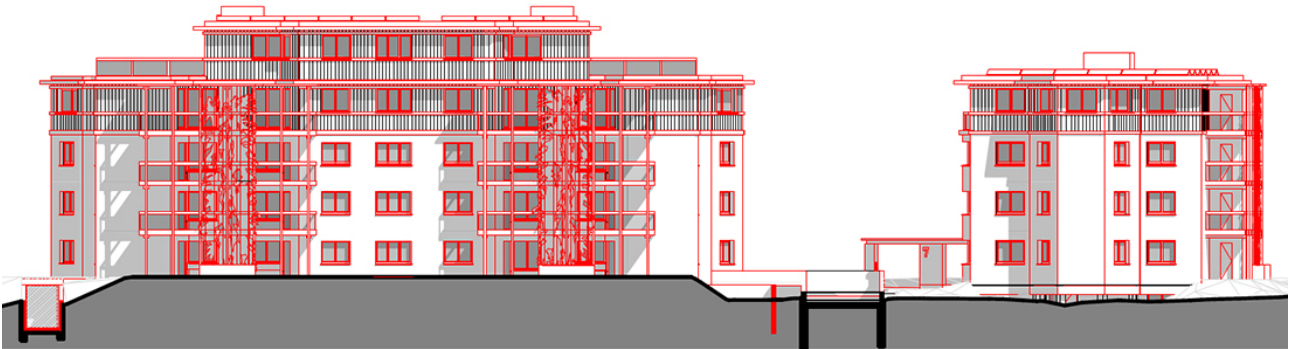




IMMOFONDS suburban: Valeur ajoutée par la rénovation et la densification à Aarau

02-04-2024

IMMOFONDS suburban détient deux immeubles résidentiels aux Heuweg 3-7, à Aarau, dans le quartier de Rohr. Les édifices de trois niveaux, bâtis en 1989, comprennent 18 appartements et 23 places de parking. Ils se trouvent tous deux dans leur état d'origine; seul le brûleur du chauffage a été changé.

Le lotissement est situé dans une zone d'habitation de trois niveaux. Un bonus de superficie permet de le densifier. La création d'un étage complet supplémentaires et d'un étage en attique est autorisée.

Réparations minimales ou rénovation et densification complètes?

Deux options ont été considérées pour la rénovation des bâtiments dans un quartier résidentiel calme:

1. Une rénovation simple de la cuisine, de la salle de bain et des fenêtres, ainsi qu'un



raccordement des maisons au réseau de chauffage urbain.

2. Une densification par surélévation et l'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment incluant le raccordement au chauffage urbain et la création de balcons agrandis, de nouvelles cuisines et de salles de bains.

La direction du fonds a choisi la seconde option. La somme investie s'élève à CHF 8.5 millions. Outre l'amélioration du confort d'habitation et la transformation ESG, la rénovation vise également à générer des revenus supplémentaires afin d'accroître le rendement brut d'environ 30 points de base.

Les critères ESG en pratique

La demande de permis de construire sera déposée en 2024. Les travaux, quant à eux, devraient commencer en 2025 et durer jusqu'à fin 2026. Une transformation ESG prudente est essentielle dans le cadre de la rénovation.

Environmental:

- l'immeuble existant sera densifié. Il sera raccordé au réseau de chauffage urbain, et le chauffage à énergie fossile sera abandonné. Un système photovoltaïque sera par ailleurs installé pour produire de l'énergie. L'enveloppe du bâtiment sera améliorée sur le plan énergétique.

Social:

- les logements resteront habités durant la rénovation, les locataires étant autorisés à y demeurer. Le nouvel ascenseur facilite l'accès aux appartements. Les cuisines et les salles de bains modernes offrent une meilleure qualité de vie. Les locataires et locatrices peuvent aussi profiter d'espaces extérieurs valorisés et du chauffage à prix réduit.

Governance:

- grâce à leurs nouvelles qualités, les appartements sont plus faciles à louer pour de longues périodes. La rénovation de l'immeuble améliore le rendement.