Daniel Röck, architecte, partenaire de Röck Baggenstos Architekten AG

Dans toutes ses activités, boninvest s'aligne sur les Objectifs de développement durable (ODD), qui doivent être atteints par tous les états membres de l'ONU – et donc aussi par la Suisse. Concrètement, boninvest contribue à sept des dix-sept ODD, auxquels il sera fait référence à plusieurs reprises tout au long du présent rapport.

Des immeubles durables

Depuis pas mal de temps, le changement climatique montre clairement qu'il n'est plus possible de continuer comme avant, mais qu'il faut au contraire trouver d'autres solutions. La génération qui suit demande une nouvelle façon de penser et d'agir pour arriver à une économie et une société plus durables. On a besoin d'innovations technologiques qui permettent une utilisation plus économe des ressources et de la nature. Ceci vaut tout particulièrement pour la construction immobilière, car environ 40 pour cent des émissions de CO₂ dans le monde proviennent du secteur du bâtiment (Nations Unies, Programme pour l'environnement 2020).



L'immeuble résidentiel et commercial Am Mühlebach à Rudolfstetten apporte la preuve qu'il est possible de concilier les paramètres écologiques, économiques et architecturaux.

Energie grise



Référence ODD Objectifs de développement durable

Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions.

Dès la phase de construction d'un bâtiment, des émissions de CO₂ sont générées, ce que l'on appelle l'énergie grise. boninvest lutte contre ce phénomène en testant et en utilisant de manière ciblée des technologies de construction innovatives, réduisant de la sorte les émissions dont un bâtiment a besoin pendant la phase de construction. La clé du succès en matière de construction durable réside dans l'amalgame entre le choix de matériaux écologiques et une optimisation constante des processus tout en respectant les paramètres visibles tels qu'une architecture contemporaine et la maîtrise des coûts. L'immeuble résidentiel et commercial Am Mühlebach à Rudolfstetten est la preuve qu'une telle conciliation des paramètres est possible.

Lors de la construction de ce bâtiment de huit étages, les besoins en énergie grise ont été réduits de manière significative par l'utilisation du bois comme matériau de construction dans les éléments porteurs (construction modulaire en bois avec des plafonds composites en bois/béton). La conception architecturale des plans est basée sur une structure modulaire ce qui permet d'obtenir des effets de

répétition avantageux. Il est dès lors possible d'arriver à une préfabrication plus efficace et à des processus de construction plus rationnels. En fin de compte, aussi bien le choix des matériaux que l'optimisation des processus conduisent à un ménagement des ressources et à une empreinte CO₂ plus faible du bâtiment. Les finesses architecturales telles que les plafonds visibles en bois lamellé-croisé démontrent que l'écologie peut aussi être élégante et abordable.

« Le besoin de logements attrayants et écologiques s'est manifesté par la location intégrale assez longtemps avant la finalisation. »

Jörg Hunziker, chef de projet construction, boninvest AG

Energie et CO₂ pendant la phase d'exploitation

L'intégration de technologies de chauffage durables et d'installations photovoltaïques ne caractérise pas seulement l'immeuble résidentiel à Rudolfstetten, mais constitue un objectif général pour les bâtiments de boninvest.



Référence ODD Objectifs de développement durable

Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes à un coût abordable.

En utilisant systématiquement, dans ses complexes résidentiels, des technologies qui ont un potentiel d'avenir, bonainvest garantit à tous les locataires l'accès à des installations de chauffage durables. Partant de la promesse « Zéro net pour les émissions de Scope 1 d'ici 2035 », bonainvest mise, en collaboration avec les communes d'implantation, exclusivement sur les chauffages aux granulés ou copeaux de bois, les sondes géothermiques et les solutions de chauffage à distance. Dès lors, il n'est pas étonnant que plus de 80 % du portefeuille soient d'ores et déjà chauffés par des sources énergétiques non fossiles, ce qui se situe loin au-dessus de la moyenne suisse, qui est de 44 % (OFS 2022).

Grâce aux systèmes de chauffage durables et à l'utilisation de sources énergétiques non fossiles, bonainvest réussit à réduire les émissions de gaz à effet de serre nettement en dessous de la moyenne suisse.

De surcroît, les bâtiments de bonainvest se caractérisent par une efficacité énergétique tant au niveau de l'enveloppe du bâtiment que dans l'équipement technique. Il en résulte une réduction significative de l'intensité énergétique et de la consommation des ressources.

Dès qu'il est possible et raisonnable, bonainvest collecte et utilise aussi l'énergie solaire. En fin de compte, l'utilisation des sources de chaleur renouvelables et la collecte de l'énergie solaire ont permis à bonainvest de faire augmenter la proportion des sources d'énergie renouvelables dans son portefeuille bien au-delà de la moyenne suisse actuelle.

Actuellement, la surface des modules photovoltaïques en service pour exploiter l'énergie solaire dépasse déjà les 1400 m².

Certifications

Depuis sa fondation en 2009, bonainvest s'est engagée à la construction durable ; dans ce contexte, elle s'inspire entre autres de la norme de construction suisse Minergie.

Tous les complexes résidentiels de bonainvest sont construits en s'appuyant sur le standard Minergie et plus de 80 % de la surface utile principale (SUP) du portefeuille sont certifiées selon la norme Minergie.

En parallèle à la certification selon la norme Minergie, qui garantit le respect des standards de durabilité lors de la construction ou de l'assainissements d'un bâtiment, bonainvest s'est décidée en 2022/2023 de participer pour la première fois au Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Consommation d'eau

Mais dans le contexte de la durabilité des biens immobiliers, les matériaux de construction et l'énergie ne sont pas les seules ressources qui doivent être protégées.

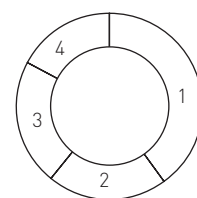


Référence ODD Objectifs de développement durable

Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau.

Dans la construction de logements, bonainvest s'associe toujours à des entreprises qui veillent à la maîtrise des coûts et à la plus haute qualité dans les installations sanitaires. Cela se traduit par une réduction de la consommation d'eau de la part des locataires dans leurs activités domestiques.

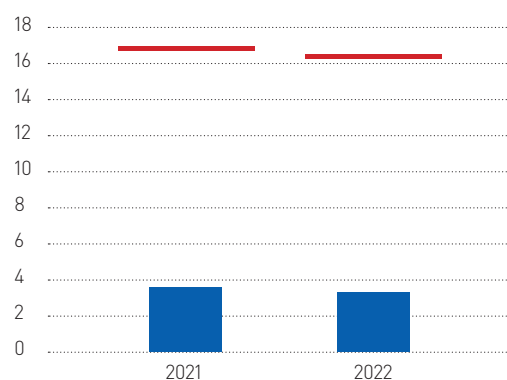
Proportion des sources de chaleur dans le portefeuille de bonainvest 2022



- 1 Chauffage à distance **40%**
- 2 Pompes à chaleur **22%**
- 3 Biomasse (bois) **21%**
- 4 Energie fossile (gaz) **17%**

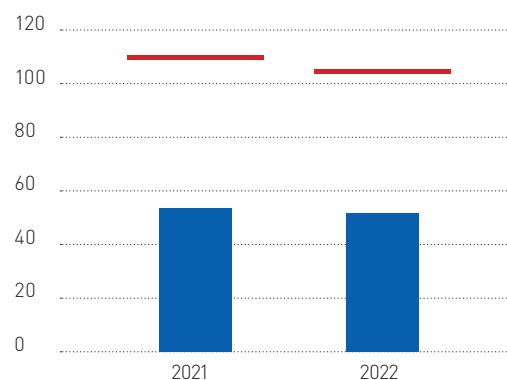
Proportion des sources de chaleur dans le portefeuille de bonainvest 2022 (pondéré en fonction de la consommation).

Intensité de CO₂ [kg CO₂ e/m² SRE]



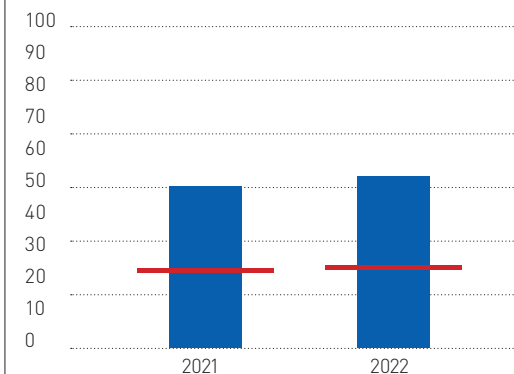
Intensité de CO₂ en kg CO₂ e/m² de la surface de référence énergétique (SRE) du portefeuille de bonainvest comparé à l'indice de référence Logement suisse d'après REIDA (ligne rouge).

Intensité énergétique [kWh/m² SRE]



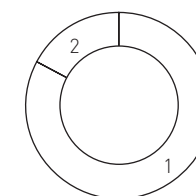
Intensité énergétique en kWh/m² de la surface de référence énergétique (SRE) du portefeuille de bonainvest comparé à l'indice de référence Logement suisse d'après REIDA (ligne rouge).

Proportion des énergies renouvelables (%)



Pourcentage des énergies renouvelables dans le portefeuille de bonainvest comparé à l'indice de référence Logement suisse d'après REIDA (ligne rouge).

Proportion des surfaces certifiées selon la norme Minergie



- 1 Certifié selon la norme Minergie **82%**
- 2 Non certifié **18%**

Proportion des surfaces certifiées selon la norme Minergie dans le portefeuille de bonainvest, sur la base de la surface utile principale (SUP).

Note sur les graphiques : L'intervalle sous revue s'étend de janvier à décembre 2022, comparé à la même période de l'année précédente. L'étude prend en compte uniquement les biens immobiliers qui ont fait partie du portefeuille pendant les douze mois complets. Les surfaces de référence énergétiques (SRE) ont été calculées en appliquant les facteurs de conversion d'après REIDA (V1.2). Le calcul des émissions de CO₂ est basé sur l'étude Intep (2022) qui s'inscrit dans le protocole des gaz à effet de serre (Greenhouse Gas Protocol, GHG). L'approche est basée sur l'emplacement. Les émissions des Scopes 1 et 2 sont représentées et les chiffres clés sont soumis à la correction climatique selon la méthode de l'Analyse thermique différentielle (ATD).



Bellevuepark, Port : Lors de la végétalisation des espaces extérieurs, la biodiversité n'est plus aujourd'hui simple exercice libre, mais devient de plus en plus souvent une obligation.

3 faits sur ...

MINERGIE

Minergie est le standard de construction suisse en matière de confort, efficacité et protection du climat. Un rôle important est dévolu à la haute qualité de l'enveloppe du bâtiment, à l'utilisation systématique d'énergies renouvelables ainsi qu'à l'exploitation sans émissions de CO₂ des bâtiments certifiés. A l'heure actuelle, plus de 56 000 bâtiments en Suisse sont provisoirement ou définitivement certifiés Minergie.

3 faits sur le ...



Le SSREI est un instrument créé en vue de la mise en œuvre de la stratégie énergétique 2050. Il reflète le profil de durabilité des immeubles existants en Suisse. En raison de l'évaluation exhaustive et uniforme des exigences et des indicateurs définis, le SSREI offre un niveau élevé de transparence et de comparabilité. De ce fait, il représente sur le marché un indice de référence important pour l'état d'un bien immobilier dans les domaines de la société, de l'économie et de l'environnement.

Une mobilité responsable

La mobilité durable nécessite des concepts à plusieurs niveaux. En font partie la promotion du principe de base des courtes distances, l'utilisation intensifiée des transports en commun et le choix de moyens ménageant les ressources pour les déplacements individuels. Le tout dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par la mobilité, sans porter atteinte à la qualité de vie ou à la liberté de mouvement des locataires. La tâche de boninvest consiste à créer la meilleure situation de départ possible, qui permette aux locataires d'avoir, dans la satisfaction des besoins de leur vie quotidienne, une mobilité respectueuse de l'environnement.

Choix du site

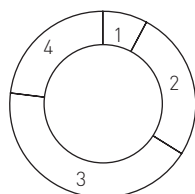
Dès le tout début du développement de ses projets immobiliers, boninvest pense au meilleur emplacement de ceux-ci. Pour cette raison, elle investit systématiquement en des sites qui apportent aux futures locataires de réelles plus-values. Le gain en qualité de vie ne se mesure pas nécessairement dans le classement des sites en catégorie A, B ou C, mais il est déterminé par tout un éventail de critères.

La proximité d'établissements de soins, de crèches, jardins d'enfants et écoles, de magasins et restaurants, d'offres de loisirs, de zones de détente et d'une culture locale, bref de tout ce qui rend la vie en dehors de l'appartement agréable, compte donc parmi les critères les plus importants de la stratégie d'investissements de boninvest dans ses propres projets immobiliers.

Transports publics

La bonne desserte par les transports publics fait également partie du catalogue des critères de boninvest dans le choix de ses sites d'implantation. L'utilisation des transports publics est et reste l'un des moyens de déplacement les plus écologiques. En particulier pour les locataires d'un âge avancé ou à mobilité réduite, le bon niveau des transports publics est décisif. Autant que faire se peut, boninvest réalise des immeubles à proximité de gares ou d'arrêts de bus, afin que les locataires aient un accès rapide à la mobilité durable.

Catégories de desserte par les TP¹



- 1 Très bonne desserte par les TP **8%**
- 2 Bonne desserte par les TP **26%**
- 3 Desserte par les TP moyenne **43%**
- 4 Faible desserte par les TP **23%**



Situé directement en face de la station RER de Bonstetten-Wettswil : Mauritiuspark de boninvest.

¹Catégories de desserte par les transports publics dans le portefeuille de boninvest, calculées selon la méthode de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Les pourcentages du portefeuille sont pondérés d'après la surface. Une faible desserte par les transports publics correspond à la catégorie D selon la méthode de calcul

de l'ARE, ce qui signifie qu'on trouve à une distance de 500 mètres au maximum de l'immeuble la station d'un train circulant à une cadence de 40 minutes au plus et/ou l'arrêt d'un bus ou d'un tram circulant à une cadence de 20 minutes au plus.



Le chargement des véhicules électriques est possible dans tous les immeubles de boninvest sans surcharge du réseau électrique.

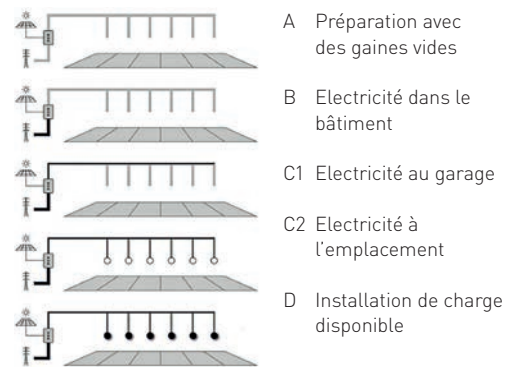
Mobilité électrique

Parallèlement à la centralité de l'emplacement de l'immeuble et à la bonne desserte par les transports publics, boninvest propose à ses locataires aussi une organisation de leur mobilité individuelle respectueuse de l'environnement. A cet effet, l'infrastructure de recharge pour les véhicules électriques a été fortement développée dans les différents complexes.

Entre-temps, boninvest a mis à disposition dans tous les garages souterrains de ses immeubles des places de chargement pour véhicules électriques au niveau de développement C2 (Power to Parking).

La mobilité électrique de A à D

La norme SIA 2060 définit pour les installations de recharge des véhicules électriques différents niveaux de développement.



De surcroît, boninvest a testé et installé différents systèmes de gestion de chargement. Ceux-ci sont décisifs pour permettre à l'avenir à de nombreux locataires de charger leurs véhicules électriques en même temps au garage, sans que cela conduise à une surcharge du réseau électrique.

Grâce à ce programme de remise à niveau des immeubles existants et à l'installation systématique d'une infrastructure de recharge dans les nouveaux immeubles comme à Münchenbuchsee et à Langnau am Albis, de nombreuses places de stationnement sont désormais préparées au chargement de véhicules électriques et peuvent être « prêtes à démarrer » à tout moment.

Fin 2023, 47 % des places de stationnement dans les garages souterrains du portefeuille de boninvest étaient équipées au niveau C2 pour la mobilité électrique.

Des espaces de vie écologiques

Collaboration avec les communes

Les complexes résidentiels de bonainvest sont toujours planifiés en étroite collaboration avec bonacasa, le numéro un du marché en Suisse dans le domaine du Smart Living et de l'habitat intergénérationnel, et assez souvent aussi sur mandat direct et avec l'aide des communes d'implantation. Car les communes sont le plus à même de savoir quel type de logement, éventuellement quelles surfaces commerciales et quel aménagement des espaces extérieurs sont requis dans un nouveau projet dans leur commune.



Référence ODD

Objectifs de développement durable

Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

« Les ressources de la terre sont limitées, et le budget d'une commune l'est aussi. Pour cette raison, les solutions praticables sur le long terme doivent être planifiées et réalisées dans le respect des coûts. Elles doivent être durables en termes d'écologie et répondre aux exigences de toutes les parties prenantes. »

Ivo Bracher, président du conseil d'administration

S'appuyant sur ces connaissances, bonainvest développe des complexes résidentiels ouverts à tous, équipés d'une infrastructure numérique de pointe et de dispositifs d'appel d'urgence, en cherchant les meilleures solutions possibles dans la région.

Le complexe résidentiel Wolfgrabenstrasse à Langnau am Albis est un exemple d'une telle collaboration étroite entre bonainvest et une commune. Cet immeuble, finalisé en 2019, qui regroupe 21 unités d'habitation et une unité commerciale (cabinet médical), représente une réussite énorme pour le logement pour personnes âgées. Cette collaboration de plusieurs années a débouché par la suite sur un deuxième projet immobilier dans le quartier Langmoos : 53 unités d'habitation et deux unités commerciales, finalisation en 2023. Ce partenariat éprouvé témoigne d'une part de la qualité des produits et des prestations de bonainvest et d'autre part de la confiance mutuelle que bonainvest a acquise au fil des années auprès des communes d'implantation.

Des parties prenantes régionales

L'implication d'entreprises locales lors de la phase de construction amène la création de valeurs sur place et favorise l'ancrage régional des projets immobiliers. Pendant la

phase d'exploitation, bonainvest fait confiance à la compétence de différentes sociétés de gestion locales, qui assurent le contact avec les locataires dans toutes les questions de la gestion opérationnelle de la location.

Suivant les projets, bonainvest coopère avec des spécialistes confirmés des disciplines les plus diverses comme par exemple des associations locales de protection de la nature et des oiseaux, afin de respecter, lors de l'aménagement des espaces extérieurs des immeubles, les exigences de la biodiversité.

La biodiversité dans le cycle de la vie

Aujourd'hui, la biodiversité n'est plus un simple exercice libre, mais devient de plus en plus souvent une obligation.



Référence ODD

Objectifs de développement durable

Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable.

Une des préoccupations principales de bonainvest lors l'aménagement des espaces extérieurs de ses complexes résidentiels, est d'intégrer de bonnes surfaces d'infiltration et de laisser un maximum de surfaces vertes

comme c'est le cas au Bellevuepark à Port où 6 % seulement des espaces extérieurs sont imperméabilisés.

Une autre priorité de bonainvest est de planter et de protéger des espèces d'arbres régionales et de ménager de la place pour des prés sauvages afin de préserver et de fortifier la variété des plantes et buissons indigènes. Pendant la phase de construction, la propagation des néophytes est activement empêchée.

Après l'achèvement de la phase de construction, la promotion de la biodiversité reste un élément important dans la phase d'exploitation.

« Nous assurons une surveillance permanente des terrains et nous veillons à ce que les néophytes, qui pourraient y apparaître, soient immédiatement enlevés et correctement éliminés. »

Serge Dürig, gestionnaire de portefeuille de bonainvest AG

La conception globale crée des plus-values pour les communes, le voisinage, les locataires et la nature.

Des locataires enchantés

Disposer d'un logement est un droit de l'homme et vivre dans un appartement convenable est un besoin fondamental de tous les êtres humains. Dans ce contexte, la sécurité des locataires est une priorité absolue.

Sécurité et confort

bonainvest met en pratique la sécurité des locataires à l'aide du standard de sécurité bonacasa qui sert de ligne directrice pour tous les projets immobiliers. Toutes nos maisons sont équipées de boutons d'alarme et de systèmes d'accès pour les interventions d'urgence. Ceux-ci permettent, dans des scénarios définis au préalable, d'alerter la famille, les connaissances ou les équipes de secours. La technologie Smart Home, comme par exemple le bouton d'alarme au niveau du sol, augmente la sécurité et le bien-être des locataires.

En Suisse, plus de 250 000 personnes se blessent chaque année à la maison ou dans le jardin. Selon le Bureau de prévention des accidents (BPA), cela correspond à un quart de tous les accidents. La plupart des accidents survenus dans la sphère privée, à savoir environ 66 000 par an, ont lieu dans les chambres à coucher ou dans les salles de bains.



Référence ODD Objectifs de développement durable

Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge.

A travers des systèmes de commande fixes ou via le smartphone, il est possible de surveiller la porte d'entrée, de piloter l'éclairage et les stores, de régler la température préférée et de simuler un appartement occupé pendant les absences pour vacances. Les consommateurs électriques sont surveillés en permanence et activés ou désactivés au moment d'entrer dans l'appartement ou de le quitter en appuyant simplement sur une touche.

Dans les appartements témoins au Roggenpark à Oensingen, toutes les technologies Smart Home sont soumises par bonacasa à des examens continus et approfondis avant qu'elles ne soient installées dans les complexes résidentiels de bonainvest.

Les innovations techniques telles que le dispositif de boîtes à colis, installé depuis



Les technologies Smart Home sont faciles à piloter.



Les standards de construction bonacasa exigent de grands balcons et des loggias spacieuses.



Les jardiniers de métier choisissent des plantes indigènes qui font bonne figure durant toute l'année.



Toujours à portée de main ; l'application bonacasa Smart Living.

2018, contribuent à rendre la vie quotidienne des locataires dans les complexes résidentiels de bonainvest à tout instant agréable. L'assistance technique par le biais de Smart Home, combinée à un aménagement architectural séduisant des appartements, est systématiquement mise en œuvre dans tous les immeubles du portefeuille.

« Parmi les caractéristiques des logements, les loggias et balcons spacieux, la disponibilité de suffisamment de place pour le travail à domicile ainsi que la proximité de zones de récréation sont passées au premier plan. »

Jacques Garnier, Président de la direction générale de bonainvest AG

Espaces communs

Dans la mesure du possible, les complexes résidentiels de bonainvest possèdent des espaces communs ouverts à tous où les locataires peuvent se détendre, lire, jouer aux cartes, se rencontrer ou pratiquer d'autres activités communes. Par ailleurs, bonainvest accorde une grande importance à un aménagement agréable des espaces extérieurs, qui sont équipés de sièges et d'aires de jeux, favorisant ainsi les rencontres.

Services

Le confort dans les complexes résidentiels de bonainvest est complété par la prestation de services qui, grâce à la collaboration avec bonacasa, sont mis à disposition dans tous les immeubles du portefeuille. L'organisation de ces services est confiée à la concierge, qui, par téléphone, via l'application ou directement sur place, est à l'écoute de tous les souhaits des locataires.

« La concierge jette des ponts et apporte un soutien social. Car pour mener une vie équilibrée, il faut avoir des amis, des connaissances, de la famille et des voisins et les retrouver régulièrement. Il est important de bien s'entendre, de se sentir bien ensemble et d'avoir des conversations agréables. »

Markus Christ, CEO bonacasa AG

Parallèlement aux Living Services standardisés tels que le nettoyage de l'appartement, le service de blanchisserie et de repassage ainsi que la surveillance de l'appartement pendant les absences, la concierge de bonacasa organise aussi des services individuels comme les transports, l'accompagnement pour faire des achats, les repas à domicile ou le baby-sitting. Ce système permet à la génération plus âgée de se faire assister en fonction de ses besoins et exigences individuelles, tandis que les locataires plus jeunes peuvent s'assurer un soutien précieux qui les soulage dans leurs obligations professionnelles ou familiales.

Tous les services peuvent être commandés et réglés par téléphone ou via l'application.

Agencement flexible et absence de seuils et d'obstacles

Grâce à la mise en œuvre systématique des standards bonacasa, les appartements de bonainvest sont agencés de telle manière que des transformations de peu d'envergure, par exemple des salles de bains ou des cuisines, suffisent pour rendre l'appartement entièrement accessible en fauteuil roulant. Cette flexibilité, qui permet d'adapter le logement continuellement au changement de la situation de vie, gagne, dans le contexte de l'évolution démographique actuelle, sans cesse en importance.

Notre Engagement

« De par mes activités en faveur de coopératives d'habitation et de résidences pour personnes âgées, je me suis rendu compte très tôt de la contradiction existant à cette époque entre les conceptions ancestrales de la construction et les besoins à long terme des habitants. J'ai alors développé la vision d'un appartement ou, mieux, d'une situation de logement qui pouvait s'adapter continuellement aux besoins des habitants. Car je revoyais ma grand-mère en fauteuil roulant : lorsqu'elle venait nous rendre visite, elle devait utiliser des toilettes d'appoint installées au garage, car les toilettes dans la maison familiale n'étaient pas accessibles en fauteuil roulant. C'est sur ce plan-là que je voulais agir. Construire des appartements astucieux, adaptés aux besoins de toutes les générations est devenu toujours plus le sens de ma vie. Avec la fondation de bonainvest fin 2009, j'ai relégué aux second rang toutes mes autres tâches. »

Ivo Bracher, Président du conseil d'administration de bonainvest AG

bonainvest – plus proche de l'avenir

Quand on connaît bonainvest, on sait que, depuis la fondation, les mégatendances ont joué un rôle prépondérant dans l'orientation stratégique de l'entreprise. Même en 2023, une année marquée par de nombreux conflits géopolitiques, la pertinence des mégatendances prises en compte par nous, telles que la connectivité, l'individualisation, l'écologie et la Silver Society, est restée quasiment inchangée. Nous pensons même que ces courants de profondeur vont encore gagner en importance, à cause de la poussée prévisible déclenchée par l'intelligence artificielle et à cause du vieillissement continu de la population.

La plupart des biens d'une société sont produits en moins de temps qu'un immeuble. Depuis la planification jusqu'à la finalisation, le temps qui s'écoule se compte en années. Il est alors possible ou même très probable que, pendant ce laps de temps, aussi bien la société que les goûts changent. Le produit fini, à l'issue d'un processus long de plusieurs années, saura-t-il toujours répondre à la demande ? N'aurait-on pas dû prendre en considération beaucoup plus tôt certains facteurs ?

Chez bonainvest, nous nous basons sur les faits. Les mégatendances sont tout sauf des spéculations ; ce sont d'innombrables données qui sont modélisées pour former un espace de probabilité empiriquement assuré. Les mégatendances peuvent représenter des probabilités et des plausibilités. Elles indiquent une direction – mais jamais le résultat.

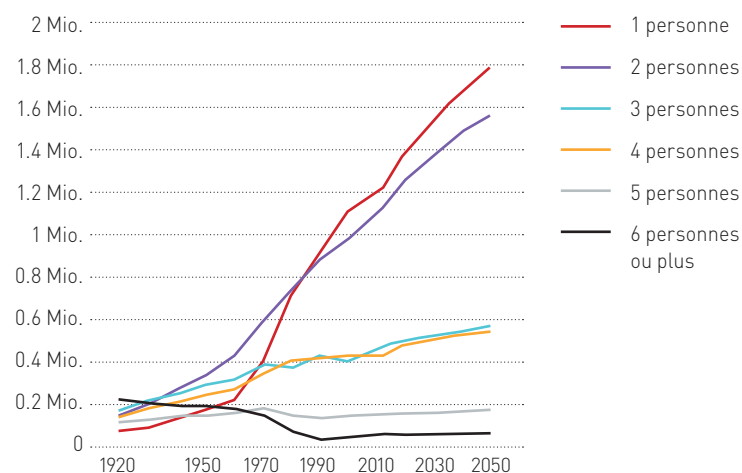
Par exemple la mégatendance Individualisation

Quand on ne s'est pas aperçu à temps que les gens sont de plus en plus individualistes, on risque d'être surpris du nombre croissant de personnes qui préfèrent habiter seuls. Selon une projection de l'Office fédéral de la statistique (OFS 2021), le foyer à une personne est de loin la façon d'habiter la plus fréquente en Suisse. 36 pour cent des 3,8 millions de ménages privés sont constitués d'une seule personne. Dans le portefeuille de bonainvest, on a commencé très tôt à intégrer dans les complexes résidentiels un nombre suffisant de petits appartements. Notre partenaire bonacasa a développé avec Smart Living une offre de services individuels et d'outils digitaux taillés sur mesure pour les besoins de ce groupe cible.

Par exemple la mégatendance Connectivité

Qu'ils soient jeunes ou âgés, les locataires souhaitent être connectés à tous et à tout. Avec le visiteur qu'ils reconnaissent à travers l'interphone vidéo. Ou avec le livreur de colis qui déclenche un SMS quand il dépose le paquet dans le dispositif de boîtes à colis de l'immeuble. Mais ils devraient aussi être connectés avec tous les consommateurs d'énergie à cause d'un éventuel potentiel d'économie. Grâce à l'application bonacasa, ils possèdent une connexion directe à la plateforme du Service management, qui organise les services individuels sur demande. Par connectivité, nous entendons également le réseautage social des locataires entre eux, qui, dans les immeubles intergénérationnels de bonainvest, est expressément encouragé.

Evolution des ménages privés selon leur taille



Source : OFS – Scénarios des ménages | © OFS 2021

Smart Aging pour les communes

Dans le contexte du vieillissement de la société, les communes suisses sont confrontées à des défis majeurs d'ordre conceptionnel et stratégique. Elles sont appelées à créer un environnement approprié à répondre aux besoins des personnes âgées. Pour atteindre cet objectif, elles ont besoin de coopérations avec des partenaires expérimentés, capables d'apporter un soutien professionnel tant au niveau de la conception que de la réalisation.

Dans son étude « Environnements favorables aux personnes âgées en Suisse », l'institut de sondage Gesellschaft für Sozialforschung (gfs) soulignait dès 2020 qu'un grand nombre de communes n'étaient pas en mesure d'assurer elles-mêmes le travail professionnel auprès des personnes âgées : « Un peu plus du tiers des délégué-e-s aux personnes âgées dispose d'un taux d'occupation de moins de 50 %. Des pourcents de poste plus élevés se présentent rarement et seules huit % des communes ont des taux d'occupation supérieurs à 50 % pour les tâches des

personnes responsables. Les grandes agglomérations ont globalement plus de pourcentages de poste disponibles, mais un poste à temps plein représente aussi l'exception dans les régions urbaines. »

Des stratégies partenariales pour le Smart Aging

Afin d'être durables, les concepts concernant la vie à un âge avancé doivent être taillés sur mesure pour chaque commune. Les solutions qui fonctionnent sur le long terme naissent

dans le dialogue avec la commune. En collaboration avec bonacasa et des partenaires externes, bonainvest accompagne les communes dans l'élaboration de principes directeurs des générations et dans la réorientation de leur politique en faveur des personnes âgées. Nous configurons l'interaction optimale entre soins stationnaires et soins ambulatoires et identifions les besoins à long terme de la commune en logements adaptés à toutes les générations. Les compétences clés de bonainvest et de bonacasa comprennent aussi la réalisation et la mise en réseau ainsi que la prestation de services sur mesure.

Les nouveaux vieux

L'abandon de la maison de retraite de type classique ne s'est fait que trop attendre, car les besoins de la Silver Society, dont les rangs vont progressivement être grossis par la génération du baby-boom, n'ont pas seulement changé, mais ils se sont aussi diversifiés. La digitalisation de la vie quotidienne, l'indépendance financière ainsi que l'amélioration constante de l'état de santé des seniors sont

« Lors de l'élaboration en commun d'un concept de prise en charge des personnes âgées, bonainvest nous a esquissé différentes voies pour réaliser des offres de logement attrayantes et intégrées. Pour nous, le logement avec prestation de services est devenu un concept indispensable. »

Christine Buob, ancienne conseillère communale et directrice des affaires sociales de Malters

les moteurs de l'évolution des besoins et des souhaits. Avoir accès dans toutes les situations de la vie à toutes les possibilités est une des nombreuses exigences de la Silver Society. Dans le domaine du développement durable des biens immobiliers et de la technologie du bâtiment interconnectée, bonainvest est le numéro un du marché en Suisse. D'autre part, bonainvest est aussi partenaire de l'écosystème Smart Living, une plateforme réunissant des entreprises, des experts, des universités et des fondations qui étudient des thèmes liés à l'avenir du secteur immobilier.

bonainvest réduit les coûts

Les appartements sans seuil ni obstacle, les services fournis par notre partenaire bonacasa ainsi que l'interaction avec les établissements de soins à domicile permettent aux personnes âgées de vivre plus longtemps de manière autonome dans leur propre appartement – du point de vue des coûts, c'est la meilleure solution, autant pour les personnes âgées que pour les communes.

Densification de la zone habitée : Unterägeri Am Baumgarten

Entourée d'une chaîne de collines verdoyantes, la commune d'Unterägeri est située dans un magnifique paysage préalpin. Quand la visibilité est bonne, la vue s'étend jusqu'au Pilate et au Glärnisch. La commune compte environ 9200 habitants et un peu plus de 350 entreprises, mais elle a conservé dans son centre, l'aspect d'un village du 19^e et du début du 20^e siècle.

Trois modèles de logement pour personnes âgées

Sur l'ancien terrain de la fondation St. Anna, boninvest a réalisé un ensemble résidentiel moderne à l'allure de quartier. La finalisation de la rangée de maisons inférieure, comprenant les numéros 1, 3 et 5, a eu lieu en 2020. Les 27 appartements de location de 2.5 à 5.5 pièces ont été loués en un rien de temps. La même année, suite à un assainissement en douceur, les locataires de la rangée de maisons du milieu ont pu réintégrer leurs appartements pour personnes âgées. Et en 2024, finalement, la résidence bonaLiving Ägerisee, située tout en haut du complexe, a commencé ses activités.

Intégration sociale

Les offres de la résidence bonaLiving, exploitée par bonacasa, sont à disposition de tous les habitants du complexe résidentiel Am Baumgarten, mais aussi des habitants et des associations d'Unterägeri. Ces offres comprennent notamment un espace fitness avec massage et physiothérapie ainsi que KindLine pour les parents et leurs enfants, ou encore la cuisine professionnelle Living Kitchen avec trois îlots de cuisson, où tout tourne autour de la bonne cuisine. Les salles polyvalentes peuvent accueillir des réunions, des fêtes, des lectures, des exposés ou autres. Le café Anna & Max, géré par la concierge, est ouvert tous les jours. Celle-ci est sur place pendant douze heures tous les jours ; elle organise non seulement les services individuels de bonacasa, mais aussi les fêtes, les excursions et d'autres activités en commun, qui formeront le ciment d'un bon voisinage.

Durable comme la commune

A l'égal de la commune d'Unterägeri, qui, par le passé, s'est vu récompensé quatre fois déjà pour sa politique communale énergétique durable par le label « Cité de l'énergie », boninvest accorde une importance prépondérante à la durabilité. Ainsi, la résidence bonaLiving Ägerisee est certifiée selon la norme Minergie. Comme tous les bâtiments répondant à cette norme, elle est équipée d'une ventilation contrôlée. Avoir une qualité de l'air optimale signifie non seulement apport d'air frais, mais aussi évacuation de l'humidité en trop, des mauvaises odeurs, des polluants dans l'air et du CO₂. Les trois maisons de la rangée du bas, qui sont également certifiées selon la norme Minergie, disposent de chauffages alimentés par le réseau de chauffage à distance.

Numériquement connecté

Le système de technologie du bâtiment d'ABB, qui peut être piloté par le smartphone, met à disposition dans tous les appartements de boninvest des fonctions digitales de confort pour l'éclairage, les stores, le chauffage et la communication avec la porte d'entrée ; il fait partie de l'équipement digital de base, tout comme l'excellent système d'appel d'urgence 24/7 de bonacasa. Par ailleurs, les connexions Internet rapides dans toutes les pièces ainsi que l'application bonacasa avec accès direct à la plateforme du service management garantissent un confort de communication élevé.



bonaLiving Ägerisee est une conception globale placée sous le thème de « Confort et joie de vivre » pour des personnes actives. Elle incite les locataires à entrer en contact à travers d'intérêts et d'activités communes, que ce soit dans la nature ou dans l'espace commun de 800 m² réservé aux événements et au bien-être.

«Sans pareil en Suisse »»

Entretien avec Monika Kaufmann, directrice de la résidence avec assistance bonaLiving Ägerisee



Monika Kaufmann

ConciERGE sociale
bonaLiving Ägerisee

Bonjour, Madame Kaufmann

Monika Kaufmann : Grüezi. Je suis la concierge et directrice de la résidence avec assistance bonaLiving Ägerisee, et je me réjouis énormément de notre prochaine ouverture.

Quand bonaLiving Ägerisee sera-t-il inauguré ?

Le 1^{er} mars, nous serons opérationnels, et les premiers locataires emménageront à cette date. La plupart des 44 appartements sont déjà loués, et pour les autres, il y a constamment de nouveaux intéressés.

Quels sont les travaux à effectuer au préalable ?

Actuellement, notre préoccupation principale est de trouver un personnel de qualité ainsi que des partenaires externes. Tout récemment, nous avons engagé mon remplaçant –

qui, d'ailleurs, est notre premier concierge masculin. D'autre part, nous avons aussi trouvé un service d'aide et de soins à domicile qui nous offre des conditions très avantageuses : Car nous serons toujours visités par la même équipe de soins, et le catalogue des services proposés est particulièrement vaste, l'objectif étant de permettre aux locataires de rester le plus longtemps possible dans leur cadre de vie habituel – même des traitements de rééducation seront possibles. Maintenant, nous cherchons encore des agents de nettoyage ainsi qu'un agent d'entretien. En fin de compte, cela représente bel et bien une douzaine de collaborateurs.

Recrutez-vous vos collaborateurs dans la région ?

Absolument. Nous cherchons autant que possible à Unterägeri et dans les alentours immédiats, car nous nous considérons comme une PME dont la région doit pouvoir profiter.

Peut-on déjà dire quelque chose au sujet des activités en commun ?

Je suis heureuse d'avoir pu faire la première location avec les locataires. Je leur ai donc montré les appartements, je leur ai expliqué les services qu'ils peuvent choisir en option et je leur ai présenté la surface commune de 800m² avec la vaste palette des offres. Lors de ces entretiens, j'ai aussi beaucoup appris sur les intérêts des locataires, ce qui est un avantage pour la planification des activités communes.

Quel sera le rôle du paysage magnifique de la région ?

Le paysage des Préalpes se prête idéalement aux excursions et aux randonnées, que j'inclurai certainement au programme. D'autre part, nous avons aussi trouvé des spécialistes qui nous aideront à cueillir des herbes et des champignons. Comme son nom le dit, bonaLiving sera très vivant.

Par qui seront payées toutes ces prestations ?

Pour les personnes qui habiteront à la résidence bonaLiving Ägerisee, beaucoup de prestations seront incluses, par exemple deux heures de nettoyage par semaine, le service d'appel d'urgence 24/7, l'utilisation de l'espace bien-être, de la zone santé et fitness, du lounge exclusif et des autres surfaces communes. The best things in life are free, comme on le dit si bien. Et par là, je pense surtout au fait de vivre en communauté et d'avoir des activités en commun. Nos locataires ne se sentiront jamais seuls.

« Une conception géniale »

Entretien avec Susanne Marthaler de bonaLiving à Unterägeri

Bonjour Madame Marthaler, s'il vous plaît, racontez-nous comment vous avez entendu parler de la résidence bonaLiving Ägerisee.

Susanne Marthaler : Volontiers. J'habite déjà dans un immeuble de bonainvest à Unterägeri et j'étais donc toujours bien informée. J'ai aussi vu comment le complexe bonaLiving grandissait de jour en jour.

Vous allez donc rester dans cette belle région autour du lac d'Ägeri ?

SM : C'est vraiment magnifique ici en haut. J'ai habité pendant plus de vingt ans dans les alentours de Zoug et j'y ai cherché en vain un appartement convenable pour mes vieux jours. J'ai alors élargi mon rayon de recherche et j'ai fini par trouver ici à Unterägeri. Quand j'ai emménagé dans mon appartement dans la rangée de maisons du bas, la construction de la résidence bonaLiving était évidemment la grande curiosité pour moi. Car je

ne suis pas de ceux qui doivent toujours manger à midi et à 18 heures et qui aiment passer tout leur temps avec des vieillards – même si j'en suis moi-même (rires). Pour cette raison, je trouve la conception de bonaLiving géniale.

bonaLiving accorde une place prépondérante aux souhaits individuels des locataires. Quels sont les vôtres ?

SM : Je suis très sportive, j'ai été longtemps monitrice du CAS. J'aime toujours faire des randonnées à ski et l'été, je fais du vélo.

Parmi les offres sportives de bonaLiving, lesquelles allez-vous utiliser ?

SM : Je trouve formidable que la salle de fitness soit directement dans la maison. J'aime particulièrement l'appareil d'entraînement Sensopro.

Que pensez-vous de Living Kitchen où les locataires ont la possibilité de cuisiner avec des cuisiniers de métier ?

SM : Je n'aime pas du tout cuisiner, je me contenterai de regarder et de manger avec les autres. J'ai travaillé toute ma vie dans de grandes entreprises au niveau de la direction et je n'étais femme au foyer que lorsque c'était absolument inévitable, mais pas plus. J'apprécie bien plus les services individuels au choix inclus dans le loyer comme par exemple le nettoyage de l'appartement.

Il est connu que bonainvest prête une attention particulière à l'accessibilité. Pour une personne aussi sportive que vous, ce point a moins d'importance, n'est-ce pas ?

SM : J'habite d'ores et déjà dans un appartement sans seuils ni obstacles de bonainvest et l'accessibilité était pour moi aussi un argument important dans le choix de mon nouvel appartement. Quand on vieillit, on ne sait jamais ce qui nous attend et il vaut donc mieux prévoir. En principe, tous les appartements devraient être conçus ainsi. Il y a un autre point qui est important pour moi : le réseautage. Je ne veux pas végéter toute seule dans mon appartement. A l'heure actuelle, j'ai certes encore pas mal de contacts, mais ceci pourrait changer si un jour je n'étais plus assez mobile. J'aime avoir des gens autour de moi et cela me fait plaisir d'en rencontrer de nouveaux.

Aperçu des projets

En cours de développement et en construction

Commune, nom du projet

	Date prévue de la finalisation	Superficie utile principale (en m²)	Nombre des pièces					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités commerciales	Places dans le garage souterrain
			1.5 pièces	2.5 pièces	3.5 pièces	4.5 pièces	5.5 pièces					
Unterägeri, Am Baumgarten, bâtiment G (en construction)	2024	5187	-	20	14	10	-	44	44	-	2	84
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse (en construction)	2024	2878	-	22	3	3	-	28	28	-	2	26
Burgdorf, Q34 (en construction)	2026	2548	-	25	12	-	-	37	37	-	-	25
Münchenbuchsee, Strahmmatte (en construction)	2025	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
Worben, Zentrum (en cours de développement)	2026	5380	-	10	27	21	-	58	34	24	1	0
Ecublens, En Mapraz (en construction)	2026	14313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
Schwarzenburg, Bachmatte (en cours de développement)	2026	3041	-	6	13	11	1	31	23	8	-	-
Bellach, Tellstrasse (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Noville (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total		42 657						457	374	83	23	390

* Pas d'indication

Projets en cours de développement

Worben, Zentrum (1)

- 24 appartements en PPE et 34 appartements de location
- Unités commerciales
- Architectes : gsj architekten ag
- Installations photovoltaïques + chauffage aux granulés de bois

Au centre de Worben, en un endroit bien situé, bonainvest planifie la construction d'un nouveau complexe résidentiel ainsi que la transformation d'une ancienne ferme. Tous les appartements répondront au standard de construction bonacasa et seront équipés de technologie du bâtiment moderne. Le début des travaux de construction est prévu pour le printemps 2024.

→ bonainvest.ch/fr/projet/zentrum

Schwarzenburg, Bachmatte

- 23 appartements de location et 8 appartements en PPE
- Architectes : ar3 architekten ag

Au centre de la commune bernoise Schwarzenburg, directement en bordure du ruisseau, bonainvest développe trois immeubles

résidentiels comprenant huit appartements en propriété et 23 appartements de location. Le début des travaux de construction n'a pas encore été fixé.

→ bonainvest.ch/fr/projet/schwarzenburg-bachmatte

Bellach, Tellstrasse

En 2023, bonainvest a conclu pour deux parcelles des contrats d'achat resp. de droit de superficie. Suite aux procédures en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation et de construction, les travaux ultérieurs de développement et d'aménagement se dérouleront en collaboration avec le bureau d'architectes vainqueur. Le début des travaux de construction est encore inconnu.

Noville

En 2023, bonainvest a conclu un contrat d'achat pour un terrain à bâtir à Noville afin d'y réaliser un nouveau projet immobilier. La procédure en vue d'un plan d'affectation est en cours. La date du début de la construction est encore inconnue.



1
Au centre de Worben, en un endroit bien situé, verra le jour un complexe résidentiel regroupant 24 appartements en PPE et 34 appartements de location. Les travaux de construction débuteront au printemps 2024.

Projets en construction



bonaliving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Finalisation en mars 2024
- 44 résidences pour personnes âgées avec services et assistance
- 2 unités gastronomiques et de services
- Certifié selon la norme Minergie
- Raccordement au réseau de chauffage à distance, installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Röck Baggenstos Architekten AG

Au sommet du complexe immobilier Am Baumgarten, voit le jour la résidence novatrice bonaliving Ägerisee, qui abritera 44 appartements résidentiels pour personnes âgées. Les appartements, qui offriront une vue grandiose sur la commune d'Unterägeri et le lac d'Ägeri, seront spacieux, équipés de solutions digitales astucieuses et dotés d'une offre étendue de prise en charge. Grâce à l'inclusion de services bonacasa et grâce à un rapport qualité-prix correct, la résidence pour personnes âgées offrira une qualité de vie et de prise en charge élevée. L'aménagement des appartements sera haut de gamme, et les habitants pourront y mener une vie autodéterminée jusqu'à un âge avancé. Sur les 800 m² de surface commune trouveront place des offres intéressantes comme un spa avec une zone santé et fitness, la cuisine professionnelle Living Kitchen, des salles polyvalentes ainsi que le café Anna & Max.

→ bonaliving-aegerisee.ch





Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Finalisation au printemps 2025
- 94 appartements de location
- 22 appartements en PPE
- 1 salle polyvalente
- 1 unité commerciale
- Raccordement au réseau de chauffage à distance + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Bauart Architekten und Planer AG et rzd ag

En parallèle au projet Strahmhof, boninvest réalise à Münchenbuchsee un deuxième projet immobilier. A la Strahmmatte, un terrain de 12156 m², voit le jour 94 appartements de location et 22 appartements en PPE de 1.5 à 5.5 pièces, y compris de petits appartements. Les appartements en PPE ont été prêts pour l'emménagement à partir de décembre 2023, et les appartements de location le seront par étapes à partir de l'été 2024.

→ strahmmatte.ch



Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- Finalisation en septembre 2024
- 28 appartements
- 2 unités commerciales
- Architectes : Burckhardt Architektur AG

Le complexe résidentiel développé par boninvest s'articule en deux bâtiments marquants comprenant 28 appartements, deux unités commerciales et un garage souterrain de 26 places. Les travaux de construction ont commencé en juillet 2022. La finalisation est prévue pour septembre 2024.

→ bottigenstrasse.ch



Ecublens, En Mapraz

- 143 appartements
- Unités commerciales

A Ecublens, boninvest réalise 143 appartements, des unités commerciales et un garage souterrain collectif. Le nouveau complexe résidentiel se caractérisera par une ambiance d'urbanité et intéressera différents segments comme les étudiants, les familles et les personnes âgées. Les travaux de construction ont commencé au printemps 2023.

→ enmapraz-ecublens.ch



Burgdorf, Q34

- 37 appartements de location
- 1 salle polyvalente

Dans la zone Steinhof à Berthoud, 99 logements seront construits par 3 investisseurs. Parmi eux, 37 logements seront réalisés par boninvest, qui répondront notamment aux besoins des célibataires, des seniors et des étudiants. Les appartements devraient être prêts pour l'emménagement fin 2025.

→ q34.ch

Projets récemment finalisés



Langnau am Albis, Langmoos

- Finalisé en juin 2023
- 53 appartements de location pour personnes âgées
- 2 surfaces de services
- Raccordement au réseau de chauffage à distance + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Frei Architekten AG
- Location intégrale dès la première occupation

Le complexe immobilier Langmoos, récemment finalisé, est situé près du centre de Langnau am Albis. Comme pour le projet précédent Wolfgrabenstrasse, la planification s'est déroulée en étroite collaboration avec la municipalité. Le nouveau bâtiment est situé immédiatement à côté du centre d'hébergement et de soins Sonnegg. Il comprend 53 appartements de location de 1.5 à 5.5 pièces, une salle polyvalente avec lounge, deux surfaces de services réservées à des prestataires de soins à domicile, un accueil de jour ainsi qu'un garage souterrain de 63 places.

→ langmoos.ch



Münchenbuchsee, Strahmhof

- Finalisé en juin 2023
- 33 appartements
- Unités commerciales, y compris un cabinet de médecins généralistes
- Raccordement au réseau de chauffage à distance + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Bauart Architekten und Planer AG
- Location intégrale dès la première occupation

A Münchenbuchsee, à proximité du centre de la commune, a été réalisé le projet Strahmhof. Le nouveau complexe résidentiel s'articule en trois bâtiments comprenant 33 appartements, un cabinet médical et un cabinet de physiothérapie.

→ strahmhof.ch

Portefeuille

Commune, nom du projet

	Canton	Type de propriété ¹	Année de construction	Assainissement	Superficie utile principale (en m ²)	Total appartements	Unités commerciales	Places dans le garage souterrain	Divers ²	Total unités de location
Aarau, Aarenau Süd	AG	PE	2014	–	3615	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	PE (DS)	2021	–	1716	16	1	26	–	43
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	PE (DS)	2016	–	2267	22	2	32	5	61
Breitenbach, Wydengarten	SO	PE	2016	–	1150	12	2	27	–	41
Egerkingen, Sunnepark	SO	PE	2014	–	4355	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	PE	2022	–	3489	35	5	27	6	73
Hausen, Holzgasse Süd	AG	PE	2017	–	1292	12	–	14	7	33
Langnau am Albis, Langmoos	ZH	PE (DS)	2023	–	4258	52	2	63	1	118
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	ZH	PE (DS)	2019	–	1633	21	1	26	–	48
Malters, Zwiebacki	LU	PE	2016	–	2619	29	3	36	7	75
Münchenbuchsee, Strahmhof	BE	PE	2023	–	2131	21	2	13	4	40
Oensingen, Roggenpark	SO	PE	2014	–	2661	24	4	69	3	100
Port, Bellevuepark	BE	PE	2018	–	4180	46	–	71	1	118
Rohrbach, Sunnehof	BE	PE (DS)	2017	–	2243	16	1	17	–	34
Rudolfstetten, Am Mühlebach	AG	PE	2022	–	1942	28	2	28	–	58
Soleure, Weissensteinstrasse 15/15a	SO	PE	1957	1988 / 2007	1475	–	1	–	–	1
Subingen, Birkengarten	SO	PE	2011	–	1608	21	–	8	16	45
Täuffelen, Tulpenweg	BE	PE	2018	–	1708	20	–	23	2	45
Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5	ZG	PE	2020	–	2414	27	–	34	12	73
Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8	ZG	PE	1994	2020	1781	31	–	7	–	38
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	PE	2017	–	3013	31	2	38	18	90
Zuchwil, Hofstatt	SO	PE	2014	–	955	11	–	12	1	24
Total					52505	548	33	655	112	1348

2023 **2022**

Valeur de marché (en CHF) ³	356 222 718	308 857 529
Revenu locatif annuel visé	13 700 406	11 995 490
Rendement brut location intégrale	4,17 %	4,24 %
Rendement brut	4,07 %	4,07 %
Taux de vacance à la date de référence (en %) ⁴	0,55 %	1,47 %

1 PE : Propriété exclusive, DS : Droit de superficie

2 Locaux de loisirs, ateliers etc.

3 Evaluation par EY selon la méthode DCF

4 Taux de vacance à la date de référence du 31.12.2023, en % selon le nombre d'appartements

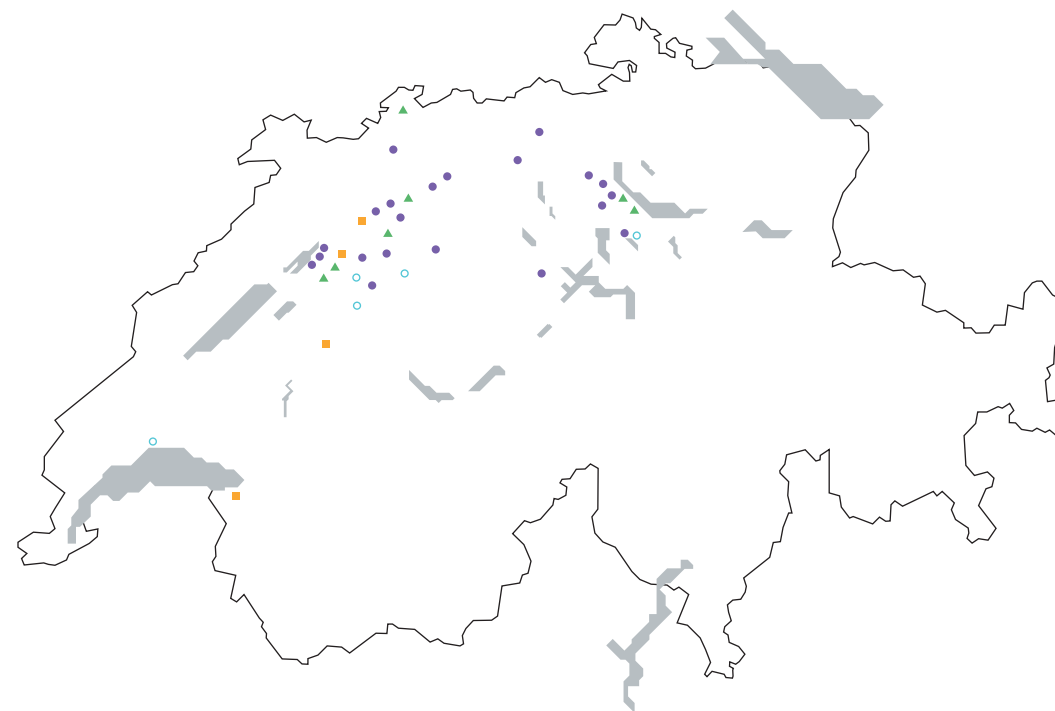


Après la conception stratégique du Sunnehof, boninvest nous a aidés grâce à son savoir-faire immense à parvenir à un résultat dont, auparavant, nous avions tout juste osé rêver. »

Elisabeth Spichiger,
à l'époque présidente de la commune de Rohrbach

Sites d'implantation

Répartition géographique des biens immobiliers

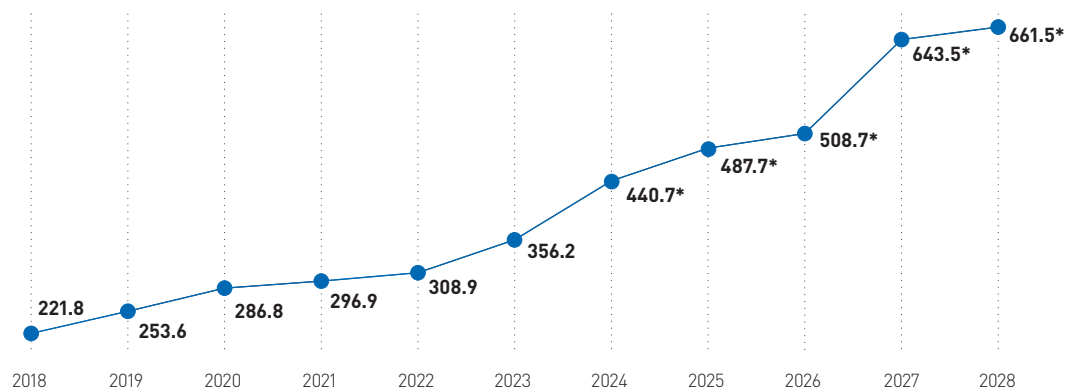


- Biens immobiliers en portefeuille
- Projets en cours de développement
- Projets en construction
- ▲ Immeubles en propriété par étage

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

Développement du portefeuille

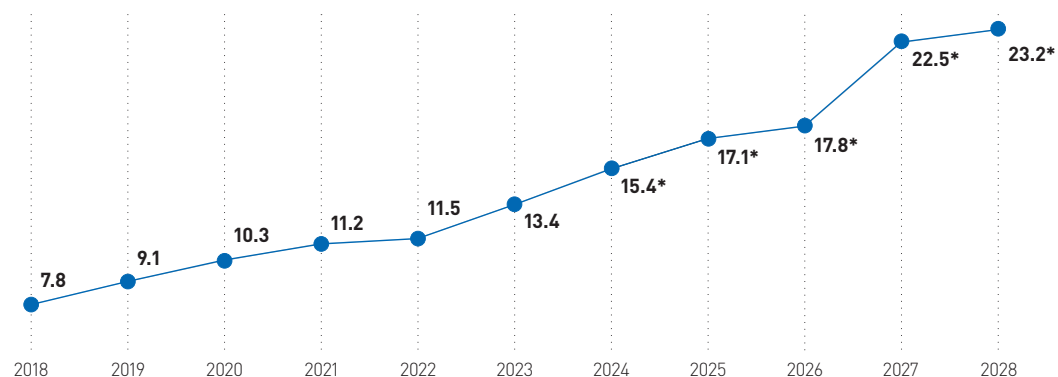
Valeur du portefeuille (en CHF millions)



* Prévisions selon le plan à moyen terme

Selon l'état de la planification, la taille du portefeuille s'élèvera à environ 650 millions de CHF d'ici 2027. Les terrains à bâtir qui permettront à boninvest de réaliser cette croissance, ont déjà été acquis. Les projets immobiliers sont en cours de développement ou déjà en construction. boninvest Holding continue néanmoins de rechercher et d'acquérir des terrains à bâtir, pourvu que leur emplacement corresponde aux exigences définies.

Revenus locatifs (en CHF millions)



* Prévisions selon le plan à moyen terme

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

Croissance du portefeuille en bonne voie

Notre portefeuille connaît une croissance solide. Au 31 décembre 2023, la valeur du portefeuille de boninvest s'élevait à CHF 356.2 millions, ce qui correspond à une progression de 15,3 % par rapport à l'année précédente. Comparé à 2022, les revenus locatifs ont augmenté en 2023 de CHF 1.8 millions (+ 16 %) pour atteindre la valeur de CHF 13.4 millions.

Taux de vacance inférieur à la moyenne nationale

Comme les années précédentes, nous avons réussi à maintenir le taux de vacance dans notre parc immobilier en-dessous de la moyenne suisse. Dans un contexte économique compliqué, nos appartements Smart Living se sont révélés particulièrement recherchés, ce que nous attribuons au choix judicieux de nos sites d'implantation, à la connectivité exhaustive et à la construction durable de nos appartements ainsi qu'à la mise à disposition de services personnalisés.

Avancement des projets en construction

En 2023, les bouleversements géopolitiques et la montée de l'inflation ont eu pour effet d'un côté une hausse sensible des prix des produits finis et semi-finis et de l'autre un rallongement marqué des délais de livraison de certains produits. Malgré ces contrariétés, nous avons avancé comme prévu dans l'approvisionnement en produits et dans nos activités de construction. Nous restons confiants de pouvoir réaliser tous nos projets immobiliers dans le respect des cadres budgétaires et des calendriers fixés.

Mission, stratégie et principes directeurs

boninvest Holding AG met en œuvre une stratégie clairement définie et lucrative, qui, dans le contexte des mégatendances (individualisation, connectivité, Silver Society, écologie, mobilité et sécurité), connaît un essor continu et apporte sur le marché des plus-values tangibles. En se focalisant sur les immeubles résidentiels qui, grâce à la connectivité et à la mise à disposition de services, permettent le Smart Living, son modèle d'affaires la différencie clairement des autres sociétés immobilières.

Mission

Nous construisons des appartements qui apportent aux locataires et aux copropriétaires, toutes générations confondues, une meilleure qualité de vie. Ce faisant, nous réalisons au profit de nos actionnaires un rendement durable.

Stratégie de l'entreprise

boninvest est aujourd'hui le numéro un du marché suisse dans le domaine du logement avec architecture durable, technologie du bâtiment interconnectée et prestation de services sur mesure. A 35 endroits en Suisse, boninvest a réalisé plus de 1000 appartements, qui offrent à leurs occupants des plus-values hors pair. Au cours des prochaines années, boninvest

construira au moins 500 appartements supplémentaires.

Objectifs de l'entreprise

L'objectif de boninvest est la construction d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de nouveaux immeubles. La majeure partie des unités locatives doit rester dans le portefeuille en vue de l'exploitation.

Stratégie d'investissements

Notre entreprise se développe en premier lieu dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville, Bâle-Campagne et Vaud 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 représente plus de 40 % du volume global. Pleinement conscients de notre responsabilité, nous investissons uniquement dans des projets conformes à notre stratégie, cohérents avec le reste du portefeuille et répondant aux critères rigoureux que nous avons définis.

Financement

boninvest Holding AG se finance par les apports de ses actionnaires et par les moyens qu'elle a elle-même générés. Pour les immeubles qui restent dans son portefeuille, elle tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40 %. Pour les fournisseurs de capitaux, boninvest représente une opportunité avantageuse d'investissements dans des immeubles de rendement selon la conception bonacasa avec un rendement brut visé de 3,75 %.

Principes directeurs

Pour ses parties prenantes, boninvest Holding AG et ses entreprises filiales sont des partenaires commerciaux fiables, qui tiennent compte aussi bien des intérêts de la société que de ceux de leurs clients et de leurs

actionnaires. Le groupe boninvest agit de manière durable, fiable et équitable en mettant l'accent sur un niveau élevé en matière de qualité et sur les relations à long terme.

boninvest Holding AG et ses entreprises filiales s'engagent à une réflexion allant systématiquement au-delà du travail quotidien, appropriée à identifier les risques et les potentiels de réussite futurs.

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

boninvest Holding AG communique à l'interne comme à l'externe de manière proactive et respecte les directives relatives à la présentation des comptes selon Swiss GAAP RPC, agissant du point de vue de la comptabilité dans une large mesure comme une entreprise cotée en bourse.

bonainvest Holding AG

bonainvest Holding AG a son siège à l'adresse Weissensteinstrasse 15 à 4500 Soleure. C'est une société anonyme privée non cotée en bourse. Par conséquent, elle est uniquement tenue à satisfaire aux obligations légales d'information au sens du Code des obligations. Depuis sa fondation, bonainvest Holding AG s'est toutefois engagée à la transparence envers ses actionnaires. C'est pourquoi elle respecte les directives selon Swiss GAAP RPC relatives à la communication et à la présentation des comptes. L'ordre des paragraphes qui suivent est basé pour l'essentiel sur les directives de SIX Swiss Exchange en matière d'informations sur la gouvernance d'entreprise (Directive sur la Corporate Governance, DCG).

1. Structure du groupe

1.1 bonainvest Holding

bonainvest Holding AG est une société immobilière qui se concentre sur l'acquisition, le développement, la vente ainsi que la location de biens immobiliers en Suisse. Elle a comme caractéristique distinctive le concept alliant architecture durable, connectivité digitale et prestation de services. Au total, bonainvest Holding AG emploie 28 personnes, représentant 21,90 postes en équivalent plein temps. Bien que non cotée en bourse, bonainvest Holding AG remplit dans une large mesure les exigences posées à une société cotée en bourse en ce qui concerne l'évaluation de la valeur de l'entreprise selon la méthode d'analyse des flux de trésorerie (Discounted Cash-Flow, DCF), la tenue des comptes suivant les normes Swiss GAAP RPC, la communication et le contrôle ordinaire effectué par un organe de révision. Le négoce des actions par la direction de l'entreprise satisfait aux exigences des actionnaires en ce sens que les actions d'un actionnaire désireux de vendre peuvent, dans la mesure du possible, être rachetées par la société au cours boursier moins

3 % de commission. La structure des participations dépassant les 3 % est indiquée dans le paragraphe 2.2. Il n'existe aucune participation croisée avec d'autres sociétés.

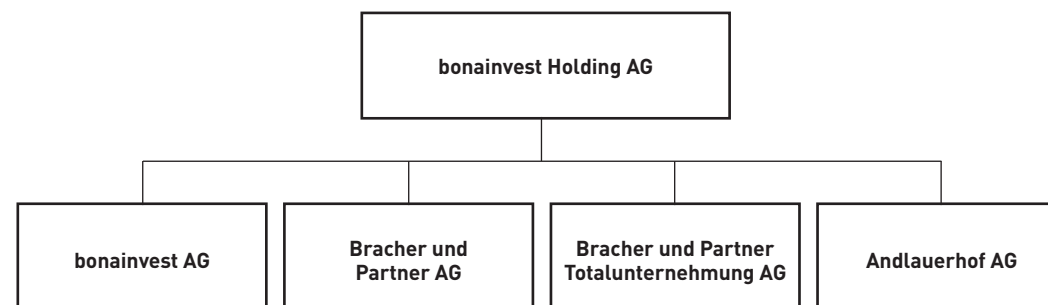
1.2 Entreprises filiales

bonainvest AG

bonainvest AG investit le capital des actionnaires de bonainvest Holding AG de manière profitable dans des immeubles construits par Bracher und Partner Totalunternehmung AG en conformité avec la conception bonacasa. bonainvest AG est propriétaire du portefeuille immobilier.

Bracher und Partner AG

En 2009, Bracher und Partner AG fut intégrée dans bonainvest Holding AG, nouvellement fondée. Elle assume les tâches opérationnelles du secteur immobilier : recherche et acquisition de terrains constructibles pour ses propres projets immobiliers, organisation de concours d'architecture, gestion du portefeuille immobilier et des finances. Bracher und Partner AG est aussi responsable de la commercialisation des biens immobiliers : recherche de premiers locataires pour les



appartements locatifs et recherche de repreneurs pour les unités cédées en PPE.

Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) construit pour le compte de bonainvest AG des immeubles selon la conception bonacasa. Elle réalise aussi des projets immobiliers de tiers (p.ex. de communes), mais uniquement selon le modèle ouvert d'entreprise totale sans risque des coûts de construction. La TU AG n'emploie pas de personnel propre, mais le reprend de Bracher und Partner AG.

Andlauerhof AG

Andlauerhof AG avait été fondée en vue de la réalisation du projet immobilier Andlauerhof à Bâle. Toutes les unités d'habitation de ce complexe résidentiel finalisé en 2014 ont pu être vendues en PPE. La société a cessé son activité.

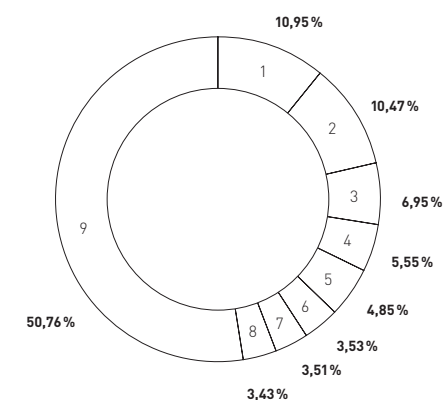
2. Actionariat de bonainvest Holding AG

2.1 Négoce d'actions

Le négoce des actions est effectué par la direction générale.

2.2 Composition

Au 31 décembre 2023, l'actionariat se composait de 155 investisseurs, dont des caisses de pension de renom, des compagnies d'assurance, des fondations ainsi que des investisseurs privés.



- 1 Caisse de pension Coop → 10,95%
- 2 Caisse de pensions Migros → 10,47%
- 3 F.G. Pfister Holding AG → 6,95%
- 5 Fonds interprofessionnel de Prévoyance → 5,55%
- 4 Assurance immobilière Berne → 4,85%
- 6 Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/MAL → 3,53%
- 7 Previsa → 3,51%
- 8 Ivo Bracher → 3,43%
- 9 Autres → 50,76%



Conseil d'administration et direction générale

Conseil d'administration

Ivo Bracher

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 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2024.

Dr. Thomas Kirchhofer

Vice-président du conseil d'administration. Dr. oec. HSG. Entrepreneur et conseiller dans les secteurs du bien-être, de la médecine de rééducation, de l'hôtellerie et du 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, des pouvoirs publics, des communes, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes âgées. Vice-président du conseil d'administration depuis 2009 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2024.

Dr. Michael Dober

Dr. iur. Expériences de direction dans différents domaines (ressources humaines, services de gestion, finances, immobilier, projets) et secteurs (assurance 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 d'administration de la fondation Rheinleben, Bâle. Membre du conseil d'administration depuis 2012 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2024.

Dr. Markus Meyer

Dr. iur. Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Administrateur professionnel. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Membre du conseil d'administration depuis 2009 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2024.

Isidor Stirnimann

Technicien TS Aarau, indépendant depuis 1998. Propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Compétence principale : vente de biens immobiliers difficiles et complexes, vente 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 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2024.

Direction générale de bonainvest Holding AG

Jacques Garnier

Président de la direction générale depuis 2020. Longue expérience dans le secteur de la construction et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint des finances et de la comptabilité et directeur de la trésorerie au sein du groupe Sanitas Troesch (siège principal). Entré dans l'entreprise en 2002.

Adrian Sidler

Vice-président de la direction générale, directeur des actifs immobiliers et du portefeuille depuis 2008. Diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM. Auparavant secrétariat de direction d'une grande banque. Plus de 20 ans d'activité dans différentes fonctions de direction dans le secteur de la construction et les secteurs annexes.

Stéphanie Sidler

Directrice des finances depuis 2020. Economiste d'entreprise, lic. rer. pol. Executive MBA en contrôle de gestion et conseil. Longue expérience dans le secteur des finances en tant que directrice des finances et du contrôle de gestion dans différents secteurs.

Bilan

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Moyens liquides	25 428 293	19 639 834
Créances résultant de livraisons et prestations	1 846 601	1 562 984
Autres créances à court terme	403 162	6 810 251
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	182 160 807	158 351 966
Biens immobiliers à vendre	4 342 824	6 030 481
Actifs de régularisation	152 905	367 289
Total actifs courants	214 334 592	192 762 805
Prêts	822 481	1 266 157
Autres placements financiers	7 452	7 452
Impôts sur le bénéfice différés actifs	31 420	29 133
Total placements financiers	861 353	1 302 742
Participations	945 371	1 944 371
Terrains non construits	526 137	526 137
Immeubles de rendement	356 222 718	308 857 529
Autres immobilisations corporelles	279 757	382 369
Total immobilisations corporelles	357 028 612	309 766 036
Total actifs immobilisés	358 835 337	313 013 149
Total actifs	573 169 929	505 775 954
Engagements financiers à court terme	112 719 671	54 460 011
Engagements résultant de livraisons et prestations	9 034 303	12 251 756
Autres engagements à court terme	2 838 694	3 039 408
Passifs de régularisation	5 601 691	4 272 818
Capital étranger à court terme	130 194 359	74 023 993
Engagements financiers à long terme	147 875 594	137 535 134
Autres engagements à long terme	1 003 194	1 021 844
Provisions à long terme	9 927 380	9 486 153
Capital étranger à long terme	158 806 169	148 043 132
Total capital étranger	289 000 528	222 067 124
Capital-actions	33 523 710	33 523 710
Réserves de capital	187 215 805	193 399 306
Actions propres	-3 929 157	-3 492 886
Réserves légales	549 300	549 300
Bénéfice reporté	59 729 400	46 465 321
Résultat annuel	7 080 343	13 264 079
Total capital propre	284 169 401	283 708 830
Total passifs	573 169 929	505 775 954

Compte de résultat

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
	CHF	CHF
Produit net résultant de livraisons et prestations	1 204 363	1 327 338
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	13 386 359	11 537 751
Bénéfice résultant de transactions immobilières	13 986 626	22 693 300
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-8 945 731	-17 236 989
Variations des valeurs actuelles après finalisation	2 875 156	6 804
Variation des valeurs actuelles (évaluation de suivi)	-2 151 484	-1 353 000
Autres bénéfices d'exploitation	9 800	8 736 388
Total bénéfice d'exploitation	20 365 090	25 711 592
Travaux exécutés par des tiers	-253 732	-258 059
Frais de personnel	-4 357 576	-4 464 720
Charge administrative	-1 577 768	-1 496 536
Charges liées aux biens immobiliers	-1 796 275	-1 791 580
Amortissements d'immobilisations corporelles	-141 432	-161 970
Autres charges opérationnelles	-90 454	-162 335
Total charges opérationnelles	-8 217 237	-8 335 200
Résultat opérationnel	12 147 853	17 376 392
Bénéfice financier	45 766	165 766
Frais financiers	-3 067 480	-2 094 258
Résultat financier	-3 021 714	-1 928 493
Quote-part au résultat d'entreprises associées	-999 000	-1 252 183
Résultat ordinaire	8 127 139	14 195 716
Produits extraordinaires	0	0
Charges extraordinaires	0	-3
Résultat extraordinaire	0	-3
Résultat avant impôts	8 127 139	14 195 713
Impôts	-1 046 796	-931 634
Résultat annuel	7 080 343	13 264 079

La comptabilité financière détaillée conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations ainsi que la gouvernance d'entreprise sont présentées dans le rapport financier 2023 (disponible séparément, en allemand).



« Nous pouvons proposer aux communes différents types de prestations. Pour chaque concept et chaque solution, nous tiendrons compte des besoins spécifiques et des conditions générales du lieu. »

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

Impressum

Editeur

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Création

bonacasa AG, Oensingen

Photos

Backbone, Genf
Eichenberger Pictures, Weiningen
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
VisualPro GmbH, Messen
Wolf Fotografie, Olten

Visualisations

Atelier Vert Pomme, Prévèrenge
Business Images AG, Baden

Impression

Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Le présent rapport de gestion 2023 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 au format PDF sur le site Internet bonainvest.ch. L'édition imprimée peut être commandée par courrier électronique à info@bonainvest.ch.

Note sur les déclarations se référant à l'avenir : Le présent rapport de gestion 2023 de bonainvest Holding AG contient un certain nombre de déclarations de nature prospective. 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 pour conséquence que les événements et les résultats effectifs diffèrent sensiblement des affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations prospectives.

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 les personnes des deux sexes.

Photos en couverture et au dos : bonaLiving, Unterägeri



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

bonainvest.ch