

50  
JAH  
RÉ  
ANŠ  
AN  
NI

FORUM

N°63 2015



# PRÉAMBULE

...

Chères lectrices, chers lecteurs,

Alfred Müller AG célèbre cette année son 50ème anniversaire. Si nous y sommes parvenus, c'est en grande partie grâce à vous: en tant que client, vous nous avez accordé votre confiance, en tant que partenaire, vous nous avez soutenu avec des prestations de grande qualité et en tant que collaborateur, vous vous êtes engagé pour l'entreprise. Nous vous remercions tous sincèrement!

Vous tenez entre vos mains le numéro anniversaire de notre magazine Forum. Il se compose de quatre parties: au chapitre Structure, nous passons en revue l'histoire de l'entreprise. Au chapitre Développement, nous examinons les défis actuels et au chapitre Perspectives, nous jetons un œil à l'avenir. La dernière partie du magazine est consacrée aux activités quotidiennes: aux projets qui nous occupent et aux procédés de construction actuels. Nous dressons aussi le portrait de notre collaborateur René Bütikofer qui travaille chez Alfred Müller AG depuis 30 ans. Et nous vous réservons de petites surprises et de grands plaisirs avec des avis de clients et partenaires d'Alfred Müller AG, que vous trouverez au fil de ces pages.

Dans certains articles, nous abordons les valeurs qui symbolisent Alfred Müller AG: solidité, partenariat et dynamisme. Pour nos clients et nos fournisseurs, nous voulons être un partenaire fiable, juste et engagé, qui conçoit des bâtiments commerciaux et d'ha-

bitation modernes. Pour nos collaborateurs un employeur attrayant, qui les soutient et les encourage.

L'auteur suisse Zoë Jenny écrit dans sa chronique, à la page 52, que cet anniversaire est la preuve de la pérennité de l'entreprise et de sa réussite. Nous ne savons pas ce que l'avenir nous réserve. La situation politique et économique actuelle est marquée par des incertitudes. La demande en biens immobiliers commerciaux et d'habitation est en baisse. Différentes initiatives politiques risquent d'affaiblir la compétitivité de la Suisse, ou de menacer ses avantages. C'est pourquoi nous pensons qu'il est de notre devoir de continuer à nous développer sur la base de notre solide expérience et de notre culture d'entreprise, d'identifier les possibilités avec esprit d'entreprise, passion et savoir-faire et d'en tirer parti, même dans ce contexte difficile.

Notre objectif principal reste inchangé: nous voulons vous convaincre, chers clients, partenaires et collaborateurs, de la qualité de nos prestations. Car grâce à votre confiance, à vos services et à votre engagement, la réussite d'Alfred Müller AG perdurera.

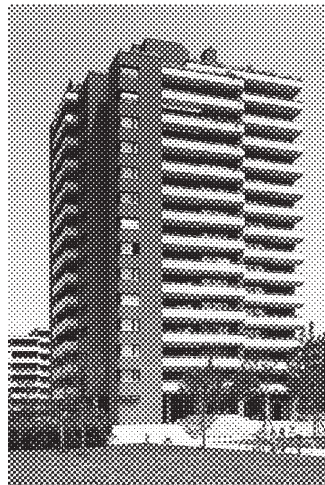
Christoph Müller  
Président  
du conseil d'administration

Michael Müller  
Président  
de la Fondation Alfred Müller

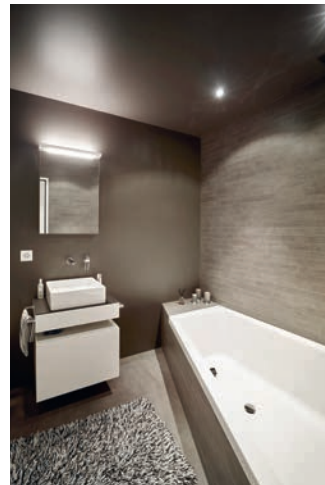
# Sommaire

# Structure

## STRUCTURE 5-22



## DÉVELOPPE- MENT 23-52



## PERSPECTIVES 53-78



Préambule	3
À propos	81
«Nous sommes une équipe bien rodée»	82
«L'objectif est d'accroître l'efficacité»	84
Concours	86
Nos espaces	87
Perspectives	92

7	«J'ai toujours accordé ma confiance»
10	Esprit novateur et goût du risque pour surmonter les crises
14	Un partenaire fiable

25	«Avoir du succès est un défi permanent»
29	«L'intégrité est le bien le plus précieux»
32	Les besoins de nos clients sont déterminants
36	Les valeurs font la différence
43	Habiter dans sa propre oasis de bien-être
48	«Il faut faire preuve d'engagement par réelle conviction»
50	La preuve d'une réussite pérenne

55	«Nous devons veiller à la réussite»
60	Partager l'espace au lieu de le posséder
68	Un coup d'éclat
72	Exploiter le potentiel à l'abandon

Au fil de ces pages, des clients et partenaires de longue date s'expriment sur la collaboration avec Alfred Müller AG.

## «J'ai toujours accordé ma confiance»

Dès son apprentissage, Alfred Müller savait qu'il créerait sa propre entreprise. Le dynamisme et la prise de risque ont aidé le jeune entrepreneur. Mais selon lui, la raison principale de ce succès était la «gestion d'entreprise correcte et empreinte de confiance.»

Texte: Esther Lötscher – Photos: Markus Bertschi, archives Alfred Müller AG

Dès le début, j'ai voulu prouver qu'une entreprise basée sur l'humain et la confiance peut aussi être couronnée de succès. Aujourd'hui, je suis convaincu que c'est ce qui a permis notre réussite exceptionnelle.» Alfred Müller peut se réjouir des 50 années d'existence de l'entreprise. Même si «ça n'a pas toujours été facile», comme il le dit, l'histoire d'Alfred Müller AG est bien celle d'une réussite exceptionnelle.

Dès l'âge de 6 ou 7 ans (il ne se rappelle plus précisément), Alfred Müller était fasciné par la construction. «À Deinikon près de Baar, où j'ai grandi, il y avait à cette époque un chantier des frères Hodel. Les contremaîtres mettaient un peu de béton dans ma brouette, dont je me servais pour bétonner le sol d'une petite cabane dans le jardin.» Plus tard, sa mère espérait que son fils travaillerait à la Poste. «Sans doute parce que j'étais bon en géographie à l'école», explique Alfred Müller en souriant. Mais lui voulait devenir évêque ou maçon. Il a finalement choisi le parcours laïc, mais avec l'œuvre caritative «L'eau c'est la vie» qu'il soutient, il entretient toutefois un rapport étroit avec l'Eglise et différents évêques.

### «Ma mère m'a élevé de manière très libérale»

Sa réflexion d'entrepreneur et son intérêt marqué pour les questions financières, Alfred Müller les doit à sa mère. «À la maison, le chef, c'était ma mère. Elle était très indépendante et m'a élevé de manière libérale. Depuis la cinquième année d'école, je parlais avec elle des questions financières», explique Alfred Müller. «J'ai donc appris très tôt qu'il faut d'abord gagner l'argent qu'on veut dépenser.» Son père était engagé et aimant avec la famille, mais avait souffert toute sa vie d'avoir été placé quand il était enfant. «Bien qu'il ait été un collaborateur efficace pendant 37 ans chez Landis & Gyr, il a toujours douté de ses ca-

pacités», explique Alfred Müller. L'élève du primaire trouve un autre soutien en la personne de son enseignant, Valentin Alig, qui l'encourage sans cesse. «Grâce à lui, je suis devenu l'un des meilleurs élèves de ma classe et j'ai obtenu la deuxième meilleure note à l'examen d'entrée à l'école secondaire du canton de Zoug.»

Après l'école secondaire, Alfred Müller a suivi un apprentissage de maçon. Ses professeurs à l'école professionnelle ont vite remarqué que ses capacités étaient sous-exploitées et l'ont fait entrer dans la classe des dessinateurs en bâtiment. Ses supérieurs ont aussi décelé les qualités du jeune homme dynamique et doué en gestion: il a été promu chef d'équipe dès la fin de son apprentissage, puis contremaître à 20 ans et chef de chantier à 22. Deux ans plus tard, il dirigeait déjà un département de génie civil de 50 personnes. La création de son entreprise était donc la prochaine étape logique: «Dès mon apprentissage, je savais que je voulais créer ma propre entreprise.»

### Expérience et découvertes

Après son apprentissage, Alfred Müller a suivi des cours du soir, mais cette formation ne lui paraissait pas idéale: «J'ai dû beaucoup apprendre par moi-même. Presque tout ce que je sais aujourd'hui vient de mon expérience et de mes découvertes.» Il a construit ses deux premiers bâtiments pendant son temps libre, alors qu'il était encore employé. En 1965, à 27 ans, il a créé l'entreprise générale Alfred Müller-Stocker. En 1967, le jeune entrepreneur a été l'un des premiers à proposer des appartements en propriété par étages à Steinhausen, juste après le lancement de cette forme de propriété au niveau fédéral. Un an plus tard, il réussit son premier «gros coup» avec le lotissement «Goldermatten» et ses 258 appartements. D'autres gros projets d'habitation ont suivi dans le canton de Zoug (voir l'article à la page 14).

Les nombreux mandats accaparaient l'entrepreneur, dirigeant, époux et père. Pourtant, Alfred Müller dit de lui: «Je n'ai jamais travaillé comme un forcené. On a aussi besoin de temps pour réfléchir. Mais si la réflexion fait aussi partie du travail, alors j'étais bel et bien un travailleur acharné.» Le dimanche était dédié à son épouse Annaliese et à ses enfants, Christoph, Marianne et Michael. «Il était important pour ma femme que nous nous rendions à la messe le dimanche. J'avais accepté ce compromis et les accompagnais donc chaque semaine. L'avantage, c'est que j'avais souvent de bonnes idées pendant le sermon», explique-t-il.

### Innovation et rigueur financière pour traverser la crise

En tant qu'entrepreneur, Alfred Müller a aussi traversé des périodes difficiles. La crise pétrolière des années 1970 a été source d'insomnie (voir l'article à la page 10). «La demande pour la propriété par étages s'est alors effondrée à cause d'augmentations record des taux d'intérêt», explique-t-il. Selon lui, les mesures économiques prises par les autorités ont aussi contribué à la récession dans le bâtiment. L'entrepreneur a réalisé à ce moment-là qu'«une entreprise ne peut jamais être assez solide financièrement.» Il a introduit deux principes, qui sont encore respectés à la lettre aujourd'hui: l'ensemble des objets sont amortis dans le cadre des possibilités légales et la majorité des gains sert à constituer des réserves.

### La prise de risque est souvent payante

Alfred Müller a souvent osé prendre des risques. «Bien sûr, pas des risques inconsidérés, mais des risques mesurés», précise-t-il. Même dans les périodes de récession, il a maintenu le volume de construction, de sorte qu'Alfred Müller AG avait des offres à proposer lorsque le marché se redressait. «Cela n'a été possible que parce que l'entreprise était financièrement solide. Nous avons ainsi pu





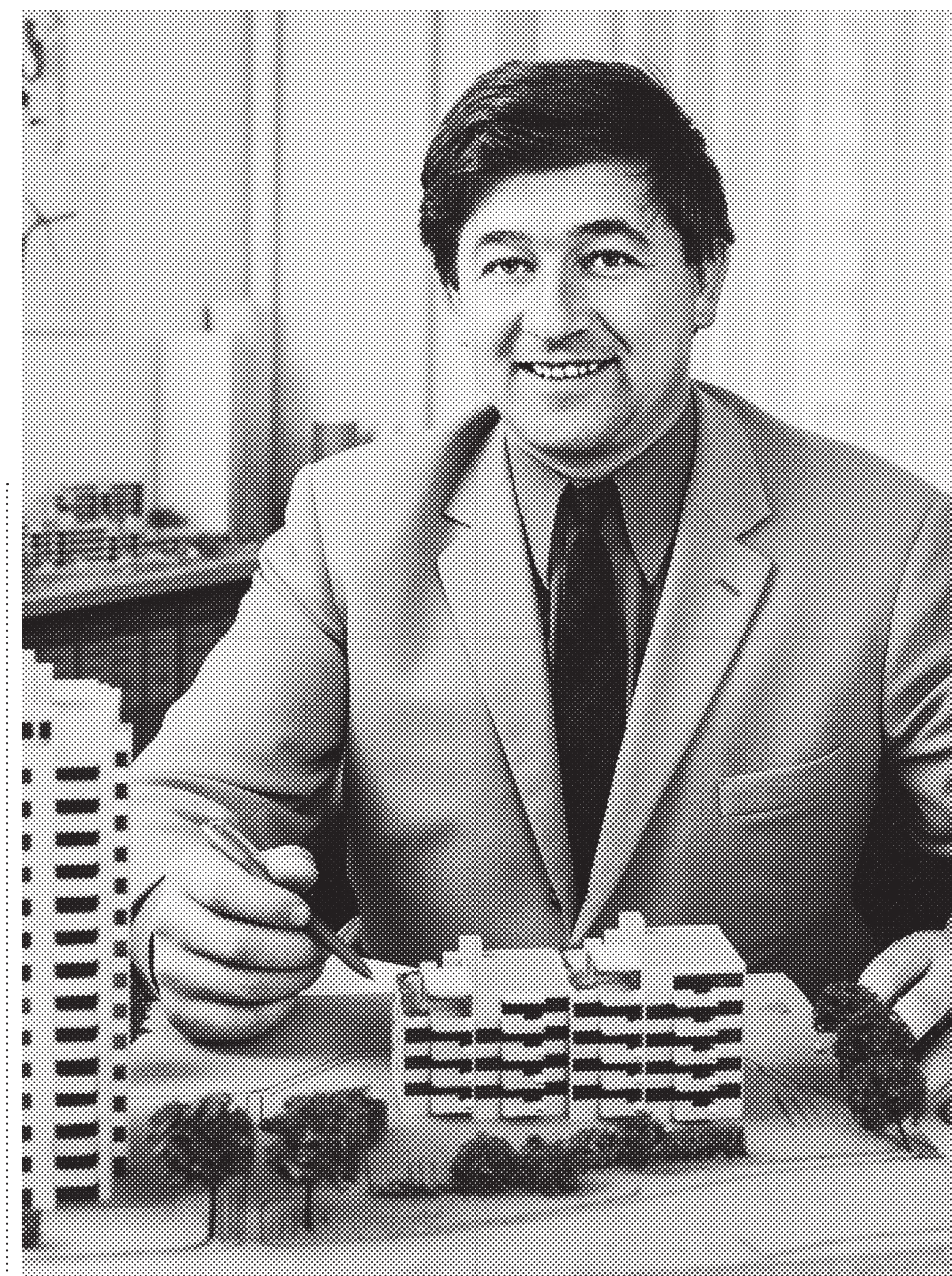
Alfred Müller revient sur sa vie d'entrepreneur: «J'ai dû beaucoup apprendre par moi-même. Presque tout ce que je sais aujourd'hui vient de mon expérience et de mes découvertes.»

sortir grandis des crises, alors que d'autres n'y ont pas survécu.» Grâce à une gestion d'entreprise rigoureuse, Alfred Müller AG n'a jamais eu besoin de licencier des collaborateurs pour des raisons économiques. Même pas pendant la crise immobilière des années 1990, quand l'entreprise a connu une très forte dépréciation de son parc immobilier.

La fibre entrepreneuriale d'Alfred Müller et ses méthodes basées sur les solutions n'ont pas échappé aux clients. On a souvent fait appel à lui lorsque des projets de construction étaient menacés d'échec ou que personne ne voulait se risquer à investir. Dans les années 1980, Francis Matthey, conseiller d'Etat du canton de Neuchâtel, a ainsi demandé à Alfred Müller s'il souhaitait acquérir des terrains dans la région de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds pour y construire des bâtiments commerciaux. Le canton de Neuchâtel voulait alors implanter de nouvelles entreprises, mais ne trouvait pas de sociétés immobilières prêtes à investir sur place. Alfred Müller a accepté, créé rapidement une succursale à Marin et construit depuis de nombreux bâtiments commerciaux et d'habitation dans la région.

#### La confiance est récompensée

Avec ses partenaires et ses collaborateurs, Alfred Müller a toujours misé sur la confiance, l'esprit d'équipe et l'équité. «J'ai toujours accordé ma confiance, explique-t-il, et j'ai rarement été déçu.» En remerciement de sa confiance, les partenaires lui offraient une grande qualité de prestations et les collaborateurs un engagement et une loyauté indéfectibles. «Nous nous sommes toujours sentis comme des entrepreneurs dans l'entreprise», souligne son collaborateur de longue date, aujourd'hui à la retraite, Kurt Heutschi. Vis-à-vis de ses clients aussi, Alfred Müller AG met en avant le partenariat et la qualité. «Nous voulons construire des bâtiments dans lesquels les gens se sentent bien et



Alfred Müller avec la maquette du lotissement de la Urdorferstrasse à Schlieren, 1973.

qui procurent longtemps du plaisir», explique Alfred Müller. La planification ingénieuse et la construction rigoureuse avec des matériaux éprouvés assurent la qualité requise, tandis que la gestion immobilière veille à ce que les biens répondent aux besoins du marché et conservent leur valeur.

#### D'entrepreneur à grand-père dévoué

En 2011, Alfred Müller s'est retiré des activités opérationnelles et a confié les rênes de l'entreprise à ses fils Christoph et Michael. Fidèle à sa gestion responsable, il ne s'est retiré qu'après avoir consolidé son œuvre et assuré les emplois. Avec sa famille, il a créé la fondation Alfred Müller qui détient la majorité des actions de l'entreprise. «Cela évite que l'entreprise ne soit ruinée par les héritages», souligne-t-il.

«Je remercie mes enfants d'avoir accepté cette solution.» Aujourd'hui, on croise encore régulièrement Alfred Müller dans l'entreprise. Il lui reste toutefois plus de temps pour ses loisirs: l'histoire militaire et l'histoire en général, les rencontres avec sa famille et ses amis et parfois un voyage avec son épouse Annaliese. Mais tous deux sont surtout les grands-parents dévoués de sept petits-enfants. «Parfois, il y a de l'agitation chez nous. Mais j'aime beaucoup faire plaisir aux petits.» <



## Esprit novateur et goût du risque pour surmonter les crises

Au cours des 50 dernières années, la Suisse et Alfred Müller AG ont connu des hauts et des bas. Avec des images variées, nous revenons sur des événements qui ont marqué la politique, l'économie, la science et la population. Alfred Müller et des compagnons de longue date racontent comment ils ont vécu l'évolution de l'entreprise.

Texte: Esther Lötscher – Légendes des photos: Manuel Fischer  
Photos: Keystone et Peter Frommenwiler

### 1965–1979

#### Phase de création

**A**lfred Müller a fondé son entreprise en août 1965, dans une conjoncture favorable. Peu de temps après, il embauchait ses premiers collaborateurs. «Nous formions une équipe dynamique», se souvient Kurt Heutschi, qui a travaillé en tant que directeur de projets et de département pour Alfred Müller AG de 1972 jusqu'à sa retraite en 2011. Peter Schlumpf fait aussi partie des compagnons de longue date d'Alfred Müller: il a travaillé pour lui comme directeur de travaux, de projets et de calculations de 1971 à 2008. «Nous avons commencé par construire des maisons à une ou deux familles, puis les premiers grands lotissements.» A Hünenberg, l'entreprise a réalisé par moments tellement de projets qu'on parlait de Müllerberg.

Dans la petite équipe, la communication était très simple: «Quand je disais quelque chose pendant la pause, tout le monde était au courant», souligne Alfred Müller en souriant. La propriété par étages lancée en 1965 a été rapidement acceptée à Zoug. «A la campagne, les réticences étaient plus importantes», se souvient Peter Schlumpf. Malgré la conjoncture favorable, il y avait des problèmes. Kurt Heutschi: «En raison de la forte hausse des prix, les coûts nous posaient problème. Le maintien de la marge était un combat quotidien.»

#### Crise pétrolière

Dans les années 1970, l'économie suisse a glissé dans la crise. Alfred Müller se souvient: «Les taux hypothécaires jusqu'à 11% et la peur du chômage ont eu un effet négatif sur le marché immobilier.» Le renchérissement de la construction s'élevait à 1% par mois en 1973/74, ajoute Kurt Heutschi. Les prix des logements devaient donc sans cesse être adaptés à la hausse des prix. «La demande pour les logements n'a persisté que parce que les salaires augmentaient aussi à l'époque», souligne Frieda Wettach, collaboratrice personnelle d'Alfred Müller depuis 1991 et responsable administrative de longues années de la fondation St. Martin.

Malgré l'environnement difficile, Alfred Müller AG a toujours maintenu ses volumes de construction. Christa Aschwanden est entrée dans l'entreprise comme secrétaire à cette époque-là: «Je me souviens qu'il était alors difficile de commercialiser des appartements.»

#### Succès grâce aux bâtiments commerciaux flexibles

En 1974, Alfred Müller AG a lancé son premier bâtiment multifonctionnel sur le marché. «Alfred Müller voulait créer des bâtiments commerciaux bon marché qui pourraient s'adapter de manière flexible à différents besoins. Nous avons construit un prototype avec des trames de 6 mètres à Hünenberg.» Le concept a si bien marché qu'Alfred Müller AG a pu construire plusieurs bâtiments de ce genre et qu'il a été copié par d'autres prestataires immobiliers: «En sillonnant la Suisse, on rencontrait partout ce type de bâtiment», raconte Peter Schlumpf.

### 1980–1989

#### Garder les pieds sur terre lors des phases favorables

Dans les années 1980, la Suisse a renoué avec une conjoncture favorable et une forte demande immobilière. Mais Alfred Müller ne s'est pas laissé aveugler par cette période faste: «Il a freiné, expliquant qu'il ne voulait pas faire exploser l'entreprise», explique Kurt Heutschi. Alfred Müller renchérit: «Au cours des 50 dernières années, on m'a proposé de racheter plusieurs entreprises immobilières. Si j'avais accepté toutes ces offres, Alfred Müller AG serait aujourd'hui la plus grosse entreprise immobilière de Suisse. Mais la question est de savoir dans quel état elle serait.» L'entrepreneur a refusé toutes les offres, préférant grandir par lui-même.

#### Début de l'ère informatique

Dans les années 1980, l'informatique a fait une entrée progressive chez Alfred Müller AG. Les collaborateurs étaient de plus en plus nombreux à être équipés d'ordinateurs. «J'ai vécu ce changement comme un défi. Heureusement, mes collaborateurs m'ont bien aidé.», explique Renato Cramer, conseiller immobilier et directeur du département immobilier et promotion chez Alfred Müller AG de 1995 à 2005. Willy Eicher, conseiller immobilier de 1994 à 2006, se souvient que le patron de l'entreprise n'était pas totalement convaincu des avantages de l'informatique au départ: «Il m'a dit un jour que j'avais été embauché pour vendre, pas pour m'asseoir devant un ordinateur.» Aujourd'hui, on ne peut plus se passer des ordinateurs au travail, et même Alfred Müller se sert d'un PC pour étudier les cours de la bourse.

### 1990–1999

#### Investissements anticycliques pendant la crise immobilière

Dans les années 1990, le marché immobilier a connu une crise profonde en Suisse. A cette période, Alfred Müller AG a dû entreprendre de forts correctifs de valeur sur son portefeuille. Même si la commercialisation était bonne, elle rapportait peu. Au contraire: «En 1997, nous avons vendu plus de logements que jamais auparavant. L'investissement anticyclique que nous avons fait a alors porté ses fruits», souligne Alfred Müller. «C'est grâce à notre base financière solide que nous avons pu nous le permettre malgré les fortes dépréciations.» Willy Eicher ajoute: «Les clients et les personnes intéressées ont toujours accordé une grande confiance à Alfred Müller AG. Cela a beaucoup aidé la commercialisation lors des périodes difficiles.»



#### Juillet 1969

Dans les années 1960, la conjoncture était favorable en Suisse. Elle allait de pair avec une production à plein régime, le plein emploi (avec 9,5% des actifs dans la construction) et des investissements record dans le bâtiment. Les arrêtés fédéraux acceptés par référendum visant à lutter contre la hausse des prix des crédits et des constructions n'ont pas amélioré la situation. Ci-contre, le lotissement Weinberghöhe réalisé en 1969 par Alfred Müller AG à Zoug.



#### Août 1968

La mini-jupe faisait partie intégrante des sixties. Cette nouvelle mode a été perçue comme une expression d'émancipation et en même temps comme un appel érotique scandaleux. Le 12 août 1968, 200 jeunes gens manifestaient encore devant le Café Odeon à Zurich contre l'interdiction de la mini-jupe.

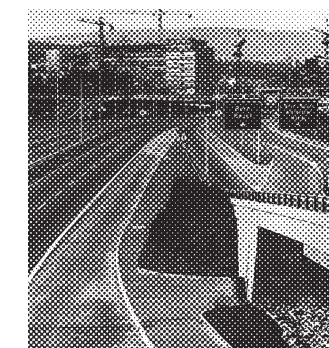


#### Février 1971

La démocratie suisse était depuis longtemps réservée aux hommes. En 1959, l'égalité politique des femmes a encore été refusée par deux tiers des voix, mais douze ans plus tard, elle est acceptée à deux tiers des voix. La modernisation sociale des années 1960 et l'avancée des différents cantons sur cette question ont débloqué cette situation.

#### Novembre 1973

Crise politique au Proche-Orient – Crise d'approvisionnement en Suisse: à cause de la situation incertaine sur le marché pétrolier, le Conseil fédéral a promulgué une interdiction de conduire pour trois dimanches et décidé un contingentement temporaire des carburants.



#### Février 1972

Les années 1970 et 1980: l'âge d'or du ski suisse. Ci-dessus, les stars de la Coupe du monde de ski alpin à Bormio (Italie): Michela Figini, à gauche, a décroché l'or en descente chez les femmes. Pirmin Zurbriggen, au centre, a remporté l'or en descente et combiné et l'argent en slalom géant. Erika Hess, à droite, a décroché l'or en combiné chez les femmes.



#### Octobre 1976

Des modifications durables des conditions-cadres de l'économie mondiale (effondrement du système monétaire international, choc pétrolier, concurrence plus forte des pays émergents) ont entraîné de très grandes difficultés économiques en Suisse en 1974/75. Près de 8% des emplois ont été perdus, notamment dans le secteur de la construction. De nombreux chômeurs étrangers ont dû retourner dans leur pays d'origine.



## 1997-2014

### Une bonne ambiance de travail malgré la croissance

Avec le changement de millénaire, le marché immobilier a commencé à se redresser. Les taux hypothécaires en baisse ont stimulé la demande pour les logements. Le nombre de collaborateurs ne cessait d'augmenter. Mais cela n'a pas nuï à la culture d'entreprise, comme le souligne Christa Aschwanden: «L'ambiance au travail a toujours été très bonne, tout comme le travail d'équipe.» Les femmes, qui occupaient jusqu'alors essentiellement des postes administratifs, ont commencé à prendre d'autres fonctions, comme Verena Schleiss, qui a commencé au secrétariat, s'est formée puis a travaillé pendant de nombreuses années comme administratrice immobilier. «Quand on m'a donné l'occasion de changer de poste, je l'ai



Alfred Müller (au centre) avec des collaborateurs de longue date (de gauche à droite): Willy Eicher, Verena Schleiss, Kurt Heutschi, Christa Aschwanden, Renato Cramer, Peter Schlumpf et Frieda Wettach.

### Novembre 1983

En 1979, Roger Schawinski a fondé la première radio privée suisse, qui a ensuite émis en tant que station italienne de Pizzo Groppera dans le nord de l'Italie à partir de la Suisse. Suite au soutien du mouvement de jeunesse de l'époque et à une large diffusion, la station populaire a obtenu la concession de diffusion en novembre 1983, avec d'autres diffuseurs de radio privée, grâce à une libéralisation de la loi relative à la radio et à la télévision.



### Septembre 1985

L'industrie horlogère suisse a failli disparaître. Une équipe menée par le conseiller d'entreprise Nicolas Hayek a réussi le revirement de tendance. Il a fusionné les deux entreprises ASUAG et SSIH, basculé la production dans une réalisation automatisée et hautement productive et commercialisé une montre à quartz bon marché au design diversifié avec la Swatch.



### Septembre 1987

L'Allemand Johannes Georg Bednorz (à droite) et le Suisse Karl Alex Müller ont reçu le prix Nobel de physique en 1987 pour la découverte de la supraconductivité pour une nouvelle catégorie d'oxydes de cuivre céramiques (à une température de 35 Kelvin). Les supraconductivités à haute température sont par exemple utilisées dans la technologie énergétique (lignes et moteurs électriques, transformateurs).

saisie», se souvient-elle. «Je n'ai jamais regretté ce choix, le travail était très intéressant.»

### Fonctionnement non bureaucratique

Avec les faibles taux d'intérêt et la conjoncture favorable pour la construction, la croissance d'Alfred Müller AG s'est poursuivie. Outre les offres adaptées au marché, le fonctionnement non bureaucratique a contribué au succès, selon Renato Cramer. «Il n'y avait pas de bureaucratie. Je prenais moi-même des décisions ou j'en parlais rapidement avec Alfred Müller si nécessaire. Nous pouvions ainsi offrir un service rapide à nos clients, c'était fantastique.» C'est aussi l'avis de Verena Schleiss, qui a travaillé comme collaboratrice administrative et administratrice immobilier chez Alfred Müller AG de 1992 à 2012. «Nous pouvions prendre

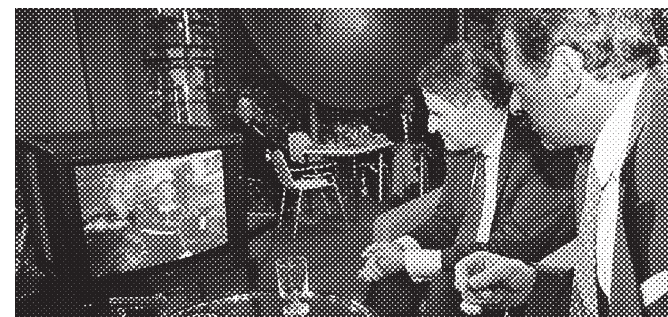
des décisions et recevions toujours le soutien de nos supérieurs. C'était très motivant.» Et les supérieurs pouvaient aussi compter sur leurs collaborateurs, ajoute Kurt Heutschi. «Un jour, j'ai légèrement dépassé les coûts d'un projet de construction car je voulais le rendre plus attractif. Quand j'en ai informé Alfred Müller, il a trouvé que c'était une bonne décision.»

### Changement de génération

A la fin des années 1990, Alfred Müller a entamé le changement de génération. Son fils Christoph est entré dans l'entreprise en 1997, puis Michael quelques années plus tard. Les deux fils ont assumé des fonctions de direction dès le départ. Avec la création de la fondation Alfred Müller et le retrait du fondateur de la direction opérationnelle, la famille a conclu avec succès le changement de génération en 2011. <

### Août 1992

Claude Nicollier, unique astronaute suisse, a parlé en août 1992 lors d'une retransmission en direct depuis la navette Atlantis avec le conseiller fédéral Adolf Ogi, à droite, et le président de l'ESA Jean-Marie Lubon, à gauche, au musée des transports de Lucerne. Les premiers mots d'Adolf Ogi «La joie règne» sont restés dans toutes les mémoires.



### Décembre 1992

A la fin de la guerre froide, le Conseil fédéral et le Parlement se sont exprimés en faveur d'une intégration plus importante de la Suisse dans le marché unique européen. En amont du référendum, les débats ont donné lieu à une dissension concernant les positions de politique extérieure de la Suisse. Suite à la légère victoire du non pour l'entrée dans l'Espace économique européen (EEE), le Conseil fédéral a entamé des négociations bilatérales avec l'Union européenne.



### Août 1993

Même la Bahnhofstrasse à Zurich, considérée comme la rue aux loyers les plus élevés du monde, a subi la crise immobilière. Les bureaux étaient parfois proposés avec une réduction de loyer de 30%, comme l'indique cette affiche, photographiée le 11 août 1993.

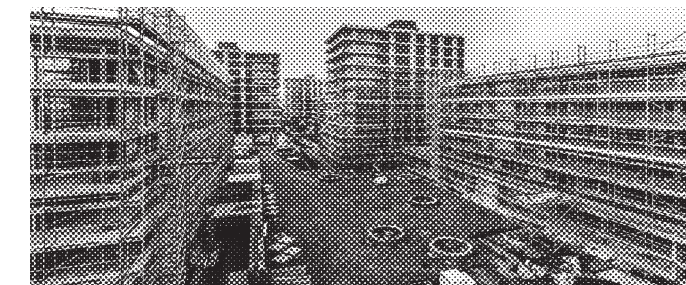
### Octobre 2001

La compagnie aérienne nationale Swissair incarne la Suisse forte, fiable, amicale et ouverte. Le 2 octobre, elle a cessé son service aérien car elle n'avait plus de fonds propres et n'obtenait plus de crédit. Plusieurs facteurs ont expliqué ce déclin: la concurrence accrue dans le service aérien, une stratégie d'entreprise risquée et la baisse massive des passagers suite à l'attentat terroriste à New York.



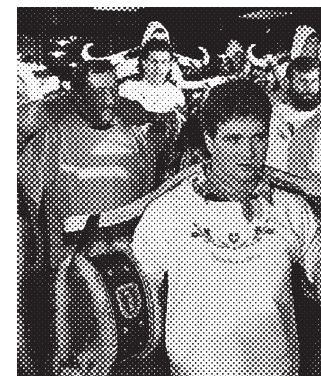
### Décembre 2011

Depuis le changement de millénaire, la Suisse connaît une forte demande pour les logements et une conjoncture favorable dans le secteur du bâtiment. Le référendum sur la construction de résidences secondaires et l'immigration massive ont eu dernièrement un effet légèrement négatif sur les mandats de construction. Les nombreuses surcapacités en termes de bâtiments de bureaux réduisent les perspectives pour le secteur. Ci-dessous, le chantier Feldpark d'Alfred Müller AG en ville de Zoug.



### Septembre 2001

Le lendemain de l'attentat contre le parlement de Zoug, de nombreuses personnes déposent des fleurs en souvenir des victimes. 15 personnes ont perdu la vie lors de ce grave attentat qu'a connu la jeune histoire suisse.





## Un partenaire fiable

Au cours de ces cinquante dernières années, la planification, la conception et la construction sont devenues plus complexes. Toutefois, le flair pour ce qu'il est possible de faire et l'adoption d'une démarche de bon partenariat ont été, jusqu'à aujourd'hui, des facteurs de réussite valables.

Texte: Martin Grether, en collaboration avec Alphons Wiederkehr

Photos: Archives Alfred Müller AG et Wiederkehr Krummenacher Architekten AG



Lorsqu'Alfred Müller a fondé son entreprise individuelle en 1965, la Suisse était beaucoup plus rurale qu'aujourd'hui. Les zones de lotissements étaient plus clairement délimitées et les espaces libres entre elles plus étendus et intacts. Les premières autoroutes faisaient bien leur apparition, mais jusqu'en 1973, il était possible d'y rouler aussi vite qu'on le souhaitait. La construction de nouveaux lotissements et maisons était majoritairement vue comme positive, la foi dans le progrès était grande. Aujourd'hui, la pression sur l'espace disponible est bien plus forte, la multitude des réglementations menace la densification des constructions. Les exigences sur les projets de construction, ainsi que les oppositions à leur encontre, ont fortement augmenté. Dans les conditions plus complexes actuelles, l'association de partenaires prônée depuis toujours par Alfred Müller AG se révèle un atout de plus en plus important.

### Des débuts jusqu'à aujourd'hui

Lorsqu'Alfred Müller s'est mis à son compte en 1965, la situation était effectivement plus facile. Il a tout d'abord réalisé de petits projets, comme des maisons individuelles ou collectives. Dès 1967, la jeune entreprise a proposé à l'achat, dans «l'oberen Allmend» de Steinhausen, ses premiers logements sous le concept encore récent de propriété par étages. L'entreprise individuelle a vite laissé place à une société anonyme et ses bons résultats lui ont permis de réaliser par la suite des résidences et des lotissements complets. On peut citer, par exemple, la résidence «Tatzelwurm» (ainsi nommée en raison de sa forme de mille-pattes) avec ses 70 logements en propriété ou en location, bâtie à Steinhausen à partir de 1972. Puis, avec alors presque 20 employés, la société s'est attaquée avec le même succès à la construction d'un immeuble d'habitations à Schlieren, tout en se tournant également vers la construction de bâtiments commerciaux. Dans la zone industrielle «Bösch» de Hünenberg, elle a bâti en 1974 le premier bâtiment commercial suisse doté d'espaces flexibles caractérisant véritablement les bâtiments commerciaux Alfred Müller, qui convenait à différentes utilisations. Ce type de construction standardisé s'est tellement imposé à partir de 1978 que d'innombrables autres ont suivi et que les bâtiments industriels et com-

C'est à Steinhausen qu'Alfred Müller a vendu en 1967 ses premiers logements dans la résidence Obere Allmend.



Au milieu des années 1970, Alfred Müller AG a conçu des bâtiments commerciaux dotés d'espaces flexibles. Grâce à cette innovation, elle a rencontré un très grand succès. Sur la photo ci-dessus, le complexe Städtlerallmend à Cham.

Le quartier Chämleten à Hünenberg avec ses 25 maisons individuelles, a pu être habité à partir de 1979.

Appartement au sein de la résidence Tatzelwurm à Steinhausen, que la société Alfred Müller AG a bâtie entre 1972 et 1974.

**Page suivante:** Des enfants jouent sur la pelouse, au pied de la résidence Tatzelwurm à Steinhausen.

merciaux multifonctionnels sont devenus le secteur le plus important de la société.

Malgré des périodes difficiles, comme la crise pétrolière des années 1970, Alfred Müller AG a poursuivi sa croissance et la palette des bâtiments construits, ainsi que l'étendue géographique de ses interventions, se sont encore accrues. On peut ainsi citer, le centre commercial Herti à Zoug en 1983, qui incarnait un nouveau type de construction avec des exigences d'utilisateurs totalement différentes, ou encore l'usine Lego à Willisau, de 1993, qui, avec ses 60 000 mètres carrés de surface utile, constituait pour la Suisse un nouveau bâtiment d'une taille remarquable et devait donc par là même franchir de grands obstacles. L'entreprise immobilière a également construit, outre divers gymnases, des bâtiments scolaires, tels que, celui de l'École Technique des Montagnes Neuchâteloises (ETMN) au Locle en 1997.

Le «Stadthof» de Sursee, achevé en 2002, un bâtiment particulier d'un point de vue architectural et urbanistique ainsi que de par sa genèse, mérite également certainement une mention spéciale. Parmi les projets complexes plus récents, on peut citer le centre Chiematt à Unterägeri, qui a fait l'objet pour sa réalisation en 2009 d'un partenariat public-privé. Et pour conclure, en cette année anniversaire, la société a pu achever le complexe Feldpark à Zoug, conçu dans le cadre d'un processus créatif et urbanistique soigneusement coordonné, et qui réunit travail et habitat urbain.









### Forces et facteurs de réussite

Le résumé concis récapitule très brièvement les cinquante ans d'activités de construction et ne peut présenter qu'une partie des défis qui ont dû être surmontés afin que l'entreprise franchisse toutes les difficultés pour parvenir à sa réussite actuelle. Cette réussite est essentiellement due aux idées et aux conceptions judicieuses de la société Alfred Müller AG. L'une de ces idées les plus éminentes et importantes a certainement été celle de la construction de bâtiments commerciaux multifonctionnels avec sa trame de base intelligente. Cette solution flexible, innovante et bon marché a répondu aux besoins du marché et son succès a permis de renforcer considérablement l'indépendance de l'entreprise. Elle montre par ailleurs de façon exemplaire l'importance d'avoir des idées prospectives et de pouvoir les mettre en œuvre. Ceci reste

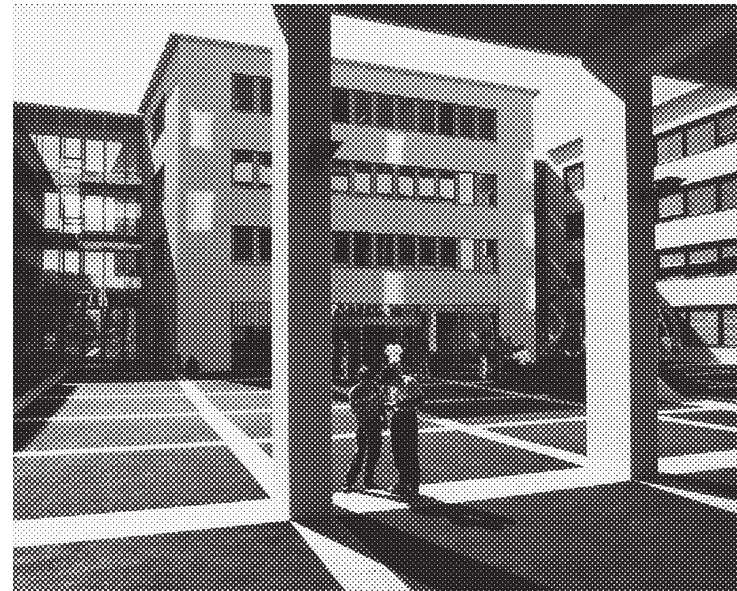
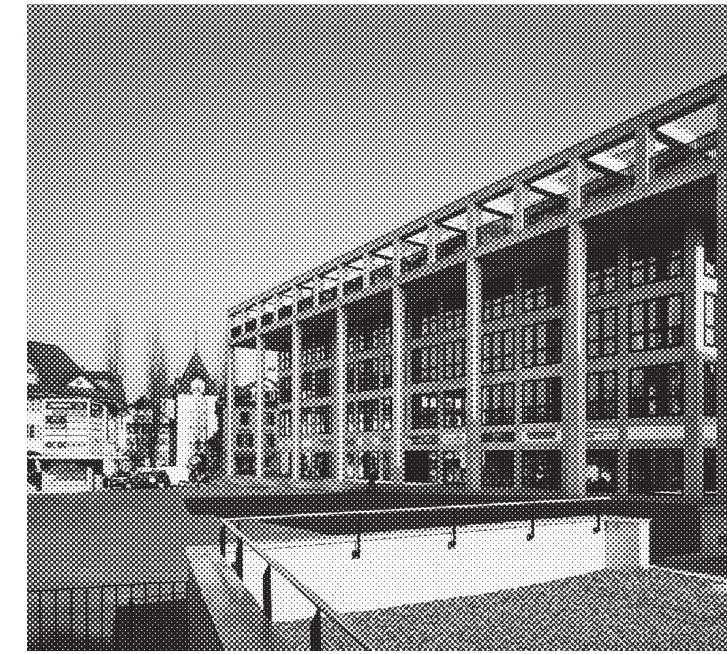
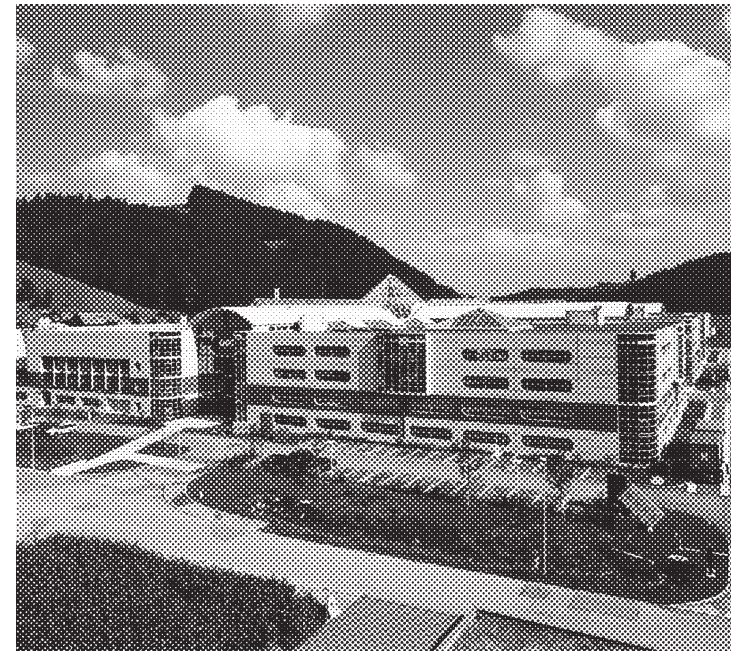
valable pour la démarche actuelle généralement connue sous le nom de développement de projets. Il y a quarante ans déjà, Alfred Müller AG commençait à intervenir, lorsque cela était possible, dès la phase de développement, de façon à réaliser des projets de construction optimaux durant toute leur durée de vie pour leurs futurs utilisateurs. Aujourd'hui, en raison de la complexité croissante des constructions et de la législation, cette démarche a encore fortement gagné en importance, et c'est pourquoi Alfred Müller AG a fait de son développement de projets un secteur spécifique de l'entreprise.

L'une des autres forces de la société Alfred Müller AG a été de réaliser des constructions de grande qualité à un prix raisonnable. Avec son système de paiement expéditif, la société a acquis la réputation d'être une entreprise générale

L'immeuble achevé en 1974 à Schlieren était le plus haut bâtiment construit jusque là par Alfred Müller AG et le premier projet réalisé en dehors du canton de Zoug.

L'école technique ETMN au Locle a été inaugurée en 1997.

Avec le centre commercial Herti inauguré en 1983, Alfred Müller AG s'est attaqué à un nouveau secteur d'activités.

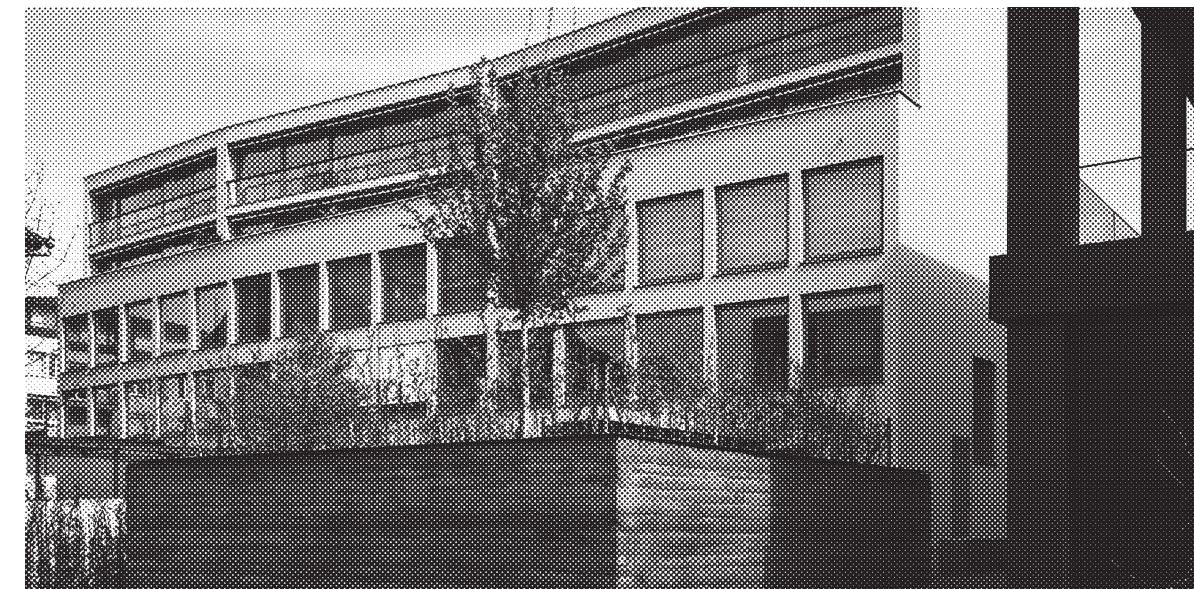


Avec ses 60000 mètres carrés de surfaces utiles, le bâtiment de production de Lego à Willisau a été l'une des plus grosses commandes de l'histoire d'Alfred Müller AG.

La société Alfred Müller AG a réalisé en 2002 à Sursee le bâtiment du Stadthof dessiné par le célèbre architecte tessinois Luigi Snozzi.

Entre 2004 et 2006, Alfred Müller AG a bâti une extension imposante pour l'usine de l'entreprise traditionnelle de Cham Baumgartner Fenster, représentant une surface au sol d'environ 120 x 120 mètres.

Inauguration au mois de mars 2008 du Citypark à Zoug, que la société Alfred Müller AG a réalisé pour le compte de l'entrepreneur Olle Larsson et qui a été dessiné par le bureau d'architectes bâlois Diener & Diener.





Avec le centre Chilematt (photo du haut, achevé en 2009) et la Rathausplatz (2004), Alfred Müller AG a réalisé à Unterägeri et à Baar deux gros projets faisant l'objet d'un partenariat public-privé. Pour le centre Chilematt, les maîtres d'œuvre étaient la société immobilière, mais aussi la commune d'Unterägeri et les transports publics Zugerland Verkehrsbetriebe; pour la Rathausplatz, la commune de Baar et la Banque Raiffeisen de Zoug.

parfaitement fiable. Ceci a conduit à ce qu'elle soit appelée à de multiples reprises dans des situations d'impasses financières. L'ETMN au Locle ou le Stadthof à Sursee en sont deux exemples éminents. Dans le Jura neuchâtelois, Alfred Müller AG a sauvé le projet, dont le financement menaçait de capoter, et elle a construit l'école pour un coût raisonnable, sans concession sur la qualité. A Sursee, étant donné que la population a rejeté le projet du Stadthof, la municipalité a proposé le terrain à la so-

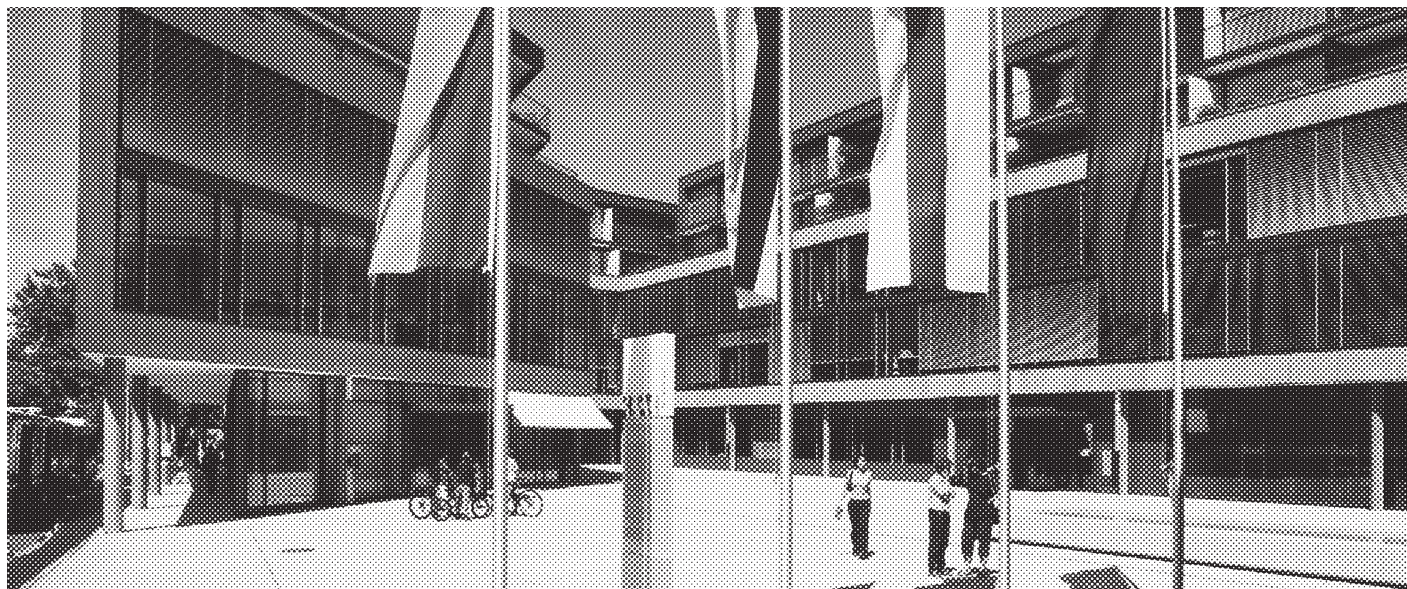
ciété Alfred Müller AG. Là aussi, c'est la réputation de sérieux de la société qui a incité l'assemblée communale à donner son consentement à la vente du terrain. Ainsi, le projet de grande valeur au plan architectonique et urbanistique du célèbre architecte tessinois Luigi Snozzi a finalement pu être réalisé.

#### Élément indispensable: le flair

L'un des facteurs de réussite tout à fait essentiel pour ces projets réside dans une démarche de partenariat. La prise en compte des intérêts, des idées et des souhaits de toutes les parties a permis la réalisation de constructions de grande qualité et réussies sur le plan urbanistique. Dans pareille situation, cette façon de procéder se révèle encore plus justifiée. Le flair est d'une importance capitale et déterminant pour le succès ou l'échec d'un projet. La société Alfred Müller AG a pu démontrer à de multiples égards au cours des dernières décennies qu'elle avait ce flair et qu'elle savait prendre les bonnes décisions. Que ce soit comme partenaire axé sur la recherche de solutions pour des projets dans l'impasse, comme intervenant permettant la réalisation de projets même dans des endroits difficiles, ou bien comme partenaire sérieux et fiable. Ce flair restera un facteur de réussite à l'avenir. <

Avec sa société Techkomm, Martin Grether, ingénieur en génie civil et journaliste spécialisé, travaille comme graphiste et journaliste dans le secteur du bâtiment.

Alphons Wiederkehr, architecte, est l'un des associés du bureau d'architectes Wiederkehr Krummenacher Architekten à Zoug.



«DURANT CES 50 DERNIÈRES ANNÉES, LA SOCIÉTÉ ALFRED MÜLLER AG A LARGEMENT MARQUÉ LA COMMUNE DE BAAR.»

Andreas Hotz | Président de la commune de Baar



# Développement



Au cours des dernières années, Alfred Müller AG a réalisé toute une série de complexes résidentiels haut de gamme en ville de Zoug. En photo, les lotissements Hänibüel (ci-dessus) et Rötel.





Texte Esther Löttscher | Photos Martin Rüttschi

# «AVOIR DU SUCCÈS EST UN DÉFI PERMANENT»

... Christoph Müller a grandi dans la construction. Bien que ses parents l'aient fortement marqué et que son père lui ait transmis l'esprit d'entreprise, il a toujours été important pour lui de suivre son propre chemin.

^  
Christoph Müller,  
président du conseil  
d'administration:  
«J'exerce mes fonctions avec passion.»

Construire a toujours été un sujet présent au sein de la famille Müller. Enfants déjà, Christoph Müller et sa sœur accompagnaient leur père sur les chantiers et apprenaient, pendant les dîners, beaucoup de choses sur son travail. S'il est vrai qu'Alfred et Annaliese Müller n'ont pas poussé leurs enfants à devenir des entrepreneurs, ils leur ont inculqué l'esprit d'entreprise et leur ont laissé suffisamment de liberté pour encourager cette aptitude. «Alors que j'étais encore à l'école primaire, j'ai construit une cabane en bois au fond du jardin, celle-ci avait des fenêtres, une porte et l'électricité», raconte Christoph Müller. Il a également creusé un étang pour la baignade avec apport d'eau fraîche venant d'un ruisseau et un biotope. Dans ce biotope, Christoph Müller a installé des grenouilles capturées dans une mare sur un chantier de son père.

**«Les nombreux panneaux de chantier m'ont toujours impressionné»**

«Les chantiers m'ont toujours fasciné», se rappelle le président du conseil d'administration d'Alfred Müller AG. J'étais impressionné par leurs dimensions et j'aimais regarder les changements qui s'opéraient presque quotidiennement». Enfant, les nombreux panneaux de chantier Alfred Müller AG l'émerveillaient. «Les panneaux avec le nom de notre famille m'impressionnaient et font aujourd'hui le même effet sur mes enfants», déclare-t-il. Adolescent, il a pris conscience du succès, mais également des soucis de son père. «Je me souviens parfaitement le jour où mon père m'a dit que nous n'aurions bientôt plus de terrains constructibles dans le canton de Zoug. A l'époque, il était très difficile d'acquérir de tels terrains. Et ceci causait beaucoup de soucis à mon père qui se sentait responsable de ses employés.»

#### Un métier du bâtiment comme base professionnelle

Lorsqu'il a fallu choisir son métier, Christoph Müller s'est tourné vers un métier du bâtiment et a suivi avec succès un apprentissage en tant que charpentier. «Ce métier était passionnant et instructif, mais aussi difficile. Nos maîtres d'apprentissage nous poussaient beaucoup et exigeaient le maximum de nous.» Ainsi, les apprentis devaient charpenter et poser eux-mêmes les poutres de charpentes entières, ce qui demandait de la précision et du doigté. Bien que fils d'un entrepreneur immobilier connu, je n'ai jamais été privilégié explique Christoph Müller avec un sourire sur les lèvres. La solidarité entre les apprentis était forte, et aujourd'hui encore, nous nous retrouvons lors de grandes occasions, comme les mariages, raconte Christoph Müller.

Son diplôme en poche, le jeune professionnel a alors décidé de suivre un deuxième apprentissage en tant que dessinateur en bâtiment. «Ce fut une décision courageuse de reprendre un apprentissage avec des jeunes en fin de scolarité». Mais cela a été fructueux, car il a pu acquérir de nouvelles et précieuses connaissances.

#### «Mes parents ne m'ont jamais forcé»

Sa formation professionnelle a repoussé son entrée dans la société paternelle. Christoph Müller ne voulait pas se précipiter. «J'ai toujours progressé pas à pas. Et mes parents m'ont laissé cette liberté, ils ne m'ont

jamais forcé.» Après avoir eu mon diplôme de dessinateur en bâtiment et effectué de longs séjours linguistiques en Grande-Bretagne et aux USA, Christoph Müller a cherché un poste en tant que conducteur de travaux. J'ai passé une annonce anonyme, «parce que je voulais que seules mes capacités soient mises en avant et pas mon nom et la société de mon père». Il a été embauché par Cerutti Partner Architekten AG, une société avec qui il collabore toujours étroitement aujourd'hui.

#### Entrée dans la société pendant la crise immobilière

Ce poste a été une chance inouïe: Christoph Müller a pu se forger une très large expérience, car en plus d'être conducteur de travaux, puis directeur de projets, il procédait également au calcul et à la vente de bâtiments. «C'est ainsi que j'ai pu avoir une vision sur l'ensemble des processus jusqu'à la remise d'un bâtiment, que j'ai dû assumer des responsabilités et prendre des décisions. Tout cela a été très précieux pour moi. J'ai beaucoup apprécié la collaboration avec Urs Meyer et la confiance qu'Ettore Cerutti a su m'accorder». Durant cette période, Christoph Müller a suivi des cours du soir à Lucerne en tant que conducteur de travaux et plus tard des formations administratives et commerciales.

Après avoir passé quatre ans chez Cerutti Partner Architekten AG, Christoph Müller fut tenté de partir de nouveau à l'étranger, cette fois en France. «Après un séjour linguistique, j'ai eu envie d'aller travailler en France. Mais cela ne c'est pas fait, car mon père m'a demandé si je ne voulais pas entrer plus tôt que prévu dans sa société.» A l'époque, en 1997, le marché de l'immobilier suisse était en pleine crise. En raison des taux d'intérêt élevés et de la mauvaise situation économique, la demande de logements était en chute libre. «Le marché vendeur s'était transformé en un marché acheteur. Les acheteurs potentiels demandaient plus de flexibilité dans l'aménagement des espaces intérieurs, un nouveau défi pour Alfred Müller AG», se souvient Christoph Müller. Malgré la situation difficile du marché, il a été bien accepté au sein de la société. Faisant toutefois partie du conseil d'administration depuis plusieurs années, il assistait régulièrement aux réunions, séminaires et autres événements et connaissait ainsi déjà beaucoup d'employés.

#### «J'ai dû suivre mon propre chemin»

Durant les années qui ont suivi, Christoph Müller s'est investi de plus en plus dans son rôle d'entrepreneur. Il a suivi la formation des cadres de la SVF et d'autres formations de management, avant de prendre, en 1999, la présidence de la direction. «J'étais fier d'accéder à ce poste. Toutefois, rétrospectivement, je suis content de n'avoir pas été totalement conscient de la charge et des défis qui accompagnaient cette tâche. Sinon, je pense que je n'aurais pas pris cette décision», dit-il. Il a entretenu des contacts réguliers avec son père, les membres de la direction et le conseil d'ad-



«NOUS APPRÉCIONS LA SOCIÉTÉ ALFRED MÜLLER AG, PARCE QUE, MALGRÉ UN MODE DE CONSTRUCTION MODERNE ET RATIONNEL, ELLE NE RENONCE PAS À L'ARTISANAT.»

Harald Frenademez | Propriétaire et directeur de la société Frenademez AG



# «L'INTÉGRITÉ EST LE BIEN LE PLUS PRÉCIEUX»

... David Hossli est président de la direction d'Alfred Müller AG depuis un peu plus de deux ans. Il explique en interview les valeurs qui comptent pour lui, les succès qu'il a déjà obtenus et les possibilités d'évolution qu'il entrevoit pour l'entreprise.

**David Hossli, où trouvez-vous vos idées?**  
Il y a plusieurs endroits où je suis particulièrement créatif: pendant ma douche matinale ou quand je cours dans la nature. J'y ai souvent eu de bonnes idées, sans doute parce que je ne me trouvais pas dans mon environnement de travail habituel. Mais les idées naissent souvent en discutant avec les autres. Avec un bon partenaire, on peut toujours aller plus loin dans ses idées. J'ai la chance d'avoir de tels interlocuteurs chez Alfred Müller AG.

**En tant que président de la direction, vous devez à la fois gérer les activités quotidiennes et développer des visions qui garantissent la réussite future de l'entreprise. Comment trouvez-vous l'équilibre entre ces deux missions?**  
Ce n'est pas toujours facile. Je veille à conserver des moments de liberté, car ils sont nécessaires au développement des visions. Pour parler en termes militaires, il faut toujours garder un œil sur le prochain secteur de terrain.

**Vous dirigez Alfred Müller AG depuis un peu plus de deux ans. Quels objectifs avez-vous atteints?**  
Je crois avoir réussi à gagner la confiance des collaborateurs aux différents échelons hiérarchiques et celle de nombreux clients et partenaires. Cette confiance constitue la base d'une collaboration fructueuse. J'ai également lancé et mis en place différents projets à long terme. Le plus important était sans doute le remaniement en profondeur du système de gestion, grâce auquel nous alignons tous

< David Hossli, président de la direction: «Nous étudions l'évolution de différents secteurs industriels en Suisse, car nous y voyons des possibilités pour d'intéressants projets.»



< Christoph Müller avec sa femme Eliane et leurs enfants Fabienne et Raphael.

ministration, ainsi qu'avec son frère Michael lorsque celui-ci a rejoint la société en 2003. «Malgré cela, j'ai dû suivre ma propre voie et acquérir moi-même de l'expérience».

### Importantes orientations

Durant ces dernières années, la société Alfred Müller AG a tiré profit de la forte demande de logements. La famille Müller a, quant à elle, procédé à un changement de génération. Ainsi, elle a créé en 2011, la fondation Alfred Müller qui détient aujourd'hui la majorité des actions de l'entreprise. Les trois enfants d'Alfred et d'Annaliese Müller, Marianne, Christoph et Michael, ont une participation à parts égales dans la société. «Nous avons laissé tout le capital dans la société pour que celle-ci reste forte», insiste Christoph Müller. Pour que cette solution arrive à maturité, de nombreuses discussions ont été nécessaires. «Nous avons dû approfondir beaucoup de choses. Et ce ne fut pas toujours facile, en particulier pour mon père qui lâchait l'œuvre de sa vie».

### Regard tourné vers l'avenir

Depuis 2013, Christoph Müller se concentre sur sa tâche de président du conseil d'administration et de maître d'œuvre pour tous les nouveaux projets de construction d'Alfred Müller AG. Il est satisfait des nouvelles orientations prises: «J'exerce mes diverses fonctions avec passion. Et j'apprécie beaucoup de travailler avec des professionnels engagés, que ce soit

au sein du conseil d'administration ou dans les projets de construction». Dans le futur, il souhaite qu'Alfred Müller AG reste un acteur fort sur le marché suisse de l'immobilier et propose une offre de prestations complètes et de grande qualité. «C'est un défi permanent». En tant que président du conseil d'administration, il veille à ce que la société immobilière continue de croître et puisse surmonter les crises à venir sans trop de dommages, de manière à devenir pour les clients et les fournisseurs un partenaire fiable et pour les employés un employeur attrayant. Ses enfants ainsi que les enfants de ses frères et sœurs doivent «avoir également la chance de pouvoir entrer dans la société s'ils le souhaitent».

### «Je suis heureux lorsque mes enfants me poussent à donner le maximum»

A côté de son travail, la famille est le centre d'intérêt essentiel de Christoph Müller: c'est en compagnie de sa femme Eliane et de ses enfants Fabienne et Raphael qu'il peut se déconnecter du travail et se détendre. «Chez moi, je plonge dans un autre monde qui est vital pour moi. Les enfants me donnent beaucoup de force et d'énergie, même si parfois ils me poussent dans mes retranchements. Nous sommes une famille active. En été, nous aimons marcher et nager et en hiver faire du ski. Mais je suis également heureux de passer quelques heures devant un bon repas avec des amis qui me sont chers.» <





les processus sur le cycle de vie de l'immobilier. Après plusieurs mois intenses, nous approchons du but.

**Alfred Müller AG, autrefois entreprise individuelle, est devenue un prestataire de services immobiliers majeur. Qu'est-ce qui fait aujourd'hui la qualité d'Alfred Müller AG?**

À mon avis, le succès de l'entreprise repose sur quatre piliers: le premier est le modèle commercial qui a été créé par le fondateur de l'entreprise et qui est toujours appliqué aujourd'hui. Alfred Müller AG développe constamment des bâtiments de qualité, en vend une

**Les activités du secteur immobilier vont bien depuis plus de dix ans. Quels sont les défis actuels?**

Le défi réside justement dans les bons résultats de ces dernières années. Dans cette situation, le risque est de se reposer sur ses lauriers et de rater les évolutions importantes. Ma mission consiste à diriger l'entreprise pour qu'elle soit prête lorsque les affaires iront moins bien. Et l'entretien optimal de notre parc immobilier constitue aussi un défi constant. Les bâtiments ont besoin d'être réorganisés au bon moment. Les changements, comme en ce moment dans le domaine énergétique, nous obligent à prendre les bonnes décisions.

**Alfred Müller AG prévoit à Baar un nouveau centre commercial d'une surface de près de 27000 mètres carrés. Le marché est-il prêt à accueillir cette offre?**

Nous prenons un risque calculé. Nous sommes convaincus des qualités du projet car il est bien pensé au niveau architectural et bénéficie d'un très bon emplacement. Nous pensons également qu'il existe une demande pour les grands centres commerciaux dans la région de Zoug. Il n'existe pas d'offre de ce type actuellement. Pour finir, nous pouvons proposer des loyers attractifs et réaliser les bâtiments progressivement.

**À Berthoud dans l'Emmental, vous réalisez le projet Suttergut sur une ancienne zone industrielle d'Aebi & Co de 29000 mètres carrés. Comment se déroule ce grand projet dans l'agglomération de Berne?**

Nous sommes très satisfaits de la commercialisation des premiers logements et surfaces commerciales. L'objectif des prochaines années sera de développer la grande zone le long des voies et d'y construire des bâtiments. Je suis convaincu que nous y parviendrons, car la collaboration entre les autorités et l'économie locale est excellente. Chacun apporte sa contribution en vue du développement économique de la région.

**Pensez-vous que le développement de zones industrielles désaffectées représente un potentiel pour Alfred Müller AG?**

Oui, nous avons acquis en Suisse romande une autre parcelle dans une zone industrielle qui doit être réhabilitée. Là-bas aussi, nous travaillons en étroite collaboration avec la commune. Mais le projet n'est encore qu'en phase de planification. Nous étudions aussi l'évolution de différents secteurs industriels dans d'autres régions, car nous y voyons des possibilités pour d'intéressants projets. À Berthoud, nous avons acquis des expériences précieuses que nous aimerions réutiliser ailleurs. <

**Comment l'entreprise Alfred Müller AG doit-elle évoluer au cours de ces prochaines années?**

Alfred Müller AG est un prestataire de services immobiliers solide sur le plan régional. Au cours des prochaines années, nous voulons grandir progressivement et intelligemment pour nous établir dans d'autres régions. Cela nous permettra d'être considéré comme un prestataire immobilier global, qui peut accompagner ses clients avec professionnalisme tout au long du cycle de vie immobilier.

**Quelles valeurs jugez-vous importantes au travail?**

Pour moi, l'intégrité est le bien le plus précieux. Je trouve essentiel que les activités se déroulent de manière équitable et socialement correcte. Une conception positive de la vie est également importante à mes yeux. Cela implique d'accepter les problèmes, mais aussi de les résoudre.

**A quoi veillez-vous quand vous dirigez?**

J'essaie de diriger par le biais d'objectifs et je donne aux collaborateurs la liberté d'action dont ils ont besoin pour atteindre leurs objectifs, tout en veillant à leur fournir les informations nécessaires. J'aime les échanges directs, car ils permettent de régler rapidement les questions en suspens.

## «Pour pouvoir développer des visions, il faut se ménager des temps libres.»

partie et gère les autres dans son propre portefeuille. La majorité des liquidités sont réinvesties dans l'entreprise. Le deuxième pilier, ce sont nos clients, qui nous accordent leur confiance et nous recommandent. Ils apprécient nos offres et services ainsi que notre professionnalisme, notre équité et notre fiabilité. Les collaborateurs qualifiés et motivés sont un des piliers du succès. Ils sont les garants des prestations et de la culture de l'entreprise. Et enfin le quatrième pilier réside dans la culture d'entreprise: chez Alfred Müller AG, les valeurs de l'entreprise sont particulièrement bien ancrées, grâce à une culture familiale de longue date. Les plus importantes sont l'esprit d'équipe avec les collaborateurs, les clients et les partenaires, une politique commerciale rigoureuse et la recherche de solutions immobilières optimales.

**En quoi l'entreprise se distingue-t-elle des autres sociétés immobilières?**

Aujourd'hui, il existe bien sûr d'autres prestataires immobiliers qui ont le même modèle commercial que nous. Mais ce sont les trois autres piliers cités ci-dessus qui font la différence: les clients, les collaborateurs et la culture d'entreprise. Et un autre trait distinctif repose sur la vision à long terme, qui laisse la place à de meilleures solutions. Ce n'est souvent qu'une parole vaine chez les autres entreprises, mais ici, c'est vraiment le cas.



**«ALFRED MÜLLER AG CONSTRUIT EFFICACEMENT: ELLE PLANIFIE MINUTIEUSEMENT ET RÉALISE D'AUTANT PLUS VITE.»**

**Karl Rust** | Propriétaire et président du conseil d'administration de Landis Bau AG



# LES BESOINS DE NOS CLIENTS SONT DÉTERMINANTS

... Alfred Müller AG veut créer des espaces résidentiels et commerciaux dans lesquels les gens se sentent bien. Comment l'entreprise applique-t-elle ce principe ancré dans la vision?



< Ils s'engagent pour qu'Alfred Müller AG construise des bâtiments dans lesquels les gens se sentent bien (de gauche à droite): Massimiliano Paganini, directeur de la succursale de Camorino; Pierre El Soda, directeur de la succursale de Marin; Beat Stocker, membre de la direction et directeur développement de projets et entreprise générale; Michael Ringli, directeur développement de projets.

Alfred Müller AG développe et réalise des logements et des espaces commerciaux à ses propres risques et en tant que tiers pour des maîtres d'ouvrage externes. Deux contextes, qui exigent aussi une procédure différente, comme l'explique Beat Stocker, membre de la direction et directeur entreprise générale et développement de projets: «Pour les mandats de tiers, nous conseillons et accompagnons les clients externes en tirant parti de notre expérience dans la mesure du possible, mais au final, nous réalisons ce qu'ils demandent. Le risque financier est supporté par le client. Dans nos propres promotions, c'est Alfred Müller AG qui supporte le risque financier de l'achat du terrain, du développement du projet et de la commercialisation, mais qui choisit seule la conception du bâtiment et des pièces.»

## Comprendre les souhaits du client et si possible les appliquer

Pour les mandats de tiers, il est important qu'Alfred Müller AG connaisse et comprenne les souhaits du donneur d'ordre et les applique dans la mesure du possible, souligne Massimiliano Paganini, directeur de la succursale de Camorino. Cela exige une bonne compréhension du projet et un échange ouvert avec le maître d'ouvrage, car tout ne peut pas toujours se faire comme prévu: les directives, les coûts, les matériaux et les délais imposent des limites à chaque projet. «Quand un maître d'ouvrage nous consulte dès le développement du projet, nous pouvons exploiter au mieux notre savoir-faire», souligne Beat Stocker. «Nous sommes en mesure de planifier intégralement un bâtiment. Cela signifie que, lors du développement, nous veillons non seulement à la construction du bâtiment et aux coûts d'investissement, mais aussi à l'utilisation future et à ses coûts d'exploitation.»

Selon Pierre El Soda, directeur de la succursale de Marin, une très bonne qualité globale est essentielle: «En Suisse, le niveau de prix est élevé. C'est pourquoi les maîtres d'ouvrage attendent de nous, à juste titre, des services irréprochables, qu'il s'agisse du conseil, des prestations de nos partenaires ou des matériaux utilisés.» La collaboration avec des entreprises fiables est donc une valeur importante pour Alfred Müller AG. Dans le choix des matériaux, l'entreprise immobilière mise de préférence sur des produits éprouvés. Les normes internes pour les matériaux et détails d'exécution garantissent également une qualité élevée à tous les niveaux. «Nous veillons à ce que tous les matériaux soient résistants et qu'ils requièrent peu d'entretien», explique Michael Ringli, directeur du développement de projets. Pour les façades, on privilégie donc la brique, le verre, le métal et le crépi.

## Aligner l'immobilier sur les utilisateurs

Dans tous les projets immobiliers, les responsables d'Alfred Müller AG doivent commencer par définir les groupes cibles auxquels s'adresse la construction. «En général, nous ne connaissons pas à l'avance les clients à qui nous souhaitons vendre ou louer des appartements en propriété ou des espaces commerciaux», précise Michael Ringli. Lors de l'élaboration des définitions du projet, on prend volontairement le point de vue du client. «Pour une maison d'habitation, nous nous demandons qui aimerait y vivre, ce qui lui plairait comme type de logement ou d'équipement. Pour nous adresser à différents segments d'acheteurs ou de locataires, nous proposons toujours dans nos lotissements un mélange de logements de différentes surfaces et configurations», explique Michael Ringli. Selon Pierre El Soda, il est très important que les immeubles commerciaux disposent d'espaces multifonctionnels et pratiques ainsi que d'un bon rapport qualité-prix.

## Construire au bon endroit

L'emplacement des biens immobiliers constitue un autre critère de qualité très important. «Nous veillons à construire des bâtiments uniquement à des endroits où il existe une demande sur le marché. Nous garantissons ainsi que les biens soient faciles à revendre ou à relouer, ce qui génère une valeur ajoutée à long terme», souligne Beat Stocker. La collaboration avec des architectes qualifiés et la réalisation d'études assurent également une bonne intégration spatiale et urbanistique.

## Quatre exemples

Les quatre projets résidentiels et commerciaux suivants donnent un aperçu des projets de qualité conçus et réalisés par Alfred Müller AG.

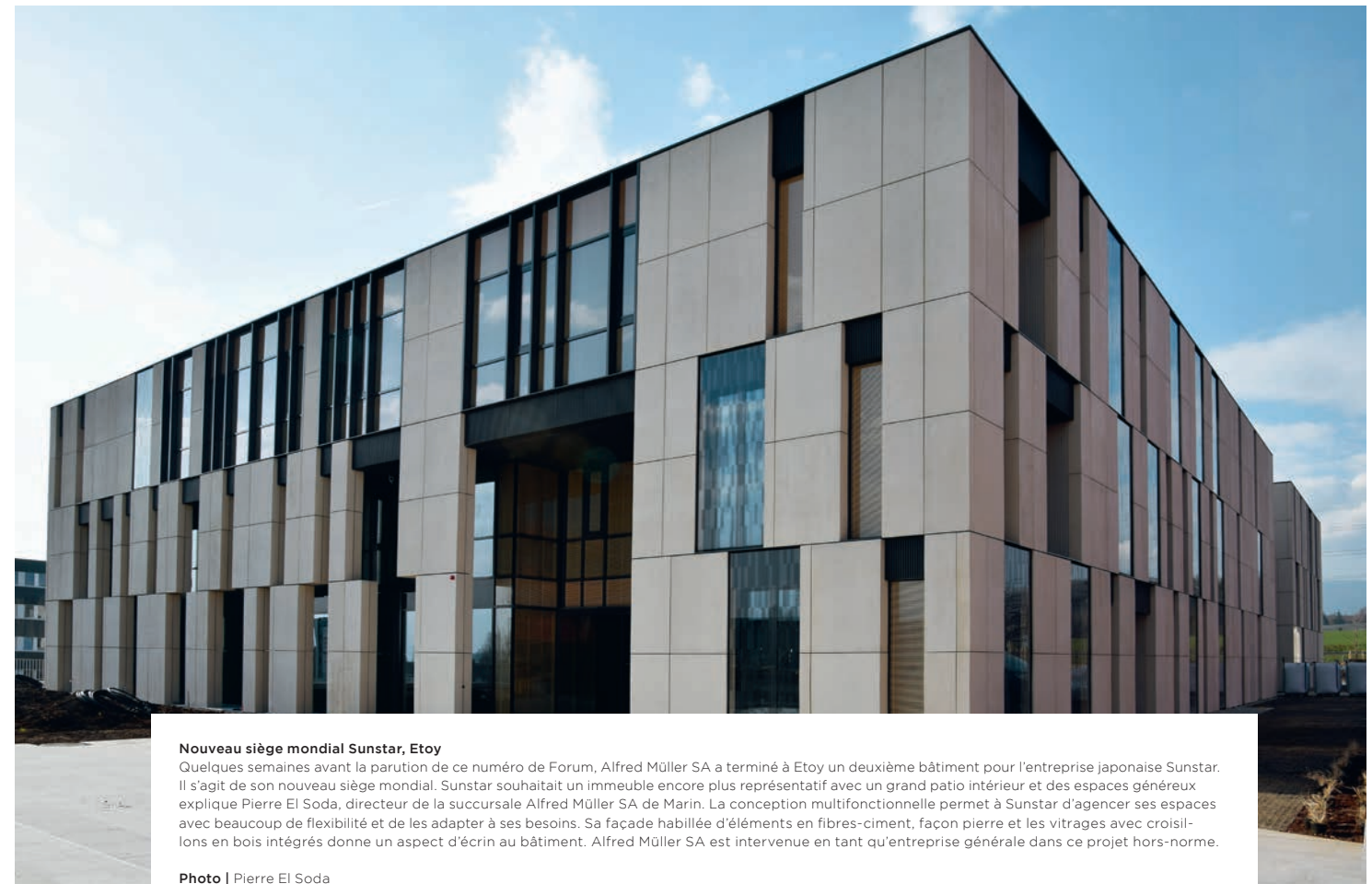




**Lotissement résidentiel et commercial Residenza ai Fiori, Tenero**

La Residenza ai Fiori est située à un emplacement central et bien desservi de la commune de Tenero. Un grand quartier de 160 appartements en location (2,5, 3,5, 4,5 et 5,5 pièces) et onze locaux commerciaux (1000 mètres carrés au total) est érigé ici. «Pour obtenir le permis de construire, nous avons dû réaliser un plan de quartier, qui était soumis à de nombreuses conditions», explique Massimiliano Paganini, directeur de la succursale de Camorino. La collaboration avec un bureau d'architecture local efficace a joué un rôle très important dans cette démarche, souligne-t-il. Tous les appartements en location disposent de grands balcons et profitent de l'environnement agréable et bien sûr des commerces qui s'installeront dans les futurs locaux commerciaux du lotissement.

Visualisation | 3G Architeti SA



**Nouveau siège mondial Sunstar, Etoy**

Quelques semaines avant la parution de ce numéro de Forum, Alfred Müller SA a terminé à Etoy un deuxième bâtiment pour l'entreprise japonaise Sunstar. Il s'agit de son nouveau siège mondial. Sunstar souhaitait un immeuble encore plus représentatif avec un grand patio intérieur et des espaces généreux explique Pierre El Soda, directeur de la succursale Alfred Müller SA de Marin. La conception multifonctionnelle permet à Sunstar d'agencer ses espaces avec beaucoup de flexibilité et de les adapter à ses besoins. Sa façade habillée d'éléments en fibres-ciment, façon pierre et les vitrages avec croisillons en bois intégrés donne un aspect d'écrin au bâtiment. Alfred Müller SA est intervenue en tant qu'entreprise générale dans ce projet hors-norme.

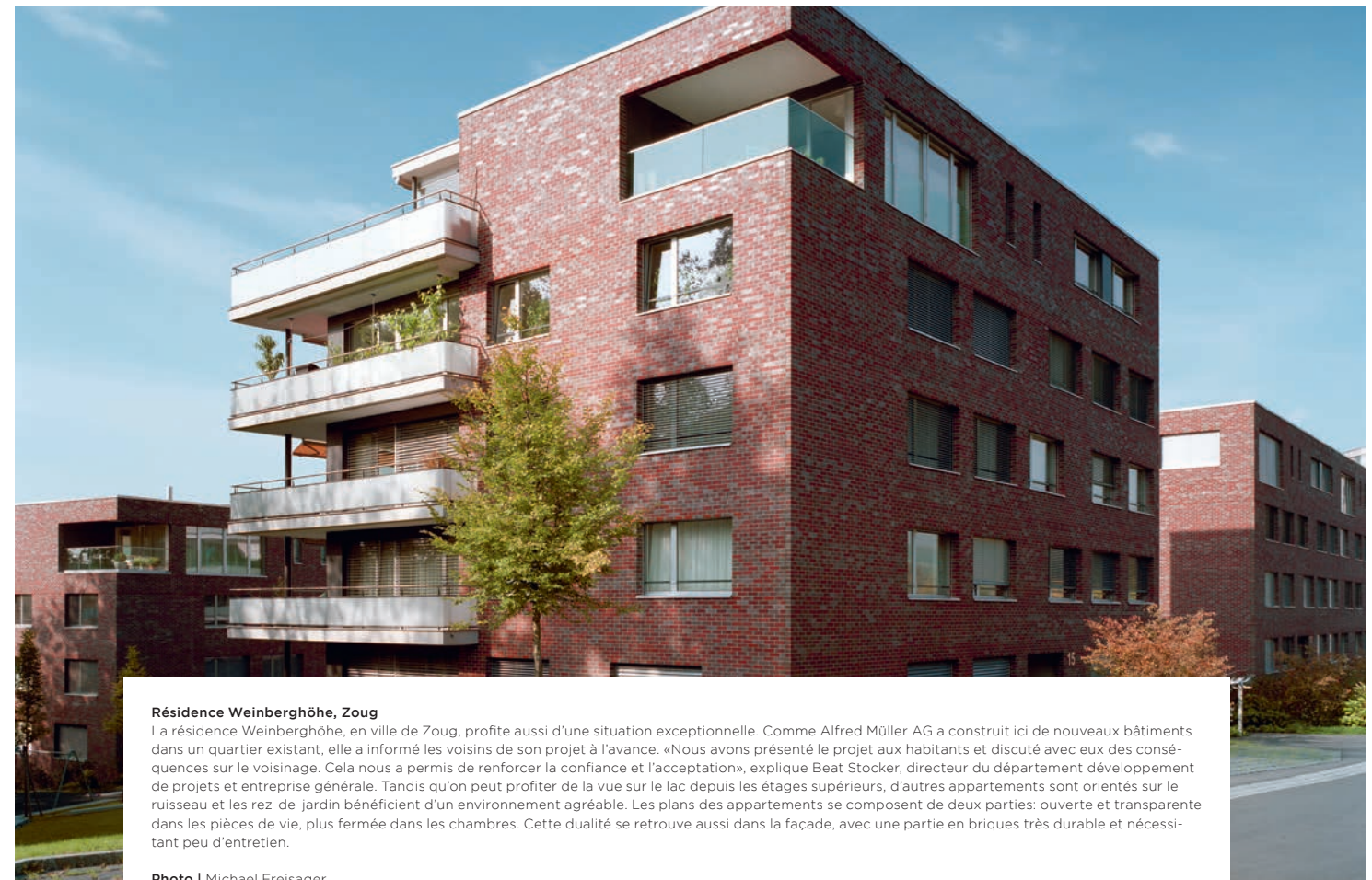
Photo | Pierre El Soda



**Résidence Stirnrütspark, Horw**

La résidence Stirnrütspark est adossée à une butte, juste à côté de l'air de détente. Alfred Müller AG a réalisé une étude auprès de plusieurs architectes pour garantir une conception de qualité en fonction de la situation. Les bâtiments sont astucieusement répartis dans le paysage afin que tous les appartements puissent profiter de la vue magnifique sur le Pilate. «C'est l'art du développement de projet de s'intégrer aux qualités d'un lieu. Ici, c'est très réussi», se félicite Michael Ringli, directeur développement de projets. Dans tous les appartements, les chambres sont clairement séparées des pièces de vie afin que les occupants puissent se reposer.

Visualisation | GKS Architekten und Partner AG



**Résidence Weinberghöhe, Zoug**

La résidence Weinberghöhe, en ville de Zoug, profite aussi d'une situation exceptionnelle. Comme Alfred Müller AG a construit ici de nouveaux bâtiments dans un quartier existant, elle a informé les voisins de son projet à l'avance. «Nous avons présenté le projet aux habitants et discuté avec eux des conséquences sur le voisinage. Cela nous a permis de renforcer la confiance et l'acceptation», explique Beat Stocker, directeur du département développement de projets et entreprise générale. Tandis qu'on peut profiter de la vue sur le lac depuis les étages supérieurs, d'autres appartements sont orientés sur le ruisseau et les rez-de-jardin bénéficient d'un environnement agréable. Les plans des appartements se composent de deux parties: ouverte et transparente dans les pièces de vie, plus fermée dans les chambres. Cette dualité se retrouve aussi dans la façade, avec une partie en briques très durable et nécessitant peu d'entretien.

Photo | Michael Freisager



# LES VALEURS FONT LA DIFFÉRENCE

... Les collaborateurs sont le capital le plus précieux d'Alfred Müller AG. Non seulement les quelque 180 employés qualifiés accomplissent un travail de qualité, mais ils sont aussi des ambassadeurs et garants de l'image de l'entreprise. Onze femmes et hommes expliquent ce qui compte pour eux dans leur temps libre et au travail.

«La collaboration est collégiale, au-delà des échelons hiérarchiques.»

**Franziska Häfliger**

Assistante du directeur des finances

J'assiste le directeur des finances dans le cadre du reporting financier destiné à la direction et au conseil d'administration en déterminant les indicateurs trimestriels et en établissant des rapports sur la marche des affaires. Nous établissons un rapport d'activité détaillé une fois par an.



Je travaille depuis près de 20 ans pour Alfred Müller AG. Mes missions ont souvent changé pendant cette période, ce qui m'a permis d'évoluer au sein du service financier. L'entreprise m'a aussi permis de suivre plusieurs formations complémentaires. C'est quelque chose que j'apprécie, tout comme l'ambiance de travail familiale et authentique, et la taille humaine de l'entreprise. Même si Alfred Müller AG a beaucoup grandi, on se connaît encore tous. Les

rapports sont collégiaux, quel que soit l'échelon hiérarchique, et la collaboration est très bonne.

Dans le domaine financier, un travail solide est primordial. Nos chiffres et valeurs doivent être corrects et étayés. Mais j'aime aussi faire preuve d'initiative en cherchant des possibilités d'optimisation et en soumettant des propositions d'amélioration. J'apprécie que mes idées soient bien accueillies et souvent appliquées.

Le sport m'offre un équilibre par rapport au travail. Je peux me détendre avec la course, le vélo, la randonnée et la salle de sport. Lors de mes randonnées, je profite de la nature, du panorama magnifique et du calme. Je me promène souvent sur le Zugerberg, car on y trouve de beaux paysages et chemins de randonnée. Pourquoi partir loin quand on a tout cela juste à côté?



«Le travail me pousse sur le plan intellectuel et la musique sur le plan créatif.»

**Thomas Treichler**

Directeur du service juridique

J'aime me détendre en jouant du piano. Tandis que mon travail fait appel à des qualités intellectuelles, la musique laisse libre cours aux émotions et à la créativité. J'ai commencé le piano à 9 ans. Depuis 1984, je joue dans un groupe de jazz, avec lequel je donne plusieurs concerts par an. J'ai grandi dans un environnement musical. C'est ce qui a fait naître chez moi ce plaisir de la musique et du piano. Ma mère jouait elle-même du piano et mon père jouait dans un groupe. Mes enfants Jacqueline (12 ans) et Pierre-Alain (9 ans) se passionnent pour le handball et le football. Nous verrons s'ils suivent mes pas dans le domaine musical. Mais je ne les force pas, car ils doivent découvrir par eux-mêmes le plaisir de la musique. Pendant mon temps libre, j'aime aussi faire du sport: je cours régulièrement et je fais du vélo. J'aime faire de la randonnée et du ski avec ma femme et mes enfants.

Je suis responsable des intérêts juridiques d'Alfred Müller AG, je conseille et j'assiste les cadres et les services dans les questions juridiques. Ma mission couvre différents domaines juridiques et est donc très variée. Je peux aussi travailler de manière autonome, cela me plaît. Depuis que je suis entré chez Alfred Müller AG en 2005, j'apprécie la très bonne ambiance de travail. Des valeurs comme l'esprit d'équipe et la solidarité sont importantes à mes yeux et on les retrouve au quotidien chez Alfred Müller AG. Cela implique pour moi de traiter les clients de manière équitable et honnête, et de leur fournir des services professionnels et irréprochables.

Pendant mon temps libre, je suis souvent à l'aéroport de Zurich. J'aime voler, mais je m'intéresse aussi au service aérien dans son ensemble. C'est pourquoi je retrouve souvent des amis à l'aéroport ou à proximité, par exemple à la terrasse visiteurs ou dans le restaurant-hangar.

J'ai été contaminé par le virus des aéroports quand je travaillais dans le secteur immobilier pour Flughafen Zürich AG. J'ai quitté ce poste en 2010 pour entrer chez Alfred Müller AG. J'apprécie que mon employeur actuel soit une «grande entreprise familiale»: l'ambiance est familiale, l'infrastructure et les méthodes professionnelles. Mon poste d'administrateur immobilier est très varié. Il inclut l'organisation et la coordination de travaux d'entretien et de réparation, au cours desquels je suis en contact avec différentes personnes, par exemple des locataires, des propriétaires, des artisans, des concierges. Cela me plaît, tout comme la grande autonomie dont je bénéficie.



Une attitude orientée sur le service est importante dans mon travail. J'aimerais que mes clients soient satisfaits. Je pense que le fait qu'Alfred Müller AG propose des produits solides, c'est-à-dire des logements et des espaces commerciaux de qualité, est déterminant pour la satisfaction des clients et la bonne réputation de l'entreprise.

«J'aimerais que mes clients soient satisfaits.»

**Stefan Rolli**

Administrateur immobilier





## «Le travail et la famille est au cœur de ma vie.»

**Marco Delea**  
Chef de projet

Je suis entré chez Alfred Müller AG en 1998 comme chef de chantier et suis aujourd'hui chef de projet. Cela signifie que je suis chargé du pilotage des projets, du suivi et du conseil aux maîtres d'ouvrage, des directives, contrats, facturations et bien d'autres tâches encore. J'apprécie particulièrement la diversité de mon travail et le contact régulier avec les autres.



En tant que contremaître et responsable du groupe horticulture et paysagisme, ma mission consiste à réaliser l'environnement d'un projet de construction selon les plans. Cela inclut non seulement les espaces verts et les aires de jeux, mais aussi les allées, les voies de circulation et les canalisations. Je dois planifier les travaux et coordonner les chefs de chantier, commander le matériel nécessaire et tout réaliser dans les délais avec mon équipe.

Je travaille depuis 12 ans pour Alfred Müller AG. J'y suis depuis longtemps car

j'aime mes tâches variées et la grande liberté d'action qu'on m'accorde. J'aime travailler de manière autonome et donner mon avis. Mais j'apprécie aussi la bonne entente parmi les collaborateurs. Alfred Müller AG entretient une communication respectueuse sur les chantiers. Cela ne va pas de soi, mais permet d'obtenir d'excellents résultats.

La musculation m'aide à compenser les mouvements qui se font parfois du même côté au travail. Je n'utilise pas les machines qui ne renforcent que des muscles ciblés, mais je fais des exercices

Chez Alfred Müller AG, j'ai la possibilité de réaliser des projets intéressants et de travailler dans une bonne équipe avec des collègues qualifiés. Je soutiens totalement le discours d'Alfred Müller qui mise sur l'équité et la collaboration avec les clients et les fournisseurs. Chaque projet doit être bénéfique aux deux parties: l'acheteur et l'exécutant. Je veille à conseiller nos clients de manière compétente pour qu'ils soient satisfaits de nos services.

Le travail et la famille est au cœur de ma vie. J'aime organiser le temps libre avec ma femme Myriam et nos enfants Gina, Ennio et Nando, que ce soit pour jouer, partir en excursion, en voyage ou tout simplement rester à la maison. En tant que père de famille, j'apprécie aussi que mon employeur connaisse le succès depuis des années et qu'il n'ait jamais dû licencier de collaborateurs pour des raisons économiques.

## «J'aime partager mes idées et j'apprécie la bonne entente.»

**Andreas Steinger**  
Contremaître en horticulture

dynamiques. Et pour me changer les idées, je viens au travail en vélo et me déplace presque exclusivement en vélo dans la région de Zoug. A la maison, ma femme, mes deux jeunes enfants et moi avons choisi de nous passer de télévision pour avoir du temps pour les conversations et la lecture. Cette dernière m'aide en ce moment car je suis une formation complémentaire pour obtenir un diplôme fédéral de contremaître en construction de routes.

**«ALFRED MÜLLER AG EST UN MEMBRE ACTIF, LOYAL ET DE LONGUE DATE DE L'ASSOCIATION. NOUS LA FÉLICITONS POUR SON 50ÈME ANNIVERSAIRE.»**

**Bernhard Büchler** | Directeur Développement Suisse



Je loue et je vends de nouveaux logements et espaces commerciaux d'Alfred Müller AG. Pour cela, je suis en contact constant avec les clients, afin de déterminer pré-

## «Je fais le plein d'énergie auprès de mon cheval.»

**Petra Handschuh**  
Conseillère immobilier



cisement ce qu'ils recherchent. Cela m'aide à les conseiller efficacement. Cela fait déjà neuf ans que je travaille pour Alfred Müller AG. J'apprécie la bonne ambiance de travail, l'autonomie dont je dispose et la confiance des supérieurs. De manière générale, le travail interne relève de l'esprit d'équipe, tout en étant marqué par la curiosité et le dynamisme. Je trouve utile et important d'être ouvert aux nouvelles solutions. Dans la commercialisation, je suis aidée par la bonne réputation de mon employeur, connu pour être une entreprise solide et orientée sur la qualité. De nombreuses entreprises partenaires et intéressées font confiance à Alfred Müller AG.

Je fais le plein d'énergie auprès de mon cheval. Je chevauche souvent dans la nature, ce qui me permet de ressentir intensément les différentes saisons. J'aime travailler avec cet animal sensible pour atteindre un objectif. Pour réussir avec un cheval, il faut faire preuve de calme, de patience, de délicatesse et de constance. Le partenariat est essentiel, comme dans le travail.

Je déconnecte et je me repose du travail en courant et en me promenant avec ma femme et nos filles Jana et Simea. Je suis très heureux de pouvoir voir grandir mes enfants. Depuis plusieurs années, je m'occupe dans ma commune de sport pour un petit groupe de jeunes, de la première à la troisième classe. J'aime transmettre mon savoir et découvrir l'enthousiasme des enfants.

on ne se contente pas de parler des nouveautés, on les applique. C'est ce qui nous permet d'évoluer sans cesse en tant qu'équipe. La philosophie d'entreprise et les valeurs d'Alfred Müller AG rejoignent en grande partie les miennes. Honnêteté, engagement et fiabilité sont très importants à mes yeux, à tous les niveaux.

## «Tout repose sur l'honnêteté.»

**Reto Eisenegger**  
Directeur du service informatique



Je suis entré au service informatique d'Alfred Müller AG il y a 17 ans, où je n'ai cessé d'évoluer: d'abord comme gestionnaire du système informatique, puis comme responsable d'équipe et enfin comme directeur du service informatique. Avec mes six collaborateurs, je suis chargé de la mise à disposition et du développement de l'infrastructure informatique, du bon fonctionnement du système et de la mise en place de projets informatiques, y compris des formations. Chez mon employeur, j'apprécie particulièrement l'ambiance de travail familiale, le professionnalisme et l'esprit d'innovation:

## «Je veux continuer de vivre les valeurs d'Alfred Müller.»

**Andreas Büchler**  
Directeur du service immobilier et promotion

Avec ses services, Alfred Müller AG couvre tout le cycle de vie immobilier, réalise des projets immobiliers variés et dispose d'une compétence et d'une force financière élevées. Malgré sa puissance sur le marché, l'entreprise garde une taille humaine et préserve les voies décisionnelles courtes. Les cadres et les collaborateurs font preuve d'honnêteté, apportent leur contribution et s'identifient à leur travail. Cet environnement me plaît depuis de nombreuses années: je suis entré chez Alfred Müller AG en 1996 comme conseiller immobilier. En tant que directeur du service, je suis aujourd'hui chargé avec mon équipe de la commercialisation efficace des nouveaux biens immobiliers.



L'acquisition de terrain à bâtir et l'accompagnement des projets font aussi partie de mes missions. L'estime et la confiance sont importantes pour moi dans la collaboration. J'aimerais aussi continuer de vivre la philosophie d'Alfred Müller, basée sur une politique commerciale rigoureuse, des rapports équitables avec les gens, des services irréprochables et un fonctionnement et des prises de décision simples. Je pense que ces vertus sont à la base de la réussite de l'entreprise.

Pendant mon temps libre, je m'engage bénévolement pour le petit cinéma Mansarde à Muri. De nombreux cinéphiles satisfaits et bien sûr le plaisir des films bien faits sont ma récompense. J'aime aussi passer du temps avec mes enfants, chanter à la chorale Audite Nova Zug et me promener dans la nature.



## «Tous les collaborateurs contribuent à la réussite.»

**Jacqueline Fischer**  
Cheffe de projet calculation

C'est ma mère et ma grand-mère, qui ont elles-mêmes beaucoup tricoté, croché, cousu et brodé, qui m'ont transmis le plaisir des travaux manuels. Avec leur aide, j'ai progressé dans ce loisir. Ces dernières années, j'ai pu créer beaucoup de jolies choses, notamment un costume, des pulls et vestes pour moi, pour d'autres adultes et pour des bébés, mais aussi des poupées, des coussins, etc. Je réalise actuellement plusieurs travaux d'aiguille: une veste pour moi, des chaussettes pour hommes et une robe pour bébé. Outre les travaux manuels, j'aime danser et passer du temps avec ma famille et mes amis.

Je travaille chez Alfred Müller AG depuis 2009 comme cheffe de projet calculation. Cela signifie que je calcule les coûts des projets de construction internes et externes. La précision, la fiabilité et la ponctualité sont absolument essentielles à ce poste. C'est pourquoi la solidarité est pour moi une valeur centrale. Mais j'aime aussi la bonne ambiance de travail et la cohésion de l'équipe. Je pense qu'en tant que collaborateurs, nous devrions être fiers des beaux bâtiments qu'Alfred Müller AG construit, car d'une certaine manière, nous contribuons tous à la réussite grâce à notre engagement.



«J'accompagne les projets de construction depuis l'achat du terrain jusqu'à la fin des travaux.»

**Alex Birchler**

Représentant des maîtres d'ouvrage

Il y a 27 ans, je me suis présenté personnellement à Alfred Müller et j'ai obtenu un poste de conducteur de travaux. Plus tard, j'ai été promu chef de projet et depuis cinq ans j'assiste Christoph Müller en tant que représentant des maîtres d'ouvrage. A ce poste, j'accompagne les projets de construction d'Alfred Müller AG depuis l'achat du terrain jusqu'à la fin des travaux, en représentant les intérêts des maîtres d'ouvrage. J'aime faire partie d'une équipe solide de spécialistes qualifiés et apporter une contribution concrète à la construction de bâtiments de qualité. Comme chaque projet de construction est différent, mes missions sont variées et très intéressantes. C'est important pour moi, car j'aime m'identifier au travail, et pour

cela, il faut que je sois enthousiaste. J'apprécie la philosophie d'entreprise mise en place par Alfred Müller au fil des années et je suis heureux que ses fils Christoph et Michael la poursuivent.

Outre mon activité pour Alfred Müller AG, je suis conseiller municipal et chef des constructions à Mettmenstetten. Depuis mon plus jeune âge, je m'intéresse à la politique sous toutes ses facettes. J'aime aussi me promener dans la nature et en mon-



tagne l'été avec ma compagne. En novembre 2014, nous avons fait un trekking de trois semaines au Népal. Avec ce voyage en Himalaya, nous avons réalisé un rêve qui nous tenait à cœur depuis longtemps. La montagne, les hommes et bien sûr l'aventure ont été pour nous une expérience unique, à laquelle nous nous étions beaucoup préparés et entraînés.

En tant que directeur du développement des projets, j'élabore des plans et je planifie des biens immobiliers. Pour cela, je collabore avec différents partenaires internes et externes, dans le rôle du chef de projet. Chez Alfred Müller AG, j'apprécie de pouvoir réaliser des missions intéressantes et travailler en équipe, appliquer

une réflexion connectée et assumer des responsabilités. Mon objectif est toujours de considérer les clients comme des partenaires et de leur offrir le meilleur service possible. J'aimerais contribuer à concevoir des solutions immobilières durables, qui font leurs preuves au quotidien et procurent du plaisir pour longtemps aux occupants et aux propriétaires. Pendant mon temps libre, j'aime faire du sport ou passer du temps avec ma famille et mes amis. Si possible, j'enfourche mon VTT deux fois par semaine. Le VTT me permet de faire du sport tout en passant du temps dans la nature: deux choses que j'apprécie beaucoup à chaque fois.

«Mon objectif: le meilleur service possible.»

**Daniel Zemp**

Directeur du développement des projets



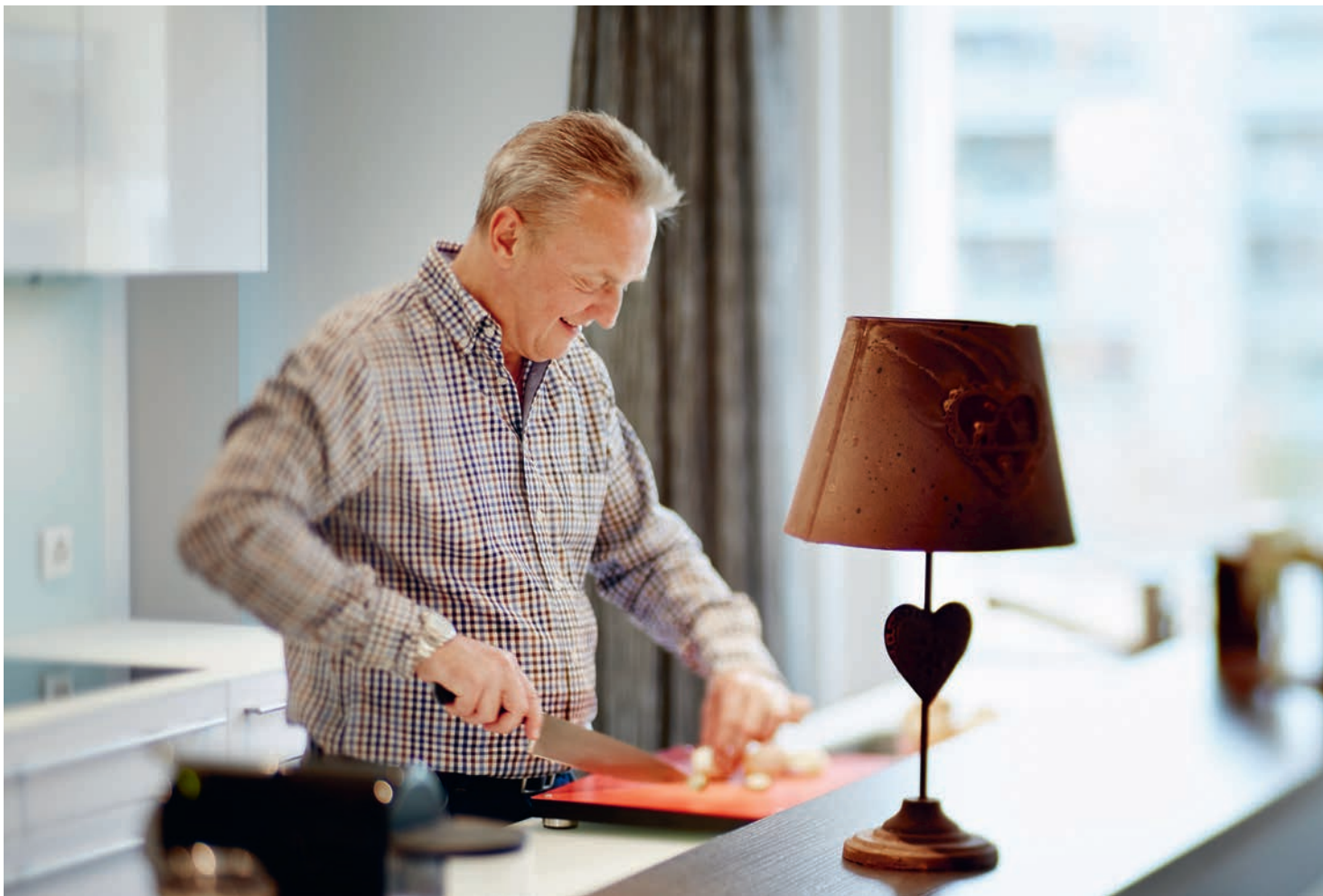
# HABITER DANS SA PROPRE OASIS DE BIEN-ÊTRE

Texte Esther Löttscher | Photos Markus Bertschi, Marion Bernet

... Sandra et Marco Weber ont acheté, dans le quartier de Tribschentstadt à Lucerne, un appartement construit par Alfred Müller AG. «Nous avons pu réaliser notre rêve en matière d'habitat», déclarent les heureux propriétaires.







<  
Sandra et Marco Weber ont passé beaucoup de temps à aménager l'intérieur de leur appartement. «Nous avons pris énormément de plaisir à le faire, car nous souhaitons habiter dans un bel endroit», déclare Sandra Weber.

Le spécialiste en logiciels et la gestionnaire de biens immobiliers cherchaient à acheter un appartement dans la région de Lucerne et de Zoug lorsqu'ils sont tombés, en 2010, sur l'annonce (voir encadré) «Tribschentstadt 3» d'Alfred Müller AG. «La proximité à pied de la gare, du centre-ville et du lac nous ont immédiatement plu», raconte Marco Weber. En prospectant plus précisément, le couple a été séduit par un appartement répondant à leurs attentes en matière de taille et de plan et affichant également un bon rapport qualité-prix. «Pour pouvoir acheter notre appartement de rêve, il a fallu se décider très vite. Mais, étant donné que nous connaissons déjà le marché et que nous savions que nous ne faisons pas d'erreur en achetant cet appartement, la décision n'a pas été difficile à prendre», déclare Sandra Weber.

#### **L'aménagement intérieur nécessite de nombreuses prises de décisions**

Après avoir signé le contrat d'achat, Sandra et Marco Weber ont pris leur temps pour l'aménagement de leur appartement. Les salles d'eau et la cuisine ont été aménagées avec des spécialistes, les revêtements aux sols et aux murs définis, l'installation électrique considérée dans les moindres détails et bien d'autres produits ont dû être encore choisis. Ainsi, le couple a dû visiter diverses expositions et tenir certains délais. «Cela signifie certes beaucoup de travail, mais nous avons toujours eu la sensation d'être bien accompagnés par Alfred Müller AG et ses sociétés partenaires», déclare Marco Weber. «Le déroulement était bien organisé et structuré. Nous savions toujours qui était notre interlocuteur.» Sandra Weber ajoute: «Nous avons pris beaucoup de plaisir à faire tout cela, car nous souhaitons habiter dans un bel endroit. Par exemple, Marco a étudié tous les plans et a réfléchi où placer quel meuble et quelle prise électrique. De plus, nous avons pu ramener de nombreux échantillons chez nous et les étudier au calme. Pour nos choix, il était important que les matériaux et produits soient à la fois beaux et pratiques et qu'ils s'harmonisent

avec le mobilier existant que nous souhaitons intégrer dans le nouvel appartement.»

#### **Le revêtement de sol fut un vrai casse-tête**

L'expérience acquise lors de précédents projets a bien aidé le couple dans leur aménagement. «Nous connaissons le processus», explique Sandra Weber. Toutefois, le choix du revêtement de sol fut un véritable casse-tête. «Nous hésitions entre deux bois et la décision ne fut pas facile à prendre. Pour nous faire une idée de l'effet sur une grande surface, nous sommes allés dans plusieurs magasins où ces parquets étaient posés», se remémore Sandra Weber. Aujourd'hui, elle est très satisfaite du choix d'un chêne foncé huilé: «S'il le fallait, je choiserais de nouveau ce même parquet.»

C'est Marco Weber qui décida de l'aménagement de la cuisine déclare Sandra Weber avec un sourire: «La cuisine est plus son élément que le mien». La collaboration avec le fabricant de cuisines a laissé un bon souvenir à Marco Weber. «Nous le connaissons déjà et avons été de nouveau très bien conseillés.» Les propriétaires sont également très satisfaits des prestations fournies par les sociétés partenaires d'Alfred Müller AG ayant contribué à l'aménagement, tout comme de celles du prestataire immobilier de Baar. «Nous pensons qu'Alfred Müller AG fait des constructions très soignées, ce qui aujourd'hui ne va pas toujours de soi. Durant toute la durée de la construction, nous avons été bien suivis. Et, étant donné qu'Alfred Müller AG est aujourd'hui responsable de la gestion du lotissement, la société continue de s'en occuper.»

#### **«Je me sens bien dans mon oasis de bien-être»**

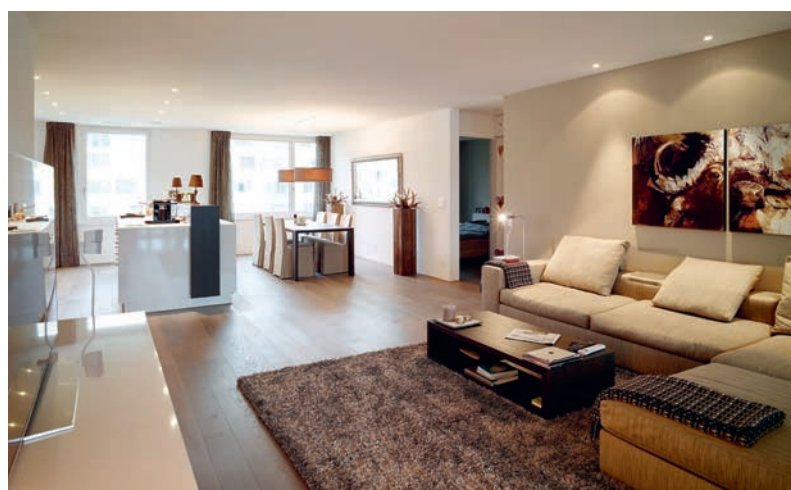
Le couple n'a pas regretté un instant d'avoir acheté cet appartement. «En location, nous ne nous serions jamais réalisés comme dans cet appartement. Nous avons pu soumettre nos souhaits et ceux-ci ont été réalisés», insiste Marco Weber. «De plus, en raison des intérêts hypothécaires bas, cet achat est également financièrement intéressant.» Trois ans après leur em-



ménagement dans leur appartement, Marco et Sandra Weber sont heureux. «Nous avons pu réaliser notre appartement de rêve. Lorsque je rentre chez moi, je suis dans une oasis de bien-être», déclare Sandra Weber, et son mari ajoute: «Je trouve que l'appartement dégage une ambiance harmonieuse». Tous deux apprécient également le bon voisinage de leur immeuble, la qualité de l'ensemble du lotissement et surtout sa situation centrale: «Nous sommes à deux pas du lac et à dix minutes à pied du centre-ville. Une qualité de vie très appréciable», déclare Marco Weber. «Ici, c'est tellement calme que nous pouvons dormir les fenêtres ouvertes en été», explique Sandra Weber. «La situation est parfaite.» <

### Tribtschenstadt: un nouveau quartier très prisé

Le quartier résidentiel et commercial de Tribtschenstadt a été construit durant ces dix dernières années. Il est situé entre le lac des Quatre-Cantons et la gare. Le lac, les quais ainsi que la plage Ufschöttli sont à proximité; le centre des congrès et de la culture, la ville nouvelle et la vieille ville à quelques minutes à pied seulement. Entre 2003 et 2005, Alfred Müller AG avait déjà construit deux ensembles d'habitations à Tribtschenstadt, avec des appartements, des ateliers et un jardin d'enfants. Avec le projet «Tribtschenstadt 3», la société a sorti de terre, à l'été/l'automne 2012, un autre projet dans le même quartier. Celui-ci comprend 96 appartements et 4 ateliers d'habitations.



«ALFRED MÜLLER AG EST UNE SOCIÉTÉ QUI APPORTE UNE VALEUR AJOUTÉE MÊME POUR LE SECTEUR PUBLIC.»

Heinz Tännler | Conseiller d'État du canton de Zoug

Photo Markus Bertschi



# «IL FAUT FAIRE PREUVE D'ENGAGEMENT PAR RÉELLE CONVICTON»

... Alfred Müller AG assume une responsabilité sociale et écologique par conviction et avec passion. Avec l'œuvre caritative «L'eau c'est la vie» et l'installation de compostage et d'électricité verte Allmig sont nés des engagements fructueux et durables qui sont fermement ancrés dans la culture de l'entreprise. La direction est assurée par Michael Müller.

Le bien des collaborateurs a toujours été une priorité pour Alfred Müller. Une politique salariale équitable et de bonnes conditions de travail n'étaient pas de vaines paroles, mais de véritables paramètres dans la gestion de l'entreprise. «Mais le fait d'assumer une responsabilité sociale vis-à-vis des employés ne suffisait pas à mon père. Dans les années 1970, il a activement cherché un projet qui lui permettrait de marquer de son empreinte l'aide au développement», raconte son fils Michael Müller, membre de la direction d'Alfred Müller AG et vice-président de la fondation St. Martin. Lors d'un séminaire, il a entendu parler d'un projet de menuiserie de Caritas au Cameroun. Il a visité et soutenu ce projet, faisant la connaissance d'Urs Egli, père bénédictin d'Engelberg directeur de la mission Otélé. Urs Egli a lancé le projet «L'eau c'est la vie» en 1989, qui devait permettre à la population d'accéder à l'eau potable. Alfred Müller était convaincu que l'initiative du père devait être soutenue! Il a cherché un couple suisse pour la direction du projet sur place et a soutenu l'œuvre caritative dès sa création, tant financièrement que techniquement. En 1992, il a en outre créé la fondation St. Martin, qui assure le financement des puits et est régie par le Département fédéral de l'intérieur.

## De l'eau potable pour 450 000 personnes

Le projet a commencé par la construction de 44 puis de 400 puits. Aujourd'hui, environ 1500 puits ont été creusés qui alimentent plus de 450 000 personnes en eau potable. Pour garantir la durabilité de l'alimentation en eau potable, la direction du projet et la fondation St. Martin veillent à l'entretien des puits depuis quelques années. Michael Müller est à chaque fois motivé par les gens souriants et heureux rencontrés lors de ses visites au Cameroun, qui voient pour la première fois couler de l'eau propre. «Cela donne un sentiment de bonheur. C'est bien de voir que nous avons pu contribuer à la baisse de la mortalité infantile et que la santé de la population s'est nettement améliorée grâce à ce projet.»

## De l'électricité produite à partir de déchets domestiques

L'engagement et le soutien ont aussi accompagné Allmig dès le début. Lorsqu'en 1986 la commune de Steinhausen a demandé si elle pouvait acquérir une parcelle appartenant à Alfred Müller AG pour y composter des déchets verts, son père était ennuyé, comme l'explique Michael Müller: «On ne va quand même pas composter sur un précieux terrain à bâtir!» Mais Alfred Müller voulait aider à trouver une solution. Il a proposé à la commune de composter les déchets verts sur la zone Allmig de l'entreprise (voir l'article page 82). Le gain économique n'était pas la priorité, c'est l'esprit d'entrepreneur d'Alfred Müller qui a été éveillé. Il était fasciné par la possibilité de générer à partir des déchets domestiques du compost qui pouvait être utilisé dans l'agriculture ou transformé en substrat pour les jardins de la région. Avec des collaborateurs engagés, il a cherché des méthodes de traitement optimales, rencontré personnellement des prestataires en Suisse et à l'étranger, optimisé constamment la production et investi massivement. Il a ainsi construit de grandes halles lorsque l'installation de compostage à ciel ouvert a généré des émissions d'odeurs et des plaintes du voisinage.

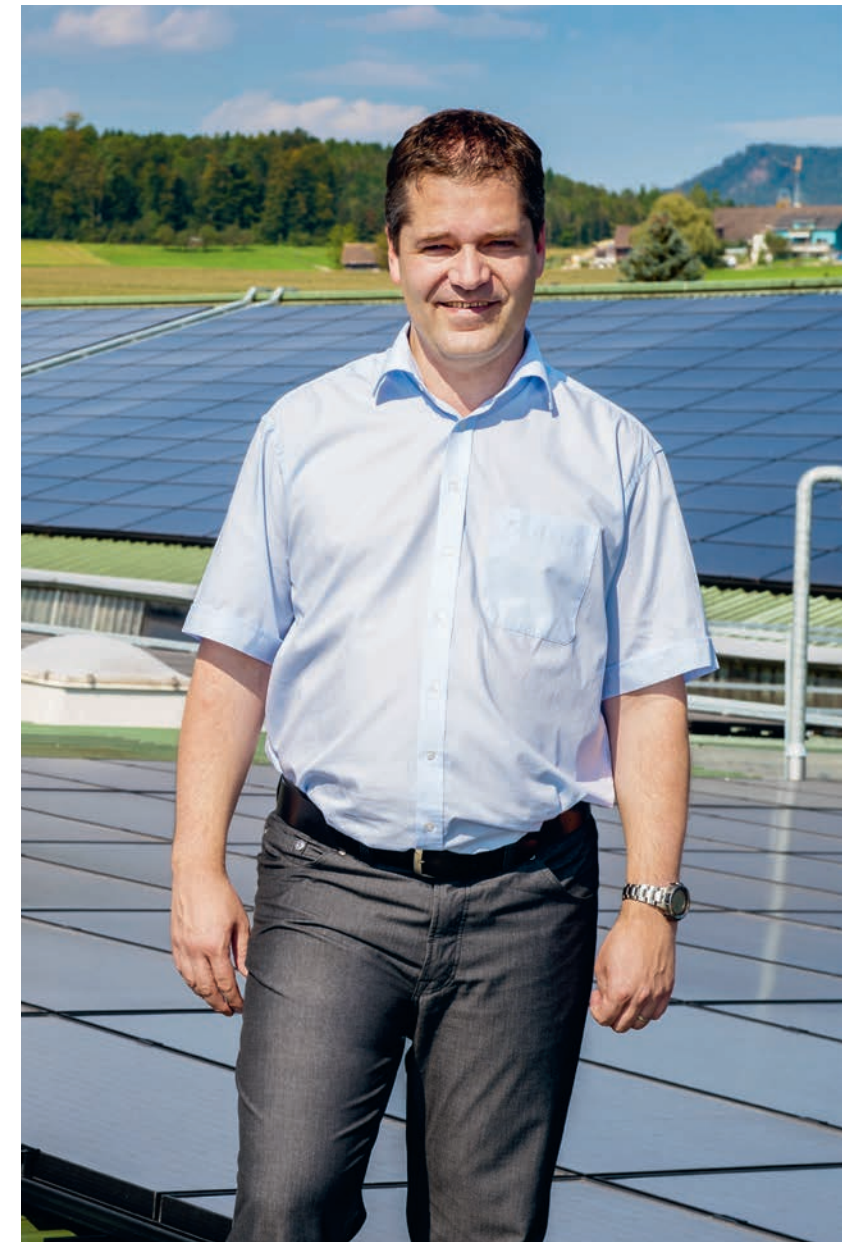
Aujourd'hui, la quasi-totalité du processus de compostage et de fermentation se fait en intérieur. Les impressionnants toits des halles ont été équipés en 2013 d'une installation photovoltaïque de plus de 8500 mètres carrés, qui produit chaque année près de 1,2 million de kilowattheures d'énergie verte. Avec le biogaz issu de la fermentation des déchets verts, qui permet aussi de générer de l'électricité, Allmig

produit environ 4,7 millions de kilowattheures d'énergie verte, ce qui représente la consommation annuelle de près de 1300 foyers. L'installation contribue ainsi fortement à la protection de l'environnement et du climat. «Sans la passion et l'esprit d'innovation de mon père et sans son engagement de longue date, Allmig ne serait pas aujourd'hui l'une des installations de compostage et d'énergie verte leaders en Suisse», souligne Michael Müller, qui suit désormais les pas de son père chez Allmig. «Je trouve qu'Allmig est un complément qui sied très bien à Alfred Müller AG», dit-il, non sans fierté.

## Construction durable, économique et écologique

Outre Allmig, Alfred Müller AG a aussi équipé d'autres bâtiments d'installations photovoltaïques au cours des dernières années. L'entreprise souhaite ainsi apporter une petite contribution au tournant énergétique, explique Michael Müller. En tant que responsable du portefeuille immobilier d'Alfred Müller AG, il s'engage pour l'efficacité énergétique des bâtiments existants et vise une optimisation avec des systèmes de régulation astucieux. Pour les nouveaux bâtiments, l'efficacité énergétique et un mode de construction orienté sur l'ensemble du cycle de vie sont de toute façon obligatoires.

Michael Müller en est convaincu: «Il faut faire preuve d'engagement par réelle conviction et non parce qu'on y est obligé». «C'est ainsi que les engagements pourront progresser de manière sûre et durable.» <



Michael Müller, membre de la direction devant l'imposante nouvelle installation photovoltaïque d'Allmig.

Simonetta Sommaruga, conseillère fédérale, a visité le projet d'eau potable «L'eau c'est la vie» au Cameroun en 2014.



JUBILÉ DE L'ENTREPRISE

# LA PREUVE D'UNE RÉUSSITE PÉRENNE **Chronique**

Texte Zoë Jenny



Selon Wikipédia, un jubilé est une fête qui célèbre à intervalles réguliers l'anniversaire joyeux d'un événement. Il a la même origine que le mot jubilation. Ceux qui ont la chance de célébrer un jubilé se réjouissent des objectifs atteints, de la réussite et du chemin parcouru. Celui qui peut regarder en arrière et en même temps scruter vers l'avenir à de quoi être fier. Pour les entreprises, c'est de plus en plus difficile. On peut donc être soulagé quand on célèbre 50 années d'existence. Cela signifie aussi qu'on a survécu pendant un demi-siècle. Pendant la même période, de nombreuses entreprises ont connu des difficultés et ont même dû fermer. Rien n'est acquis d'avance, pas même un jubilé.

Quand je vivais à Londres, j'ai vécu de près l'effondrement de la banque d'investissement Lehmann Brothers, un établissement traditionnel, qui existait depuis pas moins de 158 ans. Mon voisin d'alors y travaillait. Sa femme a accouché de leur deuxième enfant quelques semaines seulement avant que la banque doive fermer ses portes sous les yeux du public. Les images des gens qui se dépêchent de mettre leurs affaires dans des cartons ont fait le tour du monde. Le jeune père était l'un d'eux. Il a eu de la chance et a trouvé un poste dans une autre banque peu de temps après. Mais cela fait réfléchir de voir une banque avec 28600 employés déposer le bilan du jour au lendemain. Cela prouve que rien n'est acquis d'avance. Ce qui nous semble impossible ou absurde aujourd'hui peut être vrai demain. Un jubilé est toujours une réussite. C'est d'abord la preuve du succès pérenne.

^ Alfred Müller AG emploie aujourd'hui plus de 180 collaborateurs sur les sites de Baar, Marin et Camorino. Ci-dessus, des collaborateurs lors d'une sortie d'entreprise l'année dernière.



«ALFRED MÜLLER AG EST UNE  
ENTREPRISE QUI ATTEINT  
L'EXCELLENCE DANS L'IMMOBILIER.»

Urs Gribi | Président de l'Association suisse des professionnels de l'immobilier SVIT

Photo Markus Bertschi





Zoë Jenny est née en 1974 à Bâle. Son roman «La chambre des pollens» a été traduit en 27 langues. Elle a voyagé pendant des années et a vécu à New York, Berlin, Londres et Florence et vit aujourd'hui à Vienne avec sa fille et son partenaire. Elle a écrit cinq romans et un livre pour enfants. Elle travaille aussi en tant que journaliste et écrit de nombreux articles et essais sur des thèmes de politique sociale, notamment pour la Weltwoche.

Elle est politiquement engagée et s'implique activement pour une justice équitable pour les enfants. Son recueil de contes «spätstens morgen» publié en 2013 a connu un grand succès en Suisse et à l'étranger.

Au début de chaque création d'entreprise, il y a le courage d'une personne qui ose se jeter à l'eau. Cette démarche comporte toujours un certain risque. Le risque d'échouer. C'est ça qui distingue les entrepreneurs des autres personnes. Ils acceptent de vivre avec ce risque. Cela implique du courage et de la force de caractère, de la prévoyance mais aussi de l'audace. Il est impossible de prévoir la pérennité et la réussite d'une entreprise. Une nouvelle entreprise a en effet beaucoup plus de probabilité d'échouer que de réussir. En Suisse, 12 000 entreprises environ sont créées chaque année. Au bout de cinq ans, seule la moitié est encore en activité. Pour perdurer pendant 50 ans, il faut avoir pris les bonnes décisions. Il est vrai que la chance peut jouer un certain rôle, mais il est évident qu'elle ne suffit pas. En effet, la réussite ne relève pas du hasard. Elle est le résultat d'une succession de décisions avisées. Même la meilleure idée d'entreprise dans une conjoncture idéale est vouée à l'échec avec une mauvaise équipe. C'est donc la combinaison favorable de différents facteurs qui conduisent au succès, mais au début de chaque réussite, il y a le courage d'une seule personne.

Nous sommes généralement fascinés par les personnes parties de rien qui deviennent millionnaires à la force de leur poignet. L'exemple le plus connu dans la littérature est J.K. Rowling. Cette mère élevait seule sa fille et vivait de l'aide sociale avant de devenir l'auteur la mieux payée de tous les temps avec Harry Potter. Chez les entrepreneurs, le Britannique Sir Richard Branson force l'admiration. Renvoyé de l'école, il a commencé son parcours sans aucune qualification en tant que vendeur de disques à Londres. Aujourd'hui propriétaire de sa propre compagnie aérienne, il fait partie des entrepreneurs les plus riches du monde. La réussite est possible même dans les pires conditions. En principe, tout est possible. C'est peut-être l'adage que partagent toutes les personnes qui obtiennent des résultats inhabituels. Alfred Müller aussi, qui a fondé Alfred Müller AG en 1965, devait être animé par ce sentiment de possibilité. En effet, son entreprise individuelle a évolué au fil des décennies pour devenir un prestataire de services immobiliers majeur en Suisse avec plus de 180 collaborateurs. Ceux qui ont résisté pendant 50 ans ont de quoi se réjouir et peuvent aborder les 50 prochaines années avec une certaine confiance. ◀

# Perspectives



# « NOUS DEVONS VEILLER À LA RÉUS- SITE »

... LE CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ALFRED MÜLLER AG CONSIDÈRE LA SOLIDITÉ, LA CULTURE D'ENTREPRISE ET LA PHILOSOPHIE À LONG TERME COMME DES FACTEURS IMPORTANTS POUR LA RÉUSSITE DURABLE D'ALFRED MÜLLER AG. EN TANT QUE COMITÉ DE SURVEILLANCE, IL VEILLE À CE QUE L'ENTREPRISE GARDE LES PIEDS SUR TERRE ET PRÉSERVE SON INDÉPENDANCE. INTERVIEW AVEC LES MEMBRES IDA HARDEGGER, THOMAS RÜPPEL, ULRICH MOSER ET LE PRÉSIDENT CHRISTOPH MÜLLER.

**Interview** Esther Löttscher  
**Photos** Martin Rüttschi





.....

## La société Alfred Müller AG fête cette année ses 50 ans d'existence. Où voyez-vous les raisons d'un succès aussi durable de l'entreprise?

^  
«Le conseil d'administration et la direction doivent identifier en temps voulu les évolutions du marché, ainsi que les risques et les chances qui y sont liés.»  
**Ulrich Moser**  
Membre du conseil d'administration

**Thomas Rüppel** | Les principales raisons tiennent certainement dans un mode de pensée axé sur le long terme et la résolution, avec laquelle le business model a été suivi tout au long de ces années.

**Ulrich Moser** | La clé du succès tient dans les valeurs transmises par Alfred Müller, qui animent encore aujourd'hui l'ensemble des collaborateurs. Par ailleurs, avec la création de la fondation Alfred Müller, la famille Müller a posé la première pierre de ce qui assure la pérennité et l'indépendance sur le long terme de l'entreprise. C'est d'autant plus exemplaire que toutes les entreprises familiales n'y parviennent pas.

**Ida Hardegger** | Oui, il s'agit là d'une énorme performance. La gestion scrupuleuse des ressources financières et humaines constitue un autre facteur de succès central, tout comme la vision à long terme et la conscience des responsabilités de l'ancien patron, mais aussi de la direction actuelle de la société. L'entreprise a en outre toujours pu compter sur de bons collaborateurs et compagnons d'armes.

**Christoph Müller** | Alfred Müller AG s'est toujours focalisée sur son métier de base et, tout au long des années, elle a grandi lentement par croissance organique. Il s'agit là d'une raison importante expliquant sa prospérité. Ses relations loyales avec ses clients, ses partenaires et ses collaborateurs en sont une autre.

^  
«Il est important à mes yeux que la société Alfred Müller AG continue, à l'avenir également, à construire des bâtiments de grande qualité.»  
**Christoph Müller**  
Président du conseil d'administration

^  
«Nous devons veiller à bien garder les pieds sur terre.»  
**Thomas Rüppel**  
Membre du conseil d'administration

**Ulrich Moser** | Alfred Müller AG possède une vision à long terme: elle veut réaliser des espaces de logement et de travail de qualité supérieure, dans lesquels les gens se sentent bien, elle fait son travail avec compétence et passion pour offrir une valeur ajoutée à ses clients, ses partenaires et ses collaborateurs.

**Thomas Rüppel** | Oui, la vision de l'entreprise est clairement définie. Nous devons, au sein du conseil d'administration, prendre les bonnes décisions stratégiques pour mettre cette vision en œuvre, même lorsque les conditions-cadres évoluent.

**Ulrich Moser** | Nous devons nous laisser guider par cette vision. Mais il y a aussi clairement d'autres valeurs, auxquelles nous nous référons. Alfred Müller AG veut ainsi sauvegarder à long terme son indépendance financière et humaine et grandir en priorité par croissance organique.

**Christoph Müller** | La mission du conseil d'administration consiste également à veiller à ne pas passer à côté des besoins du marché et des clients.

**Ida Hardegger** | Nous devons conserver nos valeurs, garder résolument un œil sur l'ensemble du cycle de vie de nos biens immobiliers et ajuster nos processus en ce sens.

^  
«Il n'est pas simple, au vu de la forte densité de réglementations et de la complexité croissante des constructions, de maintenir un rapport qualité/prix attractant.»  
**Ida Hardegger**  
Membre du conseil d'administration

.....

## De quelles thématiques le conseil d'administration se préoccupe-t-il actuellement?

**Thomas Rüppel** | La haute conjoncture du secteur de la construction assure depuis plus de dix ans des carnets de commandes pleins et un grand succès en matière de commercialisation. Il existe dès lors, face à un tel succès, un risque de se méprendre sur la réalité. Nous devons donc veiller à bien garder les pieds sur terre.

**Ulrich Moser** | Oui, nous devons veiller à maintenir le succès de l'entreprise et à ne pas tomber dans la suffisance.

**Ida Hardegger**: L'optimisation des processus, l'assurance qualité et l'amélioration des moyens engagés sont des missions, dont nous nous préoccuons en permanence.

**Christoph Müller** | La refonte de l'ensemble des processus mise en œuvre au cours de ces 18 derniers mois a été un projet important, qui va avoir des répercussions positives sur l'efficacité du travail, tout comme le renouvellement des technologies de l'information.

.....

## Comment la société Alfred Müller AG doit-elle se développer au cours de ces prochaines années pour parvenir à atteindre sur le long terme la vision qui est la sienne?

**Ulrich Moser** | C'est la mission du conseil d'administration et de la direction d'identifier en temps voulu les évolutions du marché, ainsi que les risques et les chances qui y sont liés. Par des adaptations et des innovations permanentes, ainsi que par la formation continue des collaborateurs, nous devons veiller à ce que l'entreprise conserve sa force de frappe.

**Ida Hardegger** | Pour moi, une autre de nos missions réside également dans le maintien de notre niveau de qualité élevé actuel. Au vu de la pression qui règne actuellement sur les coûts et les réglementations, il s'agit là d'un véritable défi permanent.





**Christoph Müller** | Il est important qu'Alfred Müller AG continue à construire des bâtiments de grande qualité et puisse ainsi conserver sa bonne réputation. Lors de la planification et de la réalisation de bâtiments, nous veillons toujours à satisfaire les besoins des clients. Nous ne faisons pas dans la construction de prestige, mais nous misons sur des technologies et des matériaux éprouvés, durables et facile d'entretien. Malgré cela, il est très important pour nous d'avoir une belle architecture, adaptée à son environnement, souvent de grande qualité.

## Quels sont les plus grands défis stratégiques?

**Christoph Müller** | La haute conjoncture dans le secteur de la construction, qui perdure, ainsi que la pression souvent forte sur les délais, mettent durement à l'épreuve nos collaborateurs. Il n'est pas toujours aisé pour eux de mettre en œuvre avec ardeur la vision de l'entreprise.

**Ida Hardegger** | La forte densité de réglementations et la complexité croissante des constructions représentent un grand défi pour l'ensemble des entreprises immobilières. Dans cet environnement, il n'est pas simple de maintenir un rapport qualité/prix attrayant. Alfred Müller AG offre globalement les conditions optimales pour y parvenir.

**Ulrich Moser** | En comparaison mondiale, la situation économique de la Suisse est très bonne. Actuellement, alors que de nombreux autres pays font tout ce qu'ils peuvent pour essayer de relancer leur économie, nous nous compliquons avec diverses initiatives. L'incertitude est un poison pour l'économie, de manière générale, et encore plus particulièrement pour les branches d'activités à fort besoin en capital, comme le secteur de l'immobilier. Pour Alfred Müller AG, il était évident qu'il fallait se diversifier avec des offres et des implantations variées pour répondre à la demande avec la plus grande flexibilité possible.

**Thomas Rüppel** | La diversité géographique est également un élément central, parce que les ressources en terrains sont très limitées, en particulier dans le petit canton de Zoug. Toutefois, Alfred Müller AG doit préparer son entrée sur de nouveaux marchés avec grand soin et tout le savoir-faire nécessaire.

**Christoph Müller** | A Berthoud, cela nous a jusqu'ici plutôt bien réussi. Dans une région, où nous ne sommes pas fortement présents, nous avons acquis un grand site industriel de 29 000 mètres carrés. Le succès de la commercialisation du premier projet de construction sur ce terrain montre que nous avons bien évalué le marché et que notre développement de projets est un succès.

^  
Le conseil d'administration de la société Alfred Müller AG (de gauche à droite): Christoph Müller (président), Adrian Bult, Ulrich Moser, Ida Hardegger, Erich Rüegg, Viktor Naumann (vice-président) et Thomas Rüppel.

## Fin 2012, le conseil d'administration de la société Alfred Müller AG a été élargi et a accueilli quatre nouveaux membres. Comment la collaboration fonctionne-t-elle au sein du conseil?

**Thomas Rüppel** | La collaboration est aussi bonne qu'efficace. Les thèmes importants sont préparés en commission, de sorte que, lors des sessions du conseil, nous sommes excellentement bien documentés et nous pouvons prendre des décisions rapides.

**Christoph Müller** | L'achat, annoncé récemment, de terrain sur le site de Siemens, en ville de Zoug, a été une affaire importante, dont l'analyse des risques et des chances a été examinée et préparée en commission. Les achats de terrains, en particulier, doivent être soupesés avec soin, car ils engagent d'importantes ressources financières. Nous nous référons pour cela à notre stratégie immobilière et financière.

**Ulrich Moser** | Tout l'art consiste à avoir toujours suffisamment de terrains en portefeuille pour garantir une exploitation continue, mais pas trop pour ne pas se retrouver sous pression financière et contraint de mettre des objets sur le marché à un moment défavorable. Pour revenir à la question, l'équipe travaille très bien, de manière constructive et intensive.

**Ida Hardegger** | Je ressens notre collaboration au sein du conseil d'administration comme intensive et très positive. Nous pouvons, entre autres, nous appuyer sur des compétences et des expériences extrêmement variées et nous entretenons une culture de discussion franche et pertinente, ce qui permet une collaboration critique et constructive fructueuse.

## Qu'appréciez-vous spécialement dans cette collaboration?

**Ida Hardegger** | J'apprécie énormément les échanges francs et ouverts que nous avons au sein du conseil d'administration. Des questions critiques peuvent être abordées à tout moment et ont l'attention de tous.

**Thomas Rüppel** | C'est exact, il n'y a aucun sujet tabou. Nos débats sont pertinents et extrêmement discutés.

## La plupart d'entre vous exercent des mandats au sein de plusieurs conseils d'administration. En quoi la société Alfred Müller AG diffère-t-elle d'autres entreprises?

**Ulrich Moser** | Une grande différence par rapport aux sociétés cotées en bourse réside dans le mode de pensée axé sur le long terme. Une réflexion trimestrielle ou semestrielle n'entre pas en considération chez Alfred Müller AG.

**Thomas Rüppel** | Pour moi, le processus de décision simple constitue l'une de ses grandes forces. Il n'y a pas de barrières. Si besoin est, les comités de direction peuvent se réunir et prendre des décisions rapidement.

**Ida Hardegger** | Je ressens auprès de la société Alfred Müller AG et de ses collaborateurs une extrême solidité: l'engagement, l'identification et la conscience des responsabilités sont très élevés et globalement très impressionnants. ◀



# PARTAGER L'ESPACE AU LIEU DE LE POSSÉDER

... QU'IL S'AGISSE DE VOITURES OU DE VÊTEMENTS, LE PRINCIPE DU PARTAGE POSSÈDE UN ÉNORME POTENTIEL, TANT SUR LE PLAN ÉCOLOGIQUE QUE SOCIAL. DE NOMBREUX EXPERTS CONSIDÈRENT AUSSI L'ÉCONOMIE DE PARTAGE COMME LE MODÈLE D'AVENIR. UNE ÉQUIPE INTERDISCIPLINAIRE D'ÉTUDIANTS DE LA HAUTE ÉCOLE DE LUCERNE, TECHNIQUE & ARCHITECTURE, A REPRIS CETTE IDÉE: PRÈS DE 70 ÉTUDIANTS ONT PARTICIPÉ PENDANT L'ÉTÉ 2014 AU CONCOURS D'ARCHITECTURE INTERNATIONAL SOLAR DECATHLON EUROPE À VERSAILLES. LEUR PROJET «YOUR+» A SÉDUIT À LA FOIS LE JURY ET LE PUBLIC. SUR 20 ÉQUIPES AU TOTAL, L'ÉQUIPE DE LUCERNE A TERMINÉ À LA CINQUIÈME PLACE.

Texte Simon Gallner et Simone Busch, Haute Ecole de Lucerne

Photos Markus Käch, Haute Ecole de Lucerne





Au cours de l'été 2014, 20 équipes de grandes écoles du monde entier ont présenté dans les jardins du château de Versailles leur vision d'un mode de construction durable et ont donné, avec leurs maisons solaires, un aperçu de l'habitat du futur. Les prototypes des participants au concours devaient non seulement satisfaire à des critères énergétiques, mais également posséder une architecture propre, intégrer une technique ultramoderne à la fois esthétique et conviviale, et offrir à leurs occupants un haut confort d'habitat.

Autant les multiples problèmes d'ordre technique et architectonique étaient complexes, autant les règles du concours étaient simples: le but était d'accumuler des points dans chaque «discipline». L'équipe, qui avait recueilli au final le plus de points, remportait le Solar Decathlon.

L'objectif n'était pas de réaliser une petite maison high-tech avant-gardiste en pleine nature, qui produise trois fois plus de courant que ce dont elle a besoin, mais un bâtiment d'habitation, qui s'intègre dans un contexte urbain dense et soit adapté au quotidien, et donc qui puisse aussi être financé.

## De la vision au prototype

L'équipe «Lucerne Suisse» de la Haute Ecole de Lucerne a décidé d'allier les compétences de différentes filières d'études: architecture, architecture d'intérieur, technique de construction et du bâtiment, informatique, technique mécanique, électrotechnique et ingénierie économique/innovation, ainsi que design & art et musique. En incluant la phase de planification, ce gros projet pluridisciplinaire s'est étendu sur quatre semestres.

Les étudiantes et étudiants ont développé l'idée d'échange et de partage pour l'utilisation en commun de l'espace disponible. Le «smart sharing» dépasse de loin une simple ébauche architectonique. Les modèles de référence ont été les groupements coopératifs traditionnels suisses ou encore les bâtiments coopératifs déjà réalisés, tels que le Kalkbreite, à Zurich. De nombreuses personnes s'offrent des espaces, dont ils n'ont que rarement besoin, comme des chambres d'amis ou des bureaux. De même, le salon est souvent peu utilisé parce que la cuisine est plus chaleureuse. Les étudiants se sont posés la question de savoir de combien d'espace personnel on avait réellement besoin. Le concept prévoit donc des zones d'affectation différenciées qui ont été intégrées de façon exemplaire au sein du prototype. Ainsi, seule «my room», pour la chambre à coucher et la salle de bain, est déclarée «privée». A côté de cela, il y a une zone semi-privée, la cuisine («our room»), et une troisième

v Les pièces d'un logement ne sont pas toutes utilisées aussi souvent: c'est pourquoi le concept des étudiants de la Haute Ecole de Lucerne prévoit, à côté d'espaces privés (my room), également des espaces semi-privés (our room), tels que la cuisine et des espaces accessibles à tous (your room), comme un bureau.



«J'AI VÉCU LA COLLABORATION AVEC LA SOCIÉTÉ ALFRED MÜLLER AG COMME UN VRAI PARTENARIAT ET ELLE M'A LAISSÉ UN EXCELLENT SOUVENIR.»

Hans-Peter Früh | Président du conseil d'administration de la société Früh Verpackungstechnik AG

Photo Markus Bertschi



>  
 «Dans le contexte d'une résidence ou d'un lotissement complet, un concept de ce type recèle un potentiel gigantesque», déclare Marcel Wyss, étudiant en Master d'architecture à la Haute Ecole de Lucerne. Le plan montre un lotissement en smart sharing dans un environnement urbain.

accessible à tous – pour travailler, jouer, pratiquer des activités sportives ou musicales ou faire office de chambre d'amis («your room»). Ces trois espaces sont reliés les uns aux autres par une zone intermédiaire vitrée («space+»), qui a également une fonction climatique: de rafraîchissement l'été et d'isolation thermique l'hiver.

### Le partage est bénéfique

«Pris isolément, un tel concept n'a que peu de sens», déclare Marcel Wyss, étudiant en Master d'architecture. «Mais dans le contexte d'une résidence ou d'un lotissement complet, un concept de ce type recèle un potentiel gigantesque.» Le nom de «your+» doit déjà refléter l'idée qu'une cohabitation entre «ton» et «notre» espace n'est pas juste équivalente à une restriction ou à une perte d'autonomie, mais qu'elle offre aussi une valeur ajoutée. Marcel Wyss: «Les occupants ont accès à des choses et à des possibilités, qu'ils ne pourraient peut-être pas se payer seuls ou qu'ils finiraient par juger inutiles sur la durée.» Plus la population résidente d'un complexe est hétérogène, plus ses besoins sont divers, et plus un modèle de ce type peut fonctionner avec succès.

### Une vision d'avenir de l'habitat

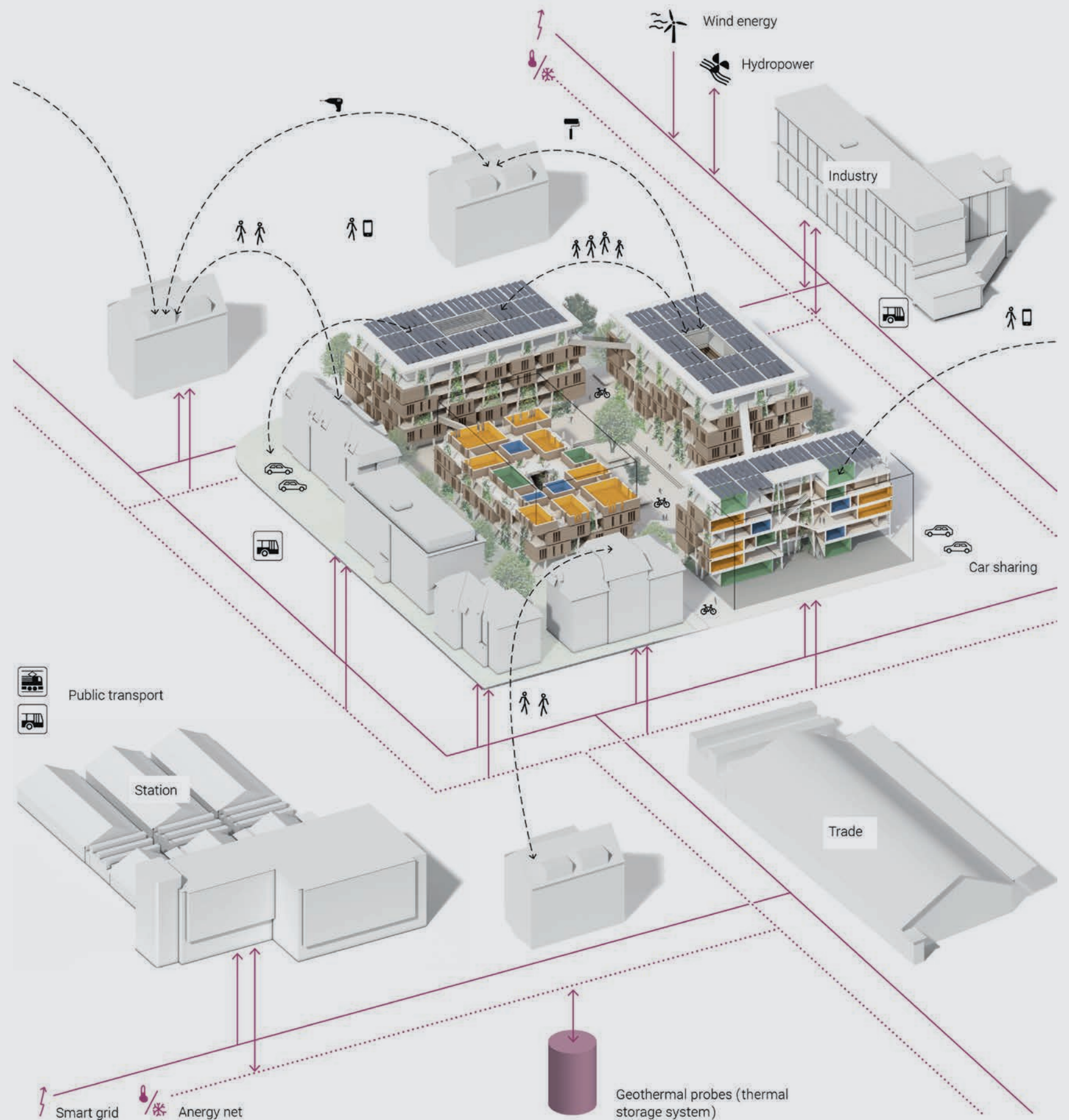
Une vision des années 2050 pourrait ressembler à cela: le monde a mis au point des stratégies pour traiter les problèmes liés à l'épuisement des ressources naturelles, aux chiffres croissants de la population et à l'augmentation de la demande individuelle. Les matières premières et les produits sont organisés et répartis de manière efficace. Les ressources disponibles sont exploitées de façon collective et possèdent une longue durée d'utilisation. Dans les grands centres économiques, l'accès à l'espace et aux ressources sont les facteurs limitants. Les formes d'organisations collectives et décentralisées constituent un cadre sûr permettant une utilisation efficace de l'espace habitable et de l'énergie. Les personnes et les choses sont tellement interconnectées qu'une organisation flexible et efficace de l'offre et de la demande est possible. Le résultat en est une offre variée et personnalisée de formes d'habitats pour tous les niveaux de revenus et tous les milieux sociaux.

#### SOLAR DECATHLON: CONCOURS TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL

Le concours international Solar Decathlon a lieu tous les deux ans aux Etats-Unis depuis 2003, et en alternance avec l'Europe depuis 2010. 20 équipes de grandes écoles s'étaient qualifiées pour l'édition de l'été 2014, à Versailles – des équipes européennes, mais aussi du Chili, du Japon, d'Inde et des Etats-Unis. La Haute Ecole de Lucerne a été la première grande école suisse à prendre part à ce concours.

Direction de l'atelier Solar Decathlon:  
 Prof. Hanspeter Bürgi  
 Direction de projet:  
 Simon Gallner [www.hslu.ch/solardecathlon](http://www.hslu.ch/solardecathlon)

Grâce à des éléments de domotique innovants et à leur régulation intelligente, les espaces s'adaptent à leurs exigences fluctuantes. Beaucoup de tout cela peut encore paraître utopique aujourd'hui, mais certaines choses sont déjà presque à portée de main. L'habitat est un aspect central d'une approche durable, et pour trouver des solutions pour la thématique urgente de l'habitat du futur, on a besoin d'une convergence de toutes les disciplines spécialisées, de la théorie à la pratique. Le projet Solar Decathlon peut servir là de plate-forme pour discuter des interfaces et apprendre les uns des autres.





## Lancer le débat

Bien entendu, les étudiants voulaient également polariser les gens sur ces questions et lancer des débats. La plus grande partie des besoins en ressources est influencée par les comportements de consommation des gens. Là-dessus, les chiffres parlent d'eux-mêmes: aujourd'hui, une personne occupe en moyenne en Suisse une surface habitable d'environ 50m<sup>2</sup>, contre seulement 34 en 1980. Dans le même temps, la population est passée de 6,3 mio à plus de 8 mio. Les gains d'efficacité obtenus par l'innovation dans la technique de construction se voient annulés par l'augmentation de la consommation énergétique par habitant. En outre, des concepts d'habitat traditionnels, tels que les maisons individuelles en périphérie, ne semblent plus adaptés à notre époque. Les atteintes à l'environnement liées au transport individuel ou à l'imperméabilisation des sols peuvent être évitées par la construction en ville. Pour de nombreuses personnes, l'idéal reste certes d'être propriétaire dans la verdure, mais elles sont toutefois de plus en plus disposées à partager espaces, véhicules ou autres, de façon intelligente et optimale.

Le modèle de «your+», prototype d'un ensemble plus vaste, est désormais présenté sur le campus de l'école, à Horw, et continuera à être étudié et exploité. Ce prototype représente le processus vécu d'une étude pluridisciplinaire, tournée vers la pratique, et un laboratoire pour la vision d'avenir du «smart sharing». ◀

Informations complémentaires  
[www.hslu.ch/solardecathlon](http://www.hslu.ch/solardecathlon)

▼  
La chambre à coucher et la salle de bain sont également dans le concept de partage de la Haute Ecole de Lucerne des espaces privés, dénommés «my rooms».



«LA SOCIÉTÉ ALFRED MÜLLER AG  
EST UNE GARANTIE DE QUALITÉ ET, À TOUS POINTS DE VUE,  
UN PARTENAIRE FIABLE.»

Markus Risi | Directeur du marché immobilier au sein de la Zuger Kantonalbank

Photo Markus Bertschi



Style marquant: le centre multifonctionnel Quadrolith, qu'Alfred Müller AG veut réaliser en périphérie de la ville de Zoug au cours des prochaines années, est moderne et représentatif.

# UN COUP D'ÉCLAT

...IDÉALEMENT SITUÉ SUR LA PRINCIPALE VOIE D'ACCÈS À LA VILLE DE ZOUG, LE CENTRE MULTIFONCTIONNEL QUADROLITH VA ÊTRE RÉALISÉ PAR ALFRED MÜLLER AG. 27 000 MÈTRES CARRÉS DE SUPERFICIE DE QUALITÉ RÉPARTIS DANS DEUX BÂTIMENTS MODERNES DOIVENT VOIR LE JOUR DANS LES PROCHAINES ANNÉES.

Texte Esther Lötscher  
Visualisation Swiss Interactive AG





## La plus grande zone multifonctionnelle du canton de Zoug

Avec le Quadrolith, la société Alfred Müller AG construira un nouveau bâtiment imposant et manifestant un fort caractère. Son design spectaculaire va donner un nouveau visage au quartier d'activités de Neuhof et à l'entrée de la ville de Zoug. Outre son architecture esthétique, les futurs locataires des surfaces multifonctionnelles vont pouvoir bénéficier d'un bon standard d'aménagement et d'une répartition flexible des espaces. Ce bâtiment est également particulièrement intéressant pour les entreprises ayant besoin de grandes surfaces: «Actuellement, il y a peu de grandes surfaces à louer dans le canton de Zoug», explique Christoph Müller, président du conseil d'administration de la société Alfred Müller AG. «Nous recevons en permanence des demandes de sociétés en ce sens.» C'est pourquoi la société Alfred Müller AG est convaincue du succès commercial du projet et est disposée à y investir environ 120 millions de francs suisses. Il y a au total à disposition, dans les deux bâtiments, une offre d'environ 12000, resp. 15600 mètres carrés, qui peuvent être divisés en surfaces de 200 mètres carrés minimum. Ce centre multifonctionnel pourra accueillir jusqu'à 780 personnes, qui disposeront de postes de travail modernes.

## Un bon rapport qualité/prix

Malgré la réalisation de grande qualité et le bon standard d'aménagement, les tarifs de location au sein du Quadrolith évolueront dans un segment de prix intermédiaire. «Il est encore trop tôt pour fournir des indications de prix précises. Mais, quoi qu'il en soit, le Quadrolith se distinguera par un bon rapport qualité/prix», affirme Christoph Müller. En sa qualité de société immobilière expérimentée et financièrement solide, la société Alfred Müller AG offre à ses clients des conditions attrayantes. Ainsi, les locataires n'ont pas à fournir de dépôt ou à obtenir de financement pour l'aménagement, comme cela est souvent exigé par d'autres prestataires.

## Un langage architectural clair

Le centre multifonctionnel Quadrolith est constitué de deux bâtiments de six étages en U s'ouvrant vers le nord, ce qui permet d'avoir une esplanade séduisante. Chacune des branches des U est surmontée d'un corps de bâtiment spectaculaire, légèrement en saillie, qui confère au complexe son caractère unique. La façade métallique aux reflets dorés et sa trame verticale sont d'autres éléments marquants du design extérieur de ce complexe. «Le projet de la société axess Architekten AG de Zoug a séduit par son langage architectural clair, la grande flexibilité des surfaces et l'excellente efficacité dans l'utilisation de ces dernières», explique Christoph Müller. Le bureau d'architectes s'était imposé dans le cadre d'un concours d'études.

Les façades sud des nouveaux bâtiments sont inclinées de façon à suivre le tracé de la Nordstrasse. Cela a permis de créer un vaste espace extérieur, qui a été aménagé par les architectes paysagistes de la société Appert Zwahlen Partner AG de Cham. Avec leurs espaces verts, les deux cours intérieures piétonnes peuvent faire office de lieu de détente ou de rencontre. Devant ces cours intérieures se trouve une zone aménagée avec la voie d'accès commune et les places de parking extérieures. D'autres places de parking sont disponibles dans le garage souterrain d'un étage. ◀

## Une situation très recherchée

Un bâtiment ne peut guère être plus accessible: le Quadrolith est situé à proximité immédiate de l'accès à l'autoroute Baar/Zoug et de la route principale desservant Zoug par le nord. Il ne faut que 30 à 60 minutes maximum en voiture pour atteindre les centres-villes de Zurich et de Lucerne, de même que l'aéroport de Zurich. La gare ferroviaire de Neufeld n'est qu'à cinq minutes à pied et permet aux voyageurs de regagner directement Baar, Zoug, puis Lucerne, ou bien de se rendre, via la gare de Zoug, à Zurich, au Tessin ou vers n'importe quelle autre destination de Suisse ou d'Europe. Les nombreuses sociétés nationales et internationales implantées dans les environs prouvent combien ce site est apprécié: outre sa bonne desserte, le faible niveau d'imposition, les infrastructures remarquablement développées et le bon niveau de formation des habitants de la région expliquent pourquoi les sociétés nationales et étrangères viennent s'implanter dans le canton de Zoug.

^  
Le Quadrolith peut accueillir jusqu'à 780 employés. La disposition en U du bâtiment permet d'avoir une esplanade séduisante.

**Informations complémentaires**  
Bruno Zurfluh, conseiller en immobilier  
Tél.: 041 767 02 44, 079 659 72 15



# EXPLOI- TER LE POTEN- TIEL À L'ABAN- DON

Aperçu de l'intérieur du bâtiment industriel dans la zone Suttergut à Berthoud (autres photos à la page 78).

Texte Esther Lötscher  
Photos Manuel Stettler

... EN ARRIVANT PAR LE TRAIN EN GARE DE BERTHOUD, ON SENT LE PASSÉ INDUSTRIEL DE LA ZONE. DES USINES VOLUMINEUSES, PARFOIS VIDES, MARQUENT LE PAYSAGE. DANS LES PROCHAINES ANNÉES, LA ZONE DE PRÈS DE 28 000 MÈTRES CARRÉS DOIT DEVENIR UN QUARTIER MODERNE ET VIVANT.





Berthoud est plus qu'une simple petite localité paisible de l'Emmental avec de jolis quartiers anciens. Avec ses quelque 16 000 habitants, ses 13 000 travailleurs, sa large offre culturelle, ses écoles de tous niveaux jusqu'à la Haute Ecole Spécialisée, ses multiples commerces, ses nombreuses associations et possibilités de sports et de loisirs, Berthoud est un véritable centre régional.

Malgré ces qualités, Berthoud a dû faire face ces dernières années au départ de plusieurs sociétés. Le département Technique/Economie de la Haute Ecole Spécialisée a lui aussi été transféré. «Le départ de deux grands employeurs, il y a quelques années, a été un grand choc, qui nous a secoués», déclare la présidente de la ville Elisabeth Zäch. Depuis, la commune s'est efforcée encore plus intensément qu'avant d'entretenir de bonnes relations avec l'économie et de lui assurer de bonnes conditions-cadres. Elle a en outre cherché activement des moyens de faire de la région un centre économique régional dynamique. Ces efforts ont déjà montré des effets positifs, puisque plusieurs sociétés se sont implantées à Berthoud. Malgré cela, la ville veut mettre en œuvre d'autres mesures pour assurer le maintien sur le long terme de la force d'attraction de Berthoud en tant que centre économique régional.

### Nouveau positionnement sur le marché de la santé

Il y a deux ans, les pouvoirs publics ont décidé en commun avec des acteurs économiques, tels que l'hôpital d'Emmental ou des entreprises comme les sociétés Alfred Müller AG et Ypsomed AG, de renforcer le positionnement du pôle économique qu'est Berthoud sur le secteur de la santé. L'association «Gesundheitswirtschaft Burgdorf» (coordonnées indiquées à la page 77) devrait permettre l'établissement d'instituts de formation spécialisés dans le domaine de la santé et d'autres

^ Alfred Müller AG à l'intention de remplacer, dans les prochaines années, les anciens bâtiments industriels près de la gare de Berthoud par des bâtiments flamboyants neufs.



«J'APPRÉCIE LA GRANDE COMPÉTENCE ET LA STABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ ALFRED MÜLLER AG, AINSI QUE LA SIMPLICITÉ QU'ELLE A SU CONSERVER MALGRÉ SES LONGUES ANNÉES DE SUCCÈS.»

**Bernhard Rinderli**  
Directeur Marketing / Achats Salle de bains  
de Sanitas Troesch AG

«MA FAMILLE ET LA FAMILLE MÜLLER ENTRETIENNENT UN EXCELLENT PARTENARIAT DEPUIS DÉJÀ DEUX GÉNÉRATIONS: MON PÈRE TRAVAILLAIT AUTREFOIS AVEC ALFRED MÜLLER ET JE TRAVAILLE AUJOURD'HUI AVEC CHRISTOPH MÜLLER.»

**Roger Magni**  
Directeur de Sanitas Troesch AG, Kriens



entreprises de l'industrie et des services, et par là même le renforcement durable du pôle économique. L'économie de la santé est un terme générique désignant les entreprises travaillant au sens strict comme au sens large dans ce domaine: soins aigus à l'hôpital ou en ambulatoire, aide aux personnes âgées, industrie pharmaceutique, technique médicale, commerce sanitaire, fitness, bien-être, assistance à domicile, etc.

La décision de se focaliser sur la santé ne tient pas au hasard: d'une part, des enquêtes montrent que cette thématique compte parmi les onze mégatendances globales. Et d'autre part, Berthoud héberge déjà plusieurs acteurs importants du secteur de la santé, comme l'hôpital régional d'Emmental qui emploie plus de 1000 personnes ou la société Ypsomed AG, leader dans la conception et la fabrication de systèmes d'injection pour l'auto-médication et spécialiste reconnue du diabète.

## Vaste parc de surfaces de bureaux et d'habitations

Berthoud ne souhaite pas implanter les nouvelles sociétés dans la verdure, à l'extérieur de la ville, mais exploiter pour cela son vaste parc de surfaces en friche, dont une partie est située dans des endroits tout à fait centraux. Alors que d'autres communes n'ont qu'une zone industrielle et commerciale très limitée, à Berthoud, il est possible, rien que dans la principale zone de développement de la gare, de réaliser environ 110 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher. Au total, le potentiel de développement dans l'ensemble de la ville s'élève à environ 350 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher. «Nous ne voulons pas nous étendre vers l'extérieur, mais nous densifier vers l'intérieur», affirme le directeur des constructions Peter Hänsenberger. «Nous avons conscience du fait que cela va changer la physionomie de notre ville et qu'elle va s'urbaniser. Notre objectif est de créer de nouvelles surfaces de bureaux et d'habitations, tout en conservant le caractère de la ville et des espaces libres.»

## Planification en commun sur le site de la gare

«Un des gros défis de ce projet est le grand nombre de parties impliquées», explique Michael Ringli, directeur du service Développement de projets au sein de la société Alfred Müller AG. Les intérêts divergents des six propriétaires des terrains et de la ville de Berthoud doivent être conciliés. Le résultat de cette demande d'étude va constituer la base pour la suite de la planification, ainsi que pour la réaffectation nécessaire de la zone et le plan du complexe. «Berthoud accompagne activement les proprié-

### 50 ANS D'EXPÉRIENCE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

La société Alfred Müller AG possède une longue expérience dans le développement de projets. La société immobilière voit dans l'aménagement de friches industrielles des possibilités entrepreneuriales intéressantes (voir l'interview avec David Hossli à la page 29). Grâce à sa grande puissance financière, elle est en mesure d'acquérir, de développer et de commercialiser aussi de grandes zones, telles que celle de Suttergut. Outre la zone de Suttergut, la société Alfred Müller AG élabore actuellement sur d'autres sites des projets de développement de friches industrielles. Par le passé, elle a déjà élaboré, avec beaucoup de succès, le développement de plusieurs sites similaires, entre autres à Jona SG, Hölstein BL, Oberburg BE, La Chaux-de-Fonds NE et Colombier NE.

taires des terrains dans ce processus, de façon à concevoir des projets, qui puissent également être réalisés», indique Peter Hänsenberger. La ville a toujours eu de bonnes expériences avec cette façon de procéder: «Au cours de ces 20 dernières années, il y a eu environ une trentaine de concours d'études ou d'architecture. Seuls deux projets n'ont finalement jamais été mis en œuvre».

Viktor Naumann, représentant des maîtres d'œuvre et membre du conseil d'administration d'Alfred Müller AG, en est convaincu: la ville, tout comme les propriétaires des terrains profitent d'une planification intelligente des différentes parcelles. Celle-ci permet à la ville de Berthoud de réaliser des constructions de grande qualité et aux propriétaires de terrains d'optimiser leurs projets, ce qui ne serait pas possible s'ils travaillaient seuls. «Il s'agit d'obtenir ensemble une plus-value et une qualité élevée», affirme également Michael Ringli.

## «Nous sommes séduits par le site de Berthoud»

Alfred Müller AG possède le plus grand terrain dans la principale zone de développement de la gare: sa parcelle au sein de la zone de Suttergut Nord -10 500 m<sup>2</sup>, va permettre de réaliser ~21 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher au cœur du meilleur quartier de la ville. «Bien que la planification soit encore loin d'être terminée, nous estimons que nous devrions réaliser la moitié en bureaux et l'autre en logements», explique Viktor Naumann. Alfred Müller AG investit des montants élevés se chiffrant en dizaines de millions dans la conception, la réalisation et la commercialisation des surfaces de bureaux et de logements à Berthoud; il est donc essentiel que cette réalisation réponde au besoin du marché. «Afin que notre offre puisse être absorbée par le marché, nous prévoyons de réaliser ce projet par étapes», précise Viktor Naumann. Le succès de la commercialisation dépend également de l'évolution de la situation économique. Il est important d'assurer un développement de projet judicieux, qui soit adapté au marché et à même de réagir de façon flexible au changement. «La commercialisation va prendre du temps, nous sommes confiants de son succès, à l'image du projet «Suttergut Vivre et travailler» achevé l'été dernier. Nous sommes en effet séduits par le site de Berthoud.»

### FRICHES INDUSTRIELLES: UN GRAND POTENTIEL NON EXPLOITÉ POUR LE BÂTIMENT

Alors que la Suisse a une forte densité de population et que le terrain constructible y est un bien rare, une étude de l'Office fédéral de l'environnement\* montre qu'un parc d'environ 18 millions de mètres carrés de surfaces industrielles reste actuellement inexploité. Cela correspond à peu près à la surface de la ville de Genève et de ses environs. Les friches industrielles sont des zones, qui ne sont plus utilisées dans le cadre de leur finalité originelle. Il s'agit là de zones industrielles, ferroviaires ou militaires désaffectées ou d'aérodromes, qui ne sont plus utilisés. Environ 80% de ces surfaces en friche se situent dans les régions urbanisées du Plateau suisse. Ces friches ne sont pas développées pour différentes raisons, par exemple, les réglementations locales sur les zones et les constructions ou la difficile recherche d'investisseurs.



Association «Gesundheitswirtschaft Burgdorf»  
Kirchbühl 23, 3400 Burgdorf  
Patrick Roth, directeur  
Tél.: 034 429 92 93, gesundheitswirtschaft@burgdorf.ch

\* Source | La Suisse en friche, des opportunités de développement au cœur des agglomérations, Office fédéral de l'environnement OFEV



^  
Etroite collaboration: pour la planification de la zone de Suttergut Nord, Viktor Naumann, représentant des maîtres d'œuvre et membre du conseil d'administration (à droite), et Michael Ringli, directeur du service Développement de projets (à gauche), ont discuté régulièrement avec le directeur des constructions de Berthoud, Peter Hänsenberger.







...



# À PROPOS

...

Tandis que nous célébrons le 50<sup>ème</sup> anniversaire avec nos clients, partenaires et collaborateurs, nous travaillons déjà en coulisses à l'avenir d'Alfred Müller AG. De nombreux projets, petits et grands, dans différentes régions du pays, sont en préparation et en construction, et de nombreux projets internes importants, comme le remaniement du système de gestion et la réorganisation informatique sont presque terminés ou en cours de mise en œuvre.

Le conseil d'administration et la direction d'Alfred Müller AG veillent au développement continu de l'entreprise. Elle doit rester en vogue et modeste, tout en continuant de grandir. Pour cela, elle doit aussi tirer profit de possibilités dans des régions où elle était jusque-là moins active. Ces dernières années, nous avons par exemple prouvé à Berthoud que nous pouvons réussir en dehors de notre marché habituel. Suite à l'achat de l'ancienne zone industrielle Aebi près de la gare de Berthoud, nous avons commercialisé avec succès le premier projet. Il est presque terminé à l'heure actuelle. Au cours des prochaines années, nous développerons et commercialiserons progressivement une deuxième partie de la zone autour de la gare, en collaboration avec la ville de Berthoud et d'autres propriétaires fonciers.

Dans tous nos développements, nous nous efforçons d'entretenir et d'encourager les forces actuelles d'Alfred Müller AG, car les éléments positifs ne doivent pas être modifiés. Nous souhaitons particulièrement conserver et renforcer la philosophie à long terme, la voie décisionnelle simple et rapide ainsi que les bonnes relations avec les principaux groupes impliqués. L'objectif qu'Alfred Müller visait il y a un demi-siècle reste notre vision pour l'avenir: nous réalisons des logements et des espaces commerciaux de qualité, où les gens se sentent bien.

Christoph Müller  
Président  
du conseil d'administration

David Hossli  
Président  
de la direction générale



# «NOUS SOMMES UNE ÉQUIPE BIEN RODÉE»

... René Bütikofer travaille depuis 30 ans pour Alfred Müller AG. Il a participé à la construction de l'installation de compostage et de production de courant écologique Allmig et dirige cette usine depuis de nombreuses années. «Je suis pleinement motivé et prends beaucoup de plaisir dans mon travail.»

«Bonjour Monsieur Meier, comment allez-vous? 2 mètres cubes, cela vous fera 50 francs. Je vous souhaite un bon après-midi.» «Salut, déjà de retour? Voilà ton bon de livraison.» Cet après-midi-là, René Bütikofer a du travail par-dessus la tête. Il réceptionne les déchets verts pour l'installation de compostage et de production de courant écologique Allmig, encaisse des taxes d'élimination de déchets, délivre des bons de livraison et vend du compost et des mélanges de substrats. Les allées et venues sont incessantes. Des gens apportent des morceaux de branches et d'autres matériaux de leurs jardins. Mais il y a surtout de nombreux horticulteurs qui arrivent avec leurs véhicules remplis de déchets verts qui seront pesés pour la facturation. Pour les professionnels du jardin, cette procédure peut se répéter parfois plusieurs fois par jour.

## Un mot gentil pour chaque client

René Bütikofer a pour tous un mot ou une petite formule aimable. «Parler et être poli avec les gens est très important dans ma fonction», affirme-t-il. C'est le moyen pour lui de soigner ses clients et d'en gagner de nouveaux. Il appelle les horticulteurs et les employés du secteur des déchets verts «les amis de la maison», car ce sont des clients fidèles, qui fournissent la plupart des matériaux biogènes: Allmig traite environ 25 000 tonnes de déchets alimentaires et de jardinage chaque année pour en faire du compost et des substrats, et dont on tire environ 3,5 millions de kilowattheures de courant écologique.

Mais la réception des déchets verts, le suivi des clients et la vente de substrat ne sont pas les seules tâches de René Bütikofer. En tant que directeur de l'exploitation, il est aussi responsable du bon fonctionnement de l'installation de compostage et de production de courant écologique: les employés doivent être dirigés,

les plans d'intervention élaborés, les machines entretenues, le matériel commandé, les analyses effectuées et les budgets établis. S'ajoutent à cela les échanges réguliers avec l'équipe Horticulture d'Alfred Müller AG et son responsable Thomas Meierhans, qui, en tant que directeur du département, a la responsabilité générale d'Allmig et de la division Horticulture de la société Alfred Müller AG.

## Se jeter à l'eau

René Bütikofer a rejoint Alfred Müller AG il y a 30 ans. «J'ai été embauché comme mécanicien de maintenance et machiniste au sein de l'équipe Horticulture», raconte le mécanicien de métier. Il a également travaillé quelque temps comme concierge pour la société immobilière, mais il s'est vite aperçu que ce n'était pas sa vocation. «En 1986, Alfred Müller m'a demandé si je souhaitais participer à la construction d'une installation de compostage.» René Bütikofer, dynamique et techniquement chevronné, a accepté et s'est alors plongé dans la thématique du compostage, qu'il n'a plus jamais lâchée depuis lors. En 1987, Alfred Müller AG a commencé à composter des déchets verts sur le site d'Allmig, sur les hauteurs de Blickensdorf. «Nous, c'est-à-dire Alfred Müller, Jörg Maissen et moi-même, nous sommes jetés quasiment volontairement à l'eau. Au début, nous avons fait appel à un spécialiste du compostage pour qu'il nous apporte ses connaissances techniques et qu'il analyse la qualité de notre compost. Mais j'ai également lu des livres techniques et assisté à des cours à l'Université de Zurich pour acquérir le savoir-faire nécessaire», raconte avec enthousiasme René Bütikofer.

**Du compostage à ciel ouvert à l'installation high-tech**  
Le développement, auquel René Bütikofer a pris part et qu'il a accompagné avec Allmig, est impressionnant:



< René Bütikofer a partagé et marqué de son empreinte le développement d'Allmig, depuis le compostage à ciel ouvert jusqu'à l'installation de compostage et de production de courant écologique ultramoderne.

le compostage à ciel ouvert a évolué en peu de temps vers une usine de compostage centralisée, qui a réussi à créer les conditions pour que le canton de Zoug soit le premier à proposer dès 1990 un ramassage des déchets verts sur l'ensemble de son territoire. La taxe sur les sacs poubelles introduite la même année a contribué à une augmentation sensible de la quantité de déchets verts, mais aussi à un changement dans la composition des déchets: s'il s'agissait au départ essentiellement de déchets de jardinage, de branches et de buissons, la part de déchets alimentaires sujets à fermentation a ensuite fortement grimpé, ce qui a provoqué des nuisances olfactives et des plaintes du voisinage. Alfred Müller AG a dû repenser son compostage et a mis en service en 1994 une installation fermée, dans laquelle les déchets verts étaient fermentés et compostés. En 2010, Allmig est passée de la fermentation par voie humide à la fermentation par voie sèche, ce qui permet de valoriser encore mieux sur le plan énergétique les matériaux biogènes.

## Toujours de nouveaux défis

«L'exploitation vit et évolue constamment. Cela a régulièrement fait apparaître de nouveaux défis intéressants, que j'ai eu plaisir à relever», souligne René Bütikofer. Alfred Müller AG a soutenu en permanence ses développements techniques et lui a accordé toute sa confiance. Il apprécie la diversité de ses tâches: «Le contact avec le client me plaît ainsi que mes différentes activités dans le domaine de la technique, de la mécanique, de la biologie, de l'administration et du management.» Pour moi, le plus important réside dans la collaboration avec mes six collègues, ainsi qu'avec les diverses sociétés partenaires extérieures. «Je ne travaille pas volontiers seul dans mon coin. Nous sommes une équipe bien rodée, qui a plaisir à travailler et qui ne compte pas ses heures.»

## Merci beaucoup!

Alfred Müller AG félicite René Bütikofer pour ses 30 ans au sein de l'entreprise et le remercie chaleureusement pour son engagement tout au long de ces années. <



Texte Esther Lötscher | Photo Markus Bertschi

# «L'OBJECTIF EST D'ACCROÎTRE L'EFFICACITÉ»



... La société Alfred Müller AG remet à niveau ses technologies de l'information pour le futur. Grâce à la plateforme SharePoint 2013 introduite à l'automne 2014, les collaborateurs peuvent désormais collaborer d'un domaine à un autre de façon plus efficace.

Environ 10 ans après sa dernière restructuration informatique importante, la société Alfred Müller AG a de nouveau réorganisé ses technologies de l'information pour faire face au futur. Au cours des années, les différents domaines d'activités avaient introduit des logiciels spécifiques à leur branche capables de couvrir de façon optimale leurs besoins propres. Inconvénient: cela a rendu plus difficile la collaboration entre les secteurs d'activités, tout comme l'accès aux documents d'un secteur à un autre. Avec la réorientation stratégique de ses technologies de l'information, la direction de la société Alfred Müller AG veut relier entre eux les différents systèmes, établir une meilleure collaboration et améliorer la mobilité des collaborateurs. Cette nouvelle orientation a été consignée dans une feuille de route et sa mise en œuvre a été lancée avec le projet ICT2015. L'ICT2015 englobe différents projets informatiques, qui ont été mis en œuvre au cours de ces quatre dernières années. Mais ce n'est là qu'une des multiples initiatives permettant une meilleure collaboration. «Au final, ces mesures doivent contribuer à nous permettre d'accroître notre efficacité», explique Michael Müller, directeur du secteur Technologies de l'information et membre de la direction de l'entreprise.

## La plateforme SharePoint était la meilleure pour répondre aux critères définis

Pour accompagner la mise en œuvre de l'ICT2015, la direction a fait appel à la société de conseil Dr. Pascal Sieber & Partners AG. Dans un premier temps, les besoins des différents secteurs et leurs attentes en termes de technologies de l'information modernes ont été clarifiés en ateliers, les processus ont été analysés, et les bases de la nouvelle orientation ont ainsi pu être jetées. Après une évaluation minutieuse des produits existants, les responsables ont opté pour la mise en place de la plateforme Web SharePoint de Microsoft. «Le défi était de trouver un produit, qui soit compatible avec les applications existantes utilisées par les différents secteurs d'activités, qui ne soit pas trop spécifique et donc trop cher, et qui permette malgré tout une meilleure collaboration. La plateforme SharePoint était la meilleure pour répondre à ces critères», explique Michael Müller. Cette plateforme est par ailleurs indépendante des appareils utilisés et permet des extensions ou des développements futurs.

SharePoint est une plateforme Web, qui facilite les collaborations, en permettant, par exemple, la gestion de projets ou la coordination de tâches. Elle supporte également des fonctionnalités, telles que la gestion de contenus, les réseaux sociaux, les sites Internet per-

^ Matériel et logiciel modernes: dans le cadre du lancement de la plateforme SharePoint, les PC de bureau ont été remplacés par des ordinateurs portables, ce qui permet d'accroître la mobilité des collaborateurs.

sonnels ou d'équipes, et les discussions de groupes. La refonte complète de l'Intranet allant avec la plateforme va apporter une contribution importante au poste de travail du futur.

## Un déploiement orchestré

A l'automne 2014, la mise en place de l'Intranet a également impacté les collaborateurs ne travaillant pas dans l'informatique. Ils ont en effet dû nettoyer des dossiers, raccourcir des chemins de documents ou suivre des ateliers de formation. En même temps que l'introduction de la plateforme de travail SharePoint, tous les PC de bureau ont été remplacés par des ordinateurs portables dotés de MS Office 2013, toutes les imprimantes ont été changées et un réseau Wi-Fi stable a été mis en place. «Nous voulons ainsi accroître la mobilité de nos collaborateurs», indique Michael Müller. L'orchestration de la mise en place pour l'ensemble des 150 postes de travail a été un véritable défi pour les collaborateurs du service Technologies de l'information. Tous les postes de travail ont été remis à niveau en l'espace de six semaines, et tout cela, en formant dans le même temps les employés au nouvel Intranet et aux nouveaux ordinateurs portables.

## Des retours positifs de la part des collaborateurs

Les premiers retours des collaborateurs sont positifs. Les employés apprécient les nouvelles possibilités de collaboration, ainsi que la nouvelle page Intranet personnelle, qui constitue le portail d'entrée informatique et le nouveau centre de travail de chaque collaborateur. Outre des éléments fixes, tels que le calendrier, la page personnelle en inclut d'autres, qui peuvent être organisés par les collaborateurs suivant leurs besoins. Le gain en mobilité, lui aussi, est jugé positif, car les collaborateurs peuvent désormais travailler avec leur ordinateur portable dans n'importe quelle pièce du siège social ou des succursales et ont accès à tout moment à l'ensemble des fichiers, ainsi qu'aux projets, imprimantes, etc.

## L'aventure continue

«Nous sommes contents de ces retours positifs», déclare Michael Müller. Dès le départ, l'objectif était de ne pas en demander trop aux collaborateurs et de faire en sorte que les changements soient bien acceptés. Car l'aventure n'est pas encore terminée. «Nous nous trouvons au début d'un processus d'apprentissage», souligne Michael Müller. «Au cours des prochains mois, nous voulons accumuler de l'expérience, obtenir des conclusions et nous perfectionner. Le nouveau système va aussi modifier la façon de travailler des collaborateurs.»

L'introduction de la plateforme SharePoint a également été la première pierre pour la poursuite de la mise en œuvre du projet ICT2015 et d'autres initiatives, qui seront concrétisées cette année et dans les années qui viennent: par exemple, un système de gestion des processus, un archivage informatique moderne, un Extranet et un nouveau système XRM (Extended-Relationship-Management-System). «Avec les modifications actuelles, nous avons mis en place de bonnes bases pour le développement des technologies de l'information de ces prochaines années», explique Michael Müller. «Mais il est clair pour nous que les technologies de l'information évoluent très vite et que nous nous trouvons dans un processus de renouvellement permanent.» ◀



# CONCOURS GAGNEZ UN BON DATAQUEST



En répondant correctement aux quatre questions ci-après, vous pouvez gagner un bon Dataquest d'une valeur de CHF 650 pour acheter un iPad Air 2 ou un autre produit. L'iPad Air 2 Wi-Fi 64 Go mesure seulement 6,1 millimètres d'épaisseur et pèse 437 grammes. Malgré cela, il est à la fois résistant et performant. Il permet de surfer sur Internet de manière fluide et possède une batterie qui offre une autonomie de 10 heures. Grâce à l'écran Retina, les textes, photos et vidéos sont parfaitement nets. L'iPad Air 2 est équipé de nombreuses applications, notamment pour la visiophonie, l'envoi d'e-mails et surfer.

Envoyez-nous vos réponses d'ici le 15 juin 2015. Alfred Müller AG tirera au sort 10 bons parmi les bonnes réponses.

Envoyez vos réponses d'ici le 15 juin 2015 par e-mail ou par courrier à:  
**Alfred Müller AG, Esther Lötscher, Neuhofstrasse 10, 6340 Baar**  
[esther.loetscher@alfred-mueller.ch](mailto:esther.loetscher@alfred-mueller.ch)

Tout recours juridique est exclu et aucun paiement en espèces des gains n'est possible. Aucune correspondance ne sera échangée sur le tirage au sort. Les collaborateurs d'Alfred Müller AG ne sont pas autorisés à participer au concours.

## Nos espaces

Tous les projets actuels sur  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)



Opfikon | Photo Markus Bertschi



Udligenswil | Photo Regine Giesecke

### HABITAT URBAIN ENTRE KLOTEN ET ZURICH

Le nouveau quartier Glattpark a été érigé en 2001 sur une zone de près de 670 000 mètres carrés. Il deviendra dans les prochaines années une ville résidentielle et commerciale vivante et moderne comptant près de 7000 habitants et autant d'emplois. Alfred Müller AG a construit dans cet environnement urbain le lotissement Seepark avec 50 appartements en propriété. Les deux immeubles ne se situent qu'à une rangée de maisons du lac de Glattpark. Les appartements de 2,5 à 4,5 pièces répondent tous à la norme Minergie. Ils se caractérisent par un agencement intérieur confortable, des pièces lumineuses et des balcons ensoleillés. Les immeubles ont été terminés au printemps 2014 et tous les appartements sont vendus.

### GRANDE QUALITÉ D'HABITAT À UDLIGENSWIL

Le panorama est exceptionnel: les montagnes de Suisse centrale s'étendent à perte de vue, un paysage à couper le souffle. Cette situation idéale sur le versant sud ensoleillé du Rooterberg et à proximité de Lucerne et de Zoug a attiré de nombreux habitants dans la commune d'Udligenswil ces dernières années. Malgré la croissance, cet ancien village agricole a réussi à conserver son identité rurale.

Sur un beau terrain en pente, bien intégré à la commune, Alfred Müller AG a réalisé la résidence Haglihof avec sept maisons d'habitation pour le maître d'ouvrage Abeska AG. Les 44 logements en propriété (4,5, 5,5 pièces et attiques) profitent d'une vue magnifique. Ils se distinguent également par des plans astucieux, un agencement intérieur confortable et de vastes balcons ou terrasses. Les appartements ont été terminés en été 2014.





^  
Zoug | **Visualisation** Swiss Interactive AG, Aarau

^  
Gisikon | **Visualisation** Swiss Interactive AG, Aarau

## AU CŒUR DE LA VILLE DE ZOUG

Depuis l'automne 2014, Alfred Müller AG réalise pour différents maîtres d'ouvrage et à ses propres risques le lotissement Lauried dans le quartier Guthirt à Zoug (la visualisation montre le bâtiment de BKP Immobilien AG). Quatre immeubles résidentiels et commerciaux de 6 étages, composés d'appartements en propriété et en location ainsi que d'espaces commerciaux, ont vu le jour dans un schéma d'îlot classique. Les bâtiments se trouvent à l'angle des rues Lauriedstrasse/Guthirt-

strasse, à deux pas de la gare de Zoug. Ces nouveaux bâtiments constituent un ensemble harmonieux. Chaque bâtiment conserve toutefois une apparence qui lui est propre grâce aux différents coloris des façades. Les architectes se sont inspirés pour cela des anciennes constructions en îlot des années 1920. Les immeubles sont situés autour d'une cour arborée calme et agréable. Les îlots avec leurs espaces verts, leurs arbres et différents sièges invitent à bavarder avec les voisins ou à se

détendre. En termes de confort et d'efficacité énergétique, les espaces résidentiels et commerciaux répondent aux normes les plus élevées. Les appartements disposent de jolies loggias orientées sur une cour intérieure calme.

Les locaux seront disponibles à partir de 2017. Alfred Müller AG a commencé à vendre les premiers appartements fin 2014.

## VUE SUR LE PILATE

Dans la commune de Gisikon près de Lucerne, Alfred Müller AG construit actuellement le lotissement Feldhof. Le nouveau quartier est accolé à la zone naturelle protégée du même nom et à la zone agricole. Il englobe dans la première étape deux immeubles de 22 appartements en propriété et 10 villas jumelées qui seront disponibles à partir de février 2016. Deux autres immeubles de 11 appartements en

location seront construits dans une deuxième étape, puis 10 maisons en terrasse dans une troisième étape. Tous les bâtiments se distinguent par une architecture moderne ainsi qu'une construction de qualité et énergétiquement efficace, conforme à la norme Minergie. La résidence propose également une offre variée de propriétés de différentes surfaces et configurations. Le projet englobe des appartements de

2,5, 3,5, 4,5 et 5,5 pièces, des attiques de 3,5 pièces, des villas jumelées de 6,5 pièces et de maisons en terrasse de 5,5 pièces. Parfaitement desservi, le lotissement attire non seulement les habitants de la région de Lucerne et Zoug, mais aussi les personnes qui travaillent dans les cantons de Zurich et d'Argovie.





^ Regensdorf | Photos Alfons Gut

^ Baar | Visualisation Swiss Interactive, Aarau

^ Unterengstringen | Visualisation Raumgleiter GmbH, Zurich

## NOUVEAU BÂTIMENT DE BUREAUX SUR LES FONDATIONS D'UN ANCIEN RESTAURANT

A Regensdorf, Alfred Müller AG a construit un bâtiment commercial de près de 1400 mètres carrés pour Eisenegger Immobilien & Treuhand AG. Le bâtiment de deux étages a été érigé sur le sous-sol de l'ancien restaurant Feldschlösschen. Les travaux de construction du bâtiment neuf n'ont pu commencer qu'après le désamiantage de l'établissement et le démantèlement du rez-de-chaussée. Aujourd'hui, seuls les anciens murs de fondation rap-

pellent Feldschlösschen. Du reste, le bâtiment est moderne à tous points de vue. Le système de chauffage, refroidissement et climatisation est très innovant: une pompe à chaleur air/eau chauffe en hiver et refroidit en été les bureaux, avec des modules au plafond hybrides qui chauffent, refroidissent et ventilent les pièces. Une installation de ventilation centralisée avec récupération de chaleur assure un renouvellement de l'air deux fois par heure dans l'ensemble du bâtiment.

Le désamiantage, la démolition avec conservation du sous-sol et la surélévation sur le sous-sol existant ont constitué des défis intéressants pour Alfred Müller AG. Une autre contrainte était les délais impartis, avec une planification de quatre mois et une réalisation de seulement 12 mois.

## LES AVANTAGES DE LA VILLE ET DE LA CAMPAGNE

Le quartier résidentiel Huebweid Baar, attrayant et agréable pour les familles, est érigé à la limite de la ville de Zoug. Alfred Müller AG construit ce projet pour Landis Bau AG. Les deux immeubles de 20 appartements en propriété, qui seront disponibles à partir de juin 2015, s'intègrent au complexe résidentiel Baarermattpark sur le plan architectural. Les cours intérieures ensoleillées et piétonnes créent une ambiance amicale dans les lotissements. Les appartements sont équipés d'une ventilation répondant à la norme Minergie. Ils disposent de vastes chambres et salons, prolongés par des espaces extérieurs ensoleillés. Le succès de la commercialisation a montré que la diversité des appartements (2,5 à 5,5 pièces) couvre bien les besoins des personnes seules, des couples et des familles.

## DES MAISONS DE CAMPAGNE MODERNES AU CENTRE DU VILLAGE

A Unterengstringen, sur le versant sud ensoleillé du Gubrist, dans la vallée de la Limmat, Alfred Müller AG réalise en ce moment la résidence Widenbüel avec 35 appartements variés, de 2,5 à 4,5 pièces, répartis dans cinq bâtiments. Le lotissement s'adresse aux personnes qui souhaitent habiter dans une commune d'agglomération très prisée, à proximité de la ville. Elle bénéficie d'une situation centrale, à deux pas de l'ancien cœur du village, dans un environnement calme et agréable pour les familles. Les façades asymétriques confèrent aux bâtiments une

image emblématique. Mais l'interprétation moderne du style campagnard s'intègre parfaitement au quartier existant. Avec la maison des pompiers historique et une ferme de 1774 qui font également partie du lotissement, les nouveaux bâtiments forment un ensemble villageois. Les appartements seront disponibles à partir de février 2016. Ils disposent d'un agencement intérieur moderne, de loggias couvertes ou de grandes terrasses privatives. Sous les toits à double pente se trouvent des appartements duplex avec de grandes hauteurs sous plafond dans les pièces de vie.



# Perspectives



## ENVELOPPE DU BÂTIMENT, CARTE DE VISITE ET ÉLÉMENT DÉLICAT

L'enveloppe du bâtiment est un élément délicat et important. Elle assure la transition entre l'intérieur et l'extérieur, a une fonction de protection importante et doit répondre à des critères esthétiques. L'enveloppe ne se résume pas à la façade. C'est un système qui clôt un bâtiment vers l'extérieur et se compose d'éléments variés: par exemple crépi, briques, pièces métalliques, fenêtres, portes, isolation, joints, habillages, stores, balcons ou terrasses et toiture. Différentes directives et normes régissent les exigences minimales pour ce système qui est souvent sujet aux défauts à cause de sa complexité et requiert donc une attention particulière lors de la planification, de l'exécution et de l'entretien. Les prochains numéros de Forum traiteront des différents aspects de l'enveloppe du bâtiment.

### Impressum

#### Rédaction et réalisation

Direction: Esther Lötscher, Département RP et Publicité

Autres auteurs: Manuel Fischer; Martin Grether; Alphons Wiederkehr; Mélanie Ryser, Département RP et Publicité; Zoë Jenny, Vienne; Simon Gallner, Haute Ecole de Lucerne

#### Concept et réalisation graphique

Hotz Brand Consultants, Steinhausen

#### Composition, illustrations et impression

Victor Hotz AG et Mondays Modern Media, Steinhausen

#### Tirage total

15 000 exemplaires

#### Prochaine édition

Mai 2016

#### Alfred Müller AG

Neuhofstrasse 10  
CH-6340 Baar  
Tél. +41 41 767 02 02  
Fax +41 41 767 02 00  
www.alfred-mueller.ch  
mail@alfred-mueller.ch

#### Alfred Müller SA

Av. des Champs-  
Montants 10 a  
CH-2074 Marin  
Tél. +41 32 756 92 92  
Fax +41 32 756 92 99  
www.alfred-mueller.ch  
mail@alfred-mueller.ch

#### Alfred Müller SA

Centro Monda 3  
CH-6568 Camorino  
Tél. +41 91 858 25 94  
Fax +41 91 858 25 54  
www.alfred-mueller.ch  
mail@alfred-mueller.ch

#### Alfred Müller AG

Garten- und  
Landschaftsbau  
Allmig 1  
CH-6340 Baar  
Tél. +41 41 761 94 20  
Fax +41 41 760 18 78  
www.alfred-mueller.ch  
mail@alfred-mueller.ch

#### Allmig

Kompost und Ökostrom  
Allmig 2  
CH-6340 Baar  
Tél. +41 41 761 07 47  
Fax +41 41 760 52 02  
www.allmig.ch  
mail@allmig.ch

Système de management de la qualité ISO 9001:2008



