



IMMOFONDS, depuis 70 ans du courage et des visions: L'histoire d'une réussite suisse fête son anniversaire

01-07-2025

Lancé en 1955 avec quatre immeubles, IMMOFONDS compte aujourd'hui près de 140 biens immobiliers. 2025 est un exemple de croissance et de valeurs: En mai, le premier coup de pioche a été donné pour le prochain projet visionnaire, Wankdorfcity 3 à Berne. A l'occasion de cet anniversaire, la direction du fonds Immofonds Asset Management AG offre aux investisseurs, amis et autres intéressés un cadeau particulier: les IMMOFONDS Property Trails à Zurich et Zoug, qui permettent de découvrir le portefeuille et l'histoire du fonds.

Zurich, le 1er juillet 2025 - Depuis sept décennies, IMMOFONDS et la direction du fonds sont synonymes d'excellence. Immofonds Asset Management AG défendent une vision claire: créer des logements qui restent - pour les habitants, pour les investisseurs. Dans un secteur marqué par des cycles, l'entreprise mise sur la constance, la qualité et une perspective à long terme. Elle investit de manière ciblée dans l'immobilier résidentiel suisse, en mettant l'accent sur les immeubles résistants à la conjoncture, le développement durable et la revalorisation énergétique.

70 ans après sa création, une équipe efficace et expérimentée gère deux produits de



placement: IMMOFONDS coté en bourse et IMMOFONDS suburban. Pour les deux fonds, la gestion s'oriente autant vers les besoins des locataires et du marché que vers la conviction que le développement d'immeubles de valeur stable permet de réaliser des revenus fiables.

Les 70 ans d'histoire de l'entreprise et du fonds sont aussi un voyage dans le temps à travers l'histoire suisse. Elles racontent les hauts et les bas, la croissance et le changement, toujours le renouveau et le courage entrepreneurial, le possible et l'impossible.

Reconnaître la chance de l'époque

IMMOFONDS est né d'une idée visionnaire au coin du feu. L'administrateur fiduciaire Hans Jenny a rencontré chez lui l'entrepreneur Bruno Stefanini, avec lequel il entretenait des relations d'affaires et d'amitié, ainsi que le banquier Hermann Wild (Handelsbank). Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale en 1945, la population suisse avait augmenté de 500 000 personnes en dix ans pour atteindre cinq millions. Un "baby boom", une immigration croissante et des exigences de logement en hausse ont pratiquement triplé l'activité de construction dans toute la Suisse. Les trois pionniers ont reconnu la chance de l'après-guerre: dans un contexte de demande croissante de logements, Jenny, Stefanini et Wild ont osé lancer un fonds immobilier en 1955 afin d'offrir aux investisseurs des revenus stables et au marché des logements dont il avait un urgent besoin.

Stefanini est la figure la plus brillante des trois pères fondateurs, un propriétaire immobilier légendaire de Winterthur. A l'occasion de son centenaire et de manière tout à fait appropriée à l'anniversaire d'IMMOFONDS, un film documentaire lui est consacré. "L'héritage de Bruno Stefanini" a été le film d'ouverture des "Journées de Soleure" 2025. Stefanini est décrit dans le film comme un "self made man", un amateur d'art et un "collectionneur maniaque qui rassemble tout ce qui est possible et impossible, du manteau du général Guisan au melon de Charlie Chaplin en passant par le slip de l'impératrice Sissi".

Les débuts ont été modestes avec quatre immeubles, mais au bout de dix ans, le portefeuille d'IMMOFONDS comportait déjà quelque 3500 logements, pour une valeur au bilan de 167 millions de francs. Malgré les obstacles économiques – de la décision de construire dans les années 1960 à la crise pétrolière et au manque de liquidités dans les années 1970 – le fonds a toujours fait preuve d'une capacité d'adaptation et la direction du fonds d'un sens de l'anticipation des stratégies prévoyantes. L'entrée en bourse en 1980 a été une étape importante, qui a permis à IMMOFONDS de consolider sa position de véhicule de placement fiable.

La stabilité malgré la tempête

Après la cotation en bourse, la grande percée s'est d'abord fait attendre. Ce n'est qu'au milieu des années 1980 que le boom de la construction et les taux d'intérêt avantageux ont donné un nouvel élan. L'euphorie a pris fin lorsque la bulle immobilière a éclaté au début des années 1990. La Suisse a glissé dans la récession, le taux d'intérêt hypothécaire est passé à plus de sept pour cent, les empires immobiliers ont vacillé – IMMOFONDS a également été touché.



Pour financer les rachats, des biens immobiliers ont été vendus et les rénovations ont été reportées. La direction du fonds a néanmoins réussi à préserver la stabilité du fonds grâce à une planification des liquidités prévoyante et à une politique de distribution fiable.

La situation s'est détendue à partir de 1993. La "Stratégie 2000" a mis l'accent sur la qualité, le long terme et la planification orientée vers la croissance. Jusqu'en 2000, une consolidation du portefeuille et un renforcement des structures opérationnelles ont eu lieu. Un programme d'investissement ambitieux a permis de se hisser parmi les principaux fonds immobiliers suisses. Aujourd'hui, le portefeuille d'IMMOFONDS comprend des immeubles d'une valeur marchande d'environ 2.4 milliards de francs.

Le flair pour une planification prévoyante est resté intact: IMMOFONDS investit de manière durable et a pour objectif de renoncer entièrement aux sources de chauffage fossiles d'ici 2045. L'objectif principal de la direction du fonds pour les années à venir est de renforcer le portefeuille d'IMMOFONDS à long terme – par des transformations et des rénovations d'immeubles anciens existants et par des acquisitions ciblées en Suisse. Environ 700 millions de francs doivent être investis au cours des dix prochaines années, dont une grande partie dans le projet pionnier Wankdorfcity 3.

Le flair pour la "ville du futur"

Tout ce qui est possible et impossible – c'est peut-être aussi cet esprit de Stefanini, décédé en 2018, qui porte et marque la direction du fonds jusqu'à aujourd'hui. Avec le projet IMMOFONDS Wankdorfcity 3, elle emprunte une nouvelle fois des voies visionnaires. Dans le quartier bernois de Wankdorf, une ville empilée est en train de naître, un lotissement nouveau et unique en Suisse avec neuf bâtiments totalement différents et d'une hauteur maximale de 75 mètres, avec un peu plus de 500 logements et 3000 postes de travail. "Wankdorfcity 3 a identifié les besoins de la ville du futur", a déclaré la conseillère d'État bernoise Evi Allemann le 16 mai 2025 à l'occasion du premier coup de pioche.

Wankdorfcity 3 est un projet phare pour Berne et IMMOFONDS – mais tous les autres immeubles dont IMMOFONDS est propriétaire ne doivent pas tomber dans l'oubli. C'est pourquoi Immofonds Asset Management lance, à l'occasion de son 70e anniversaire, un format qui n'existe pas encore en Suisse: Les IMMOFONDS Property Trails. Les Property Trails à Zurich et à Zoug sont des parcours de chemins de découverte passent devant plusieurs immeubles IMMOFONDS et permettent de découvrir la diversité du portefeuille du fonds à pied et à vélo. Les bâtiments ont tous quelque chose à raconter et ne sont pas seulement partie de l'histoire du fonds, mais aussi de l'histoire nationale de la construction et de l'industrie. Gabriela Theus, directrice d'Immofonds Asset Management AG, déclare: "Les Property Trails sont pour nous plus qu'un simple cadeau d'anniversaire – ils sont un par-cours impressionnant à travers sept décennies d'histoire immobilière. En les suivant, on découvre des espaces de vie de caractère. C'est ce que représente IMMOFONDS. Il a toujours été synonyme de proximité, de qualité et de constance".



Le Property-Trail à Zoug, qui débute à la gare de Zoug, allie paysages urbains modernes et attrait paysagers. L'itinéraire mène à des immeubles d'habitation stratégiquement situés qui, avec proximité de la gare et une construction solide, sont des témoins silencieux des années d'après-guerre – et continue le long du lac vers Cham, vers de charmants quartiers avec du cœur et de la tradition, revalorisés écologiquement, y compris des lieux de nidification pour les martinets noirs.

Le Property-Trail zurichois va de l'ambiance animée de la gare centrale à la vue sur le Zürichberg, en passant par des bâtiments denses, expression du développement urbain moderne. Mais le chemin passe aussi par un bâtiment industriel et d'ateliers du 19^e siècle avec sa façade typique en briques et la maison "Haus zum Trottbäum", le plus ancien bâtiment d'IMMOFONDS, construit au 14^e siècle et rénové en 2018 dans le respect des monuments historiques.

Et que l'on retrouve également sur le trail zurichois: trois immeubles sur le terrain d'une ancienne villa dans les rues Hinterberg et Susenberg. Les maisons multifamiliales ont été construits en 1953; deux ans plus tard, ils ont été repris par le fonds IMMOFONDS qui venait d'être lancé – et 70 ans plus tard, ils symbolisent encore la constance et la fiabilité d'IMMOFONDS, hier, aujourd'hui et demain.

Plus d'informations:

IMMOFONDS Property Trails

www.property-trails.ch

Le documentaire sur Bruno Stefanini est disponible sur la plateforme de la SRF:

<https://www.srf.ch/play/tv/dok/video/die-hinterlassenschaft-des-bruno-stefanini?urn=urn:srf:video:bf3dee9b-17aa-4536-a4ac-a49a6fef5469>