

**bonainvest**



**Rapport de gestion 2017**

# Sommaire

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Points phares 2017</b>                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>Chiffres clés financiers</b>                                                                        | <b>6</b>  |
| <b>Lettre aux actionnaires</b>                                                                         | <b>9</b>  |
| <b>L'habitation en pleine mutation</b>                                                                 | <b>12</b> |
| <b>Architecture durable et technologie du bâtiment interconnectée</b><br>Avec des concepts de bonacasa | <b>14</b> |
| <b>Des services personnalisés, habiter mieux</b><br>Grâce aux Living Services de bonacasa              | <b>18</b> |
| Projets                                                                                                |           |
| <b>Projets finalisés en 2017</b>                                                                       | <b>22</b> |
| <b>Projets en construction</b>                                                                         | <b>26</b> |
| <b>Projets en développement</b>                                                                        | <b>30</b> |
| Actifs immobiliers                                                                                     |           |
| <b>Portefeuille</b>                                                                                    | <b>32</b> |
| <b>Aperçu des projets</b>                                                                              | <b>34</b> |
| <b>Sites</b>                                                                                           | <b>36</b> |
| <b>Développement du portefeuille</b>                                                                   | <b>37</b> |
| <b>« Vivre avec services » chez des partenaires</b><br>Grace aux solutions de bonacasa                 | <b>40</b> |
| <b>Digital Smart</b><br>Interview avec Hans Fischer, bonacasa AG                                       | <b>42</b> |
| <b>bonacasa m'a impressionné</b><br>Interview avec Stephan Hürlemann, architecte et designer           | <b>46</b> |
| <b>Coexistence harmonieuse entre habitation et nature</b>                                              | <b>50</b> |
| <b>Mission, stratégie et image directrice</b>                                                          | <b>54</b> |
| <b>La direction générale en visite au « Smart Living Lab »</b>                                         | <b>56</b> |
| Rapport financier                                                                                      |           |
| <b>Bilan</b>                                                                                           | <b>60</b> |
| <b>Compte de résultat</b>                                                                              | <b>61</b> |
| <b>Agenda</b>                                                                                          | <b>62</b> |

# Points phares 2017

## Croissance réjouissante du bilan

**CHF 384.0 millions +6,3%**

depuis le 31.12.2016

## Revenus locatifs de

**CHF 6.77 millions +29,1%**

en forte croissance depuis le 31.12.2016

## Quote-part élevée de capitaux propres de

**62,5%**

Capitaux propres de CHF 238.9 millions au 31.12.2017

Capitalisation boursière de 256.5 millions au 31.12.2017

## Valeur du portefeuille de

**CHF 176.9 millions +28,8%**

en croissance considérable depuis le 31.12.2016

## Bilan annuel

**CHF 6.76 millions +62,5%**

en croissance réjouissante depuis le 31.12.2016

## Rendement

année précédente : 1,79%

année sous revue :

**2,79%**







### **Unterägeri, Am Baumgarten**

- 27 nouveaux appartements locatifs dans trois nouveaux immeubles
- Maison médicalisée avec 43 appartements, un cabinet médical et un restaurant

Cabinet d'architectes : Röck Baggenstos Architekten, Baar

→ [am-baumgarten.ch](http://am-baumgarten.ch)

# Chiffres clés financiers

|                                                                                                            | 31.12.2017              | 31.12.2016              | 31.12.2015              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                            | CHF                     | CHF                     | CHF                     |
| Total du bilan selon évaluation DCF des biens fonciers et des entreprises                                  | 384 068 157             | 361 442 796             | 328 514 469             |
| Terrains non construits                                                                                    | 13 043 929              | 13 043 929              | 13 043 929              |
| Immeubles de rendement                                                                                     | 176 987 111             | 137 437 300             | 104 847 300             |
| Biens immobiliers à vendre                                                                                 | 58 555 113              | 52 256 219              | 38 144 018              |
| Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours                                              | 102 155 531             | 122 694 584             | 138 253 692             |
| Revenus résultant de la location de biens immobiliers                                                      | 6 773 140               | 5 247 221               | 3 828 514               |
| Charges liées aux biens immobiliers                                                                        | 1 428 006               | 1 298 333               | 916 118                 |
| Résultat immobilier                                                                                        | 5 345 134               | 3 948 888               | 2 912 396               |
| Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)                                                    | 10 172 143              | 6 802 159               | 2 778 458               |
| Résultat de la période avant impôts (EBT)                                                                  | 8 545 845               | 5 647 177               | 621 193                 |
| Résultat de la période                                                                                     | 6 759 022               | 4 160 141               | 707 957                 |
| Capitaux propres (hors stock d'actions propres)                                                            | 238 969 433             | 231 445 778             | 195 455 991             |
| <b>Capitalisation boursière</b>                                                                            | <b>256 557 353</b>      | <b>249 753 885</b>      | <b>215 267 260</b>      |
| <b>Quote-part de capitaux propres</b><br>(y compris stock d'actions propres)                               | <b>62,54%</b>           | <b>64,18%</b>           | <b>59,49%</b>           |
| Rendement annuel des capitaux propres avant impôts                                                         | 3,53%                   | 2,42%                   | 0,32%                   |
| Rendement annuel des capitaux propres (ROE)                                                                | 2,79%                   | 1,79%                   | 0,36%                   |
| <b>Chiffres clés par action</b>                                                                            | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Nombre d'actions</b> |
| Actions émises                                                                                             | 3 014 775               | 2 938 281               | 2 532 556               |
| Actions conférant un droit de vote                                                                         | 3 014 775               | 2 938 281               | 2 532 556               |
| Actions donnant droit à un dividende<br>(hors stock d'actions propres)                                     | 2 975 232               | 2 802 441               | 2 406 801               |
| Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende<br>(en CHF)                                        | 2.27                    | 1.48                    | 0.29                    |
| Dividende (resp. Proposition de dividende) /<br>Remboursement d'apports de capitaux par action<br>(en CHF) | 1.70                    | 1.40                    | 0.26                    |
| Capital propre par action (évalué selon les valeurs<br>d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)               | 79.27                   | 78.77                   | 77.18                   |
| Capital propre par action selon évaluation DCF                                                             | 85.10 <sup>1</sup>      | 85.00                   | 85.00                   |

1 Cours en bourse à partir du 15.3.2017



**Horgen, Seeblick**

Mise en œuvre pionnière d'architecture durable, technologie du bâtiment connectée et services à domicile au choix.

La conception de bonainvest Holding, unique en son genre, est couronnée de succès. Numéro un du marché en Suisse, nous offrons aux locataires et copropriétaires de nos immeubles des plus-values sans pareilles : une architecture durable, une technologie du bâtiment moderne et un éventail de services au choix.

Augmenter sa qualité de vie par le réseautage social et digital est une aspiration sans cesse croissante commune à toutes les générations. Le nombre de plus en plus important de clients satisfaits ainsi que la bonne marche des affaires ont une nouvelle fois corroboré notre stratégie durant l'exercice 2017 et nous font envisager l'avenir avec optimisme.



# Lettre aux actionnaires

---

## Mesdames et Messieurs

**Durant l'exercice financier 2017, la performance de bonainvest Holding a une nouvelle fois été excellente. Le bilan annuel s'est amélioré par rapport à l'année précédente de 62,5%. Le bénéfice net réalisé est de CHF 6.76 millions. Compte tenu de la bonne marche des affaires, des bases financières solides et des perspectives prometteuses, le conseil d'administration propose une augmentation du dividende provenant des réserves issues d'apports de capitaux de CHF 1.40 à CHF 1.70 par action nominative.**

---

La stratégie de notre entreprise, qui est orientée sur les mégatendances à long terme que sont l'individualisme, la connectivité, la Silver Society et la écologie, commence à porter ses fruits. Moteur du changement sur le marché de l'immobilier en Suisse, nous avons désormais atteint une position de relief qui nous distingue avantageusement des autres entreprises opérant sur ce marché en voie de saturation. Les perspectives de croissance de bonainvest Holding sont excellentes.

---

## En avance sur son temps

Au terme de neuf ans d'activité commerciale, nous pouvons constater que la conception de bonacasa est à même de satisfaire pleinement aux vœux des différents groupes cibles. Le souhait de vivre dans un logement présentant une architecture moderne et durable et proposant des services au choix ne connaît pas de limite d'âge. Les personnes vivant seules, qui font beaucoup de voyages

et sont rarement à la maison, apprécient les services tels le nettoyage de l'appartement, la blanchisserie et la surveillance de l'appartement pendant leurs absences. Les parents qui travaillent à l'extérieur sont déchargés par le service de restauration et des services domestiques. Les personnes âgées, finalement, retrouvent un sentiment de sécurité grâce à la présence d'une concierge et grâce au système d'appel d'urgence 24/7. Avoir à disposition dans toutes les phases de la vie les services dont on a besoin est une forme d'habitation de plus en plus demandée dans les nations industrielles occidentales.

---

## De nombreux partenaires

Si les locataires et les copropriétaires de nos immeubles apprécient notre offre de vivre avec des plus-values, les communes et les propriétaires de terrains constructibles témoignent également de beaucoup de bienveillance à l'égard de notre stratégie. Nous



**Ivo Bracher**

Président du conseil d'administration  
bonainvest Holding AG

« Mener une vie autodéterminée est une aspiration commune à toutes les générations. bonainvest Holding répond à cette aspiration de manière pionnière par une stratégie innovatrice, une architecture moderne, des services individuels et une sécurité personnelle. »

nous sommes ainsi vu attribuer en 2017 de nouveaux projets importants : à Langnau am Albis et à Münchenbuchsee, ce sera le deuxième projet que nous réaliserons, à Berthoud et à Berne-Bümpliz, le premier. Actuellement, bonainvest Holding développe et réalise des projets immobiliers d'un volume de plus de 470 appartements, dont la valeur de marché dépasse de loin les CHF 200 millions et qui mettent en œuvre une architecture durable ainsi que les technologies les plus récentes.

De plus en plus souvent, les éléments de construction de bonacasa font aussi partie intégrante de nouveaux immeubles résidentiels ou du parc immobilier de tiers, notamment le coffre à clés et la plateforme logistique avec l'application pour les clients finaux ainsi que certains services digitaux et personnels. Jusqu'à la fin de l'exercice sous revue, des clients professionnels avaient signé des contrats avec bonacasa pour environ 6000 appartements.

---

## « Smart Living Lab »

---

Nos succès sont pour nous une source de motivation : Afin de perfectionner nos offres en matière de logements et de services, nous construisons à Oensingen la plateforme du Smart Living qui fera référence en Suisse. Grâce à la collaboration avec nos partenaires des domaines de l'architecture, de la construction, de la technologie du bâtiment et de la digitalisation, le « Smart Living Lab » permettra à nos clients professionnels, à nos investisseurs et à toutes les personnes intéressées, de faire connaissance avec les possibilités actuelles du réseautage dans l'immobilier.

---

## Remerciements

---

Je remercie nos collaborateurs de leur grand engagement personnel et de leur attachement à notre entreprise. Je vous remercie, chers actionnaires, de votre fidélité et de votre confiance. Nous envisageons l'avenir avec de très bonnes perspectives.

Ivo Bracher  
Président du conseil d'administration  
bonainvest Holding AG

# L'intelligence est la capacité de s'adapter aux changements

Stephen Hawking (1942 – 2018)

---

## L'habitation en pleine mutation

---

Le monde change et notre façon d'habiter aussi. Si, pendant longtemps, les exigences en matière de construction de logements furent dictées par la famille traditionnelle composée de deux parents et de leurs enfants, celle-ci ne constitue plus aujourd'hui qu'un mode de vie parmi d'autres. De nos jours, la demande de logements vient d'un spectre beaucoup plus large formé de couples sans enfants, de personnes âgées, de mères ou pères célibataires, de personnes vivant seules ou encore de gens habitant en colocation. Par conséquent, une stratégie viable sur le long terme ne saura se concentrer sur un seul groupe cible socio-démographique. Car les besoins individuels, qui ne sont liés ni à l'âge ni à l'état civil, gagnent continuellement en importance. C'est pourquoi la stratégie de boninvest Holding, axée sur le long terme, s'oriente aux mégatendances, qui ne modifient pas seulement certains aspects de

la vie sociale ou économique, mais qui transforment des sociétés toutes entières. Ces tendances sont les courants de profondeur du changement à long terme.

---

## Mégatendance « Individualisation »

---

Individualité signifie autodétermination, libre choix de décider comment on vit et comment on habite. L'individualisation est un processus visant à élargir la liberté et les possibilités de l'individu. Le nombre croissant de personnes vivant seules est un bon indicateur de l'individualisation. Dans les villes, plus de 50% des personnes vivent seules – tendance à la hausse.

---

## Mégatendance « Connectivité »

---

La connectivité est le nouveau principe de base de la vie. Par le biais du réseau virtuel



d'Internet, une personne donnée peut entrer en contact avec quasiment chaque autre personne et aussi avec chaque appareil de la planète. On quitte sa maison, les lumières s'éteignent automatiquement, le chauffage passe dans le mode économiseur d'énergie. Des capteurs intelligents reconnaissent les habitants et surveillent leur état de santé. Le smartphone suggère de lui-même un chemin alternatif au bureau pour éviter les bouchons. Bienvenue à l'époque d'« Internet of Things » !

---

### Mégatendance «Silver Society»

---

Le nombre des personnes âgées de 65 ans ou plus a doublé en Suisse ces dernières vingt années, et il continuera de s'accroître dans le futur. Mais ces personnes, sont-elles pour autant des «vieux»? De nouveaux styles de vie changent notre idée du vieillissement et les frontières entre les générations tendent à s'estomper. Nous assistons à la naissance d'une culture tous-âges aux besoins multiples et au vieillissement individuel. La tripartition de la vie en jeunesse, activité professionnelle et retraite perd progressivement la signification qu'elle avait dans le temps.

---

### Mégatendance «Ecologie»

---

A l'avenir, une attention encore plus grande sera accordée aux idées novatrices permettant d'économiser l'énergie. L'efficacité écologique consistera à déceler les dysfonctionnements et à diminuer la consommation excessive tout en réduisant en même temps les coûts. Ce sera un argument attractif aussi bien pour les investisseurs que pour les consommateurs.

---

### Une stratégie au potentiel remarquable

---

Les exigences individuelles quant à l'écologie et à la connectivité sont le moteur de la nouvelle culture du logement en Suisse. Ce sont précisément ces nouvelles exigences que vise la stratégie de bonainvest Holding. D'une part, nous répondons à toutes les attentes en matière d'architecture et construction durables, de l'autre, nous proposons une technologie du bâtiment moderne et mettons à disposition des habitants les Living Services de bonacasa, qui sont appréciés par toutes les générations. Et qui plus est, bonacasa crée des plus-values sociales en intégrant tous les habitants de ses immeubles dans une communauté interconnectée.

---

**« Quand nous investissons dans un projet immobilier, nous en assumons la responsabilité à long terme. Le projet doit alors remplir les critères rigoureux que nous avons définis et s'intégrer parfaitement dans la stratégie que nous avons adoptée. Les appartements développés et réalisés par bonainvest Holding jouent un rôle de pionnier sur le plan de la mise en réseau de construction, sécurité, technologie du bâtiment et prestation de services. Le Smart Living de bonacasa peut être installé également dans les appartements de clients professionnels du secteur immobilier. De cette façon, nos investisseurs n'ont pas seulement accès à notre propre portefeuille immobilier, mais participent aussi au marché croissant du Smart Living. »**

---

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

---

**Malters, Zwiebacki**

Durabilité de l'architecture et de la conception : le complexe résidentiel « Zwiebacki » à Malters offre un espace de vie pour toutes les générations et notamment pour les familles avec enfants, car il y a une crèche directement dans le lotissement.

→ [bonacasa.ch/fr/lifestyle](https://bonacasa.ch/fr/lifestyle)

# Architecture durable et technologie du bâtiment interconnectée

## Avec des concepts de bonacasa

---

### Des terrains situés à des endroits attractifs

---

Le développement de projets immobiliers durables passe par le choix judicieux de leurs sites : situation centrale, bien desservie par les transports publics, infrastructure en bon état ou encore présence d'une culture sociale. Par conséquent, l'un des critères les plus importants de notre stratégie d'investissements est la proximité de tout ce qui confère de la qualité de vie en dehors de l'appartement : mobilité respectueuse des ressources, crèches, jardins d'enfants et écoles, commerces et restaurants, activités de loisirs et socio-culturelles. S'il n'est pas facile de trouver de « bons terrains », il est d'autant plus réjouissant de constater que ce sont des propriétaires de terrains privés ou des communes qui nous proposent leurs réserves de terrain ou qui nous soutiennent dans nos recherches. Ils agissent ainsi parce qu'ils savent que les immeubles de bonacasa représentent une contribution bienvenue à des formes de vie multigénérationnelles.

---

### Planifier et construire de manière durable

---

Dans la phase de planification, nous mandons des architectes afin de développer nos immeubles dans le respect des normes de construction que nous avons définies, les ainsi-dits standards bonacasa. Au-delà de ces standards, nos immeubles doivent répondre autant que possible aussi au standard Minergie, le standard énergétique le plus élevé de Suisse. En droite ligne avec la mégatendance écologie, nous nous efforçons dès le départ à éviter les incidences environnementales ou à les réduire.

Lors des ébauches de planification, chacun de nos appartements est soigneusement examiné. Dans les appartements bonacasa, les pièces doivent être spacieuses et transformables avec flexibilité afin de permettre un maximum d'individualité. Les appartements doivent être accessibles sans obstacles par l'ascenseur depuis la porte d'entrée et le garage souterrain. Ils ne doivent présenter



aucun seuil ni aucune marche, ni dans les pièces, ni dans la salle de bains avec douche, ni sur le balcon. Les habitants plus âgés apprécient cette absence d'obstacles, alors que les jeunes la trouvent pratique et chic.

Selon les standards bonacasa, tous les matériaux utilisés à la construction doivent être de qualité supérieure et de grande longévité. Chaque appartement est optimisé sur le plan écologique et énergétique. Un autre aspect réside dans le fait que, grâce à une planification perspicace, des réaménagements ou agrandissements ultérieurs pour des personnes à mobilité réduite sont réalisables facilement et en peu de temps. Les mesures de construction nécessaires à l'installation de la technologie du bâtiment font partie intégrante de toutes les phases de la planification et de la construction. Le coffre à clés est ins-

tallé dans tous nos immeubles, et le nombre des appartements disposant de boîtes à colis personnalisées augmente sans cesse.

---

### **Technologie du bâtiment interconnectée : l'avance s'est agrandie**

---

En collaboration avec des partenaires de technologie innovants, nous développons et installons des solutions de technologie du bâtiment digitales interconnectées, qui rendent la vie plus sûre et plus confortable.

→ Grâce aux dispositifs de boîtes à colis intelligents, les destinataires reçoivent leurs paquets aussi pendant leurs absences. A l'époque des achats en ligne, c'est un détail susceptible d'éviter beaucoup de stress.



- Quand quelqu'un sonne à la porte d'entrée, les habitants peuvent voir sur un écran fixe ou sur leurs smartphones qui se trouve en bas.
- Les luminaires de l'appartement sont interconnectés et équipés de variateurs afin de pouvoir atténuer l'intensité de la lumière. Les différents réglages peuvent être sauvegardés et récupérés via application ou en appuyant sur un bouton.
- La température préférée peut être réglée avec exactitude. Par le biais de la fonction Eco, elle sera réduite automatiquement.
- Des détecteurs de fumée fixes donnent l'alerte à temps et contribuent ainsi à éviter des dommages occasionnés par le feu.
- En cas d'intempéries, la protection contre la grêle fait remonter automatiquement les stores à lamelles pour éviter qu'ils soient endommagés.
- Des tablettes intelligentes donnent à tout moment des informations sur les horaires des transports publics, la météo, les heures d'ouverture des magasins et bien plus encore.
- Pendant les absences pour vacances, un programme spécifique simule la présence des habitants : les luminaires s'allument et s'éteignent, les stores remontent et se baissent.
- Au moment de quitter l'appartement, un seul clic sur un interrupteur suffit pour activer la fonction Goodbye : toutes les lumières s'éteignent, les stores se ferment et tous les consommateurs d'électricité individuellement programmés sont désactivés.
- La fonction Welcome, en contrepartie, activée elle aussi par un simple clic sur un interrupteur près de la porte, remet l'appartement en état de fonctionnement avec la configuration des lumières et des stores souhaitée par l'habitant.

L'interconnexion de la technologie du bâtiment et la digitalisation sont à considérer comme «work in progress» : nous restons attentifs aux évolutions ultérieures et n'hésiterons pas à proposer à nos clients des solutions plus performantes si de telles se présentaient. A nos yeux, la connectivité constitue une mégatendance qui aura une influence importante sur notre future façon d'habiter et de vivre.

---

**« Le projet immobilier Dorfmatte à Utzendorf montre clairement comment le Smart Living, au travers de ses fonctions sécurité, confort et économie d'énergie, arrive à atteindre les groupes cibles les plus variés. Les différentes exigences des habitants envers un appartement automatisé et intelligent peuvent être satisfaites de manière individuelle. Pour nous à ABB, le projet immobilier Dorfmatte de bonacasa est aussi intéressant sur le plan de l'économie nationale. La génération des baby-boomers, qui arrive maintenant dans un âge avancé, ne peut pas être absorbée par la construction d'innombrables maisons de retraite. Il y a moyen de faire mieux, et nous le démontrons par le truchement de nos solutions de technologie du bâtiment, que nous avons configurées de manière optimale en collaboration avec bonacasa pour l'utilisation à la Dorfmatte. Les jeunes habitants profitent de la commodité, et les personnes âgées, de plus de confort et de sécurité. »**

---

Bernhard Caviezel, membre de la direction générale d'ABB Suisse SA, Electrification Products

# Des services personnalisés, habiter mieux

## Grâce aux Living Services de bonacasa

La mégatendance « Individualisme » signifie libre choix. Chez bonacasa, les locataires et copropriétaires peuvent choisir librement les services dont ils souhaitent bénéficier, et ce tout à des prix raisonnables. Certains Living Services sont standardisés, mais bonacasa propose aussi des services personnalisés taillés sur mesure. La gamme de l'offre est tout aussi variée que le sont les habitants des appartements de bonacasa.

---

### **Etre en sécurité à tout moment de la journée**

---

Le service d'appel d'urgence 24/7 donne aux habitants, aussi bien aux jeunes qu'aux vieux, un sentiment de sécurité. L'appel peut être déclenché de différentes manières : par le biais d'une touche sur un bracelet, via le réseau fixe ou le smartphone ou au travers des installations de technologie du bâtiment – on a pensé aux préférences de toutes les générations. Dans tous les cas, une communication vocale est établie avec la centrale

d'appel d'urgence. Il n'est pas rare que cet entretien téléphonique aboutisse déjà à une solution du problème. Si une intervention médicale s'avère nécessaire, la centrale d'appel d'urgence de bonacasa alerte les services d'urgence du lieu. La clé déposée dans le coffre à clés permet aux équipes de secours d'être vite sur place.

- Recevoir les appels d'urgence et prendre les premières mesures
- Donner l'alerte aux services d'urgence du lieu
- Prévenir ou informer les proches ou les connaissances (si souhaité)
- Soutien téléphonique jusqu'à l'arrivée des équipes de secours
- Sauvegarde cryptée des données personnelles
- Conseils sur les appareils d'appel d'urgence (appareils non inclus)
- Installation et mise en service des appareils d'appel d'urgence (selon offre individuelle)

---

## Nettoyage de l'appartement

---

Tout le monde n'a pas envie de nettoyer son appartement soi-même, et certains n'y arrivent plus. Heureusement pour eux, il existe pour ce travail un Living Service professionnel et bon marché. Les femmes de ménage professionnelles de bonacasa nettoient l'appartement selon les souhaits des habitants. Ponctuellement, aimablement et naturellement avec des produits d'entretien sans risques pour l'environnement.

Sont inclus dans le prix :

- Le trajet à la maison
- Le nettoyage selon les souhaits du client
- Les produits de nettoyage
- Le téléphone de service ou l'application de bonacasa pour la coordination des rendez-vous

---

## Service de blanchisserie

---

Laver, nettoyer et repasser. Des vêtements, des draps ou des rideaux. Plus jamais faire la queue à la blanchisserie et chercher éperdument le reçu. On vient chercher le linge chez vous et on le ramène quand il est propre.



---

« Nous continuons à développer nos ressources en matière de prestation de services. Actuellement, 13 concierges et plus de 50 agents de nettoyage travaillent directement pour bonacasa. S'y ajoutent d'innombrables prestataires de services externes, dont nous contrôlons continuellement la qualité. Grâce à la plateforme de Service Management, que nous avons développée et perfectionnée pendant la dernière dizaine d'années, nos processus administratifs sont simples et efficaces. Ceci représente une économie de temps et de coûts. »

---

Hans Fischer, directeur général de bonacasa AG

---

## Service de surveillance de l'appartement

Profiter pleinement de ses vacances et oublier tous les soucis du quotidien. Rentrer d'un voyage d'affaires et se sentir tout de suite à la maison. Chez bonacasa, votre appartement est en de bonnes mains.

Le service de surveillance de l'appartement pendant vos absences comprend :

- Surveillance régulière de l'appartement
- Aérer
- Arroser les plantes
- Vider la boîte aux lettres

Sur demande :

- Aide à faire les valises
- Transfer à la gare ou à l'aéroport, y compris enregistrement des bagages
- Remplissage du réfrigérateur avec des produits frais avant votre retour

## L'application bonacasa

Par le biais de l'application mobile de bonacasa pour iOS et Android, la vaste gamme de services de bonacasa est toujours à portée de main – tous les jours et vingt-quatre heures sur vingt-quatre.

## D'autres Living Services

Avez-vous d'autres souhaits ? Voici un aperçu de Living Services qui ont déjà été demandés dans les appartements de bonacasa :

- Services de mobilité
- Accompagnement pendant les courses
- Habitation résidentielle dans certains sites
- Service de repas à domicile
- Babysitting
- Aide manuelle, petites réparations
- Entretien du balcon et du jardin
- Soutien administratif
- Service de commissions
- Elimination des déchets
- Service de déménagement
- Organisation de soins ambulants

## La « bonne fée » est à votre service

Nous appelons la concierge de bonacasa la « bonne fée » parce qu'elle exauce pratiquement tous les souhaits des habitants et qu'elle fait tout son possible pour les aider. Elle est ainsi la plaque tournante pour tous les Living Services. On peut la joindre soit via application soit par téléphone. Elle a des heures de présence une fois par semaine, mais on peut aussi fixer des rendez-vous avec elle. La « bonne fée » organise non seulement les Living Services, mais aussi des réunions et des excursions, par exemple une randonnée ou une après-midi pour jouer aux cartes dans la salle commune du lotissement. Ces moments passés ensemble sont le ciment du bon voisinage et préviennent l'esseulement des colocataires âgés.





### Une journée dans la vie d'une concierge de bonacasa

- 07h45 Chercher le linge d'un client au nettoyage des textiles
- 08h30 Collecter les vieux papiers
- 11h00 Mettre de nouvelles affiches au tableau noir
- 11h30 Aérer les appartements des habitants absents pour vacances
- 13h00 Remettre personnellement une carte d'anniversaire
- 13h30 Planifier le service de surveillance de l'appartement d'un couple partant en voyage de nocces
- 14h15 Organiser Spitex pour une habitante et tester l'appel d'urgence
- 14h35 Nettoyer la litière du chat d'une habitante à mobilité réduite
- 14h55 Remettre des commissions et du linge
- 15h20 Accompagnement pour faire les courses
- 15h40 Babysitting auprès d'une jeune famille
- 17h30 Planifier et coordonner la journée suivante

# Projets finalisés en 2017



## **Hausen, Holzgasse Süd**

- 12 appartements de location
- 14 appartements en PPE





Les plans mûrement réfléchis créent le cadre idéal pour l'épanouissement personnel. S'y ajoutent des détails de construction de bonacasa comme la douche walk-in de plain-pied ou le débarras pratique avec la tour de lavage. Les maisons sont disposées autour d'une cour ouverte vers le sud et l'ouest. Ici, dans le calme et à l'abri de la rue, les habitants trouvent, sur les terrasses et balcons spacieux, l'ambiance idéale pour la détente et le repos. Le projet est certifié selon la norme Minergie. La chaleur est produite par des granulés de bois.

→ [holzgasse-süd.ch](http://holzgasse-sued.ch)



### Utzenstorf, Dorfmatte

- 31 appartements de location
- 22 appartements en PPE

Les maisons sont situées à courte distance du centre du village où se trouvent plusieurs magasins et des stations de transports publics. Les plans des appartements sont mûrement réfléchis. L'aménagement intérieur est haut de gamme. Tous les appartements disposent d'un plus de confort et de sécurité par le fait qu'ils sont équipés d'installations de technologie du bâtiment de notre partenaire ABB et d'un dispositif de boîtes à colis digital. Toutes les maisons ont été construites selon les principes écologiques les plus avancés. La norme Minergie a été respectée scrupuleusement. A la Dorfmatte, la chaleur est produite par des pompes à chaleur sur nappe phréatique.

→ [dorfmatte-utzenstorf.ch](http://dorfmatte-utzenstorf.ch)





### **Rohrbach, Sunnehof**

- 16 appartements de location
- 12 appartements en PPE

Les deux immeubles avec au total 28 appartements sont situés en un lieu idyllique non loin du centre. Les plans laissent beaucoup de place pour l'épanouissement personnel. Les détails de construction astucieux de bonacasa comme la douche de plain-pied et le débarras confèrent à tous les appartements une touche agréable et pratique. Dans un troisième bâtiment, bonainvest Holding a réalisé clés en main un établissement médico-social avec 20 chambres de soins. L'établissement a été remis à l'exploitant en 2017. Le projet est certifié selon la norme Minergie. Un réseau de chaleur basé sur l'énergie au bois garantit la durabilité écologique.

→ [sunnehof-rohrbach.ch](https://sunnehof-rohrbach.ch)



# Projets en construction

---

## Unterägeri, Am Baumgarten (1)

---

En un endroit surélevé et calme à Unterägeri, bonainvest réalise sur les terrains de la fondation St. Anna le projet immobilier Am Baumgarten. Trois nouvelles maisons verront le jour avec 27 appartements locatifs de 2½ à 5½ pièces dont certains bénéficieront d'une vue magnifique sur le lac d'Ägeri. Trois bâtiments préexistants seront préservés et rénovés avec précaution. Ils abriteront 31 appartements de location destinés à des personnes âgées. Toutes les unités d'habitation auront un aménagement intérieur haut de gamme et profiteront de l'excellence du site avec des magasins, restaurants et écoles à proximité. Le lac d'Ägeri, lieu de repos et de détente, ne se trouve qu'à quelques minutes à pied.

L'ancienne maison médicalisée, devenue trop vieille, sera remplacée par un nouveau bâtiment. L'état actuel de planification prévoit 43 appartements ainsi que des surfaces commerciales réservées à des prestataires de services du domaine de la santé et un garage souterrain de 85 places.

Tout le site sera équipé de technologie du bâtiment : la commande numérique de l'éclairage, des stores, du chauffage et de la communication de porte transformera chaque appartement en un Smart Home.

Les travaux de démolition et de fondation ont commencés en novembre 2017, les travaux de construction proprement dits débiteront au printemps 2018. La finalisation est prévue pour 2020.

→ [am-baumgarten.ch](http://am-baumgarten.ch)

---

## Port, Bellevueparc (2)

---

- 46 appartements de location
- 40 appartements en PPE

La première étape de ce projet immobilier a été finalisée en 2017, et la deuxième suivra en 2018. L'un des aspects les plus importants de ce projet a été la durabilité. Tous les bâtiments ont été construits selon les principes écologiques les plus récents et la norme Minergie a été respectée méticuleusement. Au Bellevueparc, la chaleur est produite par des granulés de bois, complétés par des capteurs solaires sur le toit.

Le site qui s'illustre par sa proximité du lac de Bienne et sa situation idyllique sur le flanc d'un coteau ensoleillé, possède aussi sa propre station de bus. Les appartements aux plans mûrement réfléchis se caractérisent par un aménagement haut de gamme et de nombreux détails astucieux comme la douche



1



2

walk-in de plain-pied. Ceux qui parmi les habitants aiment faire leurs courses en ligne, apprécieront certainement le dispositif de boîtes à colis digital.

→ [bellevueparc-port.ch](http://bellevueparc-port.ch)

### Täuffelen, Tulpenweg (3)

La commune de Täuffelen est située directement sur les rives du lac de Bienne. Cette situation attrayante en fait l'endroit idéal pour le projet Tulpenweg. Au total, 20 appartements de location avec 1½ à 4½ pièces y seront réalisés. Ces appartements astucieux présenteront des plans mûrement réfléchis, un aménagement intérieur haut de gamme et beaucoup de place pour l'épanouissement personnel.

Plusieurs magasins, un bureau de poste, une banque et des stations de transports publics se trouvent à courte distance de ce nouveau complexe résidentiel. Les appartements disposeront des plus-values de bonacasa et seront équipés d'installations de technologie du bâtiment fournies par ABB, notamment la commande numérique pour l'éclairage, les stores, le chauffage et la communication de porte.

La finalisation du projet est planifiée pour 2018. Pour la plupart des appartements, les contrats de location ont déjà été signés.

→ [tulpenweg-tauffelen.ch](http://tulpenweg-tauffelen.ch)

### Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse (4)

Les 21 nouveaux appartements de location de bonacasa à la Wolfgrabenstrasse présenteront des plans mûrement réfléchis et un aménagement intérieur haut de gamme. Le projet comprendra deux immeubles avec un cabinet médical et un parking souterrain collectif. Le terrain est situé dans un endroit calme près du centre du village, il est aménagé et idéalement desservi par les transports publics. Pour arriver à la gare, on peut prendre le bus ou même y aller à pied. Tous les Living Services de bonacasa seront disponibles sur demande.

La finalisation du projet est prévue pour 2019. Les contrats de location de tous les appartements ont déjà été signés.

→ [wolfgrabenstrasse.ch](http://wolfgrabenstrasse.ch)





3



4



# Projets en développement

---

## Burgdorf (Berthoud), Steinhof (1)

---

Selon l'état de la planification, il est prévu de réaliser sur le terrain Steinhof à Berthoud 36 petits appartements de 1½ à 2½ pièces qui répondront notamment aux besoins de personnes vivant seules, d'étudiants et de personnes âgées. En plus, il y aura des appartements de 3½ pièces de qualité supérieure destinés à des couples, des familles nucléaires et des colocations. Grâce à bonacasa, tous les appartements seront construits sans seuils ni obstacles, les installations de technologie du bâtiment apporteront un plus de confort et de sécurité et un large éventail de services sera mis à disposition.

La planification est en cours, les travaux de construction doivent commencer en 2020.

---

## Ecublens, En Parcs

---

Au centre d'Ecublens, l'une des communes les plus dynamiques de l'Arc lémanique, est planifié un nouveau projet de construction englobant environ 160 appartements ainsi que des surfaces commerciales. Le terrain, le long de la route de Crochy et de la route du bois, se trouve directement à côté d'un centre commercial Coop et d'une station du métro de Lausanne. Dans un premier temps, bonainvest avait examiné, en coopération

avec la commune, la densité du projet. Au lieu des 90 appartements initialement prévus, il sera possible d'en construire environ 160. La planification de quartier a été engagée en étroite collaboration avec la commune. Les plans seront maintenant optimisés par les architectes afin de répondre aux exigences des standards bonacasa.

Le début des travaux de construction est prévu pour 2019.

---

## Münchenbuchsee, Strahmmatte (2)

---

À Münchenbuchsee, une commune en pleine croissance à 15 minutes en voiture de Berne, bonainvest développe le projet Strahmmatte. Sur ce terrain de 15 000 m<sup>2</sup> au centre de la commune, environ 130 appartements doivent être réalisés, dont 100 de location et 30 en PPE. La grandeur et le découpage de ces appartements seront assez inégaux, puisqu'il y aura à côté des appartements aux dimensions conventionnelles aussi des appartements plus petits ainsi que d'autres optimisés pour la colocation. Tous les appartements seront construits sans seuils ni obstacles, équipés d'une technologie du bâtiment intelligente et offriront un large éventail de services au choix.

La planification est en cours, les travaux de construction doivent débuter en 2019.



1



2

Actuellement, sept projets de bonainvest sont en cours de développement.  
Les détails sont donnés dans l'Aperçu des projets aux pages 34 – 35.

# Portefeuille

Site, nom de projet

|                                                                     | Finalisation      | Superficie<br>utile principale<br>(en m²) | Nombre<br>des biens<br>immobiliers | Total<br>appartements |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Aarau, Aarenau Süd                                                  | 2014              | 3 615                                     | 1                                  | 31                    |
| Bettlach, Grossmatt                                                 | 2011              | 826                                       | 1                                  | 11                    |
| Bonstetten, Mauritiuspark                                           | 2016              | 2 267                                     | 2                                  | 22                    |
| Breitenbach, Wydengarten                                            | 2016              | 1 150                                     | 1                                  | 12                    |
| Burgdorf, Steinhof (en cours de développement)                      | *                 | *                                         | *                                  | *                     |
| Ecublens, En Parcs (en cours de développement)                      | *                 | *                                         | *                                  | *                     |
| Egerkingen, Sunnepark                                               | 2014              | 4 355                                     | 3                                  | 42                    |
| Hausen, Holzgasse Süd (premières locations à partir d'avril 2017)   | 2017              | 1 292                                     | 2                                  | 12                    |
| Luterbach, Lochzelgli                                               | 2016              | 1 239                                     | 2                                  | 12                    |
| Malters, Zwiebacki                                                  | 2016              | 2 619                                     | 1                                  | 29                    |
| Oensingen, Roggenpark                                               | 2014              | 2 661                                     | 3                                  | 24                    |
| Solothurn, Hans-Huber-Strasse 38 (unité de commerce)                | 1992              | 159                                       | 1                                  | –                     |
| Solothurn, Küngoltstrasse 28 (immeuble à vendre)                    | 1977 <sup>2</sup> | 435                                       | 1                                  | 9                     |
| Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a (unité de commerce)           | 1957 <sup>1</sup> | 1 475                                     | 1                                  | *                     |
| Subingen, Birkengarten                                              | 2011              | 1 608                                     | 1                                  | 21                    |
| Unterägeri, Am Baumgarten (en construction)                         | *                 | *                                         | *                                  | *                     |
| Utzenstorf, Dorfmatte (premières locations à partir de juille 2017) | 2017              | 3 013                                     | 3                                  | 31                    |
| Zuchwil, Hofstatt                                                   | 2014              | 955                                       | 1                                  | 11                    |
| <b>Total</b>                                                        |                   | <b>27 669</b>                             | <b>24</b>                          | <b>267</b>            |

1 Assainissement 1988/2007  
2 Assainissement 1991

\* Pas d'indication

| Unités de commerce | Places de parc dans le garage souterrain | Divers    | Total unités de location | Valeur de marché (en CHF) | Taux de logements vacants 2017 en moyenne (en %) | Rendement brut Location intégrale (en %) | Rendement brut 2017 (en %) |
|--------------------|------------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| 2                  | 38                                       | 8         | 79                       | 22 630 000                | 12,78                                            | 4,49                                     | 3,91                       |
| –                  | 8                                        | –         | 19                       | 4 420 000                 | 29,88                                            | 4,93                                     | 3,46                       |
| 2                  | 32                                       | 5         | 61                       | 12 010 000                | 7,87                                             | 6,00                                     | 5,53                       |
| 2                  | 28                                       | –         | 42                       | 6 330 000                 | 29,01                                            | 5,46                                     | 3,88                       |
| *                  | *                                        | *         | *                        | 2 482 811                 | *                                                | *                                        | *                          |
| *                  | *                                        | *         | *                        | 12 219 300                | *                                                | *                                        | *                          |
| 2                  | 47                                       | 4         | 95                       | 19 910 000                | 25,37                                            | 5,28                                     | 3,94                       |
| –                  | 15                                       | 4         | 31                       | 7 660 000                 | *                                                | 4,37                                     | *                          |
| –                  | 14                                       | 3         | 29                       | 5 670 000                 | 3,10                                             | 5,12                                     | 4,96                       |
| 3                  | 39                                       | 4         | 75                       | 14 110 000                | 25,50                                            | 4,83                                     | 3,60                       |
| 4                  | 71                                       | –         | 99                       | 14 820 000                | 23,07                                            | 4,81                                     | 3,70                       |
| 1                  | 1                                        | 3         | 5                        | 420 000                   | 0                                                | 5,43                                     | 5,43                       |
| –                  | 8                                        | 7         | 24                       | 1 650 000                 | 4,59                                             | 6,94                                     | 6,62                       |
| 1                  | –                                        | –         | 1                        | 6 400 000                 | 0                                                | 5,87                                     | 5,87                       |
| –                  | 8                                        | 15        | 44                       | 8 015 000                 | 7,51                                             | 4,56                                     | 4,22                       |
| *                  | *                                        | *         | *                        | 15 700 000                | *                                                | *                                        | *                          |
| 3                  | 52                                       | 4         | 90                       | 16 800 000                | *                                                | 4,76                                     | *                          |
| –                  | 12                                       | –         | 23                       | 5 740 000                 | 9,75                                             | 4,40                                     | 3,97                       |
| <b>20</b>          | <b>373</b>                               | <b>57</b> | <b>717</b>               | <b>176 987 111</b>        |                                                  |                                          |                            |



# Aperçu des projets

Site, nom de projet

|                                                           |      |       | Grandeur des appartements                    |           |           |           |           |
|-----------------------------------------------------------|------|-------|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                           |      |       | Superficie<br>utile<br>principale<br>(en m²) | 1½ pièces | 2½ pièces | 3½ pièces | 4½ pièces |
| Finalisation                                              |      |       |                                              |           |           |           |           |
| Bern-Bümpliz (encore sans nom, en cours de développement) | *    | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Burgdorf, Steinhof (en cours de développement)            | *    | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Ecublens, En Parcs (en cours de développement)            | *    | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Horgen, Seeblick                                          | 2016 | 1 420 | –                                            | 8         | 9         | 1         | –         |
| Kilchberg, Lakeside (en cours de développement)           | *    | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Langnau am Albis, Langmoos (en cours de développement)    | *    | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse (en construction)     | 2019 | 1 898 | –                                            | 12        | 8         | 1         | –         |
| Münchenbuchsee, Strahmhof (en cours de développement)     | *    | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Münchenbuchsee, Strahmmatte (en cours de développement)   | *    | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Port, Bellevueparc (en construction)                      | 2018 | 8 401 | 1                                            | 10        | 34        | 33        | 8         |
| Rohrbach, Sunnehof                                        | 2017 | 2 265 | –                                            | 23        | 5         | –         | –         |
| Täuffelen, Tulpenweg (en construction)                    | 2018 | 1 707 | 2                                            | 4         | 9         | 5         | –         |
| Unterägeri, Am Baumgarten (en construction)               | 2020 | *     | *                                            | *         | *         | *         | *         |
| Total                                                     |      |       |                                              |           |           |           |           |

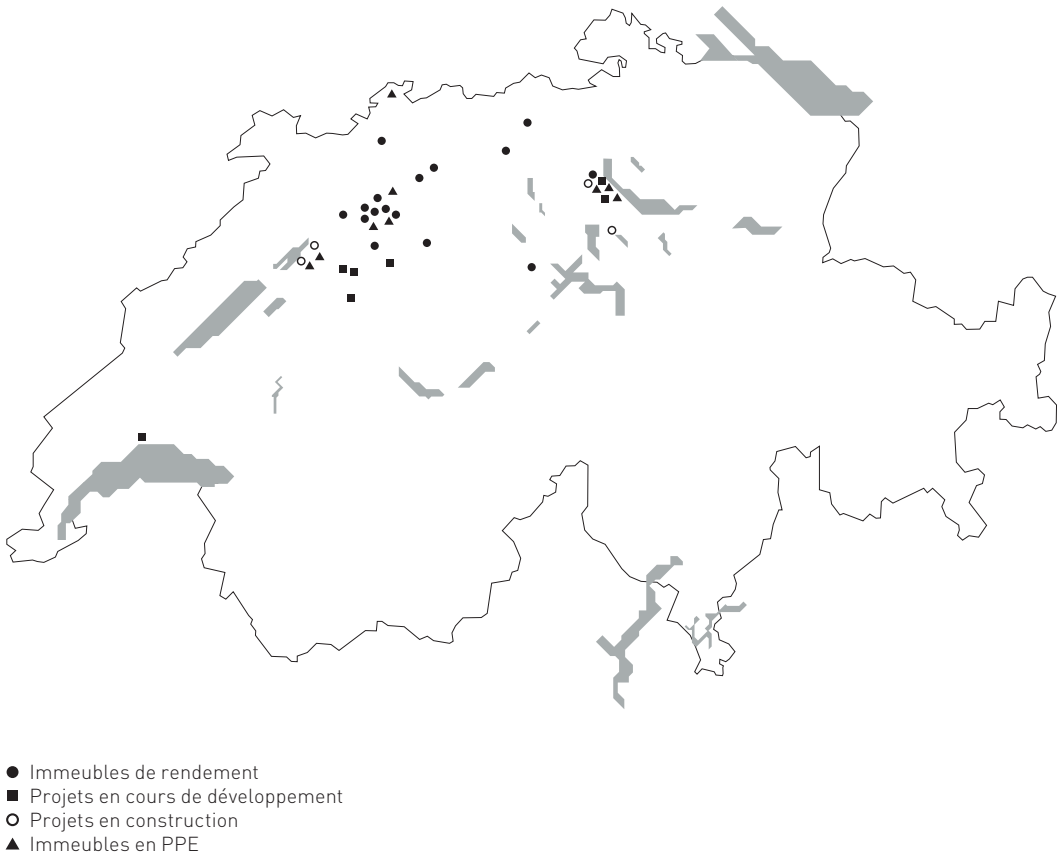
1 Chambres de soins

\* Pas d'indication

| Total<br>appartements | Dont<br>location | Dont<br>cession | Unités de<br>commerce | Places<br>de parc dans<br>le garage<br>souterrain | Frais de<br>placement<br>initiaux<br>(en CHF) | Portefeuille<br>de biens<br>immobiliers<br>(en CHF) | Loyers planifiés<br>p.a. |
|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | *                                             | *                                                   | *                        |
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | *                                             | *                                                   | *                        |
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | *                                             | *                                                   | *                        |
| 18                    | –                | 18              | –                     | 18                                                | 21 740 000                                    | –                                                   | –                        |
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | *                                             | *                                                   | *                        |
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | *                                             | *                                                   | *                        |
| 21                    | 21               | –               | 1                     | 28                                                | *                                             | *                                                   | 670 700                  |
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | *                                             | *                                                   | *                        |
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | *                                             | *                                                   | *                        |
| 86                    | 46               | 40              | –                     | 141                                               | 60 400 000                                    | 26 439 000                                          | 1 190 000                |
| 28                    | 16               | 12              | 20 <sup>1</sup>       | 29                                                | 19 400 000                                    | 14 242 000                                          | 615 740                  |
| 20                    | 20               | –               | –                     | 23                                                | *                                             | *                                                   | 422 400                  |
| *                     | *                | *               | *                     | *                                                 | 51 488 000                                    | 51 488 000                                          | 2 720 000                |
| <b>172</b>            | <b>102</b>       | <b>70</b>       | <b>21</b>             | <b>239</b>                                        | <b>153 028 000</b>                            | <b>91 169 000</b>                                   | <b>5 618 840</b>         |

# Sites

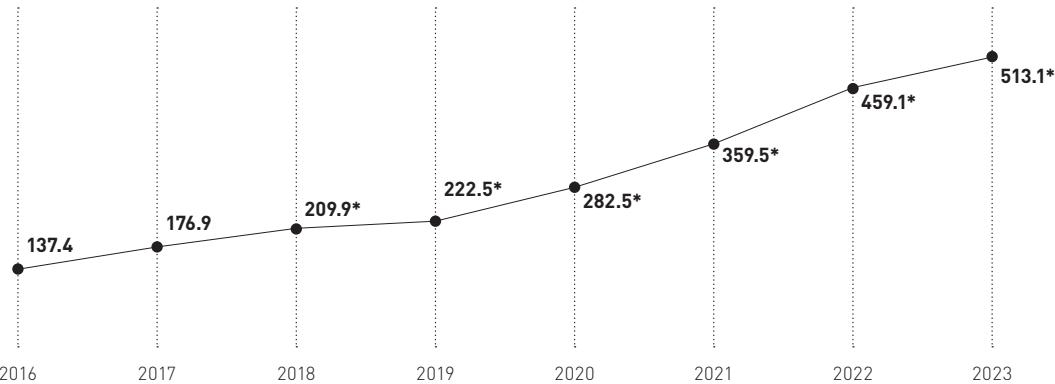
## Répartition géographique des actifs immobiliers



bonainvest Holding développe et réalise des projets immobiliers clairement axés sur le logement (construction de complexes résidentiels). En second lieu, des espaces commerciaux ou des locaux réservés à des prestataires de services du domaine de la santé peuvent s'y ajouter. Ceux-ci ne seront toutefois réalisés qu'au cas où l'évaluation de potentiel des conditions du marché local donne des résultats positifs ou que des règlements de construction exigent une part commerciale.

# Développement du portefeuille

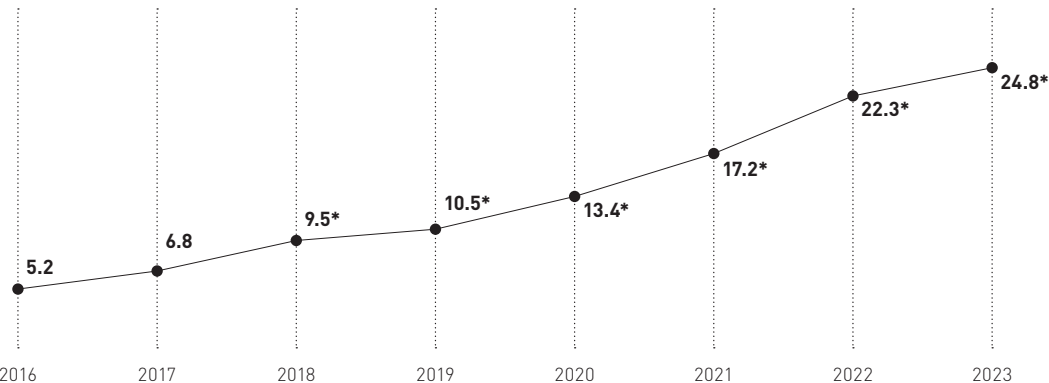
Composition du portefeuille (en CHF millions)



\* Prév́ision

Selon nos objectifs, la valeur du portefeuille doit atteindre approximativement CHF 500 millions d'ici 2023. Les terrains à bâtir qui nous permettront de réaliser cette croissance ont déjà été acquis. Nous continuons néanmoins de rechercher des terrains attractifs et conformes à notre stratégie.

Revenus locatifs (en CHF millions)



\* Prév́ision

Les revenus locatifs continuent à augmenter en fonction de l'achèvement des travaux de construction des projets immobiliers. A partir de 2023, le rendement brut calculé pour la location intégrale s'élèvera à 4,5%.



## Croissance réjouissante du portefeuille

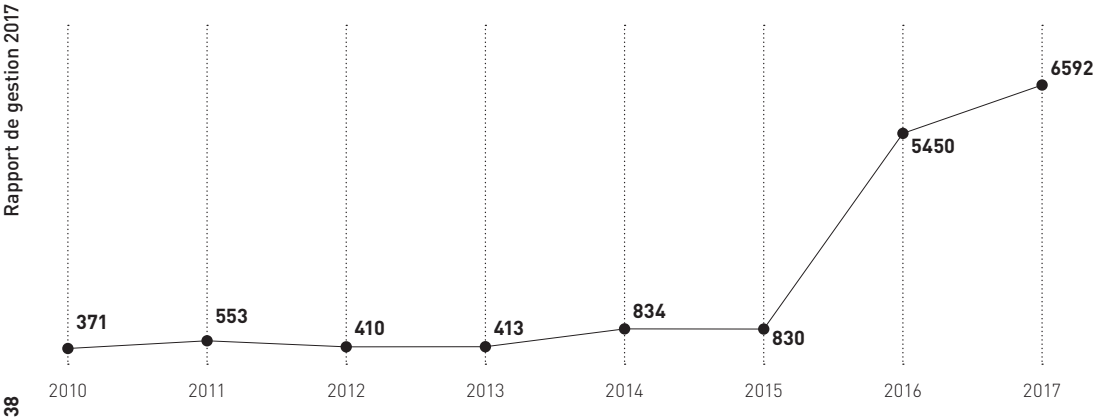
Conformément à notre stratégie, qui vise à réduire la part des appartements en PPE et à augmenter celle des appartements en location, le produit de la vente d'appartements, qui a atteint CHF 39.65 millions pour 2017, a diminué légèrement par rapport à 2016. En contrepartie, les revenus locatifs ont progressé de CHF 1.53 millions en comparaison avec 2016 pour atteindre un montant de CHF 6.77 millions. La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2017 s'élève à CHF 176.9 millions, ce qui représente une croissance de 28,8% par rapport à l'année précédente.

## Croissance constante dans le domaine des Living Services et dans celui des clients professionnels

Le chiffre d'affaires réalisé par bonacasa dans le domaine des Living Services a progressé pour la quatrième année consécutive. bonacasa AG emploie à présent plus de 60 concierges et agents de nettoyage. Parallèlement, de nouveaux prestataires de services ont pu être impliqués. L'extension du domaine des clients professionnels de bonacasa a également continué durant l'exercice sous revue. Le nombre des unités d'habitation sous contrat, appartenant à bonainvest ou à des clients professionnels, a augmenté à plus de 6500.

## Nombre des appartements équipés de bonacasa Smart Living

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



---

## Cadre budgétaire et calendrier respectés

---

Les coûts des différents projets immobiliers restent dans les limites fixées. Pour l'heure, aucun écart significatif par rapport à la planification à long terme n'est à mentionner, ni dans les projets de construction en cours ni dans les frais d'exploitation. Des mesures appropriées ont été prises pour pallier aux problèmes identifiés. D'éventuels écarts négatifs dans les coûts de construction pendant l'exercice sous revue ont été pris en compte de façon adéquate. Si, pendant l'exercice 2016, la complexité des procédures de planification ainsi que la densification des projets ont entraîné des retards dans l'avancement des travaux, dans l'exercice 2017 ici sous revue, le développement des projets ne s'écarte pas de manière significative des calendriers fixés. L'augmentation probable de l'indice d'utilisation résultant de la densification de certains projets n'a cependant pas encore été incorporée dans l'évaluation.

---

## Principaux défis

---

Dans certaines régions de la Suisse, il subsiste un risque latent de surproduction dans le secteur des unités en PPE ainsi que dans celui des appartements à louer. Si le marché de l'immobilier est en voie de saturation et la demande d'appartements risque de diminuer par endroits, boninvest garde cependant bon espoir de pouvoir conserver sa position de relief sur le marché, notamment grâce aux plus-values que lui apporte la conception bonacasa. L'évolution des prix des loyers est difficile à pronostiquer. Il n'est pas certain que le niveau des loyers restera stable dans tous nos sites. Dans certains cas, notamment en ce qui concerne les clients privés désireux d'acquérir des unités en PPE équipées selon le standard de qualité supérieure bonacasa, le financement par les établissements financiers continue à être très exigeant. boninvest a réagi à cette situation en étendant son marketing et ses efforts de commercialisation. Dans le secteur des unités en PPE, elle coopère aussi avec certaines banques afin de pouvoir proposer aux clients des solutions de financement.

---

## Des perspectives prometteuses

---

boninvest Holding développe et construit actuellement des projets immobiliers comprenant plus de 470 appartements, qui, grâce à l'architecture durable, au réseautage de la technologie du bâtiment et au large choix de services proposés aux habitants, convaincront une clientèle de toutes les générations. Dans le secteur des clients professionnels de bonacasa, nous nous attendons également à une croissance constante. En un mot, les perspectives sont extrêmement prometteuses.

# « Vivre avec services » chez des partenaires

## Grâce aux solutions de bonacasa

Les sociétés immobilières sont de plus en plus nombreuses à reconnaître les plus-values et le potentiel de réussite de Smart Living. Numéro un du marché de l'habitation interconnectée avec services en Suisse, bonacasa est chargée actuellement de plus de 6000 appartements de partenaires commerciaux externes. Au lieu de développer eux-mêmes les compétences, l'infrastructure et les ressources nécessaires, ces clients professionnels font confiance aux solutions éprouvées, modulaires et économiques de bonacasa.

Le principe modulaire du « vivre avec services » permet aux clients professionnels de choisir les éléments qui conviennent le mieux à leur projet immobilier ou aux immeubles qu'ils exploitent. Par le biais des standards de construction bonacasa, ils peuvent par exemple recevoir un soutien lors de la planification ou une expertise individuelle de leurs plans. Ils peuvent ensuite choisir des éléments de construction tels le coffre à clés ou la technologie du bâtiment s'ils les jugent appropriés à leur projet. En se décidant pour la plateforme du Service Management, la prestation-clé de bonacasa, ils profiteront au travers de l'application librement

configurable ou du téléphone de service d'un contact direct avec leurs clients finaux. bonacasa met à disposition des clients professionnels des Living Services taillés sur mesure pour les besoins de leurs projets. Les différents modules sont parfaitement agencés entre eux. L'offre complète est fournie par bonacasa aussi sous forme de White Label dans l'identité de marque du client.

La modularité est l'un des atouts de la conception bonacasa. Pour l'année 2018, il est d'ores et déjà prévu d'équiper de nombreux appartements gérés par des tiers. Le domaine des clients professionnels continuera donc sa forte croissance.

Deux exemples parmi tant d'autres :

---

### **Les locataires de la « Suurstoffi » de Zug Estates vivront avec les services de bonacasa**

---

Le groupe Zug Estates construit sur le terrain de l'ancienne usine « Suurstoffi » près de la gare de Rotkreuz ZG un nouveau quartier sans circulation motorisée pour environ 1500 habitants avec quelques 2500 places de travail. Ce projet pionnier est réalisé en plusieurs étapes à partir 2017.

bonacasa a été mandatée de mettre en œuvre le «vivre avec services» dans l'ensemble du projet. Les habitants du nouveau quartier pourront ainsi commander les services de leur choix via l'application de bonacasa ou par le téléphone de service de bonacasa. La surface de l'application sera adaptée à l'image de marque de la «Suurstoffi», mais la logistique des services se fondera sur la plateforme du Service Management de bonacasa. En tant que fournisseur des Living Services, bonacasa sera présente sur place avec sa propre organisation de services. Le système d'appel d'urgence, qui sera également disponible, sera coordonné par la centrale d'appel d'urgence de bonacasa. Complémentairement, bonacasa collabore aussi avec des fournisseurs de services locaux, qui seront ainsi intégrés dans l'offre totale. Afin de pouvoir assurer la disponibilité vingt-quatre heures sur vingt-quatre des équipes de secours en cas d'urgence médicale, Zug Estates a choisi et installé le coffre à clés électronique de bonacasa, qui garantit une plus grande sécurité.

Par le biais de la solution White Label, Zug Estates peut mettre à disposition des habitants les services de bonacasa tout en conservant sa propre image de marque. Zug Estates profitera ainsi d'une différenciation sur le marché et d'un effet marketing positif.



---

## **bonacasa implémentera ses services au parc immobilier de La Foncière**

---

La Foncière est un fonds immobilier suisse fondé en 1954 à Lausanne et dirigé par Investissements Fonciers SA (IFSA). Le parc immobilier de La Foncière comprend au total environ 4100 appartements.

La Foncière a mandaté bonacasa d'équiper successivement tous ses appartements de «vivre avec services». A l'avenir, le système d'appel d'urgence sera disponible dans tous les appartements et les locataires pourront décider s'ils souhaitent ou non utiliser ce service. Pour fournir les Living Services, bonacasa mettra en place une organisation de services dans la région centrale de La Foncière en Suisse Romande et elle coordonnera et traitera les commandes de services, qui se feront via l'application ou par le téléphone de service, depuis son propre Back Office. Du point de vue de l'âge et des phases de vie, les locataires du fonds forment un groupe assez hétérogène. Par conséquent, un large éventail de services de bonacasa sera le mieux à même à répondre à la diversité de leurs besoins.

Au travers de l'implémentation des services de bonacasa, La Foncière profitera d'un effet marketing positif. L'offre supplémentaire revalorisera sensiblement son parc immobilier. Le confort moderne sera apprécié par les locataires plus jeunes, tandis que la plus grande sécurité donnera aux personnes âgées ou vivant seules la perspective de pouvoir rester jusqu'à un âge avancé dans un appartement du fonds.

→ [bonacasa.ch/fr/clients-dentreprise](https://bonacasa.ch/fr/clients-dentreprise)



# Digital smart

---

**Quand Internet apparut, Hans Fischer était considéré comme pionnier. A l'époque, il était l'un des cofondateurs de la plateforme boursière Borsalino. Aujourd'hui, il dirige bonacasa AG et comme jadis, il mise sur l'adaptation rapide des nouvelles tendances et technologies. Simone Leitner de « bonaLifestyle », le magazine client de bonacasa, qui paraît quatre fois par an avec un tirage de 20 000 exemplaires, l'a interviewé.**

---

**Simone Leitner : Vous avez créé pour bonacasa une plateforme de logistique qui peut être utilisée entre autres sous la forme d'une application. La communication de ce genre de développements techniques complexes est-elle toujours aussi difficile ?**

Hans Fischer : Les clients finaux se rendent vite compte des avantages et passent par exemple leurs commandes de services via l'application. Mais il est clair qu'ils peuvent aussi se servir du téléphone s'ils préfèrent. Nous rencontrons parfois plus de difficultés dans le domaine des clients professionnels. Pour faire fonctionner l'offre « vivre avec services », il ne suffit pas de préparer une jolie application d'information. On a besoin de solutions de logistique éprouvées qui permettent la prestation de services tout en utilisant un minimum de ressources. Si tel n'est pas le cas, les coûts pour les clients finaux ne sont pas suffisamment intéressants. La différence entre une simple application et une plateforme de logistique assortie d'une application comme interface graphique utilisateur n'est pas claire de prime abord

pour tout le monde, mais elle est décisive pour le succès de la solution.

**Est-ce à dire que beaucoup de gens utilisent des applications sans se douter de la complexité de la technique cachée sous cette surface ?**

Tout à fait, et au niveau des clients finaux, c'est aussi une bonne chose. Le développement de cette plateforme nous a occupés pendant dix ans. Comme je viens de le dire, nous permettons ainsi la prestation de services à des prix les plus bas possibles pour les clients finaux. La manière dont les divers rouages respectivement les bits et les bytes s'entrelacent est sans importance pour les clients.

**En passant en revue ces dernières vingt années, quels ont été les jalons de l'évolution digitale qui vous ont le plus impressionné ?**

Il y en a eu beaucoup. Mais ce qui a eu le plus d'influence sur moi personnellement, c'est la fusion du téléphone et d'Internet. Ceci a



changé ma façon de travailler, car je peux maintenant avoir des interactions beaucoup plus efficaces et mobiles avec les clients professionnels et les clients finaux.

**Aujourd'hui, il est possible d'équiper les appartements avec plein d'astuces techniques. La formule magique s'appelle domotique, la commande numérique intelligente du bâtiment. Il devient ainsi possible d'établir un lien entre l'électronique, la physique, l'automatisation, l'informatique et la télécommunication d'un bâtiment. Mais même les architectes ne sont pas toujours au courant des évolutions les plus récentes. A qui peut-on s'adresser quand on veut faire des travaux ?**

Il est toujours utile de s'informer et de faire des tests. Dans nos immeubles, nous avons installé et testé différents systèmes de technologie du bâtiment. Il s'est avéré que pour les immeubles plus anciens que nous exploitons, les solutions adéquates ne sont pas les mêmes que pour les nouvelles constructions. Fondamentalement, il s'agit d'un marché âprement disputé. Suite à des tests approfondis, nous nous sommes décidés pour la solution «free@home» d'ABB parce qu'elle est conviviale et qu'elle peut être le mieux intégrée dans notre système d'appel d'urgence 24/7 et dans la commande de services à domicile. Dans nos appartements témoins à Oensingen, des clients professionnels, mais aussi des architectes, des maîtres d'ouvrage et des investisseurs peuvent voir fonctionner dans la pratique de tous les jours les possibilités offertes par bonacasa.

**Par le biais de la domotique, on peut optimiser aussi bien la sécurité que le confort du quotidien. Mais cette technique, n'est-elle pas hors de prix ?**

Pas du tout. Les temps sont définitivement révolus où il fallait compter avec plusieurs centaines de milliers de francs pour des installations dont les dysfonctionnements étaient pourtant susceptibles de gâcher les vacances. Quand on est bien informé et qu'on trouve la solution la plus appropriée pour son appartement, on arrive à des résultats tout à fait convenables en ne dépensant pas plus de CHF 1000 à 2000 par pièce.

**Revenons un instant aux années 1990 : A cette époque, une connexion Internet un tant soit peu utilisable coûtait une fortune. De nos jours, des performances de pointe sont devenues abordables à tout le monde. Quelle réalisation digitale qui aujourd'hui coûte encore très cher pourra prochainement s'établir à bon prix ?**

Rien que sous les étiquettes «digitalisation» ou bien «intelligence artificielle», on pourrait énumérer de nombreuses nouveautés qui vont s'établir. En ce qui concerne les innovations qui deviendront importantes, nous vivons dans une époque incroyablement dynamique. Comme je l'ai déjà dit, Smart Living deviendra moins cher et, partant, accessible à tout le monde. Les nouvelles technologies comme par exemple les blockchains transformeront aussi bien le secteur financier que celui de l'immobilier. Toutes les étapes du processus, depuis la conception du projet jusqu'à la première location et aux locations successives, en passant par la phase de construction, pourront dorénavant être représentées par le «Smart Contracting». Ce sera une construction théorique qui, à chaque phase du processus, déclenchera automatiquement les étapes suivantes les plus adéquates. Il est clair que de telles évolutions peuvent susciter des craintes quant à la perte de places de travail. Pour ma part, je pense

cependant que de nouvelles tâches et de nouvelles formes de travail vont prendre le relais.

### **Vous-même, avez-vous aussi peur de la digitalisation ? Qu'avec l'âge, nous ne pourrions plus suivre le mouvement ?**

Non. Quand je n'arriverai plus à suivre, il y aura des systèmes d'assistance qui m'aideront et qui combleront les lacunes. Le maniement de la technologie deviendra de plus en plus simple, même si les bases seront de plus en plus complexes.

### **Pensez-vous que la technique installée dans les appartements de bonacasa peut être utilisée aussi par des personnes d'un âge avancé ?**

Absolument. Comme je l'ai déjà expliqué, nous avons fait de nombreux tests dans différents sites. Le complexe résidentiel Dorfmatte à Utzenstorf est l'un des premiers à être intégralement équipé. La technologie que nous avons finalement installée à grande échelle focalise sur la stabilité, la sécurité et surtout sur la convivialité. Pour les personnes âgées, ceci ne pose strictement aucun problème.

### **La technique, peut-elle même nous aider à rester jeunes ?**

J'en suis convaincu. Par exemple, les personnes réduites dans leur mobilité peuvent rester mobiles mentalement et visuellement grâce à différents médias. Les nouvelles technologies entreront aussi très vite dans le domaine de la prévention, des traitements médicaux et de la réadaptation. L'évolution technologique nous donnera certainement le sentiment d'être plus jeunes, et elle rallongera effectivement la vie.



**bonaLifestyle, le magazine des expérimentés, est un imprimé de bonacasa destiné aux personnes qui ont de l'expérience. Serait-ce dans la vie, les sports, l'habitation, les investissements, les voyages ou dans beaucoup d'autres domaines. On n'y parle pas de la vieillesse, mais des préoccupations qui dans chaque phase de la vie intéressent le plus. bonaLifestyle comprend deux parties : la première est monothématique et la deuxième est consacrée à des sujets récurrents comme la santé, la société, les formes d'habitation ou les voyages. Ces sujets sont traités dans un style journalistique vif, palpitant et divertissant. Le magazine est distribué par l'intermédiaire de partenaires et par abonnement, il contient en moyenne 74 pages et paraît quatre fois par an.**

Les sites web [bonacasa.ch/fr/bonalifestyle](http://bonacasa.ch/fr/bonalifestyle) et [bonalifestyle.ch](http://bonalifestyle.ch) proposent régulièrement de nouvelles lectures : on peut s'informer, gagner des nuitées dans des hôtels de luxe, voir les dernières tendances en matière d'aménagement ou lire les réponses aux questions des lecteurs.

# bonacasa m'a impressionné

---

Il fait partie des designers les plus en vue de Suisse. Dans son agence à Zurich, il conçoit non seulement des meubles et des produits, mais aussi des projets architecturaux, des espaces intérieurs et des scénographies : Stephan Hürlemann. Depuis peu, bonacasa a réussi à s'assurer la collaboration de ce concepteur opérant à l'échelon international afin d'élaborer une nouvelle conception architecturale. Dans une interview accordée à Simone Leitner de bonaLifestyle, il réfléchit sur le design et explique pourquoi ça vaut toujours la peine d'investir dans la qualité.

---

**Simone Leitner : De nos jours, en parlant d'ameublement, tout le monde emploie le terme de « design ». Ne trouvez-vous pas que ceci commence à être lassant ?**

Stephan Hürlemann : Il est vrai que l'attribut « design » est utilisé de manière presque obsessive pour donner une valeur supplémentaire aux choses. Mais puisque ce terme fait partie intégrante de notre culture, nous sommes bien obligés de nous en servir.

**Architecte et designer de renom que vous êtes, vous avez conçu des meubles et des objets pour de Sede et pour d'autres noms prestigieux. Combien de temps, pour prendre un exemple, avez-vous travaillé sur votre sofa DS-77 pour de Sede ?**

Pour le DS-77, le processus depuis les premières ébauches jusqu'à l'objet achevé a duré environ un an. Mais le temps nécessaire à la mise au point varie fortement d'un projet

à l'autre. Parfois, il faut même plusieurs années jusqu'à ce qu'une idée se soit transformée en un produit fini.

**Les meubles raffinés et sophistiqués ne vieillissent pas, dit-on. Est-ce toujours le cas à l'heure actuelle ? Ou est-ce que les meubles design de qualité sont de nos jours plus facilement remplacés ?**

Il est impossible de prévoir si un produit deviendra un classique ou non. En tout cas, ça n'a souvent rien à voir avec le travail investi. Parfois, ce sont même des conceptions assez simples et rapidement réalisées qui perdurent. Bien sûr, les produits de qualité durent plus longtemps, mais il y en a aussi dont on se lasse vite. Ces dernières années, la pression de renouvellement des collections s'est accrue. Par conséquent, il est devenu beaucoup plus difficile de concevoir un produit qui puisse être commercialisé au-delà de cinq ans.





**Votre ancien associé Hannes Wettstein (1958 – 2008) a développé il y a trente ans pour l'entreprise Belux le système d'éclairage sur câble « Metro ». Vous-même, vous avez repensé le système d'éclairage sur câble et avez conçu pour cette même entreprise en 2016 le nouveau produit « Hello ». Le luminaire, doit-il savoir faire aujourd'hui plus de choses que jadis ?**

Effectivement, les exigences auxquelles l'éclairage doit pouvoir répondre sont aujourd'hui plus nombreuses qu'auparavant. Par exemple, il doit présenter une grande efficacité énergétique et il doit être intégrable dans les systèmes contemporains de commande du bâtiment. Par conséquent, les ballasts et les pilotes sont aujourd'hui plus sophistiqués qu'auparavant. En ce qui concerne « Hello », mon ambition était de faire passer le système d'éclairage sur câble dans le présent et de réunir les deux câbles de tension en un seul. Le câble porteur de

« Hello » ne sert plus qu'à tenir les corps lumineux, il n'y circule pas de courant comme c'était le cas avec « Metro ». Dans « Hello », le courant est conduit d'un corps lumineux au prochain à l'aide d'un câble spiralé.

**Pour bonacasa, vous avez développé une nouvelle conception architecturale. Quel a été dans ce contexte le défi principal que vous avez dû affronter ?**

L'idée maîtresse de bonacasa m'avait impressionné dès le début. Cette conception de logements orientés services qui sont abordables aussi aux personnes moins bien loties financièrement, a le potentiel de s'établir à travers toutes les générations. En tant qu'architecte, j'ai surtout été intéressé par les exigences spatiales. Le premier élément que nous allons transférer dans le standard bonacasa sera la salle de bains minimale. Notre conception offre beaucoup de choses dans un espace réduit au maximum. Elle répondra aussi aux besoins des personnes âgées, sans dégager pour autant l'ambiance d'un établissement médico-social.

**La salle de bains, justement, doit-elle pouvoir tout faire ? Être un endroit du bien-être, avoir des fonctions numériques et en plus être multigénérationnelle et sans seuils ?**

Le but n'est pas d'avoir une sorte de bonne à tout faire. Nous avons essayé de définir une structure aussi fonctionnelle que possible, qui soit accessible aux fauteuils roulants sans trop mettre l'accent sur cette caractéristique. D'autre part, nous avons essayé de créer une atmosphère agréable sans avoir recours à des surfaces ou des appareils coûteux.



Au Bellevueparc à Port, bonainvest a réalisé deux cuisines dont la forme et la fonction ont été notablement développées. Elles serviront dorénavant de modèles pour la conception et le design de toutes nos cuisines.



### Des coopérations multiples

Stephan Hürlemann et son équipe ont élaboré pour bonacasa une étude de salles de bains et de cuisines, qui servira de base pour tous les appartements réalisés à l'avenir par bonainvest Holding. L'accent a été mis sur le design, l'esthétique fonctionnelle et l'effet des matériaux, et en même temps l'ergonomie et le maniement ont été améliorés. D'un autre côté, Stephan Hürlemann optimise avec son équipe les plans des appartements de nos projets immobiliers et en développe aussi de nouveaux, par exemple pour des appartements plus petits ou pour d'autres destinés à la colocation. En fin de compte, le standard de construction bonacasa aura été élargi d'une charte architecturale bonacasa qui transmettra aux architectes l'idée maîtresse de la conception bonacasa au niveau de la planification.

# Coexistence harmonieuse entre habitation et nature

---

**Au Bellevueparc à Port, modernité et nature coexistent en harmonie. D'un côté, chacune des huit maisons est équipée d'un dispositif de boîtes à colis ultra-moderne. De l'autre, les habitants retrouvent aux alentours une nature intacte. Le hérißon, la sauge des prés et le noisetier prospèrent ici à l'ombre d'arbres fruitiers comme le pommier ou le cerisier. Et qui plus est, il est permis d'en cueillir les fruits.**

---

Quelle surprise pour cette dame en fauteuil roulant électrique lors de la journée portes ouvertes au Bellevueparc à Port l'été 2017. Elle était venue exprès depuis Oensingén où elle habite au Roggenpark, un complexe résidentiel de bonacasa, pour se faire une idée personnelle de la manière dont la conception bonacasa qu'elle connaissait, avait été réalisée à Port. « La rencontre avec cette dame a été pour moi une expérience impressionnante », raconte Ivo Bracher, le président du conseil d'administration de bonainvest Holding. « La dame était sur place déjà une demi-heure avant l'ouverture parce qu'elle ne s'attendait pas à ce que le Bellevueparc possède sa propre station de bus. »

« Nous offrons aux habitants de nos immeubles, seraient-ils étudiants, familles ou retraités, des conditions-cadres idéales à l'épanouissement personnel. » La différence ne réside pas seulement dans cette station de bus aménagée exprès pour le lotissement, mais aussi dans les plus-values apportées par bonacasa au niveau de la construction et de la technologie du bâtiment : les 40 appartements en PPE et les 46 appartements en location du Bellevueparc sont tous sans seuils ni obstacles et toutes les douches y sont de plain-pied. On y trouve un service d'appel d'urgence 24/7 ainsi qu'une concierge qui organise les services dont les habitants souhaitent faire usage. Ainsi, elle surveille l'appartement d'une jeune famille absente pour vacances. Elle organise aussi le lavage et le repassage des chemises de trois banquiers très occupés par leur profession, qui vivent en colocation. Ou elle fait encore les commissions au village pour une dame âgée dont la mobilité est réduite.

---

## Une bonne fée pour les souhaits individuels

---

Ivo Bracher est fier que le vœu du maître d'ouvrage bonainvest de raccorder le complexe aux transports publics ait été exaucé.





### Port, Bellevueparc

Il faudra encore attendre quelques mois jusqu'à ce que les plantes fleurissent. Sur une surface couvrant l'équivalent d'un terrain et demi de football, les paysagistes réalisent un environnement unique où la nature pourra se développer librement et où les hommes et les animaux se sentiront à l'aise.





Dans ce dispositif de boîtes à colis intelligent, les paquets sont entreposés dans un casier fermé jusqu'à ce que le destinataire vienne les chercher. Finis les temps où le facteur sonnait deux fois et où le destinataire devait se rendre au bureau de poste en personne.

### **Confortable comme jamais auparavant : recevoir des paquets**

De plus en plus de gens font leurs courses en ligne. Il suffit de quelques clics afin que le produit souhaité soit commandé. Les habitants du Bellevueparc n'ont plus besoin, comme c'était le cas par le passé, de courir au bureau de poste après le travail ou le samedi matin pour chercher leur paquet parce qu'ils n'étaient pas à la maison quand le facteur était passé. « Le Bellevueparc est l'un des premiers projets immobiliers que

nous équipons d'un dispositif de boîtes à colis intelligent », explique Alain Benz, directeur de Corporate Development, informatique et marketing de bonainvest Holding. « Je suis très heureux que, grâce à un équipement amélioré, nous continuions à accroître le confort de nos habitants. » Quand le destinataire d'un paquet n'est pas à la maison, le facteur dépose celui-ci dans l'un des casiers du dispositif de boîtes à colis. Le destinataire est averti automatiquement par courriel ou par SMS et reçoit un code personnel qui lui permettra de retirer son paquet plus tard.

La responsabilité de ce projet d'envergure est partagée entre deux cabinets d'architecture : wahlirüefli Architekten de Bienne et rollimarchini Architekten de Berne. Tous deux sont enthousiasmés par le résultat au Bellevueparc et tout particulièrement par le dispositif de boîtes à colis. Le chargé de projet Fabian Vögeli de rollimarchini : « Quand les fabricants nous ont présenté ce dispositif, j'ai été tout de suite emballé par la simplicité de son maniement. Il correspond à cent pour cent à l'esprit de notre époque. »

---

### **Vivre au contact de la nature**

---

Les quatre maisons de la première étape de construction du Bellevueparc ont été terminées en octobre 2017. La deuxième étape est déjà très avancée et les nouveaux habitants pourront emménager en avril 2018. Il faudra cependant encore attendre plusieurs mois jusqu'à ce que les plantes des alentours se soient développées et prospèrent. Sur une surface couvrant l'équivalent d'un terrain et demi de football, les architectes réaliseront en collaboration avec un paysagiste un environnement unique où la nature pourra se développer librement et où les hommes et les animaux se sentiront à l'aise. Aux alentours du Bellevueparc, on trouvera 35 différentes espèces de buissons et d'arbustes, il y aura des cerisiers, des pommiers et des pruniers. Aux yeux du chargé de projet Fabian Vögeli cette prairie écologique constitue l'élément phare du complexe résidentiel : « Nous ne sommes pas allé au magasin le plus proche pour acheter des semences, mais nous avons demandé à l'un des paysans des environs de nous donner son foin. Par l'épandage de ce foin écologique sur la couche ouverte d'humus, une végétation naturelle typique de la région pourra se développer. A mon sens,

c'est de la durabilité écologique. Nous avons enlevé un morceau à la nature, maintenant nous lui en rendons une partie. » Ce champ écologique se développera sans engrais et l'herbe y sera coupée une seule fois par an. Par endroits, on n'y touchera même pas du tout pour ne pas détruire les refuges des grillons, des merles et des papillons. Les soirs d'été, le chant des grillons se mélangera au rire des enfants qui se défouleront sur le grand terrain de jeux.

---

### **bonacasa incarne l'esprit du temps**

---

L'environnement du Bellevueparc se prête à merveille à fêter l'anniversaire d'un enfant, à passer une après-midi en jouant au jass ou à faire une soirée barbecue avec des amis. Les plus-values apportées par bonacasa sont ainsi tangibles pour les petits et les grands. Le chargé de projet Fabian Vögeli partage cet enthousiasme : « bonainvest a toujours bien écouté notre avis d'architectes. Ensemble, nous avons pu réaliser beaucoup de belles choses. » Pour Fabian Vögeli, la conception de bonacasa était nouvelle : « Avant de commencer la collaboration avec bonainvest Holding, je n'avais encore jamais entendu parler de bonacasa. J'en suis impressionné et je trouve cette idée utile et judicieuse. bonacasa joue ainsi un rôle de précurseur, car je constate qu'auprès des clients les plus-values et les services proposés par bonacasa sont de plus en plus demandés. »

→ [bellevueparc-port.ch](http://bellevueparc-port.ch)

# Mission, stratégie et image directrice

---

**bonainvest Holding met en œuvre une stratégie clairement définie et lucrative, qui, dans le contexte des mégatendances, est en constante croissance et aboutit sur le marché à des plus-values tangibles. En se focalisant sur les immeubles résidentiels, dont l'équipement et la mise à disposition de services permettent le Smart Living, ses modèles d'affaires le différencient sensiblement des autres sociétés immobilières.**

---

## Mission

Nous acquérons des terrains en situation centrale et attractive, qui correspondent à notre stratégie. Nous y réalisons des projets immobiliers durables conformément aux standards bonacasa : les appartements sont de qualité haut de gamme et sans seuils ni obstacles. L'objectif de bonainvest Holding est la constitution d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de nouvelles constructions. Au moins 60% de la surface habitable doivent rester dans le portefeuille en vue de l'exploitation.

## Stratégie

bonainvest Holding est aujourd'hui le numéro un en Suisse dans le domaine de l'habitation avec architecture durable et prestation de services à domicile. A 23 endroits en Suisse, bonainvest Holding a réalisé plus de 1000 appartements, qui, grâce à bonacasa,

offrent aux habitants des plus-values hors pair. Avec ses projets pionniers, bonainvest Holding continue sa croissance sur des sites intéressants. Grâce à bonacasa, nous nous distinguons à présent et à long terme sur le marché de l'immobilier. Nous créons des plus-values passionnantes et disposons d'une caractéristique unique qui nous singularise durablement. bonacasa est aussi mise à disposition de clients professionnels.

## Principes d'investissements

Pour les fournisseurs de capital, bonainvest Holding constitue une bonne opportunité d'investissements dans l'immobilier selon la conception bonacasa, le rendement brut visé étant de 4,5%. Au travers de nos immeubles, nous nous développons en premier lieu dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville, Bâle-Campagne, Arc lémanique ainsi qu'en Suisse centrale, sans pour autant

négliger d'autres régions intéressantes du point de vue économique. Sur le plan géographique, notre portefeuille est diversifié en ce sens qu'aucune agglomération économique ne porte plus de 40% du volume global. Nous construisons aussi en droit de superficie avec des partenaires orientés sur le long terme comme des communes politiques ou des paroisses ainsi que, exceptionnellement, dans des organismes responsables mixtes, par exemple quand le propriétaire d'un terrain ne souhaite pas participer à bonainvest Holding, mais seulement à l'organisme responsable d'un projet précis. Pleinement conscients de notre responsabilité, nous investissons uniquement dans des projets conformes à notre stratégie, qui remplissent les critères rigoureux que nous avons définis et qui s'intègrent parfaitement dans notre portefeuille.

---

## Financement

---

Pour la part du parc immobilier qui reste dans son portefeuille, bonainvest Holding tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40%. Pour la réalisation d'appartements en PPE, bonainvest Holding est soumis à une quote-part de capitaux propres de 25%.

---

## Image directrice

---

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

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

bonainvest Holding s'engage à une réflexion stratégique allant systématiquement au-delà du travail quotidien et appropriée à détecter de futurs risques ou potentiels de réussite. Il communique à l'interne comme à l'externe de manière proactive et respecte les normes relatives à la présentation des comptes selon Swiss GAAP RPC, ce qui signifie qu'il agit du point de vue fiscal comme une entreprise cotée en bourse.



### **La direction générale en visite au «Smart Living Lab»**

Ce n'est pas par hasard que bonainvest Holding a choisi pour sa photo de groupe le chantier du nouveau «Smart Living Lab» à Oensingen. Car ici verra le jour en 2018 la plateforme leader du Smart Living en Suisse, réalisée par bonainvest en collaboration avec des experts et partenaires de l'architecture, de la construction, de la technologie du bâtiment et de la digitalisation. Les clients et les investisseurs pourront alors se faire une idée encore plus précise et plus tangible des possibilités en matière de mise en réseau dans le secteur du bâtiment.





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

# Conseil d'administration et direction générale

## Conseil d'administration

### Ivo Bracher, 1957, citoyen suisse

est président du conseil d'administration de bonainvest Holding AG. lic. iur. université de Berne, avocat et notaire. Expériences professionnelles et compétences : avocat commercial, spécialisé dans l'élaboration et la réalisation de concepts, notamment dans le secteur de l'immobilier (depuis 1983). Initiateur et co-fondateur d'Espace Real Estate AG, président et membre du conseil d'administration (de 2001 à 2010). Initiateur et co-fondateur de bonainvest Holding AG. Investisseur.

### Dr Thomas Kirchhofer, 1964, citoyen suisse

Vice-président du conseil d'administration, dr. oec. HSG/lic. rer. publ. université de Saint-Gall (HSG). Expériences professionnelles : Entrepreneur et conseiller dans les secteurs wellness, médecine rééducatrice, hôtellerie et logement pour personnes âgées. Investisseur immobilier. Membre de divers conseils d'administration et de directions d'entreprise. Expériences dans les secteurs du bien-être, de l'hôtellerie, de la santé publique, du secteur public, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes âgées. Investisseur.

### Dr Michael Dober, 1956, citoyen suisse

Dr. iur. Entre 1983 et 1990, il a travaillé pour la caisse de maladie suisse Grütli (service juridique, assistant de direction, directeur du bureau de Bâle). A F. Hoffmann-La Roche AG,

il était directeur des ressources humaines de la division vitamines et chimie fine ainsi que membre de la direction de la division. En janvier 1995, Michael Dober, devenu membre de la direction générale de la Coop Bâle-Liestal-Fricktal, endossait la responsabilité des ressources humaines et de la formation. De 2001 à 2004, il assumait la responsabilité au sein de la Coop du domaine Management Services. De 2004 à septembre 2015, il était président de la direction générale de la caisse de pension Coop (CPV/CAP). Depuis le printemps 2015, il est membre du conseil d'administration d'Intershop Holding AG. Investisseur.

### Dr Markus Meyer, 1965, citoyen suisse

Apprentissage de maçon, dr. iur., avocat. Spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement, droit économique. Président ou membre du conseil d'administration de plusieurs petites et moyennes entreprises. Conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Représentant investisseurs.

### Isidor Stirnimann, 1945, citoyen suisse

Technicien TS Aarau, depuis 1998 indépendant. Propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistung, Kilchberg/ZH. Activité principale : ventes d'actifs immobiliers difficiles et complexes, ventes d'entreprises, de sociétés immobilières et d'entreprises de construction. Ancien député au Grand

Conseil du canton de Zurich, ancien président de conseil communal, membre de plusieurs commissions d'aménagement du territoire. Fondateur de tiv-partner-Netzwerk en 2000. Représentant investisseurs.

### **Martin Vollenweider, 1957, citoyen suisse**

Diplôme fédéral d'employé du commerce de détail. Arrière-plan professionnel/compétences : 30 années d'expérience de vente dans le commerce de détail textile, entre autres en tant que directeur des ventes de la société Schild AG, Lucerne, jusqu'en 2003, ensuite copropriétaire de cette société jusqu'en décembre 2008. Partenaire de bonainvest AG, projet wasserstadtsolothurn (depuis 2009). Principaux mandats : membre du conseil d'administration d'Andlauerhof AG (depuis 2008) et de wasserstadtsolothurn AG. Investisseur.

---

## **Direction générale**

---

### **Ivo Bracher, 1957, citoyen suisse**

Président de la direction générale de bonainvest Holding AG. Il a fait des études de droit et de sciences économiques à l'université de Berne et a passé l'examen d'État d'avocat et notaire. Depuis plus de 30 ans, il est conseiller indépendant et avocat commercial et il a été directeur de plusieurs entreprises. Ses expériences professionnelles recouvrent notamment des travaux de conception et d'animation, la direction de groupes de travail et de projet ainsi que la présence dans des conseils d'administration. Il possède en outre d'importantes connaissances en matière de réalisation de projets de construction complexes et, en tant que fondateur de plusieurs entreprises, d'expériences diversifiées de développement, notamment dans le domaine des associations d'aide aux personnes âgées.

### **Jacques Garnier, 1960, citoyen suisse**

Directeur général adjoint. Depuis 2002 directeur finances et fiduciaire, directeur général adjoint, diplômé en gestion ESGC. Longue expérience dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint finances et comptabilité et directeur trésorerie au siège principal du groupe Sanitas Troesch.

### **Dr Alain Benz, 1980, citoyen suisse**

Entré dans l'entreprise en 2013, depuis 2016 directeur du Corporate Development, marketing/communication et informatique, dr. oec. HSG/M.A. HSG en Business Innovation. Précédemment conseiller en gestion et stratégie auprès du Business Engineering Institute à Saint-Gall. De 2009 à 2013 collaborateur à l'Institut d'informatique économique de l'université de Saint-Gall, auteur d'une thèse intitulée « Modèles commerciaux pour le logement avec services ».

### **Hans Fischer, 1966, citoyen suisse**

Depuis 2013 directeur général de bonacasa AG, MBA. Autrefois co-fondateur et directeur de borsalino.ch, membre de la direction générale de Ringier Wirtschaftsmedien, head of marketing Rolotec AG, conseiller indépendant en stratégie, marketing et médias sociaux.

### **Adrian Sidler, 1960, citoyen suisse**

Depuis 2008 directeur des actifs immobiliers, diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM. Autrefois secrétariat de direction d'une grande banque. Plus de 20 ans d'activité dans différentes fonctions de direction (directeur de filiale, directeur des ventes, directeur d'une entreprise de plus de 160 collaborateurs du secteur annexe du bâtiment).

# Bilan

(comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

|                                                    | 31.12.2017         | 31.12.2016         |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                    | CHF                | CHF                |
| Moyens liquides                                    | 18 210 505         | 21 314 136         |
| Créances résultant de livraisons et prestations    | 1 749 402          | 2 120 724          |
| Autres créances à court terme                      | 1 166 226          | 1 868 306          |
| Immobilisations corporelles en construction        | 102 155 531        | 122 694 584        |
| Biens immobiliers à vendre                         | 58 555 113         | 52 256 219         |
| Actifs de régularisation                           | 569 735            | 214 481            |
| <b>Total actifs courants</b>                       | <b>182 406 512</b> | <b>200 468 450</b> |
| Prêts                                              | 8 216 995          | 8 039 455          |
| Autres placements financiers                       | 115 762            | 115 763            |
| Impôts sur le bénéfice différés actifs             | 2 210 052          | 1 271 945          |
| <b>Total placements financiers</b>                 | <b>10 542 810</b>  | <b>9 427 164</b>   |
| <b>Participations</b>                              | <b>1 003</b>       | <b>1 003</b>       |
| Terrains non construits                            | 13 043 929         | 13 043 929         |
| Immeubles de rendement                             | 176 987 111        | 137 437 300        |
| Autres immobilisations                             | 679 467            | 583 507            |
| <b>Total immobilisations</b>                       | <b>190 710 508</b> | <b>151 064 736</b> |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>               | <b>407 324</b>     | <b>481 444</b>     |
| <b>Total actifs immobilisés</b>                    | <b>201 661 645</b> | <b>160 974 346</b> |
| <b>Total Actifs</b>                                | <b>384 068 157</b> | <b>361 442 796</b> |
| Engagements financiers à court terme               | 32 284 082         | 36 114 917         |
| Engagements résultant de livraisons et prestations | 5 669 929          | 4 460 538          |
| Autres engagements à court terme                   | 1 411 213          | 3 910 987          |
| Passifs de régularisation                          | 3 685 316          | 3 090 709          |
| <b>Capital étranger à court terme</b>              | <b>43 050 541</b>  | <b>47 577 151</b>  |
| Engagements financiers à long terme                | 92 106 401         | 75 186 457         |
| Autres engagements à long terme                    | 2 256 100          | 2 026 238          |
| Provisions à long terme                            | 7 685 683          | 5 207 172          |
| <b>Capital étranger à long terme</b>               | <b>102 048 183</b> | <b>82 419 867</b>  |
| <b>Total capital étranger</b>                      | <b>145 098 724</b> | <b>129 997 018</b> |
| Capital-actions                                    | 30 147 750         | 29 382 810         |
| Réserves de capital                                | 192 128 775        | 190 368 032        |
| Actions propres                                    | -3 265 639         | -1 504 590         |
| Réserves provenant de bénéfices                    | 19 958 547         | 13 199 525         |
| <b>Total capital propre</b>                        | <b>238 969 433</b> | <b>231 445 778</b> |
| <b>Total Passifs</b>                               | <b>384 068 157</b> | <b>361 442 796</b> |

# Compte de résultat

(comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

|                                                                                                                        | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                        | CHF               | CHF               |
| Produit net résultant de livraisons et prestations                                                                     | 2 103 461         | 1 851 986         |
| Revenus résultant de la location de biens immobiliers                                                                  | 6 773 140         | 5 247 221         |
| Bénéfice résultant de transactions immobilières                                                                        | 39 651 589        | 44 955 365        |
| Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées | -32 004 663       | -35 616 870       |
| Réévaluation d'immeubles de rendement                                                                                  | 5 407 561         | 1 053 000         |
| Autres bénéfices d'exploitation                                                                                        | 25 427            | 11 770            |
| <b>Total bénéfice d'exploitation</b>                                                                                   | <b>21 956 516</b> | <b>17 502 472</b> |
| Travaux exécutés par des tiers                                                                                         | 840 611           | 1 113 191         |
| Frais de personnel                                                                                                     | 6 429 534         | 5 486 945         |
| Charge administrative                                                                                                  | 2 073 654         | 1 818 400         |
| Charges liées aux biens immobiliers                                                                                    | 1 428 006         | 1 298 333         |
| Amortissements d'immobilisations corporelles                                                                           | 309 021           | 258 359           |
| Amortissements d'immobilisations incorporelles                                                                         | 252 920           | 283 893           |
| Autres charges opérationnelles                                                                                         | 450 627           | 441 192           |
| <b>Total charges opérationnelles</b>                                                                                   | <b>11 784 373</b> | <b>10 700 313</b> |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                                                                           | <b>10 172 143</b> | <b>6 802 159</b>  |
| Bénéfice financier                                                                                                     | 63 194            | 57 282            |
| Frais financiers                                                                                                       | -1 689 492        | -1 232 318        |
| <b>Résultat financier</b>                                                                                              | <b>-1 626 298</b> | <b>-1 175 036</b> |
| <b>Résultat ordinaire</b>                                                                                              | <b>8 545 845</b>  | <b>5 627 122</b>  |
| Résultat des sociétés associées                                                                                        | 0                 | 0                 |
| Produits extraordinaires                                                                                               | 4 553             | 58 931            |
| Charges extraordinaires                                                                                                | 0                 | -38 875           |
| Résultat extraordinaire                                                                                                | 4 553             | 20 055            |
| <b>Résultat avant impôts</b>                                                                                           | <b>8 550 397</b>  | <b>5 647 177</b>  |
| Impôts                                                                                                                 | -1 791 376        | -1 487 037        |
| <b>Résultat annuel</b>                                                                                                 | <b>6 759 022</b>  | <b>4 160 141</b>  |

La comptabilité financière complète conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations est présentée dans le rapport financier 2017.



# Agenda

## 17 mai 2018

Assemblée générale de bonainvest Holding AG

## Eté 2018

Inauguration du « Smart Living Lab » à Oensingen

## Fin de l'été 2018

Augmentation de capital de bonainvest Holding AG

## En continu

Journées portes ouvertes et visites libres

**Agenda actuel → [bonainvest.ch](https://bonainvest.ch)**

# Mentions légales

## Editeur

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

## Conception et création graphique

schneiterpartner AG, Zurich

## Visualisations

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

## Photos

Grund.photo, Christian Grund, Zurich  
ImmobilienFotografie, Jeronimo Vilaplana, Zurich  
Manuel Rickenbacher, Zurich  
X. Photo, Tim X. Fischer, Solothurn

## Impression

Baumberger Print AG, Oberbuchsitzen

Le présent rapport annuel 2017 de bonainvest Holding AG paraît en allemand et en français. En cas de divergences entre les deux versions, le texte original allemand fait foi. Le PDF de ce rapport de gestion est disponible en ligne sur [bonainvest.ch](http://bonainvest.ch). La version imprimée peut être commandée par courriel à [info@bonainvest.ch](mailto:info@bonainvest.ch).

Note sur les déclarations se référant à l'avenir : le présent rapport annuel 2017 de bonainvest Holding AG contient un certain nombre de déclarations qui se réfèrent à l'avenir. On les reconnaît au travers d'expressions telles que «devoir», «planifié», «supposer», «s'attendre à», «envisager», «avoir l'intention de», «viser», «à l'avenir» ou semblables ainsi qu'à la discussion de stratégies, objectifs, plans ou intentions. Ces déclarations sont assujetties à des risques ou incertitudes connus ou inconnus qui peuvent avoir comme conséquence que les résultats et événements effectifs s'écartent sensiblement des affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations.

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



**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

[bonainvest.ch](http://bonainvest.ch) | [bonacasa.ch](http://bonacasa.ch)