

bonainvest



**Rapport de gestion 2020**

# Table des matières

<b>Chiffres clés financiers</b>	<b>3</b>
<b>Une formule unique et gagnante : le Smart Living de bonainvest Holding</b>	<b>4</b>
<b>Lettre aux actionnaires</b>	<b>9</b>
<b>« Nous tiendrons nos promesses envers les investisseurs »</b>	<b>12</b>
<b>Les mégatendances gardent toute leur actualité</b>	<b>17</b>
<b>Une stratégie axée sur les groupes cibles et sur la durabilité</b>	<b>20</b>
<b>Une meilleure qualité de vie grâce aux standards bonacasa</b>	<b>23</b>
<b>Des standards font la différence</b>	<b>26</b>
<b>bonacasa pour clients professionnels</b>	<b>30</b>
<b>bonacasa pour communes prévoyantes</b>	<b>34</b>
<b>« Pour nous, c'est un soulagement énorme »</b>	<b>36</b>
Projets	
<b>Aperçu des projets en cours de développement et en construction</b>	<b>38</b>
<b>Projets en construction</b>	<b>40</b>
<b>Projets en cours de développement</b>	<b>45</b>
Actifs immobiliers	
<b>Portefeuille</b>	<b>48</b>
<b>Sites d'implantation</b>	<b>50</b>
<b>Développement du portefeuille</b>	<b>51</b>
<b>En chemin vers l'indépendance</b>	<b>54</b>
<b>Le Smart Living Loft, centre d'un écosystème puissant</b>	<b>56</b>
<b>Mission, stratégie et principe directeur</b>	<b>58</b>
<b>La direction de l'entreprise réunie au Smart Living Loft</b>	<b>60</b>
<b>Conseil d'administration et direction générale</b>	<b>62</b>
Rapport financier	
<b>Bilan</b>	<b>64</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>65</b>
<b>Impressum</b>	<b>67</b>

# Chiffres clés financiers

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF	CHF
Total du bilan selon évaluation DCF des actifs immobiliers et des entreprises	428 647 318	416 131 277	397 503 794
Terrains non construits	526 137	526 137	2 539 695
Immeubles de rendement	286 814 829	253 591 111	221 754 111
Immeubles à vendre	38 770 943	55 174 630	69 548 400
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	65 219 036	75 877 045	71 388 650
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	10 327 495	9 082 910	7 774 270
Charges liées aux biens immobiliers	1 702 059	1 752 778	1 631 317
Résultat immobilier	8 625 436	7 330 132	6 142 953
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	9 831 377	11 678 983	6 931 388
Résultat de la période avant impôts (EBT)	9 276 353	9 646 057	5 112 719
Résultat de la période	7 467 844	6 906 228	4 137 187
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	259 339 543	246 967 308	242 173 274
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>275 008 431</b>	<b>264 581 150</b>	<b>264 581 150</b>
<b>Quote-part de capitaux propres</b> (y compris stock d'actions propres)	<b>60,59%</b>	<b>59,57%</b>	<b>61,34%</b>
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	3,56%	3,87%	2,07%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	2,87%	2,77%	1,68%
<b>Chiffres clés par action</b>	<b>Nombre des actions</b>	<b>Nombre des actions</b>	<b>Nombre des actions</b>
Actions émises	3 170 126	3 076 525	3 076 525
Actions conférant un droit de vote	3 170 126	3 076 525	3 076 525
Actions donnant droit à un dividende (y compris stock d'actions propres)	3 170 126	3 076 525	3 076 525
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende (en CHF)	2.36	2.25	1.34
Dividende (resp. proposition de dividende) / Remboursement d'apports de capital par action (en CHF)	1.60	1.50	1.40
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	81.80	80.28	78.72
Capital propre par action selon évaluation DCF	86.75 <sup>1</sup>	86.00	86.00
Cours en bourse à partir du 01.05.2021	87.50 <sup>2</sup>		

1 Cours en bourse à partir du 01.04.2020

2 Cours des actions après la clôture annuelle et proposition de dividende du conseil d'administration à l'attention de l'assemblée générale

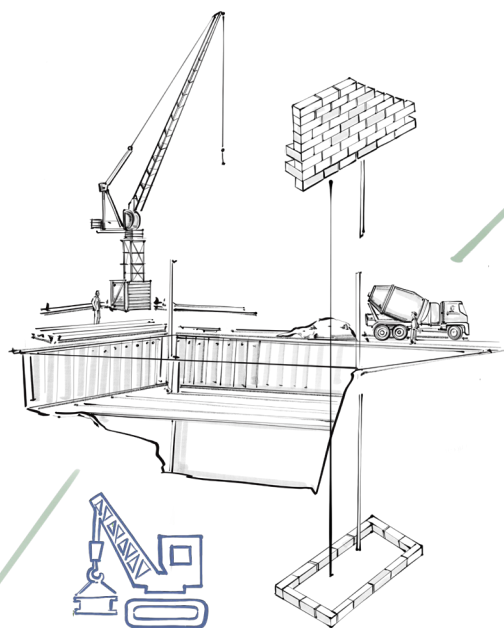
# Une formule unique et gagnante : le Smart Living de bonainvest Holding

En Suisse, personne ne connaît mieux que bonainvest Holding AG la nouvelle culture du logement, le Smart Living. Numéro un du marché, bonainvest offre depuis plus de dix ans des plus-values sans pareilles, qui améliorent la qualité de vie des locataires. Le Smart Living est une conception intégrale qui remplit les besoins de notre époque (sécurité, durabilité, individualité, connectivité) par les moyens les plus modernes.

## Des terrains idéalement situés

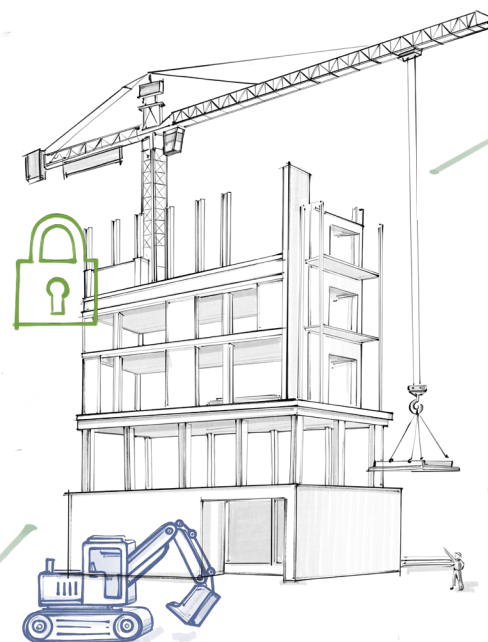
A proximité de :

- Mobilité respectueuse des ressources (transports publics)
- Crèches, jardins d'enfant, écoles
- Magasins et restaurants
- Offres culturelles et de loisirs
- Médecins et pharmacies
- Zones de récréation



## Une architecture durable

- Mise en œuvre du standard de construction bonacasa
- Certification de plus de 200 points de détail
- Matériaux haut de gamme et durables
- Planification prévoyante
- Construction sans seuils ni obstacles
- Technologie du bâtiment la plus récente
- Production de chaleur préservant les ressources

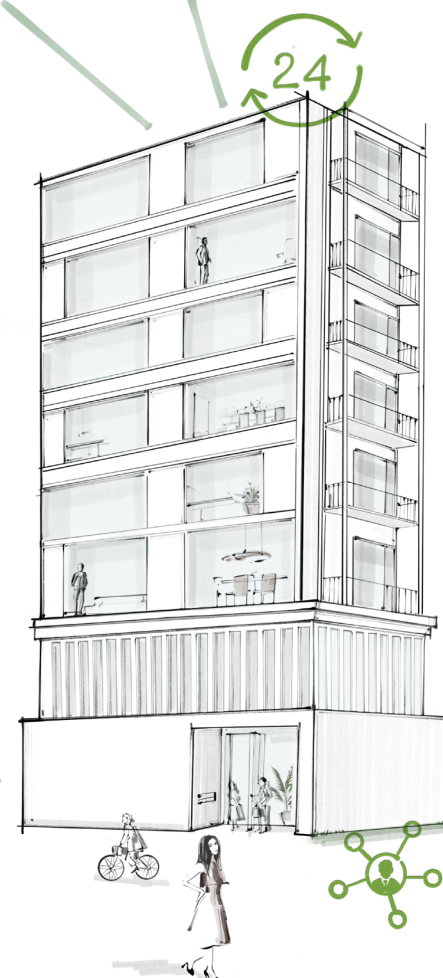


## Technologie du bâtiment interconnectée

- Coffre à clés
- Service appel d'urgence 24/7
- Dispositif de boîtes à colis intelligent
- Commande digitale de la température avec fonction Eco
- Commande digitale des lumières
- Détecteurs de fumée
- Simulation de présence
- Communication vidéo avec la porte d'entrée

## Living Services personnalisés

- Service de conciergerie
- Nettoyage de l'appartement
- Blanchisserie
- Service appel d'urgence 24/7
- Surveillance de l'appartement pendant les absences
- Accompagnement pour faire les courses
- Aide manuelle
- Service de déménagement
- Téléphone de service
- Application bonacasa
- Ainsi que d'autres services



---

## Le potentiel du Smart Living est loin d'être épuisé

---

Le monde change et notre façon de nous loger le fait aussi. Les moteurs de la nouvelle culture du logement, que nous appelons le Smart Living, sont nombreux et puissants. D'une part, la cadence imposée par la digitalisation à l'économie et à la société ne cesse de s'accélérer, de l'autre les défis posés par l'évolution démographique restent difficiles à relever. S'y ajoutent les mégatendances qui déterminent dans une large mesure notre façon de vivre et de nous loger, dans le présent comme à l'avenir. L'année dernière nous a montré de surcroît que des événements imprévus peuvent mettre notre société à rude épreuve. Ceux qui, comme bonainvest, continuent à grandir dans une période comme celle que nous traversons actuellement et qui en sortent renforcés, ont connu leur baptême du feu. Le Smart Living, la conception du logement pionnière de bonainvest, est prêt à relever tous les défis du futur.

---

## Un nouveau type de logement

---

Ivo Bracher eut l'idée initiale de bonainvest il y a une trentaine d'années. Il postula que l'appartement idéal devait être conçu pour l'avenir, qu'il devait donc satisfaire tout autant aux besoins d'aujourd'hui qu'à ceux de demain. Ces réflexions conduisaient

à la construction d'un nouveau type de logement, astucieux et doté de services personnalisés sur demande. Grâce à une planification prévoyante, les appartements de bonainvest permettent à leurs habitants d'y passer plusieurs phases de la vie de manière autodéterminée.

---

## Durable à tous les points de vue

---

Le constat que les exigences qu'un appartement doit remplir et les besoins en services évoluent en fonction de l'âge des occupants, n'a rien perdu de son actualité. Parallèlement, l'utilisation à long terme des appartements améliore la durabilité de tout l'immeuble. La mise en réseau sociale des locataires est favorisée par la présence d'une concierge et facilitée par une technologie du bâtiment innovante tandis que le système sophistiqué d'appel d'urgence 24/7 leur apporte un niveau élevé de sécurité. Dans le but de perfectionner sans cesse le Smart Living, bonacasa s'est engagée dans une collaboration étroite avec des partenaires de la construction, de la digitalisation et des sciences. Elle entend ainsi préserver son avance technologique et renforcer sa position de relief sur le marché.



### Une vue dégagée sur le lac d'Ägeri

Dans un endroit tranquille sur les hauteurs d'Unterägeri, bonainvest a réalisé le complexe immobilier Am Baumgarten. Parmi les 27 appartements de location de 2½ à 5½ pièces, presque tous offrent une vue magnifique sur le lac d'Ägeri. Depuis cet emplacement idéal, on arrive en quelques minutes de marche à pied à plusieurs magasins, restaurants et écoles, mais aussi au bord du lac d'Ägeri, qui invite au repos et à la détente.

---

« À l'avenir, nous élargirons la mise en réseau digitale de l'appartement. Bientôt, les appartements ne seront plus connectés seulement avec le bâtiment, mais aussi avec tout le contexte qui les entoure, c'est-à-dire avec l'environnement, la mobilité et l'approvisionnement en énergie. »

---

Dr Alain Benz, directeur général de bonacasa

---

# Les atouts du Smart Living sont la durabilité, la connectivité, la digitalisation et les services personnalisés.

La conception, unique en son genre, a connu le succès non seulement en période de conjoncture favorable, mais elle a été performante aussi dans l'année d'exception 2020. La demande s'était alors portée sur des logements dans lesquels le confinement était plus supportable et sur des pièces permettant un ameublement fonctionnel, par exemple pour le télétravail. Certains services ont également connu une demande croissante comme le nettoyage désinfectant, les services de coursier et de livraison ainsi que les boîtes à colis intelligentes et d'autres éléments de la technologie du bâtiment. S'il est vrai que les crises sont les signes précurseurs de changements de comportement et qu'elles déterminent comment nous allons vivre et travailler dans le futur, le Smart Living serait la meilleure pratique d'aujourd'hui et de demain.

## Lettre aux actionnaires

---

Mesdames, Messieurs,

**Dans une période turbulente, nous avons réussi à améliorer le résultat opérationnel par rapport à l'année précédente. Le résultat d'exploitation de l'année 2020 est de CHF 9.83 millions, et le bénéfice net s'élève à CHF 7.47 millions, ce qui représente une augmentation de 8,13% par rapport à l'année précédente. Compte tenu de la bonne marche des affaires et des bases financières solides, le conseil d'administration propose de verser un dividende provenant des réserves issues d'apports de capitaux de CHF 1.60. Les bénéfices non distribués conduisent à une augmentation de la valeur des actions de CHF 86.00 à CHF 86.75 (+ CHF 0.75).**

---

Dans l'histoire de bonainvest et de bonacasa, 2020 aura été l'année des grands changements. Pour ma part, je n'ai jamais vécu de défi comparable à celui dont la pandémie du coronavirus nous a gratifiés. Aussi pénibles qu'aient été et continuent à l'être les inconvénients de la situation pour l'économie, la société et chacun de nous, les effets disruptifs de la crise ont néanmoins fait ressortir au grand jour deux choses : Premièrement, l'importance de la digitalisation à un moment où le mot d'ordre est flexibilité et télétravail. Deuxièmement, l'utilité dont revêt un logement de qualité, équipé des services fiables de bonacasa.

Chez bonainvest et bonacasa, la connectivité digitale et sociale figure parmi les caractéristiques saillantes du Smart Living, la nouvelle culture du logement, qui rencontre une demande sans cesse croissante et qui, l'année dernière, a pénétré le marché au-delà de toute attente. Alors que Covid-19 a accentué encore les déséquilibres sur le marché des appartements locatifs en Suisse, faisant

monter à 1,72% le taux de vacance en 2020 – un chiffre qui n'avait plus été atteint depuis 1998 –, nous avons réussi, de notre côté, à faire baisser le taux de vacance dans notre portefeuille. Situation identique en ce qui concerne les appartements en PPE : malgré Corona, nous avons réalisé la vente de 25 unités, dépassant ainsi le budget.

---

### Des solutions astucieuses au bon moment au bon endroit

---

Les plus-values qui ont fait la différence en 2020 étaient le faible impact environnemental et la grande compatibilité sociale de nos immeubles, la durabilité des standards bonacasa, la mise en réseau digitale ainsi que les services personnalisés de bonacasa. Au fil de la crise, les caractéristiques uniques de bonacasa ont gagné successivement en importance. Les personnes d'un âge avancé demandaient surtout des services de coursier et de livraison, des services de mobilité et de nettoyage. Les jeunes locataires appréciaient les infrastructures disponibles



**Ivo Bracher**

Président du conseil d'administration  
bonainvest Holding AG

et les plans parfaits de nos appartements, qui facilitent le passage au télétravail. Enfin, les boîtes à colis intelligentes furent particulièrement prisées, étant donné que les ventes en ligne ont augmenté en Suisse de plus de 35% au cours des six premiers mois de l'année dernière.

### Projets en cours de développement et en construction

En automne 2020, les travaux de construction du projet Strahmhof à Münchenbuchsee ont commencé. Au mois de novembre de l'année dernière, les fondations du projet Langmoos à Langnau am Albis ont été creusées. C'est la deuxième fois déjà que bonacasa réalise, en étroite collaboration avec la municipalité de Langnau am Albis, un projet élargissant l'offre

de logements appropriés aux personnes âgées. Les travaux de finition du projet Drüblatt à Bellmund avancent à grands pas. Tous les appartements ont déjà trouvé locataire et la Coop a pu ouvrir sa filiale au rez-de-chaussée du bâtiment C dès le 19 novembre de l'année passée.

### Nouveau projet à Rudolfstetten

Au cours du premier semestre 2020, bonainvest a acquis à Rudolfstetten un terrain à bâtir conforme à la stratégie pour y réaliser le nouveau projet Am Mühlebach. Selon l'état actuel de la planification, le projet comprendra 28 appartements ainsi qu'une surface commerciale. Le début des travaux de construction est prévu pour le printemps 2021.

### Changements de personnel au sein de bonainvest Holding

Avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020, Jacques Garnier, jusque-là directeur des finances et de la vente, a été élu président de la direction générale de bonainvest. Jacques Garnier est entré dans le groupe d'entreprises en 2002. Fort de sa longue expérience, il assurera la réalisation des projets de construction en cours ainsi que la rentabilisation du parc immobilier. En tant que président et délégué du conseil d'administration de bonainvest Holding, je continuerai pour ma part de m'engager dans l'acquisition de terrains à bâtir intéressants, de recueillir des capitaux et de garder le contact avec les actionnaires. Ma tâche principale sera cependant constituée par le développement et l'autonomisation de notre entreprise filiale bonacasa AG.

### Changement de personnel au sein de bonacasa

Avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020, Alain Benz, qui était entré dans l'entreprise en 2013 et qui jusque-là était responsable du développement de l'entreprise ainsi que du marketing et de la communication du groupe bonainvest, a pris la direction générale de bonacasa. En même temps, l'équipe dirigeante de bonacasa a pris ses fonctions dans sa nouvelle composition. Au nom du conseil d'administration, je lui souhaite bonne chance et je me réjouis d'une collaboration fructueuse !

### De bonacasa à bonacasa Holding

En 2020, le conseil d'administration de bonainvest Holding a décidé de rendre indépendante bonacasa et de l'ouvrir à de nouveaux investisseurs. Le passage à l'autonomie a pour but d'enflammer une nouvelle

dynamique du concept commercial modulaire hors pair de bonacasa, de consolider sa position de numéro un du marché dans le domaine du Smart Living et de conquérir de nouveaux champs d'activité. Afin de renforcer son image de marque auprès des clients professionnels et des clients finaux, la division marketing et communication de bonainvest a été presque entièrement intégrée dans bonacasa. Dès le 3 août 2020, bonacasa a aménagé dans ses nouveaux locaux au Roggenpark à Oensingen. Elle peut ainsi bénéficier, pour une présentation globale, des synergies rendues possibles par le voisinage du Smart Living Loft et des trois appartements témoins digitalement interconnectés.

### Remerciements

Je remercie nos collaborateurs de leur grand engagement personnel. Je vous remercie, chers actionnaires, de votre confiance et de votre fidélité. Que penseriez-vous d'un investissement dans le nouveau bonacasa Holding AG ? Je vous présenterais volontiers en personne la stratégie et le plan d'affaires de cette entreprise au futur prometteur.

Ivo Bracher

Président du conseil d'administration

# « Nous tiendrons nos promesses envers les investisseurs »

Entretien avec Jacques Garnier,  
Directeur général de bonainvest Holding AG

**Monsieur Garnier, jusqu'au milieu de l'année dernière, vous étiez directeur des finances et de la vente ainsi que directeur général adjoint de bonainvest Holding. Les objectifs monétaires vont-ils avoir plus de poids sous votre direction ?**

L'examen et la définition des objectifs monétaires de l'entreprise ont toujours été le résultat d'une collaboration étroite au sein de la direction générale et du conseil d'administration – l'union fait la force. Ma nouvelle tâche de CEO de bonainvest Holding AG consiste principalement à motiver et à épauler tous les collaborateurs du groupe d'entreprises de sorte que chacun puisse tirer le meilleur parti de ses capacités et de ses compétences. Un autre facteur important pour la persistance du développement favorable de notre entreprise est la confiance de nos actionnaires et notre attachement à eux. Si, au cours des dix dernières années, le capital de bonainvest Holding a quintuplé, ce ne fut pas parce qu'au départ, le rendement était encore modeste, mais parce que nos actionnaires avaient confiance

dans notre produit et dans notre philosophie d'entreprise et qu'ils appréciaient la qualité et la durabilité de notre travail. Nous ne les décevrons pas ! Par l'augmentation de capital réussie du 28 janvier 2021 de l'ordre de CHF 15.8 millions, nous leur avons d'ailleurs donné la possibilité d'élargir leur engagement dans notre entreprise.

**Quels sont vos objectifs pour 2021 ?**

Nous accordons une grande priorité à l'élargissement de notre portefeuille en conformité avec notre stratégie. Le rendement visé pour nos investisseurs après la finalisation des grands projets est de 3,75%. Afin de disposer de suffisamment de liquidités, nous procéderons périodiquement à des augmentations de capital. Depuis fin 2020 / début 2021, nous avons en outre commencé la construction de 151 unités de logement à Münchenbuchsee, de 28 appartements à Rudolfstetten et de 53 appartements pour personnes âgées à Langnau am Albis. D'autre part, la construction du complexe pionnier à Bellmund avec

filiale de la Coop et agence postale intégrée, touche à sa fin. En ce qui concerne bonacasa, l'indépendance, qui doit prendre effet cette année, sera un pas dans la bonne direction afin de consolider sa position de numéro un du marché dans le domaine du Smart Living, de dynamiser ses activités avec les clients professionnels et de conquérir de nouveaux secteurs commerciaux.

**Au cours de cette année, bonacasa doit quitter le holding de bonainvest et devenir indépendante. Quelles en seront les conséquences pour les actionnaires de bonainvest ?**

Après l'autonomisation de son ancienne filiale, bonainvest Holding restera toujours un partenaire de premier plan du nouveau bonacasa Holding, dont il détiendra une participation substantielle. Notre but n'est pas de nous séparer de bonacasa ; au contraire, nous voulons profiter des synergies résultant de la collaboration avec des partenaires stratégiques afin d'exploiter pleinement le potentiel de bonacasa. Nous visons donc des rapports très étroits avec bonacasa Holding, ce dont témoigne notamment le fait que les deux entreprises auront le président du conseil d'administration en commun.

**Quelle sera à l'avenir pour bonainvest l'importance des standards bonacasa ?**

Les standards bonacasa sont le fruit de nombreuses années de développement en commun. Il va de soi que bonainvest continuera à participer au développement du standard de construction bonacasa et à le mettre en œuvre dans ses immeubles. Par les standards bonacasa, nous offrons aux habitants des plus-values tangibles, et nous devons tout faire pour les perfectionner continuellement.



**Jacques Garnier**

Président de la direction générale de bonainvest Holding AG. Précédemment directeur des finances et de la vente ainsi que directeur général adjoint. Entré dans l'entreprise en 2002.

**Quels seront dans le futur les avantages des standards bonacasa pour les locataires ?**

Les quatre standards bonacasa, construction, connectivité, sécurité et services au choix, nous donnent la possibilité de proposer dans tous nos appartements davantage de confort et de sécurité. Ce sont là précisément les plus-values demandées par les grands groupes de population des milléniaux et de la Silver Society. Afin d'être en mesure d'améliorer la qualité de vie de nos groupes cibles sur le long terme, bonacasa développe pour la nouvelle culture du logement Smart

Living en collaboration avec des partenaires de l'industrie et des sciences des solutions innovantes et qui – surtout ! – fonctionnent dans la pratique.

### **Pensez-vous que la conception bonacasa est un avantage quand il s'agit de trouver de bons terrains ?**

Nous nous focalisons sur l'acquisition de terrains de qualité en des lieux centraux. Il n'est pas rare que nous agissions en collaboration étroite avec les communes. Ensemble, nous analysons les besoins en appartements adaptés aux personnes âgées dans la commune ou dans la région et nous définissons la solution idéale. Il arrive qu'on nous cède en droit de superficie les terrains destinés à la construction de logements pour personnes âgées. La commune reçoit en contrepartie à la fois une rente et elle obtient des logements pionniers pour ses personnes âgées – le cas classique d'un accord gagnant-gagnant. Parfois, ce sont aussi des propriétaires terriens ou immobiliers privés qui s'adressent à nous parce qu'ils sont séduits par la conception bonacasa et qu'ils souhaitent faire construire une résidence bonacasa sur leur terrain.

### **Quelles étaient les répercussions de la pandémie de coronavirus sur la demande immobilière et comment jugez-vous la situation pour l'exercice 2021 ?**

En 2020, la demande d'appartements convenables a nettement progressé. Le logement devient de plus en plus important. La crise et le passage au télétravail qui s'ensuivait ont démontré toute l'importance dont revêtent les plans d'appartements mûrement réfléchis et la mise en réseau digitale. Dans notre portefeuille, les vacances et les fluctuations ont baissé significativement et la demande de

propriété résidentielle a dépassé nos prévisions. Pour 2021, nous nous attendons à une demande toujours aussi élevée ! Quant aux surfaces commerciales, leur part est chez bonainvest assez réduite. Dès le début du confinement au printemps 2020, nous avons pris contact avec nos locataires commerciaux afin de chercher des solutions individuelles – et nous les avons trouvées en réduisant les loyers voire en y renonçant.

### **Quelle stratégie allez-vous adopter en matière de croissance du portefeuille immobilier ? Quels seront vos principaux critères d'investissement ?**

Nous voulons acquérir un à deux projets par an, correspondant à un volume d'investissements de l'ordre de CHF 40 millions. Ceci représente une croissance annuelle du portefeuille d'environ 80 à 100 appartements. bonainvest a l'intention de s'agrandir en premier lieu dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville, Bâle-Campagne et Vaud ainsi qu'en Suisse centrale.

### **Parmi les complexes résidentiels du portefeuille de bonainvest, y en a-t-il un que vous préférez ? Lequel et pour quelle raison ?**

Notre complexe résidentiel à Port avec tous ses éléments durables. Rationnellement, ce sont le respect de la norme Minergie et le chauffage aux granulés de bois, suppléé par les capteurs solaires sur les toits. Emotionnellement, c'est le champ écologique dont la surface correspond à un terrain et demi de football, où on trouve 35 espèces différentes de buissons et de nombreux arbres fruitiers.



#### **Port, Bellevuepark**

A Port, bonainvest a réalisé le complexe résidentiel durable Bellevuepark avec 46 appartements locatifs et 40 appartements en PPE. Le panorama spectaculaire, la proximité du lac de Bienne et la situation idyllique sur le flanc d'une colline ensoleillée font du Bellevuepark un endroit sans pareil. Les appartements attractifs se distinguent par des plans mûrement réfléchis et un équipement intérieur haut de gamme. L'aménagement des espaces extérieurs est très proche de l'état naturel.

# Les mégatendances gardent toute leur actualité

**Nous nous sommes rendu compte très tôt de l'importance que les mégatendances pouvaient avoir à l'avenir pour notre stratégie d'entreprise. Nous mettions alors au centre de nos plans et de nos actions quatre mégatendances : l'individualisation, la connectivité, la Silver Society et la néo-écologie. A quelques années de là, nous constatons que les mégatendances identifiées par nous sont plus que jamais d'actualité et que leur importance pourrait même encore s'accroître dans le futur.**

## Individualisation

Le temps est révolu où par individualisation on entendait uniquement le détachement de l'individu des modes de vie traditionnels. De nos jours, le terme a aussi pris une signification économique. Les produits confectionnés sur mesure et les services personnalisés sont le reflet de la différenciation des marchés et des attentes accrues de la clientèle. On assiste à la montée en puissance de la personnalisation de masse qui associe production à grande échelle et fabrication à la pièce selon les préférences individuelles des clients. Sur le marché de l'immobilier et celui des services, cette tendance se manifeste par une demande croissante de la part des clients, de logements répondant à des souhaits individuels et offrant, à des prix abordables, une multitude d'options au choix. Tendance à la hausse.

## Connectivité

La connectivité est actuellement marquée par le progrès technologique, et elle le restera certainement encore pour longtemps. Il est bien connu que les plus grandes entreprises du monde doivent leur succès à la connectivité. De nos jours, une vie sans connectivité est devenue presque impensable, car Internet et les médias sociaux sont désormais une partie indissociable de notre quotidien. Cette évolution s'est encore accentuée pendant le confinement, quand bon nombre de contacts personnels ont dû être remplacés par la virtualité. Dans ce contexte, la demande de logements s'est tournée vers les immeubles qui répondaient déjà aux nouvelles exigences digitales de la technologie du bâtiment et de la communication. Tendance à la hausse.

## Consommer à bon escient

Les clients veulent aller au fond des choses et ils préfèrent la durabilité. De plus en plus de personnes veulent savoir ce qui est contenu dans un produit, comment il a été fabriqué et qui en a été le producteur. Dans le secteur de l'immobilier, la transparence est devenue indispensable. La durabilité de la construction doit être vérifiable, car son objectif est l'amélioration de la qualité de vie de tous les groupes de la société.



Les défis du télétravail ont été identifiés.

## Silver Society

Actuellement, les baby-boomers commencent à partir à la retraite. Au cours des prochaines années, ils formeront, à égalité avec les milléniaux, le groupe de population le plus important de Suisse. Ces concitoyens âgés, appelés aussi Silver Society, n'ont plus grand-chose en commun avec les seniors des temps passés. La raison en est simple : Ils ne forment plus un groupe cohérent. Les personnes ayant dépassé la soixantaine sont en meilleure santé, mènent une vie plus active et se sentent plus jeunes que leurs prédécesseurs. Surtout, ils savent ce qu'ils veulent et ne sont pas prêts à renoncer à leur individualité. Les logements pour les aînés d'aujourd'hui doivent par conséquent répondre à des exigences diversifiées et permettre des modes de vie individuels. Tendance inchangée.

## Néo-écologie

La protection de l'environnement et la durabilité comptent parmi les préoccupations principales des jeunes d'aujourd'hui. Et ceux-ci sont prêts à se battre pour leurs idéaux, en particulier les milléniaux et la génération Z, qui formeront d'ici quelques années l'un des groupes de population les plus importants de la Suisse. Ces adolescents bien informés et connectés avec le monde entier ne se laissent pas duper et ne se contenteront plus de quelques mesurette pseudo-écologiques. Sur le plan de l'immobilier, ils exigent des constructions réellement durables. D'un autre côté, les propriétaires d'immeubles se verront aussi confrontés à des lois de plus en plus contraignantes en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Tendance à la hausse.

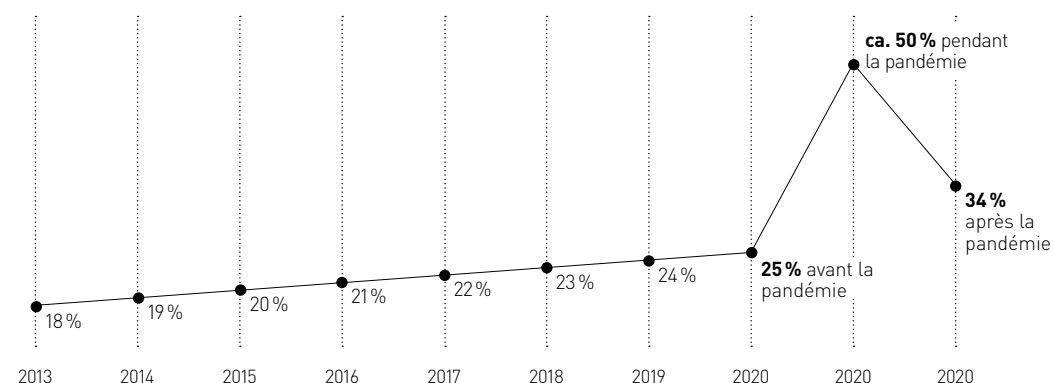
## Une solution qui restera : le télétravail

En 2020, tout le monde a pu se rendre compte de l'importance de la digitalisation. Car le travail à distance n'aurait pas été possible sans notebook, smartphone et Internet mobile. bonacasa facilite le télétravail par l'installation de connexions Internet dans toutes les pièces et par des plans qui permettent une grande diversité d'utilisations et d'ameublements. Sans oublier les services analogues tels que le nettoyage qui contribuent au bon moral pendant le télétravail. Avant l'éclatement de la pandémie, le télétravail était peu répandu. D'après une enquête de Deloitte, un peu moins de la moitié de la population active en Suisse (48%) travaille actuellement depuis son domicile. Les résultats montrent en plus qu'il est peu probable que la proportion du télétravail retombera au niveau d'avant la crise. Au contraire : 34% des personnes interrogées affirment que, une fois la crise passée, ils continueront à travailler régulièrement depuis leur domicile.

## Près de tout : le Mauritiuspark à Bonstetten

Depuis le Mauritiuspark à Bonstetten avec 23 appartements en PPE et 22 appartements locatifs de 2½ à 4½ pièces, rien n'est jamais bien loin. De la porte d'entrée, on arrive directement à la gare et au parking Mobility. Plusieurs magasins ainsi que la pharmacie sont tout proches, et l'étang Eichmattweiher ainsi que la zone de récréation contiguë sont à peine plus loin. Cette centralité du complexe résidentiel constitue un élément de durabilité, tout comme l'utilisation économique des ressources naturelles : respect de la norme Minergie, enveloppe des bâtiments optimisée, récupération de la chaleur, ventilation contrôlée des logements, production de la chaleur par des pompes à chaleur sol/eau ainsi que végétalisation extensive des toitures plates.

## Proportion de la population active (salariés et indépendants) en Suisse effectuant du télétravail



La crise actuelle peut être interprétée comme expérience à grande échelle : elle fait ressortir au grand jour ce qui fonctionne dans le télétravail et ce qui ne fonctionne pas.

Source : Deloitte research, OFS

# Une stratégie axée sur les groupes cibles et sur la durabilité

**Selon les pronostics de l'Office fédéral de la statistique, les deux tranches d'âge les plus importantes dans la Suisse de demain seront les seniors et les milléniaux. Ce sont précisément les deux groupes cibles visés par notre stratégie.**

Les milléniaux, nés entre 1983 et 1994, et la génération Z, correspondant aux années de naissance suivantes jusqu'à 1999, voient l'avenir avec passablement de scepticisme. Pour gagner la confiance de ces jeunes talents, il faut miser en premier lieu sur l'engagement social et tenir compte de leurs désirs en termes de diversité et de flexibilité. Les souhaits et les exigences des seniors sont assez semblables, même si les motifs en sont différents : ils demandent de la pluralité et des solutions flexibles, appropriées à répondre aux formes individuelles du vieillissement.

## 20 Les milléniaux sont locataires

Les milléniaux représentent environ un quart des deux millions de ménages en Suisse. Si, dans neuf cas sur dix, ils sont locataires et non propriétaires, ceci tient d'une part aux

limites de leurs ressources financières et de l'autre à une certaine réticence à s'attacher au matériel. Une enquête récente, menée par le promoteur immobilier Wüest und Partner en collaboration avec le Neue Zürcher Zeitung (NZZ) révélait en outre que le logement préféré de cette tranche d'âge était l'immeuble plurifamilial traditionnel, avec une bonne avance sur la maison d'époque en milieu urbain.

## Persistance de la tendance au downaging

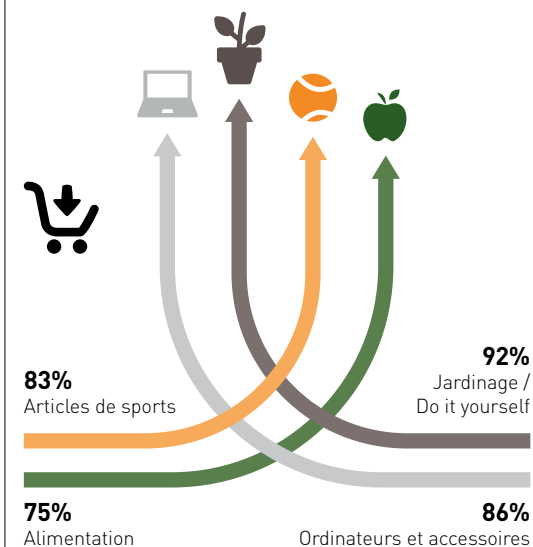
La proportion des personnes âgées ne cesse d'augmenter en Suisse. D'ici 2025, une personne sur cinq aura plus de 65 ans, et jusqu'en 2035, ce sera même une sur quatre. Environ 800 000 personnes auront alors plus de 80 ans. Grâce à une alimentation suffisante et équilibrée, grâce aussi aux progrès de la médecine et à l'accroissement de la

prospérité, la stigmatisation de l'âge d'autrefois cède la place à une meilleure confiance en soi des aînés. Si on compare les seniors d'aujourd'hui à ceux des générations précédentes, on constate que les personnes âgées de nos jours ont le physique plus jeune et se sentent aussi plus jeunes qu'il y a cinquante ans. Une enquête menée en 2012 par l'institut Allensbach révéla que les personnes ayant entre 60 et 74 ans se sentaient en moyenne huit ans plus jeunes qu'ils ne l'étaient en réalité ; et pour les personnes ayant plus de 75 ans, cet écart était même de dix ans. Conclusion : les seniors de nos jours sont à même de mener une vie assez différente de celle de leurs aînés.

## Les services personnalisés et la technologie du bâtiment interconnectée séduisent toutes les générations

Si les seniors et les milléniaux sont séparés par un grand nombre d'années de vie, leurs exigences en termes de services et de connectivité se ressemblent pourtant beaucoup. Les services individuels au choix de bonacasa sont demandés par les locataires de toutes les générations. Les personnes vivant seules apprécient le service de nettoyage qui leur permet d'avoir plus de temps libre pour les loisirs. Les habitants plus âgés, au contraire, auraient assez de temps pour faire le ménage, mais ils n'en ont plus la force. Les deux tranches d'âge sont unanimes à faire l'éloge des boîtes à colis intelligentes : les destinataires des paquets reçoivent par courrier électronique ou SMS un code personnel leur permettant d'ouvrir le casier correspondant. En 2020, les achats en ligne ont progressé de près de 30% et pendant le confinement, certains assortiments ont vu leur chiffre d'affaires quasiment doubler par rapport à l'année précédente. Les boîtes à colis intelligentes n'ont jamais été aussi utiles.

## Croissance des achats en ligne des assortiments les plus demandés pendant le confinement



Source : Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), Onlinehändlerbefragung 2020 (Enquête sur le commerce en ligne)

## Savoir estimer la qualité

Nos locataires, les jeunes comme les aînés, apprécient non seulement la mise en réseau et les services personnalisés, mais aussi la qualité proverbiale de nos appartements. Les exigences du standard de construction bonacasa dépassent de loin celles d'un immeuble moyen. Par exemple, le balcon d'un appartement ordinaire est long de 2 à 2,5 mètres et large de 1 à 1,2 mètres. Dans un appartement bonacasa, par contre, les balcons mesurent au moins 4 mètres sur 2 et, de surcroît, ils sont sans seuil et possèdent une porte coulissante. C'est une des nombreuses plus-values dans le portefeuille de bonainvest, qui procurent à tous les locataires un gain de qualité de vie.



#### Quand le balcon se transforme en salle de séjour

Tandis que dans un appartement moyen, le balcon est long de 2 à 2,5 mètres et large de 1 à 1,2 mètres, les balcons de bonainvest ont des dimensions généreuses : au moins 4 mètres de long et 2 mètres de large. De plus, ils sont sans seuil.

# Une meilleure qualité de vie grâce aux standards bonacasa

**Le standard de construction bonacasa a pour but d'améliorer, par l'élimination des seuils et d'autres obstacles, l'utilisabilité des logements pour les personnes de tous les âges et même quand elles sont réduites dans leur mobilité. Le standard de construction bonacasa représente-t-il donc une plus-value pour tout le monde ?**

**Jörg Hunziker :** Pour ma part, la réponse est clairement oui. Car le standard de construction établit dès le début que tous les appartements doivent avoir des pièces très spacieuses.

**Daniel Röck :** A mon avis, la plus-value par rapport aux autres appartements que nous construisons réside dans la prestation des services bonacasa. En tant qu'architecte, mais aussi en tant que personne, j'ai été impressionné par la facilité avec laquelle on pouvait solliciter les services qu'on souhaite avoir ou dont on a même besoin.

**Alain Benz :** L'importance de ce standard ne réside pas seulement dans les nombreuses instructions structurelles, qui vont de la porte d'entrée jusqu'aux lumières et même jusqu'aux moindres détails, sans pour autant entraver le travail de l'architecte, mais aussi dans le fait qu'il sensibilise toutes les personnes concernées – à commencer par l'investisseur, en passant par l'architecte et jusqu'aux locataires.

**Le standard de construction se compose de plus de 200 instructions. Le travail de l'architecte n'est-il pas trop gêné par tout ça ?**

**Daniel Röck :** Je partage l'avis de M. Benz : Le standard de construction a un effet réel de sensibilisation. La tâche devient beaucoup plus facile quand on est pleinement conscient dès le début, dès le premier coup de crayon, de toutes les exigences qui doivent être remplies une fois l'ouvrage fini.

**M. Hunziker, en tant que directeur de projet, contrôlez-vous le respect du standard de construction ?**

**Jörg Hunziker :** Absolument. Dans le cas du projet Am Baumgarten, j'ai aidé Daniel Röck dans la mise en œuvre des instructions du standard, mais la certification interne incombe à un spécialiste de bonacasa. Quand les plans d'un projet sont prêts, on procède à la certification des éléments qui ne pourront plus être changés par la suite. Ce sont par exemple les plans des appartements, les murs et les cages d'escalier. Je contrôle aussi avec l'architecte les éléments qui, le cas échéant, pourront être remplacés sans problèmes : les lumières, les mains courantes entre autres.

## Qu'est-ce qu'il faut entendre par « planification prévoyante et durable », mentionnée explicitement dans le standard de construction ?

**Daniel Röck :** La planification prévoyante se manifeste surtout dans les salles de bains et dans les cuisines. Les salles de bains, par exemple, sont conçues de telle manière qu'elles peuvent être transformées ultérieurement pour en permettre l'usage à une personne en fauteuil roulant. Pareil pour les cuisines où il suffira plus tard de faire quelques légères adaptations pour garantir une fonctionnalité sans entraves.

**La construction sans obstacles est caractérisée par l'absence de seuils, par des portes coulissantes et par des pièces spacieuses. En fin de compte, ça lui donne un air de design industriel moderne. Est-ce aussi du goût de vos locataires plus jeunes ?**

**Alain Benz :** Le standard de construction bonacasa englobe tout un éventail de mesures visant la durabilité. En même temps, il constitue une sécurité pour le portefeuille de l'investisseur bonainvest. Mais il ne faut pas qu'il gêne le travail de l'architecte. Il est possible que le standard confère à l'appartement un aspect de modernité, mais, chez nous, le plus important reste toujours la signature d'un bon architecte.

**Comment le standard de construction peut-il garantir la durabilité des bâtiments ?**

**Alain Benz :** D'abord, il faut savoir ce qu'on entend par durabilité. Pour nous, la durabilité se manifeste dans l'écologie du lieu bien desservi par les transports publics et surtout dans le fait que les habitants peuvent vivre très longtemps dans leurs appartements. Quant au choix entre les différentes sources

d'énergie renouvelable, il dépend en fin de compte des opportunités présentes sur place.

**Jörg Hunziker :** En ce qui concerne la consommation en énergie, nos immeubles sont tous durables. Autant que faire se peut, nous respectons la norme Minergie, ce qui signifie consommer le moins d'énergie possible et l'utiliser le plus efficacement possible.

**Alain Benz :** En dernière instance, notre approche peut être définie de holistique. Il ne sera jamais possible de tout régler par un seul standard, car il y a aussi d'autres facteurs qui entrent en ligne de compte, par exemple la stratégie d'investissements de bonainvest. Quelle région se prête pour la poursuite de notre croissance, quelles sources d'énergie sont disponibles à un endroit donné et comment le problème de la mobilité peut-il être résolu au mieux ? La durabilité des immeubles est toujours le résultat de tout un conglomérat de planifications et de décisions.

**Le standard de construction bonacasa, peut-il aussi être utilisé par des tiers ?**

**Alain Benz :** Oui, bien sûr. Ceci est même une des raisons principales du succès croissant de bonacasa au cours de ces dernières années. Nous mettons à disposition de nos clients professionnels quatre modules de Smart Living qu'ils peuvent intégrer dans leurs parcs immobiliers. Serait-ce dans notre image de marque ou en solution marque blanche.

**Standard de construction, de sécurité, de connectivité et de services – pourquoi faut-il autant de standards ?**

**Alain Benz :** Tout au début de notre entretien, j'ai été agréablement surpris par l'affirmation de M. Röck, qui, bien qu'architecte, a insisté



**Table ronde au sujet des standards bonacasa**

De gauche à droite : Jörg Hunziker (Directeur de la construction, bonainvest AG), Alain Benz (Président de la direction générale, bonacasa), Daniel Röck (architecte, partenaire de Röck Baggenstos Architekten AG), René Rüegg (direction de la discussion)

sur les plus-values apportées par les services bonacasa, interprétant ainsi la perception positive de notre image de marque comme résultat de ces différents standards.

**Daniel Röck :** Si vous permettez, j'aimerais dire encore un mot sur la durabilité. A mon avis, ce qu'il y a de durable dans le standard de construction bonacasa, c'est l'adaptabilité des appartements. On peut les transformer au fur et à mesure suivant les besoins des occupants de sorte que ceux-ci peuvent y vivre très longtemps. D'un autre côté, il est prévu du point de vue de la structure du bâtiment, qu'un appartement peut à tout moment accueillir de nouveaux habitants. A mes yeux, ceci est clairement le point le plus durable. Par ailleurs, j'aimerais quand même souligner que jusque-là, nous

n'avions jamais eu de maître d'ouvrage qui implémentât une plateforme électronique pour la prestation de services. Nous avons fait connaissance avec le Smart Living pour la première fois à l'occasion d'un projet bonacasa.

**bonacasa collabore avec des partenaires de l'industrie et des sciences afin de préserver son avance dans le domaine du Smart Living. A quoi faut-il s'attendre en prochain ?**

**Alain Benz :** Le point de départ de toutes nos réflexions sur les standards bonacasa restera toujours l'utilité pour les clients finaux. Si on veut obtenir un résultat bénéfique et durable, il faut toujours concilier le terrain, l'architecture, la connectivité et les services dans l'intérêt du client.

# Des standards qui font la différence

**Les quatre standards bonacasa sont les piliers du nouveau style de vie Smart Living. Ils améliorent à la fois la qualité de vie des habitants et augmentent la valeur et la durabilité des immeubles du portefeuille. Depuis 2009, nous développons et perfectionnons continuellement ces standards en collaboration avec nos partenaires de l'industrie et des sciences afin de préserver notre position de pointe sur le marché de l'immobilier.**

## Standard de construction bonacasa

- Construction sans seuil ni obstacle
- Plus de 200 instructions de détail
- Certification du gros œuvre

Il ne fait aucun doute qu'une construction sans obstacles améliore l'utilisabilité des logements pour les personnes de toutes les générations. L'accès sans restriction en fauteuil roulant des appartements et de toute la maison constitue une plus-value pour tous les habitants. Les portes sans seuil, les plans généreux, les grands balcons, les ascenseurs spacieux, bref, toute la structure du bâtiment est conçue pour l'utilisation avec un fauteuil roulant de 120 x 70 cm – et ça se remarque. La durabilité des immeubles et de tous les appartements est garantie par le standard

de construction qui s'articule en plus de 200 instructions de détail comme par exemple les recommandations au sujet du choix des matériaux ou de l'aménagement intérieur.

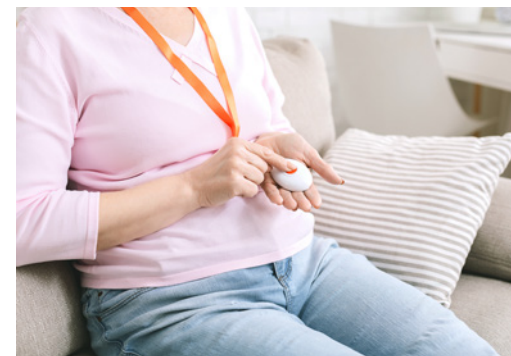
## Standard de connectivité bonacasa

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

Chez bonacasa, la connectivité a pour but de rendre la vie des locataires plus confortable et plus sûre. A cet effet, des rapports sont établis et élargis entre les habitants de la maison et vers les fonctions digitales installées dans les appartements. Par le biais de systèmes de commande fixes ou depuis le smartphone, on peut surveiller la porte d'entrée, piloter les lumières et les stores, régler la température de chaque pièce et simuler une présence dans l'appartement pendant les absences du locataire. Les consommateurs électriques peuvent être contrôlés en permanence, et on peut les activer ou désactiver tous à la fois au moment d'entrer dans l'appartement ou de le quitter. Grâce aux boîtes à colis intelligentes, les paquets parviennent à leurs destinataires même quand ceux-ci ne sont pas à la maison ou ne souhaitent pas être dérangés pendant le télétravail – en ces temps marqués par les achats en ligne un élément permettant d'éviter le stress.

## Standard de sécurité bonacasa

- Intégration appel d'urgence 24/7
- Recevoir les appels d'urgence et prendre les premières mesures
- Donner l'alerte aux services d'urgence
- 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



Tous les immeubles de bonainvest sont équipés du coffre à clés électronique de bonacasa. Grâce au concept d'intervention ingénieux, les équipes de secours arrivent au plus vite dans l'appartement de la personne en détresse – un gain de temps qui dans un cas d'urgence peut être précieux. L'intervention, qui est coordonnée par la centrale d'appel d'urgence de bonacasa, se déroule de manière fiable et discrète sans que les pompiers ou la police soient obligés de forcer la porte de l'appartement. Le service d'appel d'urgence de bonacasa, qui est disponible en option, est sans pareil en Suisse.



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

- 07.45 Chercher le linge des clients à la blanchisserie
- 08.30 Ramasser les vieux papiers
- 11.00 Mettre de nouvelles annonces au tableau d'affichage
- 11.30 Aérer les appartements des personnes en vacances
- 13.00 Remettre en personne une carte d'anniversaire
- 13.30 Planifier la surveillance de l'appartement d'un couple qui part en voyage de noces
- 14.15 Organiser le service d'aide et de soins à domicile d'une personne âgée et tester son appareil d'appel d'urgence
- 14.35 Nettoyer le bac sanitaire du chat d'une dame à mobilité réduite
- 14.55 Apporter les courses et le linge
- 15.20 Accompagnement pour faire les courses
- 15.40 Garder le bébé d'une jeune famille
- 17.30 Planifier et coordonner la journée suivante



Le dispositif de boîtes à colis intelligent permet d'entreposer les paquets dans un casier sûr lorsque le destinataire n'est pas à la maison. Fini les tentatives de livraison infructueuses, plus besoin de se rendre au bureau de poste pour récupérer son colis. L'arrivée d'un paquet est signalée au destinataire automatiquement par SMS. Les paquets en retour peuvent également être déposés dans le dispositif à colis.

#### Standard de services bonacasa

- Nettoyage de l'appartement
- Service de blanchisserie
- Service de conciergerie
- Appel d'urgence 24/7
- Surveillance de l'appartement pendant les absences
- Accompagnement pour faire les courses
- Aide manuelle
- Service de déménagement
- Service d'assistance téléphonique
- Nouvelle application bonacasa
- Ainsi que d'autres services

Dans les appartements équipés de bonacasa, les habitants choisissent en toute liberté les services en option dont ils souhaitent

bénéficier. Par le biais du téléphone de service bonacasa, au travers de la nouvelle application bonacasa avec fonction push message ou directement auprès de la concierge de bonacasa présente sur place, il est facile de commander le nettoyage de l'appartement, le service de blanchisserie, la surveillance de l'appartement pendant les absences et beaucoup d'autres services. La concierge, qui est régulièrement présente sur place, s'occupe des plantes et des animaux domestiques quand les propriétaires sont en voyage, et elle remplit aussi le réfrigérateur pour le jour du retour. En particulier, elle est prête à donner un coup de main aux personnes âgées, elle les accompagne sur demande pour faire les courses et les aide dans les travaux ménagers fatigants.

# bonacasa pour clients professionnels



L'offre de bonacasa « Smart Living pour clients professionnels » a connu une croissance ininterrompue non seulement en 2020, mais tout au long des cinq dernières années. Les clients B2B ont été de plus en plus nombreux à se décider d'intégrer les modules standardisés et peu coûteux de bonacasa dans leurs nouvelles constructions ou même dans leurs immeubles existants, qui avaient encore été construits sans les normes bonacasa. Sur le marché de

l'immobilier en voie de saturation, le Smart Living fait souvent la différence. La durabilité, la connectivité, la sécurité ainsi que les services en option sont des plus-values de plus en plus demandées par les deux tranches d'âge les plus importantes en Suisse. La formule du logement Smart Living, flexible et au prix très correct, améliore la qualité de vie des jeunes locataires tout autant que celle des aînés.



Par chance, à la Brotegg, l'autodétermination n'est pas une question de chance. La qualité de vie des habitants repose sur de nombreux piliers, entre autres sur l'offre de services bonacasa.

→ [brotegg.ch](https://brotegg.ch)

## Une stratégie dotée d'un grand potentiel

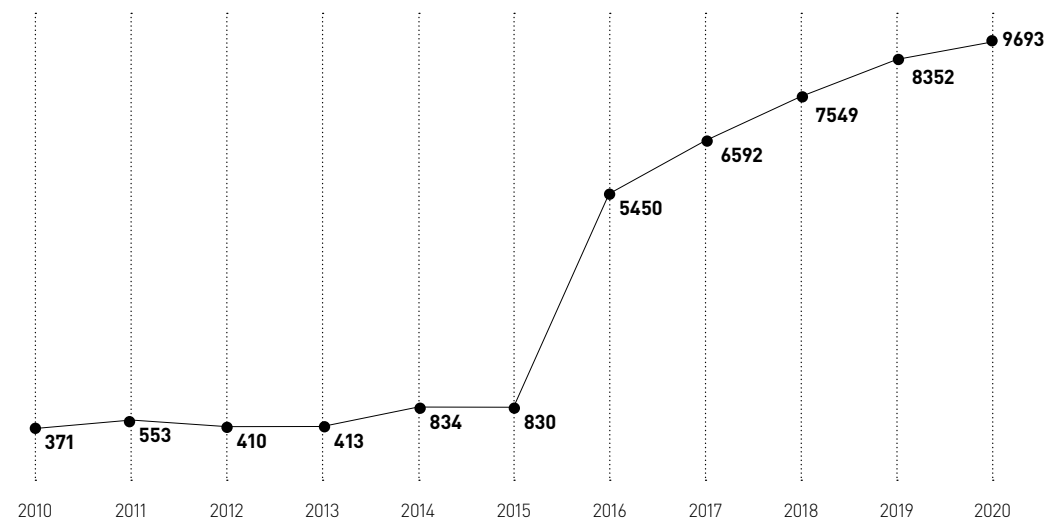
Les standards bonacasa se fondent sur les mégatendances que sont la connectivité, la

Silver Society, la néo-écologie et l'individualisation ainsi que sur les sous-tendances qui en découlent. En identifiant à temps les grands courants qui bouleversent le monde et en tirant les bonnes conclusions, bonainvest s'est forgé une base stratégique solide.

## Les modules de Smart Living de bonacasa

Au lieu de développer eux-mêmes les compétences, l'infrastructure et les ressources nécessaires, nos clients professionnels font confiance aux solutions de Smart Living éprouvées, modulaires et bon marché de bonacasa. Ils choisissent en toute liberté la configuration et les modules qui conviennent le mieux à leur parc immobilier ou à leurs nouveaux projets. Les quatre modules sont parfaitement agencés entre eux et peuvent aussi être fournis en marque blanche dans l'identité de marque du client.

## Nombre des appartements équipés par bonacasa



Le nombre des appartements de bonainvest et de ses clients professionnels équipés par bonacasa est passé en un an de 8352 à 9565, ce qui correspond à une augmentation de 1213 appartements (+14,5%).



Les 40 appartements pour personnes âgées du complexe résidentiel Rhyvage sont connectés à la centrale d'appel d'urgence 24/7 de bonacasa. Parallèlement, la vaste palette de services bonacasa rend la vie quotidienne des habitants plus aisée et plus confortable.

→ [rhyvage.ch](https://rhyvage.ch)

### Rhyvage, directement sur les rives du Rhin, offre une qualité de vie élevée

A la Baslerstrasse à Rheinfelden, « Immobilier Suisse âge et santé », la fondation de placements de Swiss Life Asset Managers, construit actuellement 132 appartements modernes de 1½ à 4½ pièces, dont 40 conçus spécialement pour personnes âgées. Le complexe immobilier Rhyvage séduit par sa situation directement sur les rives du Rhin, près de la frontière avec l'Allemagne, et la proximité de Bâle (15 minutes en train depuis la gare de Rheinfelden, 20 minutes en voiture). La station de bus la plus proche se trouve à deux minutes, le trajet en bus prend six minutes pour la poste et onze minutes pour la gare. Les appartements, dont la majeure partie a

déjà trouvé locataire, pourront être aménagés à partir du mois d'avril 2021.

### Swiss Life Asset Managers offre davantage à ses locataires : les services bonacasa

Le complexe résidentiel Rhyvage est caractérisé par la proximité de magasins et de zones de récréation. De surcroît, tous les habitants, jeunes ou moins jeunes, en top forme ou à mobilité réduite, peuvent bénéficier des services sur mesure fournis par bonacasa. La résidence, qui est certifiée du label Living Every Age 4 (LEA 4), ne comporte ni seuil ni obstacle. Les 40 logements pour personnes âgées sont connectés à la centrale d'appel d'urgence 24/7 de bonacasa, l'abonnement étant inclus dans le loyer.



Le groupe d'entreprises ITW est en train d'installer progressivement les différents services bonacasa dans ses immeubles locatifs.

→ [itw.li](https://itw.li)

### ITW a choisi le « Vivre avec services »

Au mois de novembre 2020, le groupe d'entreprises ITW de Balzers (Liechtenstein), Sano Wohnkonzepte et bonacasa ont conclu un partenariat. Actuellement, ITW est en train d'équiper progressivement son parc immobilier de divers standards bonacasa et de les mettre à disposition des locataires. bonacasa, de son côté, vient de développer l'application « ITW Smart Living », adaptée aux besoins d'ITW et de son parc immobilier. Pour s'en servir, les locataires peuvent télécharger cette application sur des terminaux du type smartphone ou tablette. « Nous sommes heureux de pouvoir offrir, par le biais de l'application ITW, une vraie plus-value à nos locataires. »



« Le secteur de l'immobilier est définitivement arrivé dans l'ère digitale. Nous nous réjouissons du partenariat avec bonacasa. »

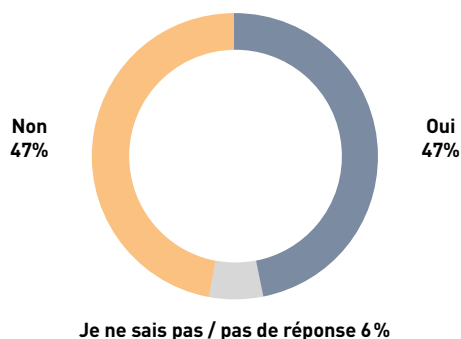
Martin Meyer, CEO du groupe d'entreprises ITW

# bonacasa pour communes prévoyantes



Mobilité et logement, engagement bénévole et travail rémunéré, santé et participation sociale, sécurité et aménagement du territoire : les défis de la politique en faveur des aînés sont nombreux.

Pour les communes suisses, le vieillissement de la population représente un défi majeur d'ordre conceptionnel et stratégique. Car elles sont appelées à créer un environnement répondant aux besoins des personnes âgées et bénéfique à leur autodétermination, à leur santé et à leur inclusion sociale. Pourtant, la moitié des communes interrogées par l'institut de sondages Gesellschaft für Sozialforschung (gfs.bern) déclarent qu'elles ne disposent d'aucun instrument de gestion spécifique en matière de politique en faveur des aînés et qu'elles sont tributaires à cet égard du soutien de partenaires compétents.



La ville/commune dispose-t-elle d'un organisme ou d'une personne responsable de la politique en faveur des aînés ? (gfs.bern, Environments favorables aux personnes âgées en Suisse, 2020)

## Une collaboration en partenariat

Pour être durables, les concepts doivent tenir compte de la situation spécifique de chaque commune. C'est dans le dialogue avec la commune que naissent les solutions viables à long terme. Pour cette raison, le premier échelon du concept bonacasa est toujours le conseil. Nous accompagnons les communes dans l'élaboration d'un principe directeur des générations et dans la réorientation de leur politique en faveur des aînés. Nous modelons la répartition idéale des tâches entre soins ambulatoires et soins stationnaires et nous évaluons les besoins prévisibles en appartements adaptés aux personnes âgées dans la commune. Le conseil est suivi des autres échelons, à savoir de la réalisation et de la mise en réseau – des domaines dans lesquels bonainvest et bonacasa sont le point de référence en Suisse. Les communes peuvent se renseigner à des prix corrects auprès des centres d'accueil pour le troisième âge de bonacasa.

## Saisir les chances offertes par le changement démographique

Il est grand temps que la maison de retraite classique soit enfin abandonnée. Car les souhaits et les besoins de la Silver Society, dont l'arrivée de la génération du baby-boom grossira progressivement les rangs, ont beaucoup évolué. Les ordinateurs ainsi qu'une certaine indépendance financière donnent aux seniors la possibilité d'accéder à toutes les opportunités, de participer à la vie quotidienne et de rester en contact avec des personnes de tous les âges. Les qualités de bonacasa dans le domaine de la digitalisation et de la connectivité sont excellentes, de sorte que l'entreprise s'est vu attribuer en 2019 le prix « Top 10 Digital Real Estate ». bonainvest, de son côté, compte parmi les opérateurs immobiliers les plus durables de Suisse.

## La vie autodéterminée coûte moins cher

Grâce aux standards bonacasa, matérialisés par des appartements sans seuil ni obstacle et par la prestation de services sur demande, et grâce à l'interaction avec les institutions d'aide et de soins à domicile, les personnes âgées ont la possibilité de vivre plus longtemps et de façon autodéterminée dans leur propre appartement. Cette solution est la moins coûteuse à la fois pour les seniors et pour les communes.

## Vivre avec services et sécurité

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

## Une meilleure qualité de vie pour tous les seniors de la commune

L'accès à la connectivité et à la prestation de services bonacasa n'est pas limité aux habitants des résidences communales pour seniors. Sur demande, d'autres seniors de la commune peuvent aussi bénéficier des standards bonacasa. Pour en savoir plus, les intéressées peuvent s'adresser à notre centre d'accueil pour le troisième âge à Wiesen-dangen ou fixer un rendez-vous avec l'ambassadrice de bonacasa.

# « Pour nous, c'est un soulagement énorme »

**Reto Grau, maire de Langnau am Albis, explique dans une courte interview pourquoi l'événement des services proposés par bonacasa a convaincu sa commune et pourquoi les deux résidences bonacasa pour personnes âgées constituent pour la commune un soulagement énorme.**

**Pour la deuxième fois déjà, la commune de Langnau am Albis planifie et réalise des logements pour personnes âgées avec bonacasa. Quelles sont les raisons de cette collaboration répétée ?**

En vérité, nous savions dès le début que nous allions avoir deux résidences pour personnes âgées dans le même périmètre. Seulement, nous ne voulions pas décider trop tôt à qui nous allions nous associer pour le deuxième projet. Mais lorsque nous voyions la dynamique que prenait la collaboration avec bonainvest et la résonance que rencontraient les services de bonacasa, nous n'avons pas hésité à nous adresser de nouveau à bonainvest.

**Quels étaient pour vous les points les plus importants pendant la planification ?**

Tout au début, quand il s'agissait de savoir où, comment et combien nous allions construire,

nous nous sommes fait conseiller par bonacasa et nous avons profité de son expérience. Les deux points les plus importants pour nous étaient le choix du terrain dans notre commune ainsi que la façon la plus appropriée pour satisfaire aux besoins des futurs locataires.

**Quelle importance les services personnalisés de bonacasa revêtaient-ils pour la commune ?**

Nous savions dès le début que nous voulions offrir des services, mais nous étions aussi conscients du fait que nous n'allions pas pouvoir les fournir en tant que commune. Nous nous sommes donc fait conseiller et nous avons pris connaissance de l'offre de bonacasa dans tous ses détails. Ce qui nous a convaincus c'était la variété des services proposés par bonacasa et le fait qu'ils ont déjà fait mille fois la preuve de fonctionner dans la pratique.

**Dans quelle mesure ces deux résidences pour personnes âgées permettent-elles à la commune de faire des économies ?**

Pour nous, la solution avec bonainvest constitue un soulagement énorme. La commune met à disposition le terrain en droit de superficie et elle reçoit en contrepartie des logements modernes pour personnes âgées, qui répondent parfaitement aux exigences de Langnau am Albis et dont les prix sont très raisonnables. Et qui plus est, la commune a obtenu un droit de préférence en faveur des habitants actuels ou anciens de Langnau am Albis.

**Comment les nouveaux services ont-ils été accueillis par les locataires ?**

Je suis sûr, et la chose m'a aussi été confirmée, que certains services sont effectivement utilisés par les locataires. Mais il faudra certainement un peu de temps jusqu'à ce que toutes les possibilités de l'offre soient connues de tous. Dans la première résidence, qui est entièrement louée, il y avait une concierge de bonacasa sur place, et dans la deuxième résidence, il y aura même une pièce réservée



En haut : Reto Grau (le maire) apprécie la bonne collaboration avec bonainvest. En bas : Premier coup de pioche pour la deuxième résidence pour personnes âgées à Langnau am Albis. En bas à gauche : Les appartements du premier immeuble sont tous occupés.

spécialement pour elle. Grâce à son aide, les locataires auront plus de facilité à se repérer dans tous ces services.

**Pensez-vous que les services de bonacasa pourraient être intéressants pour tous les habitants du village ?**

Oh ! Je ne savais même pas qu'il est possible de recevoir les services de bonacasa en dehors des résidences pour personnes âgées. Je pense que ceci serait une possibilité très intéressante que nous pourrions proposer aux habitants de Langnau. Pour cette raison, je suis très curieux d'en savoir plus lors de notre prochaine rencontre avec bonacasa.

# Aperçu des projets en cours de développement et en construction

Commune, nom du projet

	Date prévue de la finalisation	Superficie utile principale (en m2)	Nombre des pièces					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités de commerce	Places dans le garage souterrain
			1.5 pièces	2.5 pièces	3.5 pièces	4.5 pièces	5.5 pièces					
<b>Bellmund, Drüblatt</b> (en construction)	2021	1715	2	6	3	5	–	16	16	–	1	26
<b>Bern–Bümpliz, Bottigenstrasse</b> (en cours de développement)	2024	2488	*	*	*	*	*	22	22	–	2	*
<b>Burgdorf, Q34</b> (en cours de développement)	2024	*	*	*	*	*	*	37	37	–	–	25
<b>Ecublens, En Parcs</b> (en cours de développement)	2024	*	*	*	*	*	*	153	133	20	*	*
<b>Fraubrunnen, Hofmatte</b> (en construction)	2022	1725	–	20	14	–	–	34	34	–	5	27
<b>Langnau am Albis, Langmoos</b> (en construction)	2023	4373	13	16	18	4	2	53	53	–	2	63
<b>Münchenbuchsee, Strahmhof</b> (en construction)	2023	3133	1	11	17	4	–	33	21	12	2	22
<b>Münchenbuchsee, Strahmmatte</b> (en cours de développement)	2024	9310	18	27	62	11	–	118	94	24	1	94
<b>Rudolfstetten, Am Mühlebach</b> (en cours de développement)	2022	1942	4	20	–	4	–	28	28	–	*	35
<b>Unterägeri, Am Baumgarten G</b> (en construction)	2023	5259	–	20	17	7	–	44	44	–	2	84
<b>Total</b>		<b>29 945</b>						<b>538</b>	<b>482</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>376</b>

\* Pas d'indication

# Projets en construction

## Bellmund, Drüblatt (1)

- 16 appartements de location
- 1 unité de commerce (filiale de la Coop)

Sur un terrain de la commune bourgeoise de Bellmund situé à la Lohngasse verront le jour deux bâtiments résidentiels avec un garage souterrain en commun. Le projet comprend 16 appartements de location de 1½ à 4½ pièces, un point de vente de la Coop avec agence postale intégrée ainsi que quatorze places de stationnement courte durée et huit places de stationnement pour visiteurs.

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

→ [drueblatt.ch](https://drueblatt.ch)

## Fraubrunnen, Hofmatte (2)

- 34 appartements
- 5 unités de commerce

Le projet planifié se compose de deux immeubles résidentiels situés près de la gare de Fraubrunnen, à proximité de magasins, médecins généralistes, dentistes, écoles et d'une merveilleuse zone récréative caractérisée par des cultures agricoles et des villages ruraux bien préservés.

Verront le jour au total 34 appartements de 2½ ou 3½ pièces, cinq unités de commerce et 27 places de stationnement dans le garage souterrain. Les maisons seront réalisées en conformité avec les standards bonacasa et disposeront de technologie du bâtiment interconnectée et de services individuels au choix.

→ [hofmatte-fraubrunnen.ch](https://hofmatte-fraubrunnen.ch)



1



2



3



4



5

### Langnau am Albis, Langmoos (3)

- 53 appartements de location planifiés
- 2 surfaces de service

A Langnau am Albis, le projet immobilier Langmoos est entré en phase de construction. C'est déjà le deuxième projet bonacasa dans la commune, après la finalisation du complexe résidentiel Wolfgrabenstrasse. La planification s'est déroulée en étroite collaboration avec la municipalité. Le site se trouve à proximité du centre du village, immédiatement à côté de l'établissement médico-social Sonnegg. Il comprend un immeuble résidentiel de 53 appartements locatifs de 1½ à 5½ pièces, une salle polyvalente avec lounge, deux surfaces commerciales réservées à des prestataires de soins à domicile, un accueil de jour ainsi qu'un garage souterrain de 63 places.

→ [langmoos.ch](http://langmoos.ch)

### Münchenbuchsee, Strahmhof (4)

- 33 appartements de location et en PPE
- 2 unités de commerce

A Münchenbuchsee, le projet Strahmhof est entré en phase de construction. Situé à proximité du centre de la commune, le nouveau complexe résidentiel comprendra trois bâtiments avec au total 33 appartements, un cabinet de médecine généraliste ainsi qu'une unité de commerce.

→ [strahmhof.ch](http://strahmhof.ch)

### Unterägeri, Am Baumgarten, bâtiment G (5)

- 44 appartements résidentiels médicalisés

Au sommet du complexe immobilier Am Baumgarten, la maison médicalisée (bâtiment G) abritera 44 appartements résidentiels pour personnes âgées (de 2½ à 4½ pièces), qui offriront une vue grandiose sur le village d'Unterägeri et le lac d'Ägeri. Les appartements, aux pièces spacieuses, disposeront d'une offre de prise en charge étendue et de solutions digitales astucieuses. Grâce à l'inclusion des services bonacasa et grâce à un rapport qualité-prix correct, la maison médicalisée offrira une qualité de vie élevée et permettra aux habitants de vivre jusqu'à un âge avancé dans leur propre appartement. Au rez-de-chaussée, on trouvera un espace commun, un Coffee Lounge ouvert au public, une zone de jeux pour enfants ainsi que des surfaces commerciales réservées à des prestataires de services du domaine de la santé. La réalisation de ce projet avait longtemps été bloquée par une opposition. Après le rejet de celle-ci, les travaux de construction reprendront au cours de l'été 2021.

→ [info-ambaumgarten.ch](http://info-ambaumgarten.ch)

43

42



1

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

Ronny Fluri, Chef de projet bonainvest

A partir de 2017, bonainvest, associé à la municipalité de Berthoud, au BLS et à d'autres propriétaires terriens et en collaboration avec trois bureaux d'architectes, a encadré et mené à bien le mandat d'étude Q34. Sur la base de la conception générale, le projet sera réalisé par bonainvest en conformité avec les standards bonacasa.

## Quelques points phares de ce projet :

- Raccordement parfait entre logement et mobilité : proximité immédiate de la gare et de Park + Rail
- Offre de logements idéale pour différents groupes cibles comme les étudiants, les familles et les personnes âgées
- Surfaces commerciales qui enrichissent le quartier ; alentours attrayants

# Projets en cours de développement

## Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- 22 appartements de location planifiés
- 2 unités de commerce

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

→ [bonainvest.ch/de/projekt/bern-bottigenstrasse](https://bonainvest.ch/de/projekt/bern-bottigenstrasse)

## Burgdorf, Q34 (1)

- 37 appartements de location planifiés

A Berthoud, ville au centre historique, aux attractions culturelles et aux curiosités touristiques, bonainvest planifie dans la zone Steinhof la réalisation de 37 petits appartements de 1½ à 3½ pièces, qui répondront en particulier aux besoins des étudiants, des personnes âgées et des personnes vivant seules. Tous les appartements seront équipés de technologie du bâtiment moderne. Le début des travaux de construction est encore inconnu.

→ [q34-smartliving.ch](https://q34-smartliving.ch)

## Ecublens, En Parcs

- 153 appartements de location et en PPE planifiés
- Unités de commerce

A Ecublens, bonainvest planifie le projet immobilier En Parcs avec 153 appartements, des unités de commerce et un garage souterrain collectif. Les appartements, qui offriront tous les avantages de la vie urbaine, intéresseront des segments diversifiés comme les étudiants, les familles et les personnes âgées. La planification de quartier a été engagée en collaboration avec la municipalité et les plans seront optimisés par les architectes. Le début des travaux de construction est prévu pour l'été 2022.

→ [bonainvest.ch/de/projekt/ecublens-en-parcs](https://bonainvest.ch/de/projekt/ecublens-en-parcs)



#### **Münchenbuchsee, Strahmmatte**

→ 118 appartements de location et en PPE planifiés

En parallèle au projet Strahmhof, bonainvest planifie à Münchenbuchsee un deuxième projet immobilier. A la Strahmmatte, un terrain de 15 000 m<sup>2</sup>, doivent être réalisés, selon l'état de la planification, 94 appartements de location et 24 appartements en PPE de 2½ à 4½ pièces, y compris des petits appartements, un espace commun et une unité de commerce.

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



#### **Rudolfstetten, Am Mühlebach**

→ 28 appartements de location

→ Surface de service

Au mois de juin 2020, bonainvest a acheté un terrain situé à proximité immédiate de la gare de Rudolfstetten-Friedlisberg, y compris le projet qui avait déjà obtenu le permis de construire. Selon l'état actuel de la planification, on y réalisera un immeuble résidentiel de huit étages conforme au standard de construction bonacasa avec 28 appartements de location de 1½, 2½ et 3½ pièces. Au rez-de-chaussée, 200 m<sup>2</sup> seront réservés à une surface de service. L'espace extérieur sera ouvert au public. Le garage souterrain collectif pourra être utilisé par les locataires, les visiteurs et les clients. La chaleur sera produite par une pompe à chaleur, suppléée par des capteurs solaires sur le toit.

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

# Portefeuille

Commune, nom du projet

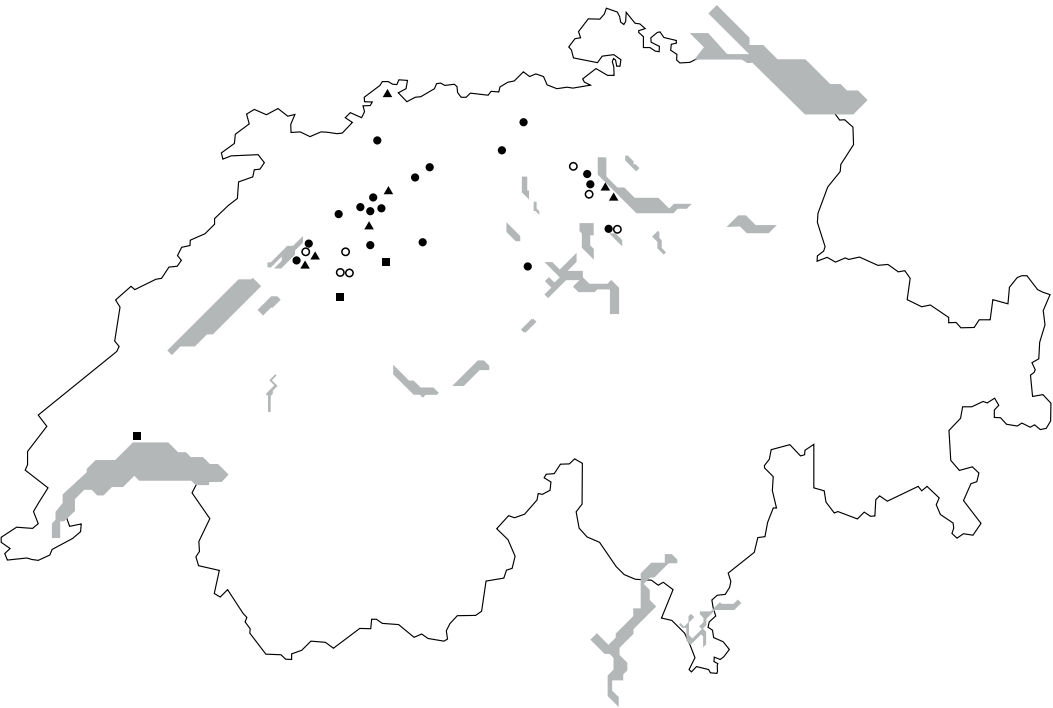
	Finalisation	Superficie utile principale (en m2)	Nombre des biens immobiliers	Total appartements	Unités de commerce	Places dans le garage souterrain	Divers <sup>1</sup>	Total unités de location	Année d'évaluation <sup>2</sup>	Valeur de marché (en CHF)	Taux de vacance 2019 en %	Taux de vacance moyen <sup>3</sup> 2020 en %	Rendement brut location intégrale en %	Rendement brut 2020 en %
Aarau, Aarenau Süd	2014	3615	1	31	2	37	25	95	2019	24 324 000	10,92	4,68	4,05	3,66
Bettlach, Grossmatt	2011	826	1	11	–	9	–	20	2019	4 420 000	11,90	3,64	4,77	4,59
Bonstetten, Mauritiuspark	2016	2267	1	22	2	32	5	61	2020	14 621 000	2,56	1,49	4,85	4,78
Breitenbach, Wydengarten	2016	1150	1	12	2	28	–	42	2020	6 119 000	26,82	18,38	5,43	4,44
Burgdorf, Q34 (en cours de développement)	2024	*	*	37	*	25	*	62	*	2 482 811	*	*	*	*
Ecublens, En Parcs (en cours de développement)	2024	*	*	133	*	*	*	133	*	12 219 300	*	*	*	*
Egerkingen, Sunnepark	2014	4355	3	42	2	47	4	95	2019	23 489 000	12,07	9,95	4,25	3,82
Hausen, Holzgasse Süd	2017	1292	1	12	–	15	4	31	2019	8 642 000	20,00	12,18	3,87	3,40
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	2019	1633	2	21	1	26	–	48	2019	15 446 000	*	0,49	4,36	4,34
Luterbach, Lochzelgli	2016	1239	2	12	–	14	3	29	2020	6 513 000	8,06	12,09	4,61	4,05
Malters, Zwiebacki	2016	2619	1	29	3	41	3	76	2020	16 557 000	8,77	9,66	4,22	3,82
Oensingen, Roggenpark	2014	2661	3	24	4	71	–	99	2019	15 847 000	21,88	11,27	4,26	3,78
Port, Bellevuepark	2018	4180	4	46	–	71	1	118	2020	27 038 000	26,89	14,28	4,25	3,64
Rohrbach, Sunnehof	2017	2243	2	16	1	18	–	35	2019	15 009 000	1,34	2,63	4,05	3,94
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a <sup>4</sup>	1957 <sup>4</sup>	1475	1	–	1	–	–	1	2020	5 639 000	0	0	6,66	6,66
Subingen, Birkengarten	2011	1608	1	21	–	8	16	45	2019	8 460 000	3,90	0,67	4,25	4,23
Täuffelen, Tulpenweg	2018	1708	1	20	–	23	2	45	2019	10 364 000	0,91	2,31	4,02	3,92
Unterägeri, Am Baumgarten bâtiments A-C	2020	2414	3	27	0	34	0	61	2020	29 015 000	*	*	*	*
Unterägeri, Am Baumgarten bâtiments D-F	2020	1781	3	31	0	7	0	38	2020	14 567 000	*	*	*	*
Unterägeri, Am Baumgarten bâtiment G (en construction)	2023	5259	1	44	2	84	0	130	*	4 007 718	*	*	*	*
Utzenstorf, Dorfmatte	2017	3013	3	31	3	52	4	90	2019	16 311 000	23,34	17,23	4,65	3,85
Zuchwil, Hofstatt	2014	955	1	11	–	12	1	24	2019	5 724 000	4,41	17,55	4,53	3,73
Total		46 293	36	633	23	654	68	1378		286 814 829				

1 Salles de loisirs, ateliers etc.  
2 Evaluation par EY selon la méthode DCF  
3 Le taux de vacance indiqué correspond à la moyenne de l'année et non à l'état au 31.12.  
Le calcul comprend aussi les places de stationnement non louées, ce qui signifie que le taux de vacance limité aux appartements est inférieur.  
4 Assainissements 1988 / 2007

\* Pas d'indication

# Sites d'implantation

Répartition géographique du parc immobilier de bonainvest

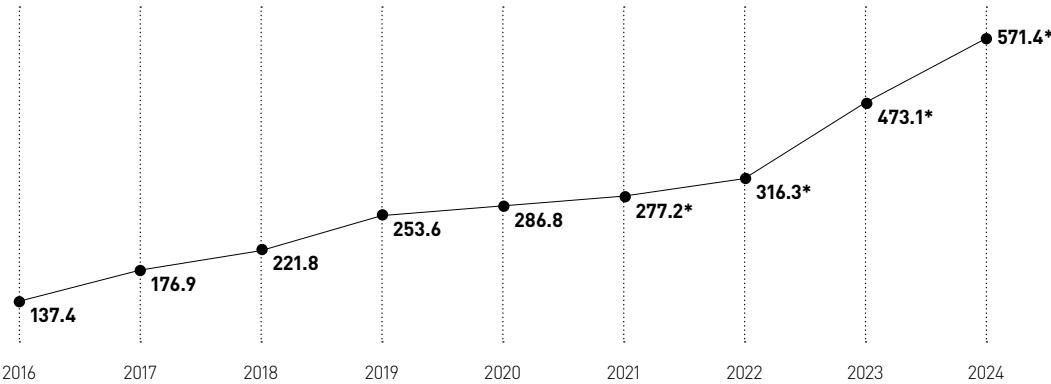


- Immeubles locatifs
- Projets en cours de développement
- Projets en construction
- ▲ Immeubles en PPE

bonainvest Holding se focalise sur le développement et la réalisation d'immeubles résidentiels. En second lieu, des unités de commerce ou des surfaces réservées à des prestataires de services du domaine de la santé, peuvent s'y ajouter. Ces dernières seront réalisées au cas où il existe une demande dans la commune ou que des règlements d'aménagement du territoire exigent une part commerciale.

# Développement du portefeuille

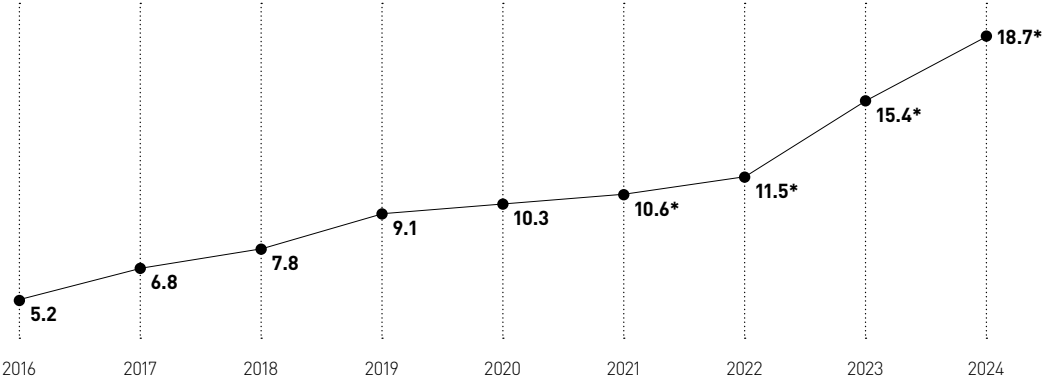
Composition du portefeuille (en CHF millions)



\* Prévvision selon le plan à moyen terme

Selon l'état actuel de la planification, la valeur du portefeuille atteindra un peu plus de CHF 570 millions d'ici 2024. Les terrains à bâtir qui permettront à bonainvest de réaliser cette croissance, ont déjà été acquis. Les projets immobiliers sont en cours de développement ou déjà en construction. bonainvest Holding continue néanmoins de rechercher et d'acquérir des terrains à bâtir, pourvu que leur situation corresponde aux exigences définies.

Revenus locatifs (en CHF millions)



\* Prévvision selon le plan à moyen terme

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



## Croissance ininterrompue du portefeuille

Suite à la finalisation de plusieurs projets, le portefeuille de bonainvest a continué sa croissance au cours de l'exercice 2020. Au 31 décembre 2020, sa valeur s'est élevée à CHF 286.8 millions, la progression par rapport à l'année précédente ayant été de CHF 33.2 millions (+ 13,1%). Parallèlement, les revenus locatifs ont augmenté de CHF 1.24 millions (+ 13,7%) pour atteindre la valeur de CHF 10.3 millions.

## Réduction du taux de vacance

Alors que le taux de vacance moyen de l'immobilier résidentiel en Suisse a augmenté en 2020 à cause de l'afflux ininterrompu des investissements et du rythme soutenu de la construction, nous avons réussi à réduire considérablement les vacances dans notre portefeuille. Nous attribuons cette avancée au choix judicieux de nos sites d'implantation, à l'effet positif du concept bonacasa ainsi qu'à la grande qualité de nos appartements. Avec moins de 5%, la part des surfaces commerciales dans le portefeuille de bonainvest est faible. Nous avons réagi au cas par cas aux difficultés qui se sont manifestées auprès de certains de nos locataires commerciaux suite à la pandémie de coronavirus en consentant à

des réductions du loyer. Les pertes financières dues à la pandémie, de l'ordre de CHF 100 000, restent néanmoins limitées.

## Résultat de la cession en PPE

Pour l'exercice 2020, nous avons budgété la cession de 20 appartements en PPE, et à notre grande satisfaction, nous en avons vendu 25 unités. Au début de la pandémie de coronavirus, pendant la première vague, la demande d'appartements en PPE a sensiblement baissé. A partir de l'été et au cours de la deuxième moitié de l'année, on a assisté à une reprise progressive de la demande de sorte qu'à la fin de l'année, on peut parler d'un véritable revirement de tendance. Vers la fin de l'année 2020, la demande de propriété immobilière a connu une nette progression, en particulier à cause de la pandémie de coronavirus et, parallèlement, le niveau global des prix des appartements en PPE a encore augmenté.

## Cadre budgétaire et calendrier respectés

Les coûts des projets en construction restent dans les limites prévues et les calendriers fixés ont été respectés. Les frais d'exploitation des projets immobiliers finalisés restent dans le cadre des prévisions. Les bâtiments A à C du projet Am Baumgarten à Unterägeri ont été finalisés dans les délais au printemps 2020. Ils sont entièrement loués, tout comme les bâtiments assainis D à F. Les travaux de construction du complexe résidentiel Drüblatt à Bellmund ont progressé selon le calendrier fixé. Pour tous les appartements, des contrats de location ont été signés dès avant la finalisation. Le locataire de la surface commerciale a même pu ouvrir son magasin plus tôt que prévu. Au cours de l'exercice sous revue, seule la construction du bâtiment G du projet

Am Baumgarten à Unterägeri est restée bloquée à cause d'une opposition. Après le rejet de celle-ci au début de l'année 2021, les travaux de construction peuvent désormais reprendre. En 2021, nous commencerons également la construction de 151 unités locatives à Münchenbuchsee, de 28 appartements à Rudolfstetten et de 53 appartements pour personnes âgées à Langnau am Albis.

## Perturbations dues à la pandémie de coronavirus

L'année 2020 restera dans la mémoire comme une année d'exception. Grâce aux investissements de ces dernières années dans l'infrastructure informatique la plus récente, bonainvest Holding et ses entreprises filiales n'ont pas eu de difficultés à passer au télétravail. Les dispositions prises par le Conseil fédéral, les cantons et l'Office fédéral de la santé



publique ont été intégralement suivies. En ce qui concerne les Living Services de bonacasa, les concierges et les agents de nettoyage ont dû observer pendant leur travail auprès des clients la plus stricte hygiène. Sur les chantiers, les travaux ont pu continuer pendant toute l'année avec de légères restrictions. Pour l'instant, et contrairement aux unités commerciales, le marché des appartements locatifs se montre stable.

## Chances et défis

L'évolution de la situation économique du pays reste difficile à prévoir. Il n'est pas exclu qu'on verra avec quelque retard un report de la demande, engendré par une diminution généralisée du pouvoir d'achat. L'impact du coronavirus sur l'économie se fera sentir encore un bon bout de temps. Mais nous apercevons aussi des chances : car ces temps marqués par le virus ont fait ressortir l'importance des conditions de logement. Nos immeubles modernes et permettant l'intégration du Smart Living de bonacasa répondent à une demande du marché qui connaîtra à l'avenir une croissance constante : des appartements qui rendent possible le télétravail et qui offrent confort, sécurité et réseautage digital et social.

## Perspectives

Au cours des prochaines années, bonainvest développera et réalisera plus de 500 unités de logement, à la grande majorité locatives. Conformément à notre stratégie, l'accent sera mis sur l'élargissement de notre portefeuille par la construction d'immeubles de rendement attractifs. Dans le segment des clients professionnels de bonacasa, nous nous attendons pour l'exercice 2021 à la poursuite de la croissance.

# En chemin vers l'indépendance

**Début 2020, le conseil d'administration de bonainvest Holding a décidé de rendre indépendante sa filiale bonacasa AG et de l'ouvrir sous l'étiquette de bonacasa Holding à de nouveaux investisseurs. L'indépendance de bonacasa a pour objectif d'accélérer la croissance de son modèle commercial évolutif, de renforcer sa position de numéro un du marché dans le secteur du Smart Living et de conquérir de nouveaux domaines d'activité.**

## Prêt à démarrer

La filiale bonacasa, qui sera bientôt indépendante, développe les standards de construction, de mise en réseau et de sécurité et elle fournit les Living Services pour la formule Smart Living. Actuellement, environ 10 000 appartements en Suisse sont sous contrat avec bonacasa. Sur les 9 000 appartements de clients professionnels, les deux tiers s'y sont ajoutés pendant les trois dernières années. Avec la plateforme évolutive du Service Management et l'organisation des services, les bases qui nous permettront de continuer sur la voie de la croissance ont déjà été jetées.

## Des bases solides pour la poursuite de la croissance

Au cours des années à venir, bonacasa vise une croissance substantielle. Son activité principale, la planification et la mise à disposition de Smart Living, sera élargie non seulement dans le segment des clients professionnels, mais progressivement aussi dans celui des communes. Dans l'écosystème du Smart Living, de nouvelles solutions seront développées en collaboration avec des partenaires de la science et de l'industrie, ce qui nous permettra d'agrandir notre avance dans le domaine de la construction, de la



mise en réseau et de la prestation de services. bonacasa aura ainsi un positionnement unique à l'interface de services physiques et de données numériques et deviendra le point de référence dans le domaine de la digitalisation des données. D'un autre côté, bonacasa renforcera aussi ses compétences de conseil et de réalisation. Grâce à sa connaissance approfondie des besoins des clients finaux, des propriétaires d'immeubles et des gestionnaires immobiliers et grâce à sa grande expérience des processus nécessaires, bonacasa verra s'ouvrir les potentiels de nouveaux domaines d'activité où elle pourra consolider son positionnement hors pair. Finalement, bonacasa entend faire valoir ses connaissances et son savoir-faire aussi dans le segment croissant « communes et homes » en montrant la voie à suivre pour maîtriser le changement démographique, pour réduire les coûts et pour améliorer le réseautage social.

## Tout au même endroit

Le 3 août 2020, bonacasa s'est installée dans ses nouveaux locaux au Roggenpark à Oensingen. Son image de marque profite ainsi des avantages offerts par la proximité immédiate du Smart Living Loft et de trois appartements témoin interconnectés et équipés des produits de ses partenaires. La centrale des

services de bonacasa se trouve également au Roggenpark.

## Nouvelle organisation du marketing

Dans le but de renforcer l'image de marque auprès des clients professionnels et des clients finaux, la majeure partie de la division du marketing et de la communication de bonainvest a été intégrée dans bonacasa. En effet, le marketing et la communication font partie intégrante de l'offre de bonacasa pour les clients professionnels de solutions de Smart Living. Les clients B2B profitent ainsi du savoir-faire approfondi dans le domaine du marketing stratégique et opérationnel.

## Une direction renouvelée se met à l'œuvre

Le développement de l'entreprise a été accompagné par un ajustement de ses structures. Depuis le milieu de l'année dernière, la mise en œuvre de l'autonomisation ainsi que la stratégie digitale et de croissance de bonacasa ont été confiées à une nouvelle équipe dirigeante composée de quatre membres. Au mois de juillet, Alain Benz a pris ses fonctions de directeur général. Entré dans le groupe d'entreprises en 2013, il était en dernier lieu responsable du développement de l'entreprise ainsi que du marketing et de la communication de bonainvest Holding. La fonction de président et de délégué du conseil d'administration est assurée par Ivo Bracher, fondateur et ancien CEO de bonainvest Holding, dont il garde la fonction de président du conseil d'administration. Aussi bien Alain Benz que Ivo Bracher seraient heureux de pouvoir présenter personnellement aux investisseurs intéressés la stratégie et le plan d'affaires de bonacasa.

# Le Smart Living Loft, centre d'un écosystème puissant

## Faire connaissance avec le logement interconnecté

### Innovations fruits de la coopération

Les innovations aptes à donner des réponses inédites et fructueuses aux défis complexes de notre époque ne peuvent pas être développées et réalisées par des acteurs isolés. Pour cette raison, on voit de plus en plus souvent des acteurs venus d'horizons divers (industrie, sciences, société) collaborer dans des écosystèmes de l'innovation. Ensemble, ils développent des solutions durables que seule l'interaction de leurs perspectives, de leurs compétences et de leurs ressources respectives rend possibles. Souvent, ce sont les besoins des clients qui stimulent l'innovation.

### L'écosystème de bonacasa

En 2020, bonacasa s'est associée à 22 entreprises partenaires pour créer un écosystème commun de l'innovation. Cette collaboration, dont bonacasa assure la coordination, a pour but de développer de nouvelles solutions dans le domaine du Smart Living. Les différents partenaires de l'écosystème contribuent par leurs idées, leurs produits et leurs services à une proposition de valeur commune, dont

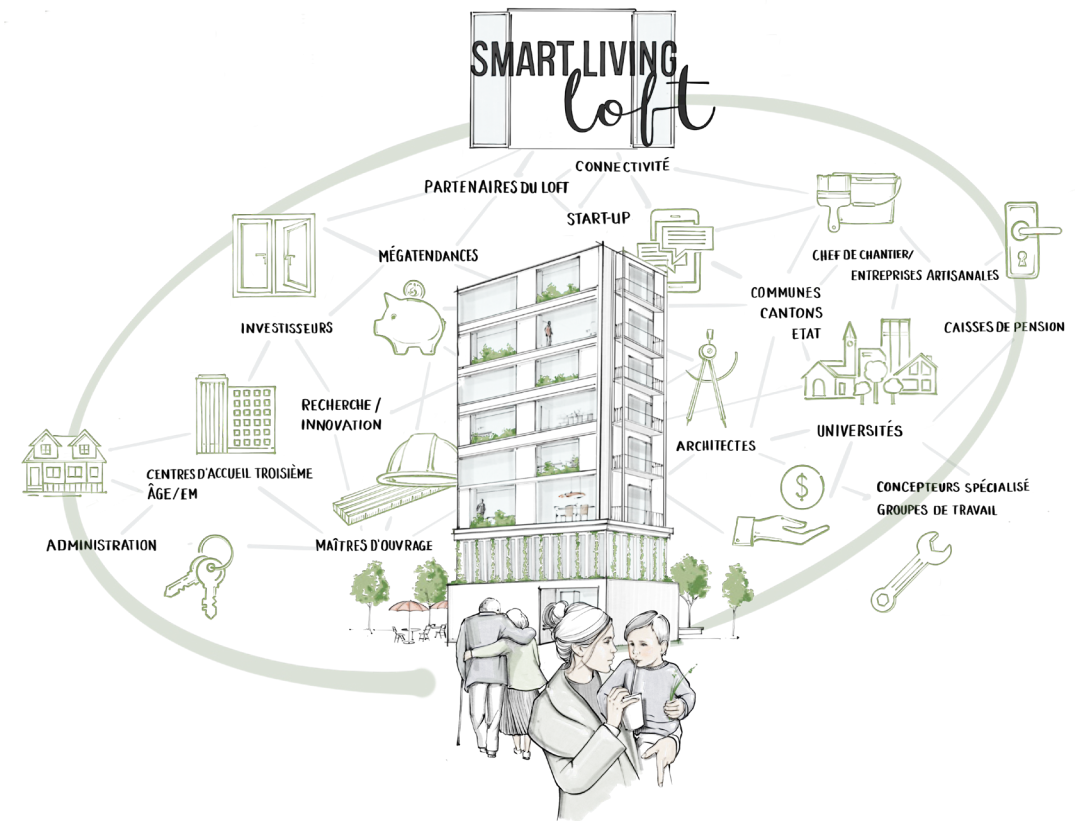
l'impact dépasse la somme des contributions individuelles.

### 1 + 1 = 3

Le 14 octobre 2020, une contribution au développement de l'écosystème a été apportée par Bernhard Lingens, directeur du Laboratoire d'innovation créé par la compagnie d'assurances Helvetia en coopération avec l'université de Saint-Gall (HSG). Le Laboratoire explore d'un point de vue théorique et pratique le phénomène récent des écosystèmes d'affaires. Dans ce but, il collabore avec des entreprises de différents secteurs. Bernhard Lingens a résumé la production d'un écosystème par la formule succincte mentionnée dans le titre. Ce n'est que lorsque deux partenaires se réunissent en un réseau que le fruit de leur travail commun sera supérieur à la somme de leurs contributions individuelles.

### Partenaires du Smart Living Loft

En collaboration avec nos partenaires de l'architecture, de la construction, de la technologie du bâtiment, de la digitalisation et



Le Smart Living Loft de bonacasa est l'endroit idéal pour découvrir le présent et l'avenir de la nouvelle culture du logement. 22 partenaires montrent sous un même toit les plus-values qui résultent de l'organisation commune de l'écosystème bonacasa.

de la science, nous montrons sur 180 mètres carrés comment la connectivité enrichit la vie quotidienne, la rend plus confortable et plus sûre. Des salles de bains sans seuils, des éclairages astucieux, un service d'appel d'urgence 24/7, des boîtes à colis intelligentes, des cuisines fonctionnelles – bref, toute la panoplie du Smart Living peut être découverte, touchée et examinée en un seul endroit. Dans l'écosystème de bonacasa, le Smart Living Loft constitue le lieu de rencontres idéal pour améliorer les produits existants et pour en développer de nouveaux. Serait-ce

dans le cadre d'un séminaire, d'une table ronde ou d'une réunion de travail. Les partenaires du Smart Living Loft (au 31.12.2020) : 4B AG, ABB Schweiz AG, Age Stiftung, Allthings Technologies AG, Andy Zaugg, avidaCare AG, bonainvest Holding AG, CURAVIVA SCHWEIZ, EKZ, Glutz AG, Grohe Switzerland AG, Hochschule Luzern Technik & Architektur, Knauf AG, Pfister Professional AG, Quooker Schweiz AG, Sanitas Troesch AG, SmartLife Care AG, stebler glashaus ag, talsee AG, The Ginius Way GmbH, V-Zug AG, Zaugg & Zaugg AG.

# Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise

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

**Mission**

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

**Stratégie**

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

prochaines années, bonainvest construira au moins 500 appartements supplémentaires. Au travers de partenariats avec des entreprises de premier plan du domaine de la technologie du bâtiment et de la digitalisation, nous investissons dans le développement de nouvelles solutions de Smart Living afin de préserver à l'avenir notre positionnement exclusif.

**Objectifs de l'entreprise**

L'objectif de bonainvest est la construction d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de projets immobiliers. La majeure partie des unités locatives doit rester dans le portefeuille en vue de l'exploitation. L'objectif de bonacasa est le renforcement de sa position de leader du marché du logement interconnecté dans les immeubles réalisés par bonainvest

et dans les parcs immobiliers de ses clients professionnels et de rester ainsi le point de référence sur le marché de l'immobilier pour les solutions de Smart Living.

**Stratégie d'investissements**

Notre entreprise se développe en premier lieu dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville, Bâle-Campagne et Vaud ainsi qu'en Suisse centrale, sans pour autant négliger d'autres régions intéressantes du point de vue économique. Sur le plan géographique, notre portefeuille est diversifié en ce sens qu'aucune agglomération économique ne porte plus de 40% du volume global. Pleinement conscients de notre responsabilité, nous investissons uniquement dans des projets conformes à notre stratégie, cohérents avec le reste du portefeuille et répondant aux critères rigoureux que nous avons définis.

**Financement**

bonainvest Holding se finance par les apports de ses actionnaires et par ses propres moyens. Pour la part du parc immobilier qui reste dans son portefeuille, il tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40%. Pour les fournisseurs de capitaux, bonainvest représente une opportunité avantageuse d'investissements dans des immeubles de rendement selon la conception bonacasa avec un rendement brut visé de 3,75%.

**Image directrice**

Pour ses parties prenantes, bonainvest Holding et ses entreprises filiales sont des partenaires commerciaux fiables, qui tiennent compte aussi bien des intérêts de la

société que de ceux de leurs clients et de leurs actionnaires. Le groupe bonainvest agit de manière durable, fiable et équitable en mettant l'accent sur les rapports à long terme et sur un niveau élevé en matière de qualité. bonainvest Holding et ses entreprises filiales s'engagent à une réflexion allant systématiquement au-delà du travail quotidien, appropriée à détecter les risques et les potentiels de réussite futurs. Nous considérons nos collaborateurs comme acteurs de l'innovation, détenteurs de compétences et garants du succès et nous les encourageons dans leur action professionnelle. Nous promouvons une culture de l'entreprise ouverte et empreinte de respect, apte à motiver les collaborateurs sur le long terme. Tous les acteurs concernés reconnaissent l'importance des innovations et y contribuent activement en vue d'un développement permanent de l'entreprise et de ses produits. bonainvest Holding communique à l'interne comme à l'externe de manière proactive et respecte les normes relatives à la présentation des comptes selon Swiss GAAP RPC, agissant du point de vue de la comptabilité dans une large mesure comme une entreprise cotée en bourse.



En 2020, la direction de bonainvest se présente pour la première fois dans sa nouvelle composition. Pour son image de groupe, elle a choisi l'appartement de spectacle dans Roggenpark à Oensingen, qui se trouve non seulement à proximité immédiate des locaux de bonacasa et du Smart Living Loft, mais qui revêt aussi une importance croissante en tant qu'écosystème pour les partenaires de la construction et des secteurs annexes, de la science et de la digitalisation.

De gauche à droite :  
Adrian Sidler, Dr Alain Benz, Jacques Garnier, Stéphanie Sidler

# Conseil d'administration et direction générale

## Conseil d'administration

### Ivo Bracher, 1957, citoyen suisse

Président du conseil d'administration de bonainvest Holding AG et délégué du conseil d'administration de bonacasa AG. lic. iur., avocat et notaire. Avocat commercial, spécialisé dans l'élaboration et la réalisation de concepts, notamment dans le secteur de l'immobilier et du logement pour personnes âgées (depuis 1983). Initiateur et cofondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur et cofondateur de bonainvest Holding AG. Président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2021.

### Dr Thomas Kirchhofer, 1964, citoyen suisse

Vice-président du conseil d'administration. Dr. oec. HSG. Entrepreneur et conseiller dans les secteurs bien-être, médecine rééducative, hôtellerie et logement pour personnes âgées.

Investisseur immobilier. Membre de divers conseils d'administration et de directions d'entreprise. Expériences dans les secteurs du bien-être, de l'hôtellerie, de la santé publique, du secteur public, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes âgées. Vice-président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2021.

### Dr Michael Dober, 1956, citoyen suisse

Dr. iur. Expériences de direction dans différents domaines (ressources humaines, management services, finances, immobilier, projets) et secteurs (caisse de maladie, vitamines, commerce de détail). De 2004 à 2015 président de la direction générale de la caisse de pension Coop (CPV/CAP). Membre du conseil de fondation de la Stiftung Rheinleben, Bâle. Membre du conseil d'administration depuis 2012, élu jusqu'en 2021.

### Dr Markus Meyer, 1965, citoyen suisse

Dr. iur. Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Président ou membre du conseil d'administration de plusieurs petites et moyennes entreprises. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2021.

### Isidor Stirnimann, 1945, citoyen suisse

Technicien TS Aarau, depuis 1998 indépendant. Propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Activité principale : ventes d'actifs immobiliers difficiles et complexes, ventes d'entreprises, de sociétés immobilières et d'entreprises de construction. Ancien député au Grand Conseil du canton de Zurich, ancien président de conseil communal, membre de plusieurs commissions d'aménagement du territoire. Fondateur de tiv-partner-Netzwerk en 2000. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2021.

## Direction générale

### Jacques Garnier, 1960, citoyen suisse

Président de la direction générale depuis 2020

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. Entré dans l'entreprise en 2002.

### Adrian Sidler, 1960, citoyen suisse

Vice-président de la direction générale, depuis 2008 Directeur des actifs immobiliers Diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM.

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

### Stéphanie Sidler, 1978, Suisse

Directrice des finances depuis 2020

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

### Dr Alain Benz, 1980, citoyen suisse

Depuis 2020 Président de la direction générale de bonacasa AG

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

# Bilan

[Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC]

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Moyens liquides	26 942 940	18 784 610
Créances résultant de livraisons et prestations	1 996 062	2 052 153
Autres créances à court terme	1 296 040	485 286
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	65 219 036	75 877 045
Biens immobiliers à vendre	38 770 943	55 174 630
Actifs de régularisation	383 381	425 080
<b>Total actifs courants</b>	<b>134 608 403</b>	<b>152 798 803</b>
Prêts	5 361 072	6 601 496
Autres placements financiers	17 452	17 452
Impôts sur le bénéfice différés actifs	589 268	1 639 762
<b>Total placements financiers</b>	<b>5 967 792</b>	<b>8 258 710</b>
<b>Participations</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Terrains non construits	526 137	526 137
Immeubles de rendement	286 814 829	253 591 111
Autres immobilisations	333 618	611 083
<b>Total immobilisations</b>	<b>287 674 584</b>	<b>254 728 332</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>396 537</b>	<b>345 431</b>
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>294 038 915</b>	<b>263 332 474</b>
<b>Total actifs</b>	<b>428 647 318</b>	<b>416 131 277</b>
Engagements financiers à court terme	41 827 000	26 750 000
Engagements résultant de livraisons et prestations	4 148 263	3 561 358
Autres engagements à court terme	722 861	928 081
Passifs de régularisation	4 142 089	3 784 230
<b>Capital étranger à court terme</b>	<b>50 840 214</b>	<b>35 023 669</b>
Engagements financiers à long terme	108 401 869	122 583 173
Autres engagements à long terme	1 018 734	1 018 734
Provisions à long terme	9 046 958	10 538 394
<b>Capital étranger à long terme</b>	<b>118 467 561</b>	<b>134 140 301</b>
<b>Total capital étranger</b>	<b>169 307 775</b>	<b>169 163 969</b>
Capital-actions	31 701 260	30 765 250
Réserves de capital	190 082 153	187 440 976
Actions propres	-913 676	-2 240 881
Réserves provenant de bénéfices	38 469 806	31 001 962
<b>Total capital propre</b>	<b>259 339 543</b>	<b>246 967 308</b>
<b>Total passifs</b>	<b>428 647 318</b>	<b>416 131 277</b>

# Compte de résultat

[Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC]

	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
	CHF	CHF
Produit net résultant de livraisons et prestations	3 055 644	3 068 405
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	10 327 495	9 082 910
Bénéfice résultant de transactions immobilières	26 578 415	17 510 000
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-20 641 923	-13 156 825
Première évaluation après finalisation	1 332 000	2 695 486
Réévaluation d'immeubles (évaluation de suivi)	1 263 000	4 360 442
Autres bénéfices d'exploitation	14 451	13 440
<b>Total bénéfice d'exploitation</b>	<b>21 929 081</b>	<b>23 573 859</b>
Travaux exécutés par des tiers	-800 724	-745 391
Frais de personnel	-6 796 923	-6 726 368
Charge administrative	-1 949 916	-1 729 286
Charges liées aux biens immobiliers	-1 702 059	-1 752 778
Amortissements d'immobilisations corporelles	-381 283	-420 995
Amortissements d'immobilisations incorporelles	-192 818	-192 231
Autres charges opérationnelles	-273 981	-327 826
<b>Total charges opérationnelles</b>	<b>-12 097 704</b>	<b>-11 894 876</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>9 831 377</b>	<b>11 678 983</b>
Bénéfice financier	53 020	50 640
Frais financiers	-2 093 559	-2 083 567
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 040 539</b>	<b>-2 032 927</b>
<b>Résultat ordinaire</b>	<b>7 790 839</b>	<b>9 646 057</b>
Produits extraordinaires	1 972 950	0
Charges extraordinaires	-487 436	0
<b>Résultat extraordinaire</b>	<b>1 485 514</b>	<b>0</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>9 276 353</b>	<b>9 646 057</b>
Impôts	-1 808 508	-2 739 828
<b>Résultat annuel</b>	<b>7 467 844</b>	<b>6 906 228</b>

La comptabilité financière détaillée conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations ainsi que la gouvernance d'entreprise sont présentées dans le rapport financier 2020 (disponible séparément, en allemand).



### Convertible

Hier chambre d'hôtes, aujourd'hui bureau à domicile, demain chambre d'enfant. Le Smart Living de bonainvest et de bonacasa rend possible tout ce dont nos locataires ont besoin ou envie.

# Impressum

## Editeur

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Soleure

## Création

bonainvest Holding AG, Soleure

## Visualisations

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

## Photos

Grund.photo, Christian Grund, Zurich  
ImmobilienFotografie, Jeronimo Vilaplana, Zurich  
Manuel Rickenbacher, Zurich  
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens  
X. Photo, Tim X. Fischer, Soleure

## Illustrations

Lynn Valance, Zurich

## Impression

Baumberger Print AG, Oberbuchsitzen

Le présent rapport de gestion 2020 de bonainvest Holding AG paraît en allemand et en français. En cas de divergences entre les deux versions, le texte original allemand fait foi. Ce rapport est disponible au format PDF sur le site Internet bonainvest.ch. L'édition imprimée peut être commandée par courrier électronique à [info@bonainvest.ch](mailto:info@bonainvest.ch).

Note sur les déclarations se référant à l'avenir : Le présent rapport de gestion 2020 de bonainvest Holding AG contient un certain nombre de déclarations de nature prospective. On les reconnaît au travers d'expressions telles que « devoir », « planifier », « supposer », « s'attendre à », « envisager », « avoir l'intention de », « viser », « à l'avenir » ou semblables ainsi qu'à la discussion de stratégies, objectifs, plans ou intentions. Ces déclarations sont soumises à des risques ou incertitudes connus ou inconnus qui peuvent avoir comme conséquence que les événements et les résultats effectifs diffèrent sensiblement des affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations prospectives.

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