

... Cycle de vie des biens immobiliers

Le développement de projet, la construction, la commercialisation, l'utilisation et la rénovation sont les principales phases de vie d'un bien immobilier. Elles sont souvent abordées individuellement, alors que seule une vue d'ensemble permet d'obtenir des biens immobiliers qui restent commercialisables et rentables tout au long de leur durée de vie.

MAGAZINE
D'ALFRED MÜLLER AG

BAAR
MARIN-NEUCHÂTEL
CAMORINO

FORUM

N°62 2014





Message de la famille Müller

Notre père a dirigé son entreprise avec succès pendant 46 ans, en contournant ou en traversant quelques grosses tempêtes. Nous, ses fils, avons eu la chance de l'accompagner pendant une quinzaine d'années avant de prendre progressivement les commandes. A fin 2011, notre famille a créé la fondation Alfred Müller, dont le but est d'assurer la pérennité de l'entreprise. Alfred Müller s'est alors retiré, en nous confiant définitivement le gouvernail.

Parallèlement à la solution de la fondation, une nouvelle structure moderne qui se réfère aux principes de la gouvernance d'entreprise fut introduite. Nous la pratiquons depuis deux ans; quatre nouveaux membres ont rejoint le conseil d'administration: Ida M. Hardegger, Adrian R. Bult, Ulrich H. Moser et Thomas Rüppel. Pour la première fois de son histoire, la société n'est plus dirigée par un représentant de la famille, puisque David Hossli préside la direction générale depuis février 2013. Celle-ci compte en outre deux nouveaux membres, de fidèles collaborateurs d'Alfred Müller AG. Posséder une forte personnalité, la capacité de travailler en équipe, des aptitudes et expériences

professionnelles diversifiées ainsi qu'un solide réseau de relations, tels sont les critères décisifs au moment du choix d'un nouveau cadre.



Lorsqu'un équipage compte autant de nouveaux officiers, il faut toujours un certain temps jusqu'à ce qu'il forme une équipe soudée. Ces derniers mois, la collaboration entre membres de la direction générale, du conseil d'administration et du conseil de fondation a donc d'abord dû trouver ses marques. Ce fut certes un challenge, mais aussi une période passionnante. Tous les organes ont désormais atteint leur vitesse de croisière et conjuguent leurs efforts pour mettre le cap, nous en sommes convaincus, sur l'essor futur d'Alfred Müller AG.

Nous sommes heureux de maintenir le navire à flot, avec l'ensemble du personnel, et de poser les nouveaux jalons en vue d'atteindre les objectifs

visés sans encombre et dans les délais, tout en prenant énormément de plaisir à travailler en équipe. Nous espérons que nos clients et partenaires constatent eux aussi qu'Alfred Müller AG est désormais bien embarquée et se dirige résolument vers des rives nouvelles.

Christoph Müller
Président
du conseil d'administration

Michael Müller
Président
de la fondation Alfred Müller



Sommaire

- 3 Message
- 5 Sommaire
- 6 Au coeur de l'actualité
- 8 GROS PLAN:
«CYCLE DE VIE
DES BIENS IMMOBILIERS»**
- 10 Une vision globale est la garantie du succès
- 12 «Une planification intégrée permet d'avoir des biens immobiliers optimums»
- 18 «Nous sommes prêts à investir des sommes importantes»
- 26 «Suttermgut, un élément phare de notre développement urbain»
- 28 Investir, c'est prendre des risques
- 30 Construction d'immeubles élevés: de l'idée jusqu'à la livraison, un défi
- 36 Le gestionnaire, partenaire le plus fidèle des phases de vie d'un bien immobilier
- 38 Un quartier pour vivre et travailler
- 43 Musée de la tuilerie: une construction moderne dans un environnement protégé
- 51 «Chaque tuile renferme toute une histoire culturelle»
- 53 Chronique d'Al Imfeld: le Masaï et l'immeuble
- 57 Statement
- 58 Erich Rüegg rend hommage à Christoph Müller: «un engagement à toute épreuve pour le bien de l'entreprise»
- 59 Une collaboration intensive
- 60 Une équipe efficace
- 62 «Espérons que l'homme restera au centre des activités»
- 66 «J'ai toujours recherché le défi»
- 68 3 hommes et 92 ans de fidélité à l'entreprise
- 70 «L'eau c'est la vie» a une nouvelle direction de projet
- 72 Concours: remportez une escapade au Stanserhorn
- 73 Nos espaces
- 78 Perspectives

Au cœur de l'actualité

>
L'installation Allmig transforme les ordures ménagères et les déchets verts de la région en compost de qualité et substrats haut de gamme pour la terre.
Photo Markus Bertschi



ALLMIG: AMÉLIORATION CONTINUE PAR LE KAIZEN

el. Dans le but de contrôler et d'améliorer vos processus, l'installation de compostage et de production de courant écologique Allmig à Baar, un établissement de la société Alfred Müller AG, utilise depuis 2013 la méthode du kaizen. Le kaizen désigne une philosophie de vie et de travail japonaise, dont la principale aspiration est l'amélioration continue. Traduit littéralement, cela signifie un changement (Kai) pour du mieux (Zen). En économie, ce concept a été développé en un système de management, auquel sont associés à la fois les dirigeants et les employés. Selon la philosophie du kaizen, ce n'est pas une amélioration erratique au gré des innovations qui est la voie vers le succès, mais un perfectionnement pas à pas du produit déjà éprouvé. Il découle de cette conviction la recherche permanente d'améliorations à tous les niveaux d'une entreprise, principale fonction d'un programme de kaizen.

Les employés d'Allmig sont encouragés à soumettre des suggestions d'améliorations, qui sont discutées lors de réunions régulières. L'objectif de ces réunions est d'analyser précisément les processus et les standards, de les remettre en question par la critique ou d'en discerner le sens. Les employés décident ensemble si telle ou telle suggestion d'amélioration doit par la suite être mise en application concrètement et rapidement. Cette nouvelle méthode a été bien accueillie par l'équipe qui exerce activement son droit de proposition. Dès les premières réunions, le kaizen a eu l'effet escompté: une solution optimale a été trouvée en commun pour la réception des eaux de presse organiques que les véhicules de ramassage modernes produisent par la compression des déchets verts dans des réservoirs séparés.

www.allmig.ch

v
Déplacement d'une maison en bois à Baar à l'aide d'une grue pneumatique
Photo Peter Frommenwiler



UNE MAISON VOYAGE PAR LES AIRS

el. Au printemps dernier, la société Alfred Müller AG a réalisé à Baar une opération de déménagement spectaculaire. Elle a déplacé une petite maison en bois depuis son ancien site d'implantation à côté du restaurant Rössli jusqu'à la Kreuzplatz, en la faisant passer au-dessus de la rue au moyen d'une grue pneumatique. Cette petite maison a dû être soulevée dans les airs jusqu'à 20 mètres de hauteur de façon à pouvoir passer au-dessus d'un gros arbre et être installée à son nouvel emplacement. La société Alfred Müller AG a offert l'ancien atelier de chaussures à l'association Kunstkiosk et a pris en charge le coût de son transfert. Elle veut, dans les années qui viennent, ériger un nouveau bâtiment sur le terrain où se trouvait avant la maison en bois.

[www.facebook.com
→ Kulturkiosk-Baar](https://www.facebook.com/Kulturkiosk-Baar)

>
L'assainissement de bâtiments renfermant de l'amiante exige des mesures de sécurité particulières.
Photo Keystone



RÉNOVATIONS DE BÂTIMENTS: NE PAS OUBLIER LE DANGER LIÉ À L'AMIANTE

el. Dans les bâtiments construits avant 1990, l'utilisation d'amiante était courante, car ce matériau était très apprécié pour ses remarquables propriétés physiques, chimiques et mécaniques, et son coût avantageux. Il était utilisé dans plus de 3500 produits, tels que les matériaux d'isolation, les canalisations, les sols Novilon, le fibrociment ou les colles à carrelage. Mais, à cause de sa dangerosité pour la santé, la fabrication et l'importation de ce matériau sont interdites en Suisse depuis 1990. Il n'existe donc pratiquement plus de nouveaux produits contenant de l'amiante. Toutefois, dans les anciens bâtiments, ce matériau est encore fréquemment présent.

La société Alfred Müller AG a de l'expérience

Lorsque des bâtiments doivent être rénovés, il ne faut pas oublier le danger lié à l'amiante. Au cours de ces dernières années, la société Alfred Müller AG a réalisé plusieurs rénovations en lien avec de l'amiante, en particulier dans un immeuble

d'habitation de Steinhausen. Avant le début des travaux, elle a envoyé des spécialistes, qui ont inspecté l'immeuble à la recherche d'éventuels matériaux problématiques. L'analyse a montré que des produits à base d'amiante avaient été utilisés dans la cuisine et la salle de bain: colle à carrelage, mortier de jointoiement et panneaux de fibres faisant office de protection anti-incendie.

Mesures de sécurité particulières

Il a fallu faire réaliser la rénovation avec des mesures de sécurité particulières, par des personnes spécialement formées qui ont démonté et éliminé de façon appropriée les matériaux problématiques. La cuisine et la salle de bain ont été isolées et on ne pouvait y entrer qu'au travers de sas. Des appareils de ventilation spéciaux ont assuré une dépression, un échange d'air et le nettoyage de l'air. Des employés équipés de vêtements et de masques de protection ont éliminé les matériaux, soit par mouillage des surfaces, soit à l'aide d'un aspirateur à

amiante. Tous les matériaux ont été emballés dans des sacs avant d'être transportés vers un site d'élimination. Une fois les travaux terminés, un nettoyage minutieux de l'air a dû être réalisé, puis une mesure de contamination de la zone a été effectuée, dont la valeur devait être inférieure à une limite donnée. La qualité de l'air des autres pièces d'habitation a aussi été contrôlée sur la durée. On a ainsi pu s'assurer qu'aucune fibre d'amiante provenant de la cuisine et ou de la salle de bain ne s'était échappée vers les autres pièces habitées pendant les travaux de rénovation.

Étant donné qu'il reste encore en Suisse beaucoup de bâtiments contenant des matériaux à base d'amiante, de nombreuses rénovations en lien avec l'amiante vont encore devoir être réalisées dans les années qui viennent.

www.suva.ch/asbest


www.bag.admin.ch

→ **Thèmes, Produits chimiques, Thèmes A-Z**



CYCL BIENS

Ancien bâtiment industriel sur
le site de Suttergut à Berthoud
Photo Manuel Stettler



Gros plan

LE CYCLE DE VIE DES BIENS IMMOBILIERS

... Les biens immobiliers, eux aussi, sont soumis à un cycle de vie. Celui-ci commence avec l'achat du terrain et l'idée du projet, il se poursuit avec la planification, la réalisation, la commercialisation et l'exploitation, et il repart depuis le début avec la rénovation ou une nouvelle construction à la place de l'ancienne. Ce numéro du magazine Forum est consacré aux différentes étapes de la vie d'un bien immobilier.

UNE VISION GLOBALE EST LA GARANTIE DU SUCCÈS

...Celui qui veut construire un bâtiment est bien avisé de prendre en considération l'ensemble du cycle de vie du bien immobilier dès sa planification. En effet, une grande partie des coûts générés par un bien immobilier durant toute sa vie est fixée dès la conception du projet.

el. Le cycle de vie d'un bien immobilier comprend différentes parties: il commence avec l'achat du terrain et la planification stratégique, il se poursuit avec la conception, la réalisation de la construction et la commercialisation, et il passe ensuite dans la longue phase d'exploitation, jusqu'à ce qu'il reparte depuis le début avec la rénovation du bâtiment ou une nouvelle construction à la place de l'ancienne. Toutes ces phases sont délimitées dans le temps et se distinguent par différents facteurs d'influence, thèmes dominants et objectifs

fixés. Les acteurs impliqués aussi sont différents selon les phases de la vie du bien immobilier: investisseurs et maîtres d'œuvre, concepteurs et planificateurs, entreprises de construction, responsables de vente, gestionnaires et exploitants de biens immobiliers, et enfin les occupants. Durant toutes ces phases doivent être pris en considération des facteurs liés au site ou au marché, des influences économiques, des conditions cadres définies par la loi ou par les plannings, des aspects techniques, et bien d'autres choses encore.

Il ne peut y avoir de produit optimal sans collaboration

En raison de cette complexité, le risque est grand de ne pas planifier intégralement les biens immobiliers. Les failles de responsabilités constituent un point faible dans le processus de construction. «Il arrive souvent que les clients organisent un concours entre les architectes avant de sélectionner un projet. Puis, ils le font réaliser par une entreprise générale. Une fois terminé, le bâtiment est transmis à une autre société, spécialisée dans la gestion des biens immo-

biliers. Avec cette manière de procéder qui ne prévoit pas de collaboration entre les différents spécialistes dès la phase de planification, les maîtres d'œuvre ne disposent pas d'un produit optimisé sur toute sa durée de vie», affirme Beat Stocker, directeur de l'entreprise générale Alfred Müller AG, lors d'un entretien sur le thème du cycle de vie des biens immobiliers (voir page 12). Les différents acteurs ne se focalisent pas sur un objectif commun, et les divers résultats obtenus par chacun ne sont donc pas coordonnés entre eux. Le maître d'œuvre n'a d'abord en vue que la réalisation et les coûts d'investissement. Ce n'est qu'après la mise en service du bâtiment qu'il commence à regarder l'utilisation et les coûts d'exploitation. Toutefois, étant donné qu'une grande partie des coûts générés par un bien immobilier durant toute sa vie est fixée dès la phase de planification, il est impossible de réaliser un bâtiment avec de faibles coûts d'exploitation, les meilleurs matériaux et la meilleure répartition des pièces possible, sans une collaboration interdisciplinaire entre les planificateurs, les spécialistes de la construction et les ges-

PHASES DU CYCLE DE VIE D'UN IMMEUBLE



Les prestations de la société Alfred Müller AG couvrent toutes les phases du cycle de vie d'un bien immobilier.

tionnaires de biens immobiliers. De même, le succès de la commercialisation peut être mis en danger lorsque les besoins des occupants ne sont pas intégrés dans la conception du projet.

La réflexion globale sur le cycle de vie gagne en importance

Au cours de ces dernières années, la réflexion globale sur le cycle de vie a énormément gagné en importance dans le secteur de l'immobilier. «L'accroissement des prescriptions et les hausses de coûts qui en résultent ont clairement soutenu cette évolution», affirme Walter Hochreutener, directeur de la gestion des biens immobiliers. «Les bâtiments modernes sont devenus si complexes et onéreux que l'on doit faire plus attention qu'autrefois à ce qu'ils restent rentables pendant toute leur durée de vie». L'affermissement de la notion de développement durable y a également contribué : l'industrie du bâtiment a pour responsabilité de limiter son utilisation des matières premières et de réaliser des bâtiments qui répondent aux besoins du marché et qui soient exploitables sur le long terme. Et souvent, c'est seulement sur le long terme que les investissements dans des technologies économes en énergie ou respectueuses de l'environnement se révèlent ou

non rentables, indique Michael Müller, directeur du portefeuille immobilier et financier.

La société Alfred Müller AG adopte une vue globale

En tant que détentrice d'un portefeuille immobilier d'une valeur de plus d'un milliard de francs suisses, la société Alfred Müller AG doit impérativement considérer ses biens immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie, explique David Hossli, président de la direction générale. Étant donné qu'elle couvre toutes les phases de la vie des biens immobiliers avec ses prestations de service, la société a l'habitude de garder une vue globale et de conseiller en ce sens ses clients tiers. «On ne doit pas uniquement se focaliser sur les coûts d'investissement, mais penser également à l'exploitation ultérieure du bien immobilier, aux besoins des clients, aux coûts d'entretien et aux charges», souligne Christoph Müller, président du conseil d'administration. Par ailleurs, les bâtiments doivent également pouvoir évoluer, de façon à rester durablement attractifs.

Optimisations des bâtiments possibles durant chaque phase de leur vie

Grâce à sa grande et longue expérience dans la construction immobilière, la société

Alfred Müller AG peut, dès le départ, faire profiter les projets de ses connaissances et être à même d'optimiser les biens immobiliers, depuis l'idée du projet jusqu'à la remise clés en main. C'est également à cela que sert la collaboration entre les différents domaines de spécialisation. Outre les planificateurs, des spécialistes de la commercialisation et des gestionnaires de biens immobiliers sont également impliqués dans la conception des projets, car ils connaissent parfaitement les besoins des clients et les exigences relatives à l'exploitation d'un bien immobilier. Après leur mise en service, les biens immobiliers sont régulièrement adaptés aux besoins changeants des clients. Que ce soit dans la phase de réalisation ou d'exploitation, la société Alfred Müller AG accepte de faire de gros investissements, dans la mesure où cela a des conséquences positives sur les coûts d'exploitation ou sur la durée de vie d'un produit. «Il faut savoir faire des investissements supplémentaires aux endroits adéquats», affirme Christoph Müller, président du conseil d'administration. «Une conception de projet et une gestion de bien immobilier professionnelles se doivent de bien préparer le terrain».

Les clients ont besoin de conseil

La société Alfred Müller AG constate que ses clients prennent de plus en plus conscience de l'utilité d'une vision sur l'ensemble du cycle de vie des projets de construction. «Pour de nombreux clients, c'est devenu un sujet central. En effet, ils choisissent souvent de collaborer avec nous, parce que nous pouvons leur garantir une planification intégrée», explique Beat Stocker. A chaque fois, la société Alfred Müller AG attache une grande importance à l'analyse minutieuse des besoins des clients dès le lancement du projet. En effet, une planification stratégique intelligente est la condition de base d'une conception de projet réussie. «Il ne s'agit pas là de recueillir simplement les souhaits des clients, mais bien de les remettre en question par la critique», souligne David Hossli. De nombreux clients ont besoin d'un encadrement compétent par des spécialistes de l'immobilier. La société Alfred Müller AG relève volontiers ce défi. Ses spécialistes apportent à tout moment aux clients tout le conseil possible et, à leur demande, ils les accompagnent depuis la planification jusqu'à l'achèvement de leur bien immobilier, pendant son exploitation, et même plus tard, pour sa rénovation ou son remplacement par une nouvelle construction. ◀

«UNE PLANIFICATION PERMET D'AVOIR DES BIENS IMMOBILIERS OPTIMISÉS»

ENTRETIEN SUR LE THÈME DU CYCLE DE VIE DES BIENS IMMOBILIERS

Interview Esther Lötscher | Photos Markus Bertschi

... Dans le secteur de l'immobilier, la réflexion sur le cycle de vie a gagné en importance. Au lieu de planifier, construire et gérer des bâtiments avec des équipes indépendantes, une méthodologie intégrée doit permettre de réduire les coûts sur l'ensemble de leur durée de vie et d'optimiser leur utilisation. Au sein de la société Alfred Müller AG, les membres du conseil d'administration et de la direction considèrent que la collaboration interdisciplinaire doit être une tradition.

Pourquoi la réflexion axée sur le cycle de vie complet a-t-elle gagné en importance au cours de ces dernières années?

Beat Stocker: La société Alfred Müller AG a toujours réalisé pour ses bâtiments des planifications intégrées et sur le long terme. Mais aujourd'hui, la réflexion axée sur le cycle de vie complet est une idée bien plus répandue qu'autrefois. De nombreux maîtres d'œuvre ont pris conscience qu'il faut faire attention, non seulement aux coûts de construction, mais aussi aux coûts d'exploitation.

Michael Müller: La réflexion sur le cycle de vie complet a également gagné en importance parce que l'on investit davantage aujourd'hui dans l'efficacité énergétique des bâtiments. Et la plupart du

temps, on ne peut savoir si ces dépenses sont rentables qu'en considérant le cycle de vie complet des bâtiments.

Walter Hochreutener: L'accroissement des prescriptions et les hausses de coûts qui en résultent ont clairement soutenu cette évolution. Les bâtiments modernes sont devenus si complexes et onéreux que l'on doit faire plus attention qu'autrefois à ce qu'ils restent rentables pendant toute leur durée de vie.

Qu'entend la société Alfred Müller AG par la notion de «cycle de vie des biens immobiliers»?

Walter Hochreutener: Le cycle de vie des biens immobiliers englobe l'ensemble des processus relatifs à ces biens: planifi-

« PLANIFICATION INTÉGRÉE R DES BIENS OPTIMUMS »

cation, construction, commercialisation, exploitation, changement d'affectation ultérieure, rénovation ou nouvelle construction à la place de l'ancienne.

Beat Stocker: Le cycle commence dès l'idée du projet. Avant même d'acheter un terrain, on doit avoir une idée de ce que l'on peut réaliser dessus.

Christoph Müller: L'important est d'avoir une vision globale. On ne doit pas penser qu'à la construction d'un bien immobilier, il faut également réfléchir à sa future utilisation. D'un côté, un bâtiment doit rester encore attractif plusieurs années après sa mise en service et il doit également pouvoir évoluer en cas de besoin; de l'autre, les coûts d'entretien et les charges pèsent lourd sur toute la durée de vie d'un bien immobilier.

David Hossli: En tant que détentrice d'un portefeuille immobilier d'une valeur de plus d'un milliard de francs suisses, la société Alfred Müller AG doit impérativement considérer ses biens immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie. Cela signifie que, lorsque nous investissons sur un bien immobilier, nous prenons toujours en considération son entretien et son exploitation. Et nous allons même plus loin que cela, puisque nous tenons également compte dans nos investissements de l'aspect lié à un changement d'affectation ultérieure ou à une déconstruction des biens. Étant donné que les coûts d'utilisation et d'exploitation représentent en règle générale les quatre cinquièmes d'un investissement immobilier, la rentabilité d'un bien ne peut être établie qu'avec une relative fiabilité.

Quelles sont les principales étapes dans le cycle de vie des biens immobiliers?

David Hossli: Les coûts globaux d'un bien immobilier sont en grande partie déterminés lors de la phase de conception. C'est pourquoi je ne parlerais pas d'étapes importantes, mais plutôt d'une phase cruciale, que je placerais clairement au début du cycle de vie complet. Une étape importante est pour moi l'obtention du permis de construire définitif au terme de la phase de conception. C'est à cet instant que le concept imaginé se révèle ou non un projet viable. Ce dernier devient, dans l'environnement politique et réglementaire actuel, de plus en plus exigeant.

Walter Hochreutener: Pour moi, les différentes étapes jouent dans cette discussion un rôle secondaire. C'est la collaboration entre les spécialistes intervenant au cours des différentes phases de la vie d'un bien immobilier qui a gagné en importance.

La société Alfred Müller AG offre toutes les prestations de services pendant tout le cycle de vie des biens immobiliers. Elle propose une méthode globale de la planification à la rénovation en passant par la construction.

David Hossli: Oui, c'est exact. Mais cela nécessite d'avoir également des investisseurs qui soutiennent cette façon de penser. Et les concepteurs doivent disposer de l'expérience et du savoir-faire nécessaires pour pouvoir apporter leur réflexion. Nous constatons que la sensibi-

lisation à ce sujet n'est pas aussi marquée partout.

Christoph Müller: Je suis d'accord avec cela. Il y a encore des maîtres d'œuvre, pour lesquels les coûts d'investissements passent toujours clairement au premier plan.

Une planification et un mode de construction axés sur le cycle de vie complet impliquent-ils donc obligatoirement des coûts d'investissements plus élevés?

Christoph Müller: On ne peut pas l'affirmer de manière générale. Les coûts d'investissements ne sont pas obligatoirement plus élevés. L'élément déterminant est de savoir faire les éventuels investissements supplémentaires aux endroits adéquats – par exemple, pour une façade en clinker, dont l'entretien est peu coûteux. Une conception de projet professionnelle se doit de préparer correctement le terrain.

Beat Stocker: Je vois également les choses comme cela. Pour moi, la réflexion sur le cycle de vie complet inclut avant tout une planification intégrée, qui, outre la réalisation du bâtiment, prend également en compte son utilisation pour les 20 à 30 années qui viennent. En notre qualité d'entreprise totale, nous devons non seulement construire un bien immobilier avec une qualité parfaite, dans les délais impartis et au prix convenu, mais également réaliser une planification en commun avec le maître d'œuvre, qui soit à même d'assurer une commercialisation et une exploitation optimales du bâtiment sur le long terme.

David Hossli: Cela commence par l'achat du terrain et se poursuit avec la détermination d'affectation, la réalisation des plans, le choix des matériaux et l'équipement technique.

C'est lors de la phase de conception du projet qu'il est possible de réaliser les plus grosses économies sur les coûts globaux d'un bâtiment. Comment exploite-t-on ce potentiel d'économies?

Beat Stocker: Étant donné que nos prestations de service couvrent toutes les phases du cycle de vie des biens immobiliers, nous disposons en interne de larges et profondes connaissances, dont

nous pouvons, dès le départ, faire profiter les projets. Nous sommes en mesure d'optimiser en permanence les biens immobiliers au cours de leur cycle de vie, depuis l'idée du projet jusqu'à la remise clés en main et depuis la mise en service jusqu'à la rénovation.

David Hossli: Dès l'achat du terrain, nous impliquons non seulement les planificateurs, mais également les responsables de la commercialisation, car ces derniers connaissent parfaitement les besoins des utilisateurs. Dans la suite de la planification, nous associons également des spécialistes de la gestion de biens immobiliers, du notariat et des services juridique



«On ne peut savoir si les investissements réalisés dans l'efficacité énergétique sont rentables qu'en considérant le cycle de vie complet des bâtiments».

Michael Müller

Membre de la direction et président de la fondation Alfred Müller

«En tant que détentrice d'un portefeuille immobilier d'une valeur de plus d'un milliard de francs suisses, la société Alfred Müller AG doit impérativement considérer ses biens immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie».

David Hossli

Président de la direction



«Une planification intégrée n'est pas obligatoirement synonyme de coûts d'investissements plus élevés».

Christoph Müller
Président du conseil d'administration



et financier. Notre modèle d'entreprise favorise très clairement une vision globale: non seulement nous planifions et bâtissons des biens immobiliers, mais nous proposons également à nos clients de prendre en charge leur commercialisation et leur gestion. Il en va de notre propre intérêt de réaliser des constructions bien pensées, qui fassent toutes leurs preuves lors de leur phase d'exploitation.

Christoph Müller: De notre point de vue, l'activité développement de projets a gagné en importance. C'est pourquoi nous en avons fait en 2012 un domaine d'activités spécifique et nous l'avons renforcée en personnel.

Comment intègre-t-on dans le processus de planification toutes les expériences et les connaissances techniques issues des divers secteurs?

Christoph Müller: Au terme de chaque projet de construction, nous échangeons nos expériences et nous notons les possibilités d'améliorations, qui peuvent ensuite être immédiatement reprises pour les nouveaux projets.

David Hossli: La société Alfred Müller AG entretient une culture du dialogue très ouverte, ce qui favorise les échanges soutenus entre spécialistes de tous les domaines d'activités. La taille raisonnable de l'entreprise y contribue également. Par ailleurs, les expériences acquises sur toutes les phases d'un projet sont systématiquement analysées et documentées. L'organisation peut ainsi apprendre en permanence.

Que serait-il possible d'améliorer encore?

Michael Müller: Nous pourrions documenter nos expériences et les intégrer dans la planification des nouveaux projets avec une plus grande résolution encore.

David Hossli: La compréhension par chaque collaborateur du rôle qu'il occupe dans le processus de création de valeur peut encore être affinée.

Beat Stocker: Je vois un certain potentiel d'optimisation dans la phase préparatoire à l'exploitation, c'est-à-dire la phase au cours de laquelle un bâtiment terminé passe des mains du constructeur à celles de l'exploitant. Il existe également des possibilités d'améliorations avec le développement d'un service de Facility Management stratégique.

Walter Hochreutener: Néanmoins, pour tout procédé systématique, nous ne devons pas oublier que chaque bâtiment est unique. Chaque terrain et chaque bien immobilier ont des conditions cadres qui leur sont propres. On ne peut pas tout standardiser.

La société Alfred Müller AG est-elle réellement disposée à assumer des coûts d'investissements plus élevés pour profiter ensuite de coûts d'exploitation plus faibles?

Michael Müller: Oui, nous y sommes disposés. Ainsi, pour le complexe multifonctionnel Prisma de Cham par exemple, nous avons réalisé des investissements supplémentaires pour un système de chauffage écologique avec des pieux

énergétiques et une façade en verre ventilée par l'arrière. Les pieux énergétiques contribuent à ce que le bâtiment reste attractif sur le long terme. Ils nous ont en outre permis de réaliser un système de refroidissement écologique du bâtiment.

Walter Hochreutener: Nous sommes également toujours disposés, dans le cas d'une rénovation d'éléments de construction, de mettre plus d'argent sur la table si cela a des répercussions positives sur les coûts d'exploitation ou si les produits plus coûteux ont une durée de vie plus longue.

Michael Müller: Collaborer avec de bons artisans et partenaires est également important à nos yeux.

David Hossli: Oui, les coûts jouent certes un rôle important dans le choix de nos partenaires, mais une collaboration sur le long terme et la sécurité d'obtenir de bonnes prestations est encore plus importante pour nous. Par ailleurs, nous réalisons des planifications très minutieuses et nous ne craignons pas de retravailler un projet, qui ne satisfait pas à nos exigences. Cette dépense sera rentabilisée au centuple sur l'ensemble du cycle de vie.

Christoph Müller: En notre qualité de fournisseur professionnel de prestations de service immobilières, nous devons en outre découvrir constamment de nouveaux produits, même s'il nous faut parfois dépenser de l'argent pour cela.

Existe-t-il des éléments de construction, pour lesquels il est particulièrement payant de réaliser des investissements supplémentaires?

«Alfred Müller AG a toujours réalisé des planifications intégrées. Chez les maîtres d'œuvre aussi, la réflexion axée sur le cycle de vie complet est une idée bien plus répandue qu'autrefois».

Beat Stocker
Membre de la direction



Beat Stocker: Prendre en compte des éléments de construction isolément n'est pas pertinent, car on doit considérer chaque bâtiment comme un système complet. Mais il est assurément payant d'utiliser pour la planification tout le temps nécessaire et les connaissances techniques à disposition.

Les clients reçoivent-ils un conseil axé sur le cycle de vie complet?

Beat Stocker: Comme cela a déjà été dit, les notions de cycle de vie et de développement durable constituent aujourd'hui un sujet central pour nombre de clients. Nous obtenons souvent des commandes précisément parce que nous sommes en mesure d'assurer une planification intégrée. Mais si un maître d'œuvre opte pour un procédé qui ne correspond pas totalement à notre conception des choses, nous ne pouvons pas ne pas respecter sa volonté.

David Hossli: Un conseil axé sur le cycle de vie complet commence pour moi par l'analyse minutieuse des besoins des clients. Il ne s'agit pas là seulement d'interroger les clients sur ce qu'ils veulent, mais de remettre en question leurs souhaits par la critique. De nombreux clients ont besoin que nous les conseillions et guidions. Dans le cadre de la planification d'un projet, il faut toujours rendre nos clients attentifs aux conséquences financières de leurs choix, sans parler des souhaits qui relèvent du «rêve».

Walter Hochreutener: Nous offrons cet accompagnement professionnel à nos clients même en cas de commandes moins importantes, comme, par exemple, l'extension d'une surface commerciale.

Qu'est-ce qui peut faire avorter une planification et une réalisation intégrée?

Beat Stocker: Souvent, il arrive qu'un maître d'œuvre organise un concours entre architectes, qu'il sélectionne un projet et qu'il fasse ensuite un appel d'offres pour ce projet auprès de plusieurs entreprises générales. Le bâtiment est construit, puis il est géré par une société spécialisée dans la gestion de biens immobiliers. En procédant ainsi, le maître d'œuvre passe à côté de la chance de profiter d'une planification intégrée. Le savoir-faire des spécialistes de la réalisation et de l'exploitation n'est pas pris en compte dans la planification. Ce n'est qu'avec une planification intégrée que le maître d'œuvre peut réellement obtenir un produit optimal sur toute sa durée de vie.

David Hossli: Et peut-être même à un prix plus avantageux.

Beat Stocker: Oui. Un bâtiment planifié et construit comme décrit ci-dessus n'est très probablement pas optimisé. Et il revient souvent plus cher qu'un bâtiment avec planification intégrée. Si l'on raisonne au niveau du cycle de vie, l'association rapide à la planification des spécialistes de la réalisation et de l'ex-

ploitation est la plupart du temps judicieuse.

Y a-t-il encore d'autres possibilités d'optimisation après la phase de planification?

Beat Stocker: Il y a des possibilités d'optimisation pendant la phase de construction, en particulier sur le choix des matériaux. Si nous passons un appel d'offres pour des produits, comme un toit ou une façade, par exemple, nous exigeons des entreprises une offre chiffrant non seulement la construction, mais aussi les coûts d'exploitation sur une période bien déterminée. De cette manière, le maître d'œuvre dispose d'éléments solides pour prendre sa décision.

Walter Hochreutener: Nous optimisons également certaines parties de bâtiments ou d'installations pendant leur phase d'exploitation, puisque les changements de locataires entraînent souvent de nouvelles utilisations et des besoins différents.

La phase d'exploitation est la plus longue phase dans le cycle de vie d'un bien immobilier. Comment garantit-on une gestion des biens immobiliers professionnelle?

Walter Hochreutener: Notre plus grand objectif est de réaliser des bâtiments qui répondent aux besoins du marché, qui conservent leur valeur et qui puissent être

exploités avec une grande efficacité des coûts, de façon à ce qu'ils restent attractifs pour l'investisseur pendant tout leur cycle de vie. Nous assurons un entretien convenable régulier et discutons en temps voulu avec l'investisseur des chances et des risques liés aux éventuelles mesures de rénovation. Ceci est très important, parce que l'investisseur n'est pas aussi familier que nous avec la gestion d'un bâtiment. Par ailleurs, nous restons en contact régulier avec les utilisateurs et nous connaissons leurs besoins. Notre branche d'activités fait actuellement face à un défi: l'exploitation et la prise en charge des constructions modernes sont de plus en plus coûteuses en raison de leurs installations techniques complexes.

Christoph Müller: Nous associons aujourd'hui les responsables de la gestion des biens immobiliers de façon plus poussée et systématique au processus de planification, afin d'optimiser la future exploitation de ces biens. L'utilisation des

immeubles à usage commercial est préparée de façon assidue, par exemple avec des concepts d'exploitation, de chauffage, de parking ou de signalisation.

Comment détermine-t-on qu'un bien immobilier doit être rénové ou utilisé de façon différente?

Walter Hochreutener: Il y a principalement deux éléments déclencheurs à cela: premièrement, lorsque l'utilisation actuelle ne correspond plus aux besoins du marché, que le taux d'espaces vacants augmente ou qu'il existe un risque latent que cela arrive. Deuxièmement, lorsque les éléments de construction ou les installations atteignent un certain âge: au bout d'environ 20 ans, nous devons réfléchir à la question de savoir si des rénovations doivent être réalisées en raison des coûts d'exploitation, de nouvelles directives ou pour d'autres raisons.

Beat Stocker: Lorsqu'il est question d'assainir ou de rénover un bien immobilier,

les maîtres d'œuvre omettent parfois l'option d'une nouvelle construction à la place de l'ancienne. Avant une rénovation importante, un propriétaire doit toujours examiner si son bien immobilier est encore conforme aux besoins du marché et si les conditions cadres – comme son utilisation, par exemple – ont changé. La tendance actuelle étant à la densification, un tel examen peut lui ouvrir de nouvelles possibilités et en fin de compte améliorer de façon déterminante la rentabilité de son bien immobilier.

David Hossli: Chaque bien immobilier doit bénéficier d'une stratégie taillée sur mesure. Dans le domaine de l'immobilier, nous ne sommes pas confrontés tous les jours à des changements de conditions cadres. Mais il est essentiel que l'on poursuive la stratégie fixée sur le long terme et que l'on ne passe pas à côté des changements importants, mais que l'on sache au contraire les utiliser si possible au profit de sa propre stratégie. <



«Les bâtiments doivent répondre aux besoins, présenter une grande efficacité des coûts et conserver leur valeur, pour rester attractifs pour l'investisseur pendant tout leur cycle de vie».

Walter Hochreutener
Membre de la direction



Locaux dans l'un des anciens bâtiments de la zone industrielle Suttergut à Berthoud acquise par Alfred Müller AG.

«NOUS SOMMES PRÊTS À INVESTIR DES SOMMES IMPORTANTES»

Texte Esther Löttscher | Photos Manuel Stettler

... Alfred Müller AG a acquis en 2008 une zone d'environ 29 000 mètres carrés autour de la gare de Berthoud (Burgdorf). Le spécialiste de l'immobilier ne peut investir dans des projets qui se chiffrent en dizaines de millions que si les risques sont calculables et les chances potentielles exploitables.

L'entreprise Aebi a produit pendant des décennies des machines agricoles près de la gare de Berthoud. Tout ce périmètre, qui réunit encore d'autres parcelles, possède aujourd'hui encore certaines caractéristiques marquantes d'une zone artisanale et industrielle. Son visage est pourtant appelé à changer fortement dans les années qui viennent: Berthoud a en effet l'intention de créer un nouveau pôle d'attraction autour de la gare, un «espace innovant qui donne de la vigueur à la ville», comme sa présidente Elisabeth Zäch l'a expliqué à Forum dans une interview (page 26). Si ce périmètre est très important pour Berthoud, il fait également partie des zones de développement prioritaire pour le canton de Berne.

Même pour un leader du marché immobilier suisse comme Alfred Müller AG, l'achat de cette parcelle de 29 000 mètres carrés, rebaptisée Suttergut entre-temps, n'était pas une mince affaire: «sans la solidité financière de l'entreprise, un tel investissement aurait été impossible. D'intenses discussions au sein de la direction générale ont précédé cet achat à Berthoud. Finalement, la décision s'est surtout appuyée sur une analyse SWOT détaillée», explique Viktor Naumann, vice-président du conseil d'administration d'Alfred Müller AG et représentant du maître de l'ouvrage pour le projet Suttergut. Parmi les atouts de la parcelle, il y avait notamment sa taille, la situation à proximité immédiate de la gare et la fonction de centre urbain. Selon Viktor Naumann, il y a également le fait qu'elle

L'espace autour de la gare sera développé collectivement par l'ensemble des propriétaires fonciers et la ville de Berthoud. Selon la présidente de la ville Elisabeth Zäch, cette zone doit devenir un «quartier urbain modèle».



fait partie de la zone de développement prioritaire de la gare, «si bien qu'elle bénéficiera aussi d'un traitement prioritaire de la part des autorités cantonales et communales.» En outre, la possibilité de louer à long terme une partie des locaux à l'entreprise RCM-Estech AG représentait une opportunité supplémentaire. Mais le projet présente aussi des risques: le marché immobilier par exemple, plutôt plus difficile ici que dans la région de Zoug.

Une zone à fort potentiel

Si Alfred Müller AG a décidé de consentir un tel investissement, c'est surtout, selon Viktor Naumann, parce que le potentiel à long terme de la parcelle a été jugé bon. «Alfred Müller AG possède une grande expérience du développement de projets. Nous sommes prêts à investir des sommes importantes et à prendre des risques, à condition que ceux-ci soient calculables», souligne-t-il. De plus, l'entreprise est consciente «qu'il est de plus en plus difficile de construire au milieu des prairies en Suisse». Des signaux bienveillants de la part de la ville de Berthoud et les expériences globalement très positives

qu'Alfred Müller AG a pu réunir ici ces dernières années ont également influencé la décision. A Baar, les responsables ont senti que les autorités de Berthoud étaient favorables et prêtes à soutenir un développement stratégique de cette zone. «Avant d'acheter, il était important de connaître les chances d'obtenir des permis de construire dans un délai raisonnable», souligne Beat Stocker, responsable des départements Développement et Entreprise générale.

Planification stratégique de grande envergure

Une phase d'intenses planifications stratégiques, en collaboration avec la ville de Berthoud, a suivi l'achat. Du côté d'Alfred Müller AG, des collaborateurs de différents départements et services ont participé au projet: les services Développement et Promotion immobilière étaient les principaux responsables, épaulés par la Gestion immobilière, les Finances et le Service juridique. La participation des spécialistes les plus divers garantit une planification intégrée qui, en plus des aspects architecturaux, tient également compte des facteurs financiers et juridiques ainsi que des futurs coûts d'exploitation, et ce dès la phase de développement.



Un projet en plusieurs secteurs et étapes

En plus des contraintes légales, la définition interne du projet représentait la principale base des planifications. Compte tenu de l'ampleur de l'investissement, Alfred Müller AG a choisi de demander à un partenaire externe de vérifier la stratégie de marketing définie. Par la suite, il a été décidé de découper la zone en quatre secteurs et d'aborder le développement et la construction par étapes:

> Zone industrielle

Cette zone se compose de plusieurs bâtiments existants, lesquels ont été loués à long terme à RCM-Estech AG. L'intérieur des bâtiments industriels a été entièrement rénové.

> Vivre et travailler

Des immeubles abritant des appartements et des commerces sont construits au sud-ouest du périmètre. «Nous avons vite compris que cet espace convenait très bien comme quartier d'habitation, parce qu'il se trouve en bordure de la zone de développement de la gare, qu'il est entouré d'espaces verts et intégré à des infrastructures très complètes», ajoute Andreas Büchler, responsable du service immobilier et promotion. De plus, des surfaces commerciales sont prévues le long de la Lyssachstrasse.

(■ = ancien complexe industriel)





> Lyssachstrasse 111

Le bâtiment sis entre les zones industrielle et «Vivre et travailler» a été classé. Alfred Müller AG a l'intention de le rénover, en conservant les façades en béton et les structures des fenêtres, mais en assainissant complètement l'intérieur. A l'avenir, le bâtiment sera consacré à un usage commercial et pourra être loué entièrement ou par lots.



> Suttergut Nord

La plus grande partie de la parcelle, le long des voies ferrées, était d'abord réservée au campus d'une haute école spécialisée. Alfred Müller AG avait soutenu la ville de Berthoud dans ce projet, mais il a finalement été réalisé à Bienne. «Notre engagement a prouvé l'intérêt et l'attachement que nous portons à Berthoud, ce qui a été vivement apprécié par les autorités aussi bien que par la population», affirme Viktor Naumann. Cette zone autour de la gare sera maintenant développée avec la participation de la ville et de tous les autres propriétaires fonciers. Selon Alfred Müller AG, les nouvelles constructions réalisées sur ces terrains abriteront principalement des appartements et des espaces multifonctionnels.

Davantage d'espaces verts et libres grâce à des immeubles de huit étages

Au cours d'une première étape, Alfred Müller AG a débuté la concrétisation du projet partiel Vivre et travailler. Un concours a été lancé afin d'assurer la qualité architecturale du nouveau quartier urbain, lequel a été remporté par un bureau d'architectes de Zoug, Leutwyler Partner Architekten AG. Leur projet prévoit trois immeubles dont chacun possède ses propres caractéristiques architecturales et qui constituent un ensemble original avec le bâtiment rénové, Lyssachstrasse 111. «La ville de Berthoud était représentée dans le jury du concours et s'est engagée pour nous permettre de réaliser le projet composé de deux immeubles de cinq étages et d'un de huit étages», souligne Beat Stocker. «L'immeuble de huit étages a permis de maintenir davantage d'espaces verts et libres, ce dont tout le quartier va profiter.»

<

La zone Suttergut s'étend sur env. 29 000 mètres carrés à proximité immédiate de la gare, en plein cœur de la ville de Berthoud.

Graphique Judith Bühling



^
Alfred Müller AG réalise depuis avril 2013 le projet partiel Vivre et travailler Suttergut à Berthoud.
Visualisation Swiss Interactive AG

Le complexe Suttergut en bref

Superficie totale	29 000 m ²
Zone partielle Vivre et travailler	11 000 m ²
Zone partielle Nord	10 500 m ²
Zone industrielle partielle	7 500 m ²

Projet partiel Vivre et travailler Suttergut

Maître de l'ouvrage et entreprise générale	Alfred Müller AG, Baar
Architecte	Leutwyler Partner Architekten AG, Zoug
Début du chantier	avril 2013
Achèvement	été 2015
Volume construit	env. 70 500 m ³
Investissement total	env. 56,5 millions de francs
Nombre d'appartements	78 en location 36 PPE
Surfaces commerciales	env. 1000 m ²
Places de stationnement	176 dans parking souterrain 5 places extérieures

Un quartier urbain agréable à vivre

Les bâtiments longent une voie d'accès centrale et sont bordés ou séparés par de vastes espaces, verts pour certains, qui font office de points de rencontre pour les habitants, les voisins et les passants, tout en valorisant le complexe. Les nouvelles constructions présentent des enveloppes différentes – maçonnerie en clinker et revêtements crépis – et ont adopté des caractéristiques typiques des bâtiments industriels qui les entourent, mais réinterprétées. Le chauffage central de tout le quartier est principalement assuré par une pompe à chaleur qui exploite les eaux souterraines, complétée par un chauffage au gaz pour les besoins de pointe. Les 114 appartements de 2,5, 3,5 et 4,5 pièces, en PPE et location, se distinguent par une distribution rationnelle et flexible, avec des cuisines ouvertes et de vastes espaces extérieurs privatifs. Les surfaces commerciales d'env. 1000 mètres carrés profitent de la situation centrale, aisément accessible. Celles destinées au grand public se situent principalement le long de la Lyssachstrasse. Leur conception est multifonctionnelle, avec la possibilité de subdivisions au gré du preneur. Alfred Müller AG a confié la commercialisation des appartements et surfaces commerciales à la société Lubana AG à Berthoud.

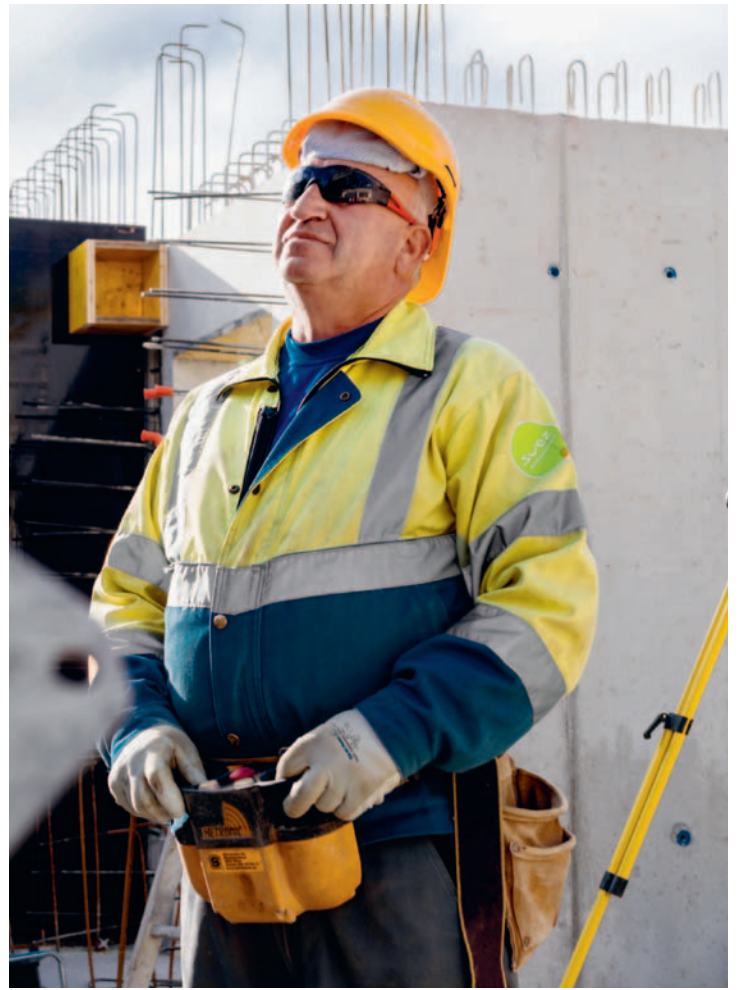
Le chantier de la zone «Vivre et travailler» a débuté en avril 2013. Les travaux, qu'Alfred Müller AG a confiés principalement à des entreprises locales et régionales, se sont déroulés sans heurts et dans les délais. «La philosophie de notre entreprise est toujours de confier les travaux à des entreprises locales dans la mesure du possible», explique Adrian Zemp, le chef de projet. «Cela représente certes un effort initial accru, du fait que nous ne connaissons pas ces entreprises comme nos partenaires de la région de Zoug, si bien que nous devons organiser davantage de réunions et nous procurer des références. Mais cela en vaut la peine: jusqu'à présent, nous sommes très satisfaits de la qualité du travail fourni.» La mise à disposition des 78 appartements à louer et des 36 appartements à vendre s'effectuera par étapes à partir de novembre 2014.

Suttergut Nord: les planifications ont débuté

Alfred Müller AG poursuit pour l'instant les travaux de planification pour la partie nord du périmètre. «La ville de Berthoud souhaite un projet commun, impliquant tous les propriétaires fonciers, pour la zone de développement autour de la gare», explique Viktor Naumann. Les négociations sont en cours. Pour Alfred Müller AG, l'intention est claire: réaliser principalement des surfaces multifonctionnelles, comprenant par exemple des bureaux, espaces artisanaux et magasins, mais aussi des appartements. «A la base, beaucoup de choses sont envisageables. Mais il est en tout cas certain que cette zone autour de la gare aura besoin d'un pôle d'attraction, du fait que la population n'a pas l'habitude de la considérer comme un lieu d'achats et de sorties après tant d'années d'usage industriel», selon Viktor Naumann. «Le bâtiment, qui longe la Lyssachstrasse, verrouille véritablement l'espace tourné vers la gare, si bien que la proximité de celle-ci n'est plus vraiment perceptible.»

Berthoud vise une place nouvelle dans le secteur de la santé

La ville de Berthoud voudrait se profiler dans le secteur de la santé et attirer des filières de formation dans ce domaine, pour remplacer les départements HES Architecture et Technique qui se sont regroupés à Bienne. «La ville pense qu'elle possède un potentiel très attrayant dans le secteur de la santé, du fait que l'hôpital régional de l'Emmental est un important employeur et un centre de formation majeur pour les professions de la santé», explique Elisabeth Zäch. Diverses sociétés du secteur Medtech et différents prestataires du secteur de la santé en général ont leur siège dans la région. Si la ville réussit ce nouveau positionnement, la zone de développement autour de la gare pourrait en profiter. Dans ce cas, le périmètre longeant les voies ferrées représenterait un emplacement idéal pour des instituts de recherche, cabinets médicaux et autres sociétés du secteur de la santé. ◀



^
Un conducteur de grue sur le chantier.

v
Pour Alfred Müller AG, ils s'engagent fortement pour le projet Suttergut (de g. à dr.): Viktor Naumann, vice-président du conseil d'administration et représentant du maître de l'ouvrage pour ce chantier; Adrian Zemp, chef de projet; Andreas Büchler, responsable du service immobilier et promotion.
Photo Alfons Gut

v
Thomas Zürcher, chef de chantier, en conversation avec un ouvrier.





^
Elisabeth Zäch,
présidente de la
ville de Berthoud.

«SUTTERGUT, UN ÉLÉMENT PHARE DE NOTRE DÉVELOPPEMENT URBAIN»

Interview Esther Lötscher | Photo Manuel Stettler

... Le quartier de Suttergut est un élément majeur d'une importante zone de développement autour de la gare de Berthoud. Cette zone est appelée à devenir un «quartier exemplaire», affirme la présidente de la ville Elisabeth Zäch. Elle voit dans Alfred Müller AG un «investisseur idéal».

Madame Zäch, quelle importance le nouveau quartier Suttergut a-t-il pour la ville de Berthoud?

Cette zone a une énorme importance: l'on pourrait même dire que c'est «l'élément phare» de notre programme de développement urbain. L'emplacement est de tout premier ordre, à proximité immédiate de la gare et des transports publics, mais aussi des accès autoroutiers. Et Alfred Müller AG est réellement un investisseur idéal, prêt à collaborer au développement stratégique de cette zone, en impliquant les autorités communales et les milieux économiques – je trouve cela extraordinaire.

Au début, le campus d'une haute école spécialisée avait été prévu sur le périmètre le plus proche de la gare. Comme le «Tech» de Berthoud s'installera finalement à Bienne et qu'on ne sait pas encore quelle filière de formation pourrait le remplacer, le projet de campus près de la gare reste en suspens pour l'instant. De quelle manière cette évolution a-t-elle influencé les planifications de l'ensemble de la zone Suttergut selon vous?

Lorsque nous avons constaté que le projet de campus ne se réaliserait pas, nous avons intensément étudié et discuté

«La collaboration avec Alfred Müller AG fut d'emblée très étroite et positive.»

plusieurs options avec Alfred Müller AG. La zone de développement «gare» est primordiale à nos yeux. Nous souhaitons créer un lieu innovant ici, à même de donner de la vigueur à Berthoud. La ville pense qu'elle possède un potentiel attractif dans le secteur de la santé, du fait que l'hôpital régional de l'Emmental est un important employeur et un centre de formation majeur pour les professions de la santé. Diverses sociétés internationales du secteur Medtech ont également leur siège à Berthoud. Le conseil communal étudie actuellement les chances de concrétisation de cette stratégie. Si nous réussissons à devenir un acteur majeur

dans ce secteur, toute la ville, comme site économique, en serait dynamisée – ce dont le projet Suttergut profiterait lui aussi.

La ville a d'emblée participé au développement de ce projet. Que diriez-vous de cette collaboration entre Alfred Müller AG et les autorités de Berthoud?

Nous avons toujours pu collaborer de manière très étroite et positive. La ville a notamment eu son mot à dire dans le cadre du concours lancé pour le projet partiel Vivre et travailler, en déléguant un représentant dans le jury. Pour la zone Suttergut Nord, nous participons aux négociations avec les autres propriétaires de parcelles voisines de la gare. Nous tenons à mettre nos relations à profit afin de réussir le meilleur développement possible dans toute la zone de la gare. Si nous pouvons apporter notre soutien politique à Alfred Müller AG dans le cadre de la conception d'un projet d'une telle importance, nous le faisons volontiers.

La première partie de la zone, consacrée au projet Vivre et travailler, est actuellement en construction. Que pensez-vous de cette future réalisation?

Elle me plaît beaucoup; il y aura des commerces, mais surtout des logements. En

raison de leur situation centrale, ces appartements pourraient représenter une excellente option pour des seniors qui envisagent de vendre leur maison. Je pense personnellement que Berthoud est une ville qui offre une excellente qualité de

vie. En plus d'un cadre un peu plus paisible que dans les grands centres, l'on trouve vraiment tout sur place: 12 000 places de travail, des écoles de tous les niveaux jusqu'à une HES, une offre culturelle étendue, beaucoup de commerces, des associations et un grand nombre de possibilités de sports et loisirs dans un environnement superbe.

Berthoud a connu une évolution fulgurante au cours des dernières années. La population augmente de 100 à 200 personnes par an et nous compterons bientôt 16 000 habitants. Pensez-vous que ce développement va se poursuivre?

Nous sommes très heureux que Berthoud soit considérée comme une ville agréable à vivre. Il est vrai que nous avons pas mal investi pour cela, principalement dans des aménagements scolaires et sportifs ainsi que dans la prise en charge parascolaire des enfants. Nous en récoltons en quelque sorte les fruits aujourd'hui. Mais nous misons sur une croissance qualitative, pas sur la croissance à tout prix.

Actuellement, le développement de Berthoud comme site économique est notre priorité. Le départ de deux grands employeurs il y a quelques années fut un grand choc qui nous a réveillés; depuis, nous nous efforçons encore plus intensément qu'avant d'entretenir de bonnes relations avec l'économie et de lui assurer des conditions-cadres flexibles. Le développement du périmètre Suttergut est exemplaire à cet égard: des investisseurs, des représentants de l'économie locale et des instances politiques tirent tous à la même corde. Je suis convaincue que ce projet commun aura un rayonnement suprarégional et saura attirer de nouvelles entreprises.

Quelle vision avez-vous pour Berthoud? Comment la ville apparaîtra-t-elle dans 10 ans, et comment vous représentez-vous le quartier Suttergut dans ce contexte?

Je voudrais que Berthoud conserve son caractère actuel - urbain et néanmoins charmant - et que l'extraordinaire cohésion au sein de la population soit préservée. L'été dernier, la Fête fédérale de lutte suisse et des jeux alpestres nous a permis d'apporter une preuve magistrale de notre enthousiasme et de la manière dont nous sommes capables de maîtriser de grands projets.

Berthoud doit aussi se développer sur le plan économique et gagner une image de centre régional dynamique - intégré au tissu économique du canton de Berne. Des centres régionaux comme Berthoud ou Langenthal peuvent désengorger les infrastructures des grandes villes, résorber des pendulaires et, parallèlement, contribuer au développement des régions rurales. Le quartier de Suttergut, et toute la zone de la gare, joueront un rôle majeur dans ce sens. Ils sont appelés à devenir un quartier exemplaire ces prochaines années, un lieu où l'on vit, travaille, se rencontre, un lieu qui bouillonne de vie. ◀

Photo Markus Bertschi

INVESTIR, C'EST PRENDRE DES RISQUES



... Alfred Müller AG est en mesure de soutenir financièrement des maîtres d'ouvrage dans la réalisation de projets. L'entreprise familiale a la possibilité de prendre rapidement la décision de s'engager si le potentiel d'un terrain ou d'un projet est convaincant.

el. Les clients qui ont envie de collaborer avec Alfred Müller AG peuvent composer un ensemble de prestations sur mesure; celui-ci va de la planification stratégique et du développement d'un projet en passant par sa commercialisation et réalisation jusqu'à la gestion et rénovation. Les propriétaires fonciers qui souhaitent valoriser un terrain, rénover un ancien immeuble ou le remplacer par une nouvelle construction peuvent profiter du potentiel financier d'Alfred Müller AG s'ils ne disposent pas eux-mêmes des ressources requises. Alfred Müller AG participe régulièrement à des projets de construction en tant qu'investisseur. Les clients en profitent à plusieurs égards: ils peuvent transférer, en tout ou partie, le risque financier à Alfred Müller AG et compter sur une grande expérience et des connaissances professionnelles approfondies.

Echange de terrain contre des surfaces habitables et commerciales

La fondation familiale Franz Martin Wyss était confrontée à une situation délicate il y a quelques années: elle possédait un terrain d'env. 3700 mètres carrés au cœur de Zoug, avec une vieille ferme. Lorsque celle-ci a brûlé, la fondation a demandé une étude de projet avant de constater qu'elle n'aurait pas les moyens d'en assurer le financement. «Nous étions pieds et poings liés, du fait que le règlement de la fondation nous interdisait de vendre le terrain ou de l'hypothéquer», explique Herbert Speck, ancien secrétaire et comptable de la fondation. Cette parcelle faisait partie du plan d'urbanisation Grafenau Sud, établi par la ville de Zoug en collaboration avec les différents propriétaires fonciers. Alfred Müller AG

avait déjà acquis la parcelle voisine de celle de la fondation Franz Martin Wyss et prévoyait d'y construire le centre Grafenau Sud, réunissant des appartements en PPE et des surfaces commerciales.

«Une solution optimale»

Les responsables de la fondation Wyss ont décidé de proposer leur terrain à la société immobilière de Baar. «Cette collaboration nous semblait logique; à l'époque, Alfred Müller AG avait déjà déposé la demande d'autorisation de construire pour la première étape du projet, Grafenau Sud. De plus, l'entreprise jouit d'une excellente réputation dans la région. J'habite personnellement dans une PPE construite par Alfred Müller AG», déclare Herbert Speck. La fondation a cédé son terrain à Alfred Müller AG qui l'a intégré à ses planifications pour la deuxième étape du centre résidentiel et commercial Grafenau Sud avant de réaliser ce projet à ses frais.

En contrepartie du terrain, la fondation a reçu plusieurs appartements dans la copropriété ainsi que des surfaces commerciales, un entrepôt et plusieurs places dans le parking souterrain. «C'était une solution optimale pour la fondation. Nous n'avons pas eu besoin d'investir nous-mêmes, la planification et la réalisation s'effectuaient par des professionnels et nous avons reçu des appartements et surfaces commerciales modernes, avec des finitions conformes à nos souhaits. Les loyers permettent à la fondation de financer son but, à savoir des bourses d'études pour les descendants du fondateur de la fondation», précise Herbert Speck, en charge de la gestion des appartements et bureaux de la fondation.

Divers modèles possibles

Alfred Müller AG peut participer à des projets de multiples manières. Dans le cas de la fondation Wyss, l'entreprise a en quelque sorte échangé des terrains contre des ap-

partements, des surfaces commerciales et autres. Selon les projets, Alfred Müller AG participe au risque en se chargeant d'une partie des espaces résidentiels et commerciaux prévus. «D'autres modèles sont également possibles», comme le souligne Beat Stocker, responsable des départements Développement et Entreprise générale de la société. «Nous recherchons toujours des solutions individuelles avec nos clients, avec lesquelles tout le monde est gagnant. Notre solidité financière fait assurément de nous des partenaires intéressants, pour le financement, le développement et la construction.»

Alfred Müller AG s'engage depuis longtemps en tant qu'investisseur. Ces dernières années, l'entreprise a participé à plusieurs projets PPP (Public Privat Partnership), comme le centre Chilematt à Unterägeri inauguré en 2009 par exemple, qu'elle a réalisé en collaboration avec la commune d'Unterägeri et les transports publics Zugerland Verkehrsbetrieben. La coopération avec Alfred Müller AG a permis aux deux autres maîtres de l'ouvrage de limiter leur engagement financier. La société immobilière s'est chargée de la majeure partie des surfaces, en garantissant le respect des délais, du prix et de la qualité.

Alfred Müller AG a par ailleurs réalisé et préfinancé les sièges sociaux de nombreuses entreprises, un contrat de location/d'achat à long terme ayant généralement constitué la base de la collaboration: les sociétés louent les locaux pendant 20 ans par exemple en amortissant la valeur sur cette période dans une large mesure. Au terme du contrat de location, elles peuvent racheter le bâtiment à sa valeur résiduelle.

Décisions rapides

Alfred Müller AG fonde toujours ses décisions dans ce domaine sur les qualités intrinsèques d'un terrain ou d'un projet. «Le potentiel commercial à long terme constitue un critère majeur à nos yeux», explique Beat Stocker. Lorsque cette condition est établie, notre engagement financier peut intervenir très vite, les voies décisionnelles étant courtes et non bureaucratiques dans une entreprise familiale. ◀

<

Exemple d'un engagement d'Alfred Müller AG comme investisseur: deuxième étape du centre résidentiel et commercial Grafenau Sud à Zoug.

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES ÉLEVÉS

DE L'IDÉE JUSQU'À LA
LIVRAISON, UN DÉFI

Texte Esther Lötscher | Photos Markus Bertschi



Outre plusieurs bâtiments de six étages,
le complexe du Feldpark de Zoug comprend
également quatre immeubles de onze étages.



... Des immeubles élevés poussent actuellement dans le ciel de Zoug. Alfred Müller AG, elle aussi, bâtit non loin de la gare quatre bâtiments de onze étages, qui doivent satisfaire à des directives spécifiques. Leur planification de même que leur réalisation représentent de grands défis pour les responsables.

Au sein du complexe du Feldpark à Zoug, la société Alfred Müller AG réalise plusieurs bâtiments de six étages, mais aussi quatre immeubles d'environ 35 mètres de hauteur. Ces immeubles sont soumis à des dispositions spécifiques, qui s'appliquent aux constructions de plus de 25 mètres de hauteur, conformément au plan directeur cantonal. Le canton de Zoug encourage certes les constructions denses et autorise la réalisation d'immeubles élevés, mais les maîtres d'œuvre doivent surmonter de nombreux obstacles s'ils veulent édifier un bâtiment de ce type (voir encadré page 32). Dans la ville ou le canton de Zoug, les immeubles élevés ne peuvent être bâtis que dans certaines zones bien déterminées et ils doivent satisfaire à des exigences urbanistiques et architectoniques particulièrement strictes.

Exigences anti-incendie accrues

Les directives de construction, elles aussi, sont plus sévères pour les immeubles élevés en particulier pour ce qui concerne les protections anti-incendie. Ainsi, pour les immeubles de plus de 25 mètres de hauteur, l'utilisation de matériaux de construction inflammables est totalement prohibée ou seulement autorisée de façon très limitée. Les revêtements des murs extérieurs, infrastructure et couche d'isolation incluses, doivent être composés de matériaux non inflammables. Les immeubles du Feldpark ont ainsi été isolés avec de la laine minérale. Tous les éléments de construction porteurs et constituant des coupe-feu doivent présenter

une résistance au feu d'au moins 90 minutes. Le législateur exige en outre que les immeubles élevés soient équipés d'une cage d'escalier de secours, qui soit mécaniquement ventilée et fermée par des portes coupe-feu. Et ce, pour une bonne raison, en cas d'incendie la cage d'escalier constitue la seule issue de secours pour les habitants et dans le même temps la voie d'accès pour les pompiers. L'utilisation d'échelles pour l'évacuation des personnes et la lutte contre l'incendie n'est que partiellement possible. C'est pourquoi des systèmes de ventilation sous pression veillent – dans le cas des immeubles du Feldpark aussi – à ce que, en cas d'incendie, aucune fumée ne pénètre dans la cage d'escalier et que les occupants puissent ainsi s'enfuir sans danger. Une soufflerie pulse de l'air extérieur dans la cage d'escalier à différents étages via un système de ventilation. La pression ainsi générée empêche toute pénétration de fumées. Ces installations sont automatiquement mises en service en cas d'incendie par l'intermédiaire de détecteurs de fumées. Elles disposent d'une ligne d'alimentation séparée, qui doit également fonctionner lorsqu'il y a le feu et qui doit pouvoir être identifiée par les pompiers. Dans le cas du Feldpark, la société Wasserwerke Zug AG assure en cas d'incendie, l'alimentation en courant des systèmes de ventilation sous pression. Un petit groupe électrogène de secours assure la signalisation des issues de secours par des éclairages spécifiques, même lorsque l'alimentation en courant tombe en panne.





Schéma directeur détaillé pour les immeubles élevés

D'après le plan directeur du canton de Zoug, il n'est possible de construire de nouveaux immeubles élevés qu'en «zone I», qui couvre toute la région à l'exception des communes de montagne. Il est impératif d'avoir pour les immeubles élevés un plan d'occupation du sol. Ils doivent en outre, dans plusieurs zones, satisfaire à de fortes exigences en matière, d'urbanisme, d'architecture ou de raccordement aux infrastructures routières.

A Zoug, les règlements d'urbanisme limitent la zone autorisée pour les immeubles élevés. Il est impossible de construire des immeubles élevés entre les voies des C.F.F. et la rive du lac. Depuis le mois de décembre 2010, la ville de Zoug dispose aussi d'un schéma directeur pour les immeubles élevés, auquel elle se réfère pour les autorisations. Le département constructions est en train d'élaborer un règlement sur les immeubles élevés engageant les propriétaires fonciers. «Une ébauche de ce règlement fera l'objet d'une large discussion avec la population à l'été 2014», indique l'architecte de la ville Beat Aeberhard. Cette ébauche devra être adoptée par le parlement, ainsi que, le cas échéant, par le peuple.

Le schéma directeur distingue trois zones pour les immeubles élevés: la zone I est une bande qui s'étend autour des axes de développement principaux Baarersstrasse/voies de chemins de fer et Gubel-/General-Guisan-Strasse. Cette zone concentrée et dense a été voulue comme étant l'expression du dynamisme et de la puissance économique de la ville. La zone II rejoint la zone I à l'ouest et au niveau du terrain de la société V-Zug AG. Là, la ville souhaite moins étirer les bâtiments vers le haut qu'encourager le processus de densification d'habitats et d'industries déjà en cours. Dans la zone III, qui en-

globe les coteaux habitables situés au-dessus de la ville de Zoug et du village d'Oberwil, les immeubles élevés ne sont autorisés qu'à titre exceptionnel.

Dans l'évaluation des projets d'immeubles élevés, les critères urbanistiques et architecturaux jouent un rôle important, de même que les usages prévus, la densification et les caractéristiques écologiques. Les immeubles élevés doivent, «avoir, de par leur dimension, leur typologie, leur aménagement et leur forme, un positionnement clair au cœur de la ville et du paysage, et apporter un effet positif en termes d'urbanisme». Au plan architectonique, les immeubles élevés doivent s'intégrer dans leur contexte direct. «L'intégration dans le proche environnement et l'effet exercé à distance sont tous les deux d'une grande importance», précise le schéma directeur. Au plan énergétique, les immeubles élevés doivent satisfaire aux directives du plan d'occupation du sol.

La décision appartient au conseil communal

Avant qu'un maître d'œuvre rédige une demande de permis de construire pour un immeuble élevé, il doit apporter des précisions au service de l'urbanisme du département constructions. Ce dernier coordonne les travaux et soumet la planification à la commission de l'urbanisme. Le conseil communal décide alors si la poursuite de la planification – un plan d'occupation du sol – est autorisée. Si le conseil communal autorise l'élaboration d'un plan d'occupation du sol, les maîtres d'œuvre doivent lancer pour leur avant-projet une procédure de mise en concurrence avec au moins cinq équipes de planification, à laquelle la ville doit être associée pour l'évaluation des projets. L'avant-projet est obligatoire et fait partie intégrante du plan d'occupation du sol.

<

Alors qu'un immeuble a déjà été vendu, les travaux de construction des autres bâtiments battent encore leur plein. Afin de protéger les ouvriers et les occupants, le chantier a été clairement isolé de la partie habitée avec des barrières, et des contrôleurs régulent la circulation.

Jens Schielke, de la société Olos AG, a planifié le système de ventilation sous pression pour le compte de la société Alfred Müller AG et a également été en charge du chauffage, de la ventilation et de la climatisation. «Le projet des immeubles du Feldpark constitue pour nous un défi particulièrement passionnant, car nous avons dû dans notre conception tenir compte d'exigences élevées liées non seulement à la protection anti-incendie, mais aussi aux standards Minergie et du propriétaire», déclare-t-il. «Cela a exigé une bonne collaboration entre le maître d'œuvre, les architectes, les responsables de la construction et nous, les planificateurs».

Prise en charge de la statique par des spécialistes

Pour les exigences spécifiques relatives à la statique des immeubles élevés, la société Alfred Müller AG a fait appel à des ingénieurs experts. Un immeuble élevé est soumis à des forces plus importantes qu'un bâtiment de moindre hauteur. Il est par conséquent nécessaire de prendre des mesures différentes ou supplémentaires pour garantir sa statique. Cela commence toujours par le radier respectivement les pieux. Étant donné qu'il y a des bâtiments de hauteurs très différentes proches les uns des autres, il a fallu choisir la disposition des pieux avec beaucoup

de soin. Les immeubles ont eu besoin de pieux de grands diamètres pour éviter des affaissements provoqués par les bâtiments voisins. «Ceci est particulièrement déterminant pour avoir un sous-sol étanche», explique Jean Morier de la société Basler & Hofmann Innerschweiz AG, ingénieur projet sur le complexe du Feldpark. Les murs porteurs sont toujours un peu plus épais en bas d'un bâtiment qu'en haut, car ils supportent des charges plus importantes. Pour les immeubles du Feldpark, les ingénieurs ont dû porter une attention particulière aux balcons. La structure porteuse interne présente une température constante pendant toute l'année, alors que la structure externe des balcons est exposée au contraire à de fortes variations de température. Sans compter qu'en plus, la géométrie de ces balcons n'est pas toujours identique. Selon Jean Morier, ces problèmes ont été résolus par la mise en place de consoles isolantes appropriées.

Deux chantiers pour un seul bâtiment

Les descriptions le prouvent: la planification d'un immeuble élevé est exigeante. Il en va de même pour sa réalisation. C'est donc une équipe complète qui a été chargée de celle du complexe du Feldpark. Le directeur du département, Herbert Birrer, et le chef de projet, Martin Lüdi ainsi que Bruno Wiederkehr ont été secondés par trois responsables de la construction, Pius Hocher, Thomas Wüthrich et Peter Wyss. Pour accélérer les travaux de construction, le gros œuvre a été divisé en deux dans le sens de la hauteur. «Nous obtenons ainsi, dans le principe, deux chantiers «normaux», que nous pouvons faire avancer en parallèle», explique Martin Lüdi. Étant donné que le chantier inférieur est plus avancé que le supérieur, chaque immeuble a été cloisonné au niveau du cinquième étage. Cela signifie que cet étage est étanchéifié contre les infiltrations d'eau exactement comme un toit. Cela permet de commencer déjà l'aménagement intérieur dans la partie inférieure du bâtiment alors que les étages supérieurs n'en sont encore qu'au gros œuvre. Les deux parties de l'immeuble sont dotées en outre de deux systèmes d'alimentation en eau séparés: l'un va du sous-sol jusqu'au cinquième étage, et l'autre du sous-sol jusqu'au onzième étage, mais avec des points de soutirage uniquement à partir du sixième étage. «Cela permet de garantir égale-

ment une pression d'eau suffisante dans les étages supérieurs», indique Martin Lüdi. C'est lors de la phase d'aménagement intérieur que la logistique constitue encore un autre défi dans la construction d'un immeuble élevé. En effet, dans un immeuble élevé, il y a bien plus de logements desservis par une même cage d'escalier que dans un bâtiment de moindre hauteur. C'est la raison pour laquelle, sur le chantier d'un immeuble élevé, l'ascenseur est mis en service plus tôt que dans un autre type de bâtiment.

Concept de sécurité pour la protection des ouvriers et des occupants

Les premiers appartements du Feldpark ont pu être vendus au mois de novembre 2013. Avant que les acheteurs puissent prendre possession de leurs nouveaux logements, il a fallu préparer minutieusement la mise en service de l'immeuble. Lors de cette phase, les responsables du projet et de la construction, les gestionnaires de biens, les exploitants et les fournisseurs ont travaillé en étroite collaboration. Étant donné que les travaux de construction pour les autres bâtiments doivent encore durer jusqu'au mois de

février 2015, la société Alfred Müller AG a dû également élaborer un concept de sécurité. «Nous devons faire avancer les travaux et assurer dans le même temps la sécurité des nouveaux occupants dans les bâtiments achevés. Cela représente déjà un sacré défi», affirme Martin Lüdi. Les principales mesures de sécurité ont consisté à mettre en place des barrières et à engager des personnes pour réguler le trafic sur le chantier. Les barrières rendent plus difficile l'accès du chantier aux personnes non autorisées et le séparent clairement des zones habitées du complexe.

La construction d'immeubles élevés est coûteuse

La grande complexité d'un immeuble élevé ne reste pas sans conséquence sur sa structure de coûts. C'est pourquoi les immeubles élevés ne sont intéressants financièrement pour les maîtres d'œuvre qu'à partir d'une certaine hauteur. «Dans le principe, un bâtiment de huit étages est déjà considéré comme un immeuble élevé», explique Herbert Birrer. «Toutefois, d'après notre expérience, pour pouvoir réaliser un immeuble élevé rentable, il est nécessaire qu'il ait au moins onze étages». ◀

Le complexe du «Feldpark» en bref

Maître d'œuvre et entreprise générale	Alfred Müller AG, Baar
Architecte	Cabinet Wiederkehr Krummehner Architekten, Zoug
Début du chantier	janvier 2011
Achèvement	mars 2015
Volume construit	env. 165 000 m ³
Investissement total	155 millions de francs
Nombre d'appartements	117 en location 83 en propriété
Surfaces commerciales et ateliers habitables	1600 m ²

LE GESTIONNAIRE, PARTENAIRE LE PLUS FIDÈLE DES PHASES DE VIE D'UN BIEN IMMOBILIER

... La phase d'exploitation est la plus longue phase dans le cycle de vie d'un bien immobilier. Les bâtiments, pour lesquels les demandes du gestionnaire et de l'utilisateur ont été intégrées dès la phase de planification, ont des coûts d'exploitation plus faibles et sont mieux adaptés aux besoins des clients.

el. Une gestion de biens immobiliers professionnelle poursuit trois objectifs essentiels: maintenir la valeur des biens immobiliers, atteindre des taux de rendement conformes au marché et satisfaire autant que possible aux besoins des occupants. Rien ne devrait changer sur ce point au cours des prochaines années. Et pourtant, le secteur est

en plein bouleversement. L'une des raisons à cela est liée aux coûts d'exploitation des biens immobiliers, qui ont augmenté au cours de ces dernières années en raison de nouveaux impôts et taxes, d'installations techniques plus complexes et de nouvelles exigences des clients. Pour que les biens immobiliers restent supportables et rentables sur le long terme, les propriétaires et les gestionnaires doivent aujourd'hui surveiller plus attentivement qu'avant la structure des coûts.

Une des pistes pour l'optimisation des coûts d'exploitation est une planification des bâtiments axée sur l'ensemble de leur cycle de vie. «La réflexion globale sur le cycle de vie a donc également gagné en importance, car une planification optimale des biens immobiliers permet d'avoir des coûts d'exploitation moindres», explique Walter Hochreutener, directeur de la gestion des biens immobiliers de la société Alfred Müller AG. Mais ce n'est pas le seul avantage: les biens immobiliers sont également mieux adaptés aux besoins des occupants, ce qui a un impact positif sur leur commercialisation.

Grande expérience

La société Alfred Müller AG propose également aux clients, pour lesquels elle réalise un projet de construction, une gestion des biens immobiliers (IMB) professionnelle. L'équipe de l'IMB, constituée de 25 personnes, gère au total 240 immeubles d'habitation, 120 bâtiments commerciaux,



>
Lors du développement du centre multifonctionnel Prisma à Cham, des spécialistes de l'entreprise générale, de la gestion et de la vente immobilières ont collaboré chez Alfred Müller AG.

80 lotissements et immeubles collectifs. Cela représente un total de 4200 logements en location et en propriété et de 430 000 mètres carrés de surfaces commerciales utiles. L'IMB a toujours adopté une perspective de long terme pour la gestion de ses biens immobiliers. «Nous entretenons nos biens immobiliers de façon à maintenir et même accroître leur valeur», affirme Walter Hochreutener (voir encadré).

Collaboration renforcée

Avec la réflexion globale sur le cycle de vie, la collaboration entre les gestionnaires de biens immobiliers et les spécialistes de l'entreprise générale et de la vente de biens s'est intensifiée au cours de ces dernières années. «Nous influençons la conception des projets, de façon à faire profiter de nos expériences acquises en matière d'exploitation et d'entretien d'installations techniques et autres produits, matériaux, façades, etc. Par ailleurs, nous échangeons avec les vendeurs de biens immobiliers, parce que ceux-ci connaissent très bien le marché et les besoins actuels des clients et qu'ils peuvent nous aider, par exemple, pour la modernisation d'immeubles existants».

La mise en service de bâtiments nécessite de la préparation

De même, avant la mise en service de grands immeubles ou lotissements, les spécialistes de différentes disciplines travaillent en étroite collaboration: responsables du projet et de la construction, gestionnaires de biens immobiliers, exploitants et fournisseurs. «Lors de la remise des clés, le bâtiment est certes prêt à être utilisé. Mais aujourd'hui, en raison de leur complexité, l'exploitation des nouvelles constructions modernes doit être préparée minutieusement, de façon à ce que tout fonctionne lors de l'emménagement des premiers occupants ou utilisateurs», indique Walter Hochreutener. Les responsables du projet et de la construction remettent aux gestionnaires de biens immobiliers compétents des documents détaillés sur tous les éléments utilisés dans l'ouvrage, y compris les instructions de soin et d'entretien et

les contrats de service et de maintenance. Pour le complexe Feldpark de Zoug, qui, une fois terminé, rassemblera 200 logements en location et en propriété et environ 1500 mètres carrés de surfaces commerciales, un concept d'organisation a été élaboré pour régir l'exploitation et l'entretien du bâtiment, ainsi que les prestations de service et la maintenance des installations et des appareils.

Ensemble vers la meilleure solution

Walter Hochreutener est convaincu que cette tendance à une collaboration interdisciplinaire va se poursuivre. En effet, elle permet de réaliser des biens immobiliers optimisés, qui procurent plus de plaisir, aussi bien à ses occupants qu'à ses propriétaires, parce qu'ils sont de grande qualité, qu'ils correspondent aux attentes du marché et qu'ils présentent une structure de coûts saine. ◀

Quelle est la meilleure stratégie pour l'entretien des bâtiments ?

Les biens immobiliers sont des placements à long terme, qui peuvent perdurer de 50 à 80 ans. Il existe peu de placements financiers comme ceux-ci, où un maître d'œuvre peut planifier les investissements, les coûts d'exploitation et les coûts de maintien en bon état et de rénovation. Mais s'il choisit la mauvaise stratégie, il risque des coûts de rénovation supérieurs à la moyenne ou même une perte de valeur de son bien. Alfred Müller AG mise pour ses biens immobiliers, ainsi que ceux de ses clients, sur une stratégie d'entretien propre à maintenir et même accroître leur valeur. Les biens immobiliers sont constamment entretenus et adaptés aux évolutions changeantes du marché. Par ailleurs, leur qualité est régulièrement accrue, tout comme leur taux d'utilisation lorsque cela est possible. En cas d'assainissements ou de rénovations, la société ne mise pas obligatoirement sur l'option la plus coûteuse, mais sur une solution présentant un rapport qualité – prix judicieux eu égard à la valeur du bien. «La stratégie visant à maintenir la valeur des biens

est la seule qui permette de conserver sur le long terme le capital investi», affirme Walter Hochreutener. «Les autres stratégies possibles sont «l'entretien simple», où l'on investit juste le nécessaire ou la stratégie du «ne rien faire». Les deux ont pour conséquence que, au bout d'un certain temps, la valeur initiale d'un bien immobilier ne pourra être récupérée qu'au prix de vastes mesures de rénovation.

Au sein d'Alfred Müller AG, les gestionnaires de biens contrôlent régulièrement l'état des immeubles qu'ils gèrent. Ils refont une réception détaillée de l'ouvrage tous les cinq ans, et pour les bâtiments abritant des logements en location, ils refont même une réception des pièces d'habitation au moins une fois tous les dix ans. Au bout de 15 à 20 ans, il y a un contrôle détaillé du bâtiment, auquel les gestionnaires de biens associent les spécialistes de l'entreprise générale. Lorsqu'il y a des réparations ou des rénovations à réaliser, les clients profitent du grand savoir-faire d'Alfred Müller AG. Ses spécialistes connaissent les problèmes et ils peuvent leur offrir un accompagnement, un conseil complet et des prestations optimales à des prix raisonnables.

ENQUÊTE GARTENSTADT

UN QUARTIER POUR VIVRE ET TRAVAILLER

Enquête Esther Lötscher
Photos Alfons Gut



Tanja Schwärzler, masseuse-kinésithérapeute et propriétaire d'un cabinet de santé

«Gartenstadt m'offre des atouts essentiels»

«Mon ancien cabinet au Lilie Zentrum de Schlieren ne répondait plus à mes besoins. C'est pourquoi j'ai cherché des locaux plus spacieux et plus modernes. J'ai choisi Gartenstadt car le quartier offre différents atouts essentiels: d'abord, la situation centrale et facilement accessible sur la Badenerstrasse. Deuxièmement, j'ai pu acheter un appartement, ce qui était financièrement plus intéressant que la location et qui permet davantage de possibilités d'aménagement. Et troisièmement, j'ai obtenu un apparte-

ment au rez-de-chaussée. C'est avantageux pour moi en raison de la meilleure visibilité, et cela facilite l'accès à mes clients à mobilité réduite. Pour l'aménagement intérieur, j'ai été bien conseillée par Alfred Müller AG. Mais j'ai aussi pris plaisir à me renseigner personnellement sur les tendances actuelles. Il était important pour moi que le sol soit facile d'entretien. Je me sens bien dans mon cabinet et j'en suis très satisfaite. Le quartier donne une impression soignée et de qualité.»

François Bolliger (assis) et Claude Aklin

«Le déménagement de la maison à l'appartement a été une étape importante»

«Avant notre emménagement à Gartens- tadt, nous avons vécu pendant 26 ans à Sellenbüren, un quartier de la commune de Stallikon. La situation était idyllique, mais peu pratique en vieillissant, car les magasins sur place sont rares, la voi- ture est nécessaire. Nous voulions donc vendre notre maison et chercher un lo- gement pour personnes âgées bien situé, qui permettrait d'aller faire ses courses à pied ou avec les transports en commun. Nous avons examiné différentes possi- bilités avant d'opter pour Gartenstadt, car le plan du logement nous plaisait et que le projet dans son ensemble faisait bonne impression. Franchir le cap pour pas- ser d'une maison de 240 mètres carrés habitables à un appartement de 100 mètres carrés n'a pas été une mince affaire.

Nous avons dû nous séparer de beau- coup de choses! Mais maintenant, nous nous sentons vraiment bien dans notre nouveau chez-nous. Nous avons conçu l'aménagement intérieur selon nos sou- haits et nos goûts, pour que cela nous convienne. Nous avons beaucoup appré-

cié l'accompagnement qui a été fourni par Alfred Müller AG. Nos souhaits ont été concrétisés et les affaires rapidement ré- glées. Nos voisins sont très sympathiques. Tout le quartier est très paisible. Cela ne nous gênerait pas si c'était un peu plus animé!»

... Les nombreux nouveaux bâtiments du centre de Schlieren témoigne du change- ment opéré par le tissu urbain qui en fait aujourd'hui un lieu apprécié du canton de Zurich. Le quartier Gartenstadt réalisé par Alfred Müller AG est parti- culièrement diversifié, car il se compose non seulement d'appartements à louer ou à acheter, mais aussi d'ateliers et de logements pour personnes âgées. Dans notre enquête, différentes personnes expliquent pourquoi elles vivent et tra- vaillent à Gartenstadt.

Eric et Clementine Marneffe Konan avec leurs filles Sorrayah (à droite) et Judith

«Nous avons aimé aménager l'appartement à notre façon»

«Je suis belge, ma femme vient de Côte d'Ivoire. Nous avons d'abord vécu en Belgique, mais cela fait maintenant 13 ans que nous habitons à Schlieren. Nous aimons vivre en Suisse car les gens sont sympathiques et ouverts. Avant d'emménager à Gartenstadt, nous habitions dans un 3.5 pièces également à Schlieren. Avec nos deux filles, l'appartement était devenu trop petit, et nous cherchions donc un logement plus spacieux à louer ou à acheter. Lors de nos recherches, nous sommes tombés sur le projet d'Alfred Müller AG. Le prix et la prestation nous convenaient, nous nous sommes donc renseignés plus précisément, avant de nous décider à acheter un 4.5 pièces. Nous n'avons pas regretté notre décision. Gartenstadt est un quartier adapté aux enfants, qui bénéficie d'une situation centrale et qui est bien desservi. Notre appartement est beau et spacieux, et nous avons une vue dégagée depuis le balcon. Avant l'achat, je me suis renseigné sur Alfred Müller AG et j'ai appris qu'il s'agit d'une entreprise sérieuse. Cette impression s'est confirmée: nous avons



apprécié la collaboration avec l'entreprise, notamment avec le conducteur de travaux, Roman Pellegrini. Je trouve qu'Alfred Müller AG a proposé un bon aménagement intérieur à Gartenstadt. Malgré tout, nous avons pris plaisir à réaliser quelques souhaits d'aménagement particuliers. C'est surtout dans la cuisine que nous tenions à une conception personnalisée.»

Piero Curcio, moniteur de conduite et Iryna Curcio, nail designer

«Nous sommes très satisfaits du résultat»
«Avant, j'avais un local pour la théorie à Unterengstringen, et ma femme tenait son salon de manucure chez nous. En 2011, nous avons cherché de nouveaux locaux pour nos deux activités dans le Limmattal. C'est là que je suis tombé sur le projet Gartenstadt à Schlieren. Située au centre du Limmattal, la commune est bien desservie par les transports en commun. C'est important pour nos clients, tout comme la proximité des boutiques et des magasins. Le fait que nous habitons à quelques centaines de mètres seulement de Gartenstadt était un avantage supplémentaire. Ainsi, nous n'avons pas hésité à louer le local. J'ai aménagé l'espace moi-même avec ma femme. Maintenant, Iryna y tient aussi son salon de manucure «Style & Nail by Iryna Curcio». Ainsi, je peux

proposer les cours obligatoires (premiers secours et code de la route) ainsi que des cours de rattrapage en théorie, et Iryna peut exercer son métier dans un environnement sur mesure. Nous sommes tous les deux très satisfaits du résultat. Les commentaires de nos clients aussi sont positifs. Le grand parvis devant mon local est idéal pour les pauses et pour les exercices pratiques. Il est beaucoup plus réaliste d'effectuer une compression thoracique dehors que dans le studio chauffé. Gartenstadt nous donne une impression très soignée, nous aimons particulièrement l'étendue des espaces verts. Mon métier de moniteur de conduite me plaît beaucoup, car le contact avec les gens y est au premier plan. De plus, je contribue à la sécurité routière avec mon travail. Aujourd'hui, les nouveaux conducteurs ont besoin de 20 à 25 heures de conduite en moyenne pour être prêts à passer le permis.»

Rolf Sieger (à gauche) avec Kevan et Catalina Gonzalez

«Pour l'instant, nous ne voudrions aucun autre appartement»

Cela fait longtemps que j'habite à Schlieren car j'y travaille et je trouve la commune bien située: les réseaux de transports publics et privés sont très bons et permettent de se rendre dans le centre de Zurich en quelques minutes. Comme mon filleul Kevan, originaire de Bâle, voulait emménager à Zurich pour trouver du travail dans la région, je lui ai proposé d'habiter

chez moi. Comme nous nous entendons bien, nous avons décidé de chercher ensemble un appartement plus grand. Et nous avons maintenu ce projet, même quand Kevan a voulu emménager avec Catalina. Maintenant ils attendent un enfant, ce qui me réjouit. Nous avons décidé de louer un appartement à Gartens-tadt car il est bien organisé, avec une séparation claire entre le coin nuit et les pièces à vivre. De plus, les pièces sont agréables et lumineuses. Nous sommes tous très contents et ne voudrions aucun autre appartement pour l'instant.»



Susanne Schmid, responsable Habitat et soin de la ville de Schlieren (à gauche) et Martina Ulmann, spécialiste santé

«C'est un plaisir de travailler ici»

«La ville de Schlieren propose des logements de soins et pour personnes âgées dans un bâtiment neuf au numéro 1 de la Bachstrasse. Il y a un logement de soins pour neuf personnes démentes, qui peuvent vivre ici dans un service fermé, comme dans une famille nombreuse. Nous suivons ces patients avec près de 13 collaborateurs, notamment des infirmiers, des spécialistes de la santé et des aide-soignantes. Chaque occupant dispose de sa propre chambre. À côté se


trouvent quatre salles d'eau, une salle de séjour, une grande cuisine, plusieurs bureaux et une salle de réunion. Dans les pièces communes, nous élaborons le déroulement de la journée avec les occupants, exactement comme ils avaient l'habitude de le faire avant. Cela leur permet d'être actifs et de conserver plus longtemps leurs capacités. Contrairement à une maison de retraite ou à un hôpital, nous avons du temps pour nous consacrer individuellement aux occupants. La journée n'est pas structurée aussi for-



tement que dans un foyer. Pourtant, les coûts sont similaires. Les patients se sont vite adaptés. Les inquiétudes initiales des proches, qui pensaient que les pièces dans le bâtiment neuf ne seraient pas assez intimes, se sont vite envolées. Les pièces sont claires, agréables et spacieuses, les matériaux pratiques. Toute l'équipe de soin aussi aime travailler ici.

Tous les logements pour personnes âgées sont loués. Ils ont connu un grand succès. L'offre s'adresse aux personnes âgées qui sont encore en grande partie autonomes. Elles peuvent bénéficier de services Spitex, comme par exemple un changement de bandage, qui sont effectués par notre personnel spécialisé.

Elles peuvent également déclencher une alerte 24 heures sur 24 grâce à un système d'appel d'urgence. Cela offre une sécurité qui est très appréciée. Les occupants disposent d'une salle commune dans laquelle ils peuvent par exemple prendre le déjeuner. Nous y proposons aussi des activités comme la gymnastique ou les jeux de cartes. Elles sont comprises dans la pension, tout comme un déjeuner par semaine et un entretien de conseil individuel par mois. Nous avons jusqu'ici reçu des commentaires très positifs sur les logements et nos services, même si le déménagement depuis leur ancien domicile dans le logement pour personnes âgées n'a pas été simple pour certains occupants.» <



Texte Esther Löttscher
Photos Alfons Gut

MUSÉE DE LA TUILERIE: UNE CONSTRUCTION MODERNE DANS UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ

... Depuis juin 2013, la commune de Cham dispose d'une attraction unique en Suisse: le musée de la tuilerie étudie un bien culturel fascinant accessible au public. Alfred Müller AG a réalisé la construction dans un environnement naturel et traditionnel protégé.

En arrivant en voiture au musée de la tuilerie, il faut être attentif. Sinon on risque de rater le panneau situé peu après l'entrée dans la forêt de tilleuls de Cham. Le musée est lové dans une clairière idyllique entre Cham et Sins. Il a été construit en remplacement du rural qui a pris feu en 1982, et qui constituait la propriété avec la cabane à tuiles et l'habitation du tuilier (voir «L'histoire de la cabane à tuiles» à la page 50). Ouvert en juin 2013, le musée touche tous les sens des visiteurs et s'adresse aussi bien aux adultes qu'aux enfants. L'exposition permanente fournit des informations variées aux petits et aux grands. De plus, les enfants profitent de différentes activités en rapport avec le sujet. Pendant que les parents se rendent à la terrasse du café après la visite de l'exposition, les enfants peuvent travailler avec de l'argile et de l'eau à l'atelier des nains en pleine nature (vêtements de rechange conseillés). Pour les personnes qui veulent approfondir l'univers de la terre cuite de construction et de la fabrication des tuiles, une visite guidée avec le personnel qualifié du musée est recommandée. Les visiteurs reçoivent alors de nombreuses informations sur la tuilerie, découvrent la fabrication d'une tuile et peuvent aussi créer leurs propres objets en terre cuite sur demande.

Dans le cadre de l'exposition permanente, le musée présente 450 tuiles et briques en terre cuite. Cela englobe tous les produits fabriqués en terre cuite comme les tuiles, les briques, les dalles de sol et les tubes. Les pièces exposées ont jusqu'à 4000 ans, ce qui montre très clairement l'importance historico-culturelle de ce produit. La sélection des pièces de l'exposition a été un travail titanesque. En effet, la collection de la fondation du musée de la tuilerie compte près de 9000 objets au total: outre les tuiles et briques en terre cuite, également des outils, machines, objets d'art, gravures, objets archéologiques et de culture populaire. Les nombreuses pièces de collection, très précieuses au niveau historico-culturel, sont stockées dans la salle des archives.

Centre de compétence pour la recherche sur les tuiles

La fondation du musée de la tuilerie a mis plus de 30 ans avant de pouvoir réaliser son musée spécialisé. Au milieu des années 1970, Alfred Müller et quelques personnes de son entourage avaient découvert la cabane à tuiles d'une grande importance historico-culturelle, qui était alors en mauvais état et devait être démolie. En 1982, ils ont créé la fondation du musée de la tuilerie dans l'objectif de conserver à long terme la cabane à tuiles et le biotope, d'entreprendre des recherches sur le travail de la tuilerie et de construire un musée. Alfred Müller avait ce projet à cœur, car en tant que maçon de formation ayant posé selon sa propre estimation entre 50 000 et 70 000 briques, il avait un rapport personnel à l'artisanat de la brique.

La cabane elle-même ne pouvait pas accueillir de musée, car les conditions spatiales et opérationnelles dans un bâtiment protégé étaient trop limitées. Aussi, la fondation a d'abord concentré ses activités sur la collecte, l'inventaire, la recherche et la publication. De nombreux amis et bénévoles ont rassemblé une quantité d'objets considérable, qui étaient stockés dans les locaux de la société Alfred Müller AG à Cham. Avec son activité de collecte, la fondation a posé les bases d'une exposition intéressante et enrichissante. Elle est également devenue un centre de compétence et de documentation de renommée internationale pour la recherche historique sur les tuiles. Cet engagement se poursuit encore aujourd'hui.

Des briques en terre cuite de Cham

A l'entrée du musée, une maçonnerie en briques apparentes est intégrée à la façade. Les briques utilisées ont été réalisées en terre cuite de Cham et sponsorisées par les briqueteries Keller.

Le nouveau bâtiment rend l'ensemble historique à nouveau perceptible

Lorsqu'Alfred Müller, membre créateur et conseil de la fondation, a accepté il y a quelques années de contribuer financièrement à la construction d'un musée, le rêve longtemps caressé semblait être à portée de main. L'idée de créer un nouveau bâtiment sur le terrain de la tuilerie est née. En raison de la situation délicate dans la forêt avec les deux bâtiments anciens protégés et le biotope classé site naturel protégé, il n'était toutefois pas certain qu'un nouveau bâtiment puisse être construit. «L'institut pour la protection des monuments historiques a soutenu le projet», explique Georg Frey, responsable de la protection des monuments historiques pour le canton de Zoug jusqu'à fin mai 2013. «Mais une autorisation de construire n'était possible sur ce site qu'à la condition que le nouveau bâtiment remplace le rural qui avait brûlé et qu'il rende l'ensemble historique à nouveau perceptible.»

Un architecte appenzellois décroche le projet

En 2009, la fondation a réalisé une étude à laquelle ont participé à titre d'experts l'institut pour la protection des monuments historiques du canton de Zoug, le service du développement territorial et le représentant de la commune de Cham. Différents architectes ont été invités à créer un nouveau bâtiment d'exposition simple en remplacement du rural et en complément des bâtiments historiques. Le nouveau bâtiment devait puiser sa force dans des lignes épurées. Le jury a choisi à l'unanimité le projet «Tegola» de Paul Knill. L'architecte d'Herisau dispose d'une grande expérience dans la construction en bois et c'est lui qui a le mieux répondu aux attentes. Le jury a apprécié la qualité et l'aspect raisonné du projet. «Avec la conception, la construction en bois assure l'intégration souhaitée du bâtiment sur le site.»

«Pour nous, c'était un projet unique»

Les autorités étaient prêtes à autoriser la construction du nouveau musée sur un site naturel protégé d'importance cantonale à plusieurs conditions. Certaines étaient liées à l'aménagement de l'environnement, qui a été réalisé par l'équipe et les paysagistes Benedikt Stähli de Cham. «Pour ce projet, il était moins question de l'aménagement de l'environnement que de l'intégration optimale des éléments dans le paysage protégé unique. Avec notre concept, nous voulions conserver et favoriser les qualités présentes sur le site», explique Benedikt Stähli. «Notre mission consistait à mettre en œuvre de manière adaptée les souhaits de la fondation, de la direction du musée et des autorités dans cet environnement spécifique. Les interventions sur la nature devaient être aussi douces que possible.»

Les trois bâtiments sont complétés par une vaste cour et des chemins d'accès caillouteux qui permettent l'écoulement de l'eau de pluie. Un jardin composé de plantes d'ornement et de plantes utiles a été ajouté à l'habitation du tuilier, déjà dotée d'un puits. Les abords du musée servent à structurer l'espace et peuvent être utilisés pour diverses activités. Dans un style proche de la nature, une aire de jeux et un atelier pour enfants sont intégrés à l'orée du bois. Une nouvelle zone d'extraction a été ouverte à côté de la cabane à tuiles, accessible avec des wagonnets sur des rails. Au nord de la cabane à tuiles, un étang nouvellement créé constituera un nouveau biotope pour la faune et la flore. Du côté sud de la cabane, une passerelle offre un accès ponctuel au biotope qui a vu le jour suite aux activités passées d'extraction de l'argile. Le long du bois, les paysagistes ont créé de nombreux bosquets sauvages et adaptés au site,

ou planté de nouvelles haies sauvages. «En quelques années, les nouvelles plantes ne feront qu'un avec leur environnement, de sorte que l'existant et le nouveau bâtiment constitueront une unité», explique Benedikt Stähli. Il a une relation particulière avec la zone de la tuilerie: «mon père Josef Stähli s'est fortement engagé pour le sauvetage de la cabane à tuiles, en tant que membre de la commission pour la protection des paysages de la commune de Cham et en tant que jardinier et chef d'atelier communal. Nous devons maintenant écrire de nouvelles pages dans l'histoire du lieu. C'est la raison pour laquelle ce projet restera unique pour mon équipe et moi.»





Le principal défi lors de la planification consistait à combiner un mode de construction assez simple aux exigences d'un musée, se souvient l'architecte appenzellois. «L'architecture devait prendre en compte le fait que la cabane à tuiles faisait partie d'une exploitation agricole et que le nouveau bâtiment était placé dans un environnement de bâtiments économiques.» Pour le corps de bâtiment avec un toit en pente, Paul Knill a prévu des matériaux courants comme la terre cuite, le bois et le béton. Le corps de bâtiment élémentaire tire sa spécificité de ses arêtes obliques et de son auvent en saillie d'un côté. Une fenêtre de toit le long du faite donne une belle lumière à l'espace d'exposition situé sous le toit. Les salles d'exposition sont directement reliées au hall d'entrée par deux escaliers droits opposés.

Alfred Müller AG a réalisé le nouveau bâtiment en tant qu'entreprise totale selon les plans de Paul Knill, rénové l'habitation du tuilier et aménagé l'extérieur en collaboration avec le paysagiste Benedikt Stähli (voir encadré à la page 45). Sa mission consistait d'abord à coordonner la planification détaillée et le déroulement des travaux, à garder les coûts et délais sous contrôle et à appliquer les directives particulières des autorités. Ce dernier point occupait un rôle majeur

< ^

Le nouveau bâtiment du musée remplace le rural qui a brûlé et qui constituait un ensemble avec les deux bâtiments classés, la cabane à tuiles (image de gauche) et l'habitation du tuilier (image de droite à l'arrière-plan). La zone de la tuilerie, située dans une clairière entre Cham et Sins, est un lieu de balade attrayant pour les adultes et les enfants.



<

La fondation du musée de la tuilerie dispose de 9000 tuiles et briques, dont près de 450 sont exposées au musée.

Le rez-de-chaussée accueille une agréable cafétéria.

Le sous-sol abrite un espace pour les expositions temporaires ainsi que des archives.



dans ce projet car de nombreuses administrations étaient impliquées en raison de la situation particulière et de l'importance historico-culturelle de la zone: notamment les communes de Cham et Hünenberg, le service du développement territorial, l'institut pour la protection des monuments historiques, le service des forêts et de la faune, la direction de la sécurité du canton de Zoug et l'inspection fédérale des installations à courant fort.

La construction des éléments exigeait une grande précision

La construction des éléments en bois a exigé une préparation minutieuse de la part des architectes, des ingénieurs CVSE, des chefs de projet et de chantier. Contrairement aux bâtiments en béton, où certaines installations sont mises en place seulement sur le chantier, pour une construction avec des éléments en bois, le placement de l'ensemble des pièces doit être

défini à l'avance pour les raccordements et les tuyaux. Tous les perçages nécessaires sont effectués dès la production des éléments en bois. Les modifications sur le chantier sont rarement possibles. De nombreuses réunions ont été nécessaires pour que cette planification complexe puisse se dérouler dans les temps et sans erreur. Pour augmenter la flexibilité, on a utilisé dans la mesure du possible des pièces de bâtiment bétonnées pour le câblage. L'architecture avec de nombreux modules visibles exigeait de l'entreprise spécialisée en bois Nussbaumer AG et de l'ingénieur en bâtiment Ineichen AG un travail très précis, car le bâtiment en bois a été construit sur des planchers et des murs en béton. Bien que la planification du bâtiment en bois était exigeante et longue, le montage des éléments préfabriqués n'a duré qu'une semaine. Du bois de pin et de sapin européen a été utilisé pour la construction, des essences que nous retrouvons chez nous.

Outre le site naturel et historique classé, la situation un peu éloignée du musée constituait un défi pour l'entreprise totale et ses planificateurs. Il a fallu mettre en place une conduite de 480 mètres de long pour amener les eaux usées jusqu'à la canalisation publique. Pour le choix de la sonde géothermique de la pompe à chaleur, il a fallu tenir compte de la situation en bout de réseau électrique du bâtiment, ce qui peut avoir des incidences sur le service. Comme les pièces

des différents étages du musée sont utilisées de manière très diverse, et que leurs matériaux et hauteurs sont différents, chaque étage a été équipé d'un chauffage au sol indépendant. Une ventilation contrôlée assure une atmosphère agréable dans toutes les pièces du musée. De plus, une ventilation spécifique déshumidifie l'air dans la salle des archives au sous-sol.

Sur le toit, des tuiles photovoltaïques produisent de l'électricité

Le toit du nouveau bâtiment est recouvert de tuiles photovoltaïques modernes, qui atteignent une puissance maximale de 14,8 kW pour une surface de 198 mètres carrés au total. Les modules photovoltaïques sont intégrés dans les tuiles en terre cuite et constituent un toit uniforme, sans éléments perturbateurs visibles. Ce produit a été conçu par Panotron AG de Rapperswil (canton de Berne) en collaboration avec la tuilerie Rapperswil Louis Gasser AG, pour permettre les installations photovoltaïques sur les toits des monuments historiques protégés. Le courant produit par le toit alimente le réseau. ◀

www.ziegelei-museum.ch

L'histoire de la cabane à tuiles

En 1873, Martin Lörch a acheté 3¹/₄ poses de terrain dans la clairière Meienberg près de Cham¹. Il y a bâti en deux étapes une cabane à tuiles simple. Pour cela, il a notamment utilisé des poutres qui provenaient des 26 maisons du faubourg de Zoug qui avaient été précipitées dans le lac de Zoug lors de la catastrophe de 1887. Le rez-de-chaussée avec le four servait principalement au travail de l'argile qui était extraite à proximité immédiate de la cabane à tuiles, et à la fabrication des produits bruts comme les tuiles, les dalles de sol et les bordures de plate-bandes. L'étage supérieur servait au séchage des objets et temporairement d'habitation. Un peu plus tard, l'habitation du tuilier, qui a été estimée pour la première fois par l'assurance immobilière en 1879, a été construite. Parallèlement, une étable a été créée pour trois vaches, avant d'être transformée en remise, et un plus gros rural a été construit sur la partie est de la propriété.

Martin Lörch a exercé le métier de tuilier avec son épouse et ses fils pendant 60 ans. En 1906, il a cédé l'exploitation à son fils aîné, Caspar. Celui-ci a poursuivi l'activité jusqu'en 1933, avant de devoir arrêter pour des raisons de santé. Dès lors, la cabane, qui n'était plus utilisée (contrairement à l'habitation), a commencé à tomber en ruine. En raison de l'extraction de l'argile et de la production de tuiles, la famille Lörch a créé un paysage doté d'une valeur historico-culturelle. L'exploitation du bois a créé une clairière dans le bois; suite à la cessation de l'activité, l'extraction de l'argile a donné naissance à un biotope composé de plantes et d'animaux rares, et l'agriculture a urbanisé les nouvelles surfaces cultivées. L'habitation, la cabane à tuiles et le rural constituaient une unité fonctionnelle.

En 1975, la zone de la tuilerie était fortement menacée². Certains projets prévoient la démolition de la cabane à tuiles et le remplissage du marécage. Le canton de Zoug a ensuite autorisé les modifications du terrain. En 1976, l'institut pour la protection des monuments historiques a essayé de trouver une autorité responsable pour l'achat de la zone. Après quelques négociations, l'association de protection de la nature du canton de Zoug a pu acheter la zone en 1979 et remettre la cabane à tuiles en état avec le soutien financier de particuliers, de la confédération, du canton et de la commune de Cham. En 1983, le terrain a été offert à la fondation du musée de la tuilerie, qui s'occupe depuis cette date de l'entretien et de la conservation du biotope et des bâtiments. La cabane à tuiles et l'habitation du tuilier sont aujourd'hui des monuments protégés, tandis que le biotope est un site naturel classé.

Le musée de la tuilerie en bref

Maître d'œuvre et entreprise totale	Alfred Müller AG, Baar
Architecte	Paul Knill, Herisau
Début du chantier	janvier 2012
Achèvement	mars 2013
Volume du nouveau bâtiment	env. 2700 m ³ SIA
Volume de l'habitation du tuilier	env. 700 m ³ SIA

¹ Informations sur la famille Lörch: «Die Zieglerfamilie Lörch in Meienberg» de Klaus Meyer, Hünenberg

² Informations sur la menace et le sauvetage de la zone: «Ziegelhütte und Flachmoor im Lindenchamerwald, Hagendorn, Cham. Chronik und Reminiszenzen von den Anfängen der Stiftung Ziegelei-Museum» de Josef Stähli, Cham.

«CHAQUE TUILE RENFERME TOUTE UNE HISTOIRE CULTURELLE»

Interview Esther Lötscher | Photo Peter Frommenwiler

... Œuvrant depuis 1985 pour la fondation du musée de la tuilerie, Jürg Goll a joué un rôle déterminant dans la constitution de la collection et le développement de l'exposition. Depuis ses études, la fascination pour le travail de la tuile ne l'a jamais quitté.



^

Trois protagonistes du musée de la tuilerie: Urs Perner, président du conseil de la fondation du musée de la tuilerie (à gauche), Alfred Müller, membre d'honneur du conseil de la fondation (à droite) et Jürg Goll, directeur du musée de la tuilerie (au centre).

Monsieur Goll, d'où vient votre intérêt pour le travail de la tuile?

Pendant mes études, j'ai dirigé des fouilles archéologiques au couvent de Saint-Urbain dans le canton de Lucerne. Quand nous avons trouvé des fragments de tuile, nous ne savions pas par où commencer. J'ai remarqué à l'époque que peu d'informations existaient à ce sujet et j'ai donc commencé à faire des recherches. C'est là que j'ai découvert la toute nouvelle fondation du musée de la tuilerie. Elle m'a proposé de publier dans son magazine mes découvertes relatives aux fouilles de Saint-Urbain. Ma «Petite histoire de la tuile» sur l'évolution temporelle et typologique des tuiles, ainsi que le classement des éléments trouvés lors des fouilles de Saint-Urbain servent encore de documentation de base pour la recherche sur les tuiles. Je suis collaborateur scientifique de la fondation du musée de la tuilerie depuis 1985.

Jürg Goll a étudié l'histoire de l'art et l'archéologie médiévale, les sciences accessoires historiques et l'histoire de l'Eglise à l'université de Zurich et passé sa thèse sur «Saint-Urbain - histoire et conception de l'architecture du couvent médiéval». Parallèlement à son engagement pour la fondation du musée de la tuilerie, il dirige les recherches archéologiques à Müstair en tant que collaborateur du service archéologique des Grisons. Jürg Goll vit à Kriens et Müstair.

Comment votre engagement pour la fondation a-t-il évolué au fil du temps?

Au début, la fondation avait l'intention d'ouvrir un musée dans la cabane à tuiles. Mais il a fallu se rendre à l'évidence: l'idée n'était pas réalisable car cela aurait endommagé le bâtiment. Pendant la quête de nouveaux locaux, j'ai pu poursuivre mes recherches et étoffer la collection. Ces dernières années, j'ai pu participer au développement du nouveau bâtiment du musée et bien sûr concevoir l'exposition. Je suis actuellement directeur à 20% du musée de la tuilerie.

Qu'est-ce qui vous fascine dans les tuiles et les briques?

C'est un matériau très intéressant. Chaque tuile livre toute une histoire culturelle. 7000 ans d'histoire de la brique sont documentés, et la tuile plate (la tuile la plus ancienne chez nous) était déjà répandue sous l'Empire romain. Le nez pour l'accrochage a été une innovation majeure, un accomplissement culturel. On relève aussi des règles architectoniques concernant les tuiles. Et pas seulement aujourd'hui, mais dès les premiers siècles! De plus, je trouve que les tuiles et les briques sont un produit durable et respectueux de l'environnement. Une tuile a une très grande longévité: sur certains toits, les tuiles ont plus de 700 ans. Et en cas de besoin, les tuiles sont très faciles à remplacer individuellement.

D'où viennent les pièces du musée de la tuilerie?

Nous possédons près de 9000 objets, parmi lesquels environ 450 sont présentés dans le cadre de l'exposition. La plupart proviennent de la région, mais nous avons bien sûr aussi des pièces de collection qui viennent de l'étranger. L'une d'entre elles, très particulière, est vieille de 4000 ans et provient d'Irak. Nous présentons aussi une tuile datant de 1539 de Hirslanden (un quartier actuel de Zurich), sur laquelle un tuilier avait gravé un contrat. Lors des fouilles du couvent Saint-Urbain, nous avons découvert des briques et d'autres produits en terre cuite comme des moulures, des piliers, des arcs de fenêtre et de portail ainsi que des dalles de sol. Les tuiles ouvragées, dites «Feierabendziegel», sont aussi très intéressantes. Le soir, les tuiliers donnaient souvent une forme ou une ornementation travaillée à la dernière tuile.

Y a-t-il des pièces que vous aimez particulièrement?

Les objets découverts au couvent Saint-Urbain font partie de mes pièces préférées. Autrefois, le couvent produisait lui-même des tuiles et des briques dans toutes les variantes, et ces produits jouaient donc un rôle important dans l'architecture du bâtiment. Cela n'est plus visible dans l'église baroque actuelle. Dans notre musée, nous exposons des briques et des tuiles de Saint-Urbain et montrons à quoi ressemblait l'architecture de l'époque avec les arcs romans et les colonnes en terre cuite.

Selon quels critères avez-vous constitué l'exposition?

Nous proposons à nos visiteurs quatre parcours différents sur les thèmes suivants: histoire de la tuilerie, métiers de la tuilerie, inventions de la tuilerie et artisanat de la tuilerie. En fonction du parcours choisi, les visiteurs sont guidés vers les pièces appropriées et découvrent les briques et les tuiles selon différentes perspectives. La sélection des pièces exposées n'a pas été simple. Nous voulions montrer la diversité des produits et des possibilités d'application. De plus, les objets devaient provenir de différentes régions et époques, et donner aux visiteurs un aperçu de l'incroyable créativité avec laquelle les produits ont été conçus, avec des procédés comme l'inscription, le sceau, l'émail et la coloration.

Comment trouvez-vous le musée et quels sont les commentaires des visiteurs?

Je suis très satisfait du bâtiment et de l'exposition. Nos demandes ont en grande partie été respectées. Ainsi, nous avons pu concevoir l'exposition comme nous l'avions imaginé. Mais ce qui me fait le plus plaisir, ce sont les nombreux visiteurs et leurs réactions positives. Même les spécialistes ont fait des compliments sur l'exposition et le bâtiment. Tout s'accorde parfaitement: l'esthétique, le contenu et les fonctions.

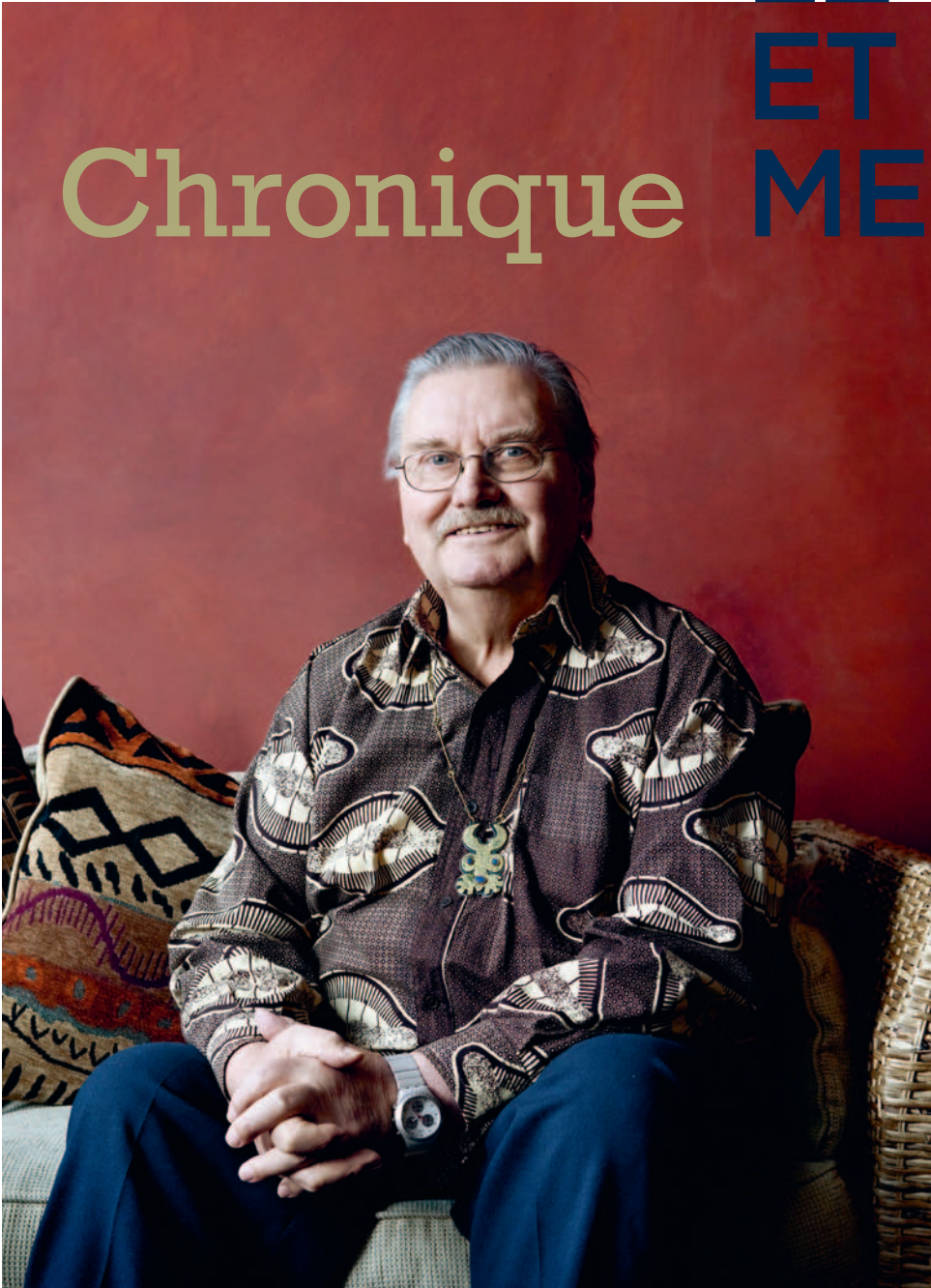
L'ouverture du musée marque une étape importante. Quels sont vos prochains objectifs?

Nous avons d'abord travaillé essentiellement au niveau scientifique. Maintenant, la transmission des connaissances et de la culture joue un rôle tout aussi important. Nous devons organiser l'exploitation du musée et le placer à moyen terme sur des bases solides. Les missions de la fondation et celles du nouveau musée de la tuilerie doivent être clairement réparties les compétences et responsabilités quant à elles doivent être définies. ◀

Texte Al Imfeld | Photo LDD

LE MASAÏ ET L'IM- MEUBLE

Chronique



... Dans un pays unique, le Kenya, j'ai vécu récemment deux expériences relatives à l'architecture. Ce sont des exemples qui donnent un aperçu des principes de deux sociétés.

Le Masaï ne veut pas de maison

«Une maison en briques me retient prisonnier,» m'explique un Masaï kenyan. Ce à quoi je réponds: «Pourtant, lors de vos déplacements avec votre bétail, vous avez toujours les mêmes lieux précis, où vous revenez régulièrement ou cycliquement. Ne pourriez-vous pas commencer à construire vos maisons sur l'un de ces itinéraires clairement définis?» Le Masaï, qui exerce aujourd'hui son deuxième métier de guide touristique, rétorque résolument: «oh, vous autres théoriciens européens! Vous ne voyez donc pas que la nature, et avec elle nos itinéraires, change durablement? Vous ne voyez pas que nous nous déplaçons avec le bétail pour trouver de l'eau, et que l'eau s'amenuise?»

Tout comme les bergers nomades asiatiques qui se déplacent sur des milliers de kilomètres avec leur bétail sur une surface illimitée, les Masaïs ont des itinéraires clairement définis, qui restent toutefois un mystère pour les non-initiés. Là, des gens vivent dans des tentes en toile ou en peau, certains habitent dans des huttes simples constituées de branchages, parfois protégées du vent par un arbre. La vie pastorale que mènent les nomades avec leur bétail exige mobilité et capacité d'adaptation. Ils savent que leurs itinéraires de pâturage (avec ou sans changement climatique) doivent sans cesse être modifiés, ce qui est très délicat, car chaque groupe doit respecter les autres.

Le Masaï que je connais m'a dit avec philosophie: «votre mobilité a entraîné le colonialisme. Et vos constructions détruisent l'égalité.»

<

Né en 1935, Al Imfeld est un spécialiste de l'Afrique et un explorateur engagé entre l'Afrique Noire et l'Europe. Il a rédigé plus de cinquante ouvrages sur l'Afrique et la politique de développement. Il a aussi fondé «i3w Information 3. Welt» à Berne et co-édité la ligne de romans Dialog Afrika. Al Imfeld a reçu différentes récompenses pour son œuvre engagée, notamment le prix de littérature de la ville de Zurich, le prix européen des journalistes à Klagenfurt et le prix du public de la littérature suisse. Les livres d'Al Imfeld «Afrika als Weltreligion» et «Mission beendet» ont été publiés en 2011 et 2012 par la maison d'édition Stämpfli. Le scientifique et journaliste indépendant vit à Zurich. .

La tôle ondulée domine dans le bidonville

A Nairobi, principale métropole d'Afrique de l'Est et capitale du Kenya, j'ai vu du ciel cet immense bidonville dans la Mathare Valley. Ce qui m'a tout de suite sauté aux yeux, c'est la monotonie des toits. J'ai ensuite été surpris de constater qu'ils étaient tous en tôle ondulée. J'ai commencé à pester: «bon sang, des milliers d'organisations apportent de l'assistance ici, et aucune n'a eu l'idée de mettre en place une autre sorte de toiture! Comme il fait généralement plus de 30 degrés ici, les habitations se transforment en fournaises. Il faudrait commencer par apporter un peu plus de dignité humaine dans les bidonvilles.»

«Attends, attends», rétorque un homme du bidonville, le regard exprimant la misère «soit on change tous les toits, soit aucun!» «Pourquoi?», ai-je demandé un peu surpris. Il a commencé à m'expliquer: «celui qui se démarque et a quelque chose de différent est soupçonné d'exercer la sorcellerie. Cela bouleverserait tout le bidonville. On s'acharnerait sur ces exceptions et dans le meilleur des cas on mettrait le feu à la hutte. Le bidonville impose l'égalité.» J'ai dû reprendre mon souffle, je sentais l'odeur de fumée et d'excréments. Je comprenais, mais je n'arrivais pas à me faire rentrer ça dans la tête. Comme pouvait-on amener une révolution architecturale ici?

Ces gens ici n'avaient-ils pas compris une chose essentielle: un bâtiment ne doit pas être trop différent des autres pour ne pas rompre l'égalité. Une trop grande différence suscite la jalousie. Et la jalousie entraîne la sorcellerie.

Pourquoi pas des immeubles?

Tels des serpents autour des métropoles s'entortillent les cités des pauvres, venus pour la plupart de la campagne pour espérer ici un autre avenir. Oui, des files d'attente se forment autour de chaque ville d'Afrique. Et ces métropoles s'étendent donc sans cesse, avec des cabanes bruyantes, aucune maison à deux étages. Aucun gouvernement n'a pour l'instant fait construire de logements sociaux dans les plus de 10 000 villes d'Afrique, personne n'a osé faire construire un immeuble. Pour quelle raison?

Première réponse entendue: les Africains ne peuvent pas vivre dans des immeubles car ils sont trop bruyants, trop irrespectueux et irresponsables. Les enfants ont l'habitude de jouer dehors et se serviraient de la cage d'escalier comme d'une aire de

jeux. Ou encore: les Africains n'ont pas l'habitude d'avoir des portes, ils laissent tout ouvert et les odeurs de cuisine se propagent dans l'escalier. En bref, ils n'ont encore jamais appris à vivre les uns au-dessus des autres.

J'ai examiné ces reproches. Et qu'est-ce que j'ai trouvé? Les Africains, notamment les Bantous, connaissent le culte des ancêtres. Dans leur esprit, ces ancêtres restent toujours en contact avec la famille, mais de manière invisible, sous terre et à l'envers, c'est-à-dire sur la tête. Quand on boit, on leur laisse tomber quelques gouttes en souvenir, c'est ce qu'on appelle la libation. On fait aussi tomber des miettes par terre pour qu'ils puissent en profiter. Tout ceci est inimaginable dans un immeuble, car ce ne sont pas les ancêtres qui sont en dessous, mais un voisin qui ne fait pas partie de la famille. Le contact avec les ancêtres, qui est si profondément ancré dans la pensée traditionnelle, disparaît, cédant la place au déracinement et à l'isolement. Comment cette mentalité peut-elle être modifiée en ce qui concerne l'architecture?

Les urbanistes africains sont confrontés à de grandes difficultés. Doivent-ils attendre que les Africains accèdent à la classe moyenne pour construire des immeubles? Mais en attendant, le sous-développement persiste. Il se pose une question difficile: comment créer de nouveaux cycles de vie et de nouvelles mentalités? <



^

Le bidonville impose l'égalité.
Photo Stephan Gottet

...



STATEMENT

...

Le nouveau numéro de notre magazine clients se consacre au thème «Cycle de vie des biens immobiliers», et ce pour plusieurs raisons. Ce sujet préoccupe beaucoup le secteur depuis quelques années. Un fait s'est imposé: les biens immobiliers se commercialisent particulièrement bien et font leurs preuves lorsque le maître d'ouvrage et le planificateur abordent l'utilisation future dès la phase de conception.

L'objectif: une collaboration interdisciplinaire entre les donneurs d'ordre, développeurs et planificateurs, les entreprises de construction, de commercialisation et les gestionnaires et exploitants immobiliers. C'est seulement lorsque les principaux acteurs développent ensemble un bien immobilier qu'un produit optimal voit le jour, faisant ses preuves tout au long de son cycle de vie. Même si l'idée du cycle de vie a gagné de l'importance au cours des dernières années, nous constatons souvent en tant que prestataire immobilier que les projets ne sont pas planifiés dans leur intégralité. C'est vraiment dommage au vu du montant des investissements.

Avec ses services, Alfred Müller AG couvre la totalité du cycle de vie des biens immobiliers, depuis l'acquisition du terrain jusqu'à la réalisation, la commercialisation, la gestion immobilière et finalement la transformation et la rénovation, en passant par le développement des plans et du projet. Avec nos spécialistes de tous

les domaines, nous pouvons accompagner nos clients pendant tout le cycle de vie du bien immobilier, ou seulement pour une étape donnée, en fonction des besoins des clients. En tant que propriétaire d'un vaste portefeuille immobilier, nous avons l'habitude de tenir compte de la vue d'ensemble, et nous conseillons également nos clients dans ce sens. Nous savons qu'il peut être utile d'effectuer des investissements plus élevés maintenant, pour économiser des frais à l'avenir ou assurer la rentabilité d'un bien immobilier.

Nos clients apprécient que nous les conseillons de manière globale. Ils attendent même que nous les guidions de manière compétente dans chaque phase de leur projet. Nous relevons volontiers ce défi et serions ravis de vous accompagner vous aussi lors du développement et de la réalisation, lors de la commercialisation et de l'exploitation, et enfin lors de la rénovation de votre bien immobilier.

Christoph Müller
Président
du conseil d'administration

David Hossli
Président
de la direction

Photo Peter Frommenwiler

«UN ENGAGEMENT À TOUTE ÉPREUVE POUR LE BIEN DE L'ENTREPRISE»

ERICH RÜEGG, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ALFRED MÜLLER AG, REND HOMMAGE À CHRISTOPH MÜLLER

... Christoph Müller a assumé la responsabilité de la direction opérationnelle d'Alfred Müller AG pendant 16 ans. Le 25 février 2013, il a cédé en toute confiance sa place de président de la direction à David Hösli.

v
Christoph et Eliane Müller au repas d'entreprise d'Alfred Müller AG au casino de Zoug.

Christoph Müller siège à la direction de l'entreprise depuis 1997 et a été nommé président de la direction en 1999. Il a ainsi assumé la responsabilité de la direction opérationnelle pendant près de 16 ans. Pendant cette période, Alfred Müller AG a connu une évolution très positive: la valeur des biens immobiliers a presque doublé et s'élève aujourd'hui à plus d'un milliard de francs. Sous sa direction, Alfred Müller AG a construit près de 3200 logements et environ 300 000 mètres carrés de bureaux et locaux commerciaux, passant d'une entreprise générale à un entreprise qui compte dans le secteur immobilier, avec sa propre entreprise générale.

Une solution de fondation durable

Christoph Müller a toujours suivi les principes inculqués par son père: modestie et renforcement de l'entreprise en mettant de côté ses intérêts privés. Cette fonction de modèle est aussi apparue dans la succession à la tête de l'entreprise qui a eu lieu depuis, au cours de laquelle la famille Müller a choisi une solution de fondation particulièrement durable. Cette solution impliquait un énorme renoncement financier de la part de Christoph Müller, de sa soeur et de son frère pour le bien de l'entreprise, qui pouvait ainsi maintenir sa puissante base de capitaux propres. Pour cela, la famille Müller mérite notre respect et notre remerciement.

Nous remercions Christoph Müller et sa famille

Même sa dernière mission en tant que président de la direction, c'est-à-dire la recherche de son propre successeur, Christoph Müller l'a accomplie avec engagement et succès, alors que c'était pour lui une tâche difficile. Depuis le 1^{er} janvier 2013, Christoph Müller se concentre sur la présidence du conseil d'administration d'Alfred Müller AG et Alfred Müller Holding AG, assurant la fonction de direction la plus élevée dans ces entreprises. Espérons qu'il conservera ce poste encore longtemps pour les entreprises Alfred Müller.

Alfred Müller AG remercie chaleureusement Christoph Müller pour son engagement à toute épreuve et sa mission réussie en tant que président de la direction. Ce remerciement s'adresse aussi à sa famille, qui a dû faire d'importants sacrifices en raison de l'engagement professionnel sans faille de Christoph Müller. <



Photo Alfons Gut

UNE COLLABORATION INTENSIVE



^ Christoph Müller et David Hossli (à droite) lors d'un match de l'EVZ au Bossard-Arena de Zoug.

... David Hossli a pris la présidence de la direction générale de la société Alfred Müller AG en février 2013. Il entretient une collaboration intensive avec le président du conseil d'administration, Christoph Müller.

Christophe Müller était président de la direction depuis 14 ans quand il a cédé sa place à David Hossli. Une décision difficile, reconnaît-il: «j'ai cédé la direction opérationnelle de l'entreprise dans un état d'esprit mitigé. Cette mission me plaisait, mais j'ai maintenant beaucoup plus de temps à consacrer à la direction stratégique et à mes tâches de maître d'œuvre interne.» Christoph Müller est très satisfait d'avoir choisi David Hossli: «lors des recherches, nous avons veillé avec les autres membres du conseil d'administration à ce que le nouveau président de la direction possède non seulement une grande expérience en direction, mais aussi des atouts qui complètent les nôtres. Nous y sommes parvenus. David Hossli a acquis une expérience de direction dans des entreprises internationales; il a dirigé et mis en œuvre avec succès des projets d'envergure.»

Un échange intensif

David Hossli repense à son arrivée réussie chez Alfred Müller AG. «J'ai déjà occupé

différents postes de direction, mais je n'avais encore jamais reçu un accueil aussi bien organisé et préparé. Ainsi, j'ai pu me familiariser rapidement avec l'entreprise, ses collaborateurs et sa culture», explique-t-il. Il a été très bien accueilli par Christoph Müller, par toute l'équipe de direction et par le personnel. La collaboration avec le président du conseil d'administration est très intensive et personnelle: «chez mon employeur précédent, une entreprise internationale de consulting et d'engineering, le président du conseil d'administration exerçait depuis l'étranger. J'apprécie que le contact personnel joue un rôle important ici.»

«Je ressens la confiance et je reçois du soutien»

Christoph Müller et David Hossli se considèrent comme des partenaires d'entraînement, qui échangent et trouvent ensemble de meilleures solutions pour relever les défis qui se présentent. Chacun profite du savoir-faire de l'autre: David Hossli des

connaissances que Christoph Müller a acquises en tant que maître d'œuvre dans le bâtiment, et de son expérience en tant que président de la direction d'Alfred Müller AG pendant de nombreuses années. Christoph Müller quant à lui bénéficie de l'expérience de David Hossli dans la direction de projets d'infrastructure complexes, ainsi que de son expérience dans la direction d'entreprises internationales. Les sujets actuels sont abordés et les décisions importantes préparées lors des réunions hebdomadaires. L'échange d'informations entre le conseil d'administration et la direction a pris de l'importance selon David Hossli: «il n'y a plus de double mandat. C'est mon travail d'assurer l'échange entre les comités car je rapporte au conseil d'administration et je participe à ses réunions.» Il apprécie beaucoup la collaboration avec le conseil d'administration: «je ressens une grande confiance et je reçois du soutien pour mes demandes.»

Le développement de projet au niveau de l'entreprise doit être renforcé

Christoph Müller et David Hossli sont d'accord sur l'orientation à long terme de l'entreprise. «Nous voulons poursuivre la stratégie d'entreprise qui a fait ses preuves. Le développement du portefeuille de biens immobiliers, l'acquisition continue de projets de tiers et l'entretien de la culture d'entreprise sont très importants pour nous», souligne Christoph Müller. En se basant sur la stratégie d'entreprise, David Hossli veut établir trois priorités dans la gestion opérationnelle des prochaines années: «l'entretien des propriétés existantes joue un rôle particulièrement important car elles sont au cœur de la réussite de l'entreprise», explique-t-il. Le développement de projet doit aussi être renforcé. «Une planification professionnelle a un effet positif sur tout le cycle de vie d'un bien immobilier.» Malgré la croissance continue de l'entreprise, l'exigence de qualité doit être maintenue et même encore améliorée. «La marque Alfred Müller AG est synonyme de locaux d'habitation et professionnels dans lesquels on se sent bien», souligne David Hossli. «Cela doit rester le cas à l'avenir.» ◀

Photo Alfons Gut

UNE ÉQUIPE EFFICACE



Le conseil d'administration d'Alfred Müller AG
De gauche à droite: Christoph Müller (président),
Adrian R. Bult, Ulrich H. Moser, Ida M. Hardegger,
Erich Rüegg, Viktor Naumann (vice-président),
Thomas Rüppel.

... Depuis un peu plus d'un an, quatre nouveaux membres renforcent le conseil d'administration d'Alfred Müller AG: Ida M. Hardegger, Adrian R. Bult, Ulrich H. Moser et Thomas Rüppel. Ils disposent tous les quatre d'une longue expérience de direction dans différents secteurs économiques.



Au cours des deux dernières années, des modifications importantes ont été apportées à la tête de la direction: la famille Müller a créé la fondation Alfred Müller pour assurer la pérennité à long terme de l'entreprise. En février 2013, David Hossli a été la première personne extérieure à la famille à prendre la présidence de la direction dans l'histoire de l'entreprise (voir aussi l'article à la page 59). Christoph Müller se concentre depuis sur ses missions de président du conseil d'administration et maître d'œuvre pour tous les projets de construction propres à l'entreprise. Beat Stocker et Joe Schmalz, collaborateurs de longue date d'Alfred Müller AG, ont fait leur entrée dans la direction. Quatre nouveaux membres sont venus compléter le conseil d'administration, qui compte aujourd'hui sept personnes au lieu de huit.

Assurer la réussite à long terme

Selon Christoph Müller, cette nouvelle structure permettra d'atteindre différents objectifs: «le principe est d'assurer à long terme la compétitivité et l'indépendance d'Alfred Müller AG. C'est pourquoi nous voulions doter le conseil d'administration de capacités et d'expériences complémentaires, et supprimer les doubles mandats dans la direction et le conseil d'administration.»

Au cours des derniers mois, les deux comités de direction ont dû s'adapter. «Lorsque 50 à 60 pour cent des membres du conseil d'administration et de la direction sont renouvelés, un certain temps d'adaptation est nécessaire», souligne Christoph Müller. «En tout cas, la collaboration est cordiale», juge-t-il, et les nouvelles structures ont fait leurs preuves au cours des derniers mois. «Au conseil d'administration, nous disposons maintenant d'un savoir-faire et d'un réseau de relations encore plus grands, et nous sommes en mesure de prendre des décisions rapidement si nécessaire.» Les nouvelles structures et la solution de fondation ont été jugées de manière très positive par les partenaires de financement d'Alfred Müller AG, explique Christoph Müller: «ces deux mesures assurent clarté et sécurité.»

Des administrateurs qui se distinguent

Lors du choix des nouveaux administrateurs, on a veillé à ce qu'ils apportent des expériences provenant de différents secteurs. «Nous avons ajouté au comité des

personnalités expérimentées dans les domaines de l'économie, l'industrie, l'immobilier, le marketing, l'informatique, la stratégie et les finances», souligne Christoph Müller. Deux membres en place, le vice-président Viktor Naumann et Erich Rüegg, complètent le conseil d'administration.

Nous présentons brièvement les nouveaux administrateurs ci-dessous:

Ida M. Hardegger, titulaire d'un diplôme de la faculté de droit de l'université de St-Gall, est avocate (Dr. iur. HSG/RA) et a entre autres suivi une formation complémentaire à l'INSEAD de Fontainebleau et à la Columbia University de New York. Après avoir été la collaboratrice personnelle du conseiller fédéral Kurt Furgler jusqu'en 1989, elle a travaillé jusqu'en 1993 auprès du groupe international NUEVA en qualité de General Legal Counsel. Entre 1993 et 1998, Ida M. Hardegger fut membre de la direction de Denner AG ainsi que de la direction du groupe Denner en qualité de responsable du marketing. Après la réalisation des projets de commerce électronique dans l'espace scandinave, elle a occupé jusqu'en 2006 notamment les fonctions de CEO du groupe de librairies et d'édition Orell Füssli, membre de la direction générale d'Orell Füssli Holding et de membre de la direction du groupe Valora. Depuis 2006, elle exerce des mandats à titre indépendant en organisation et gestion d'entreprise et comme administratrice. Ida M. Hardegger est mariée.

Adrian R. Bult, licencié en sciences économiques de la Haute école des sciences économiques et sociales de St-Gall (HSG), économie d'entreprise et marketing. En qualité de membre de la direction d'IBM Suisse, il a été chargé de diverses responsabilités de distribution aux niveaux national et international entre 1984 et 1997. Jusqu'en 1998, il a dirigé le secteur informatique chez Telecom PTT avant d'entrer dans la direction générale de Swisscom, d'abord comme CIO, puis comme CEO Swisscom Fixnet et finalement au poste de CEO Swisscom Mobile. De 2007 à 2012, Adrian R. Bult était membre de la direction et en même temps actionnaire de COO Avaloq Evolution AG. Il préside le conseil d'administration de Swissgrid AG et exerce d'autres mandats dans des conseils d'administration, notamment chez Swissquote AG

et Regent Beleuchtungskörper AG. Adrian R. Bult est marié et a une fille.

Ulrich H. Moser a effectué un apprentissage de commerce auprès de Winterthur Assurances et achevé des études en gestion d'entreprises à la Haute école spécialisée de Berne. Entre 1983 et 2005, il a travaillé pour le groupe Unilever, chez Sunlight AG en qualité de Brand Manager jusqu'en 1991 et chez Lever AG Italie à Milan comme directeur du marketing. Jusqu'en 1998, il a été directeur des ventes chez Lusso AG, avant la fusion de Lusso et Pierrot en Pierrot-Lusso, nouvelle entité dont il a été le CEO. Entre 1999 et 2002, il a assumé la direction stratégique et opérationnelle de la chaîne d'approvisionnement réunissant 14 usines d'Unilever Ice Cream Europe, en tant que membre de la direction européenne. Après un cycle de formation de deux mois à Harvard, Ulrich H. Moser a repris la direction de Lever Fabergé à Zoug. Depuis 2006, Ulrich H. Moser exerce à titre indépendant des mandats au sein d'associations, notamment en qualité de président de GfM Schweizerische Gesellschaft für Marketing, ainsi que des mandats d'administrateur, comme notamment auprès de Funicar Holding AG, du groupe Rivella et de Hug AG. Ulrich H. Moser vit à Oberwil/ZG avec sa compagne.

Thomas Rüppel, après un apprentissage de dessinateur en bâtiment, il a obtenu un diplôme d'architecte auprès de la Haute école spécialisée d'architecture de Horw, puis un diplôme post-grade en gestion d'entreprise. Jusqu'en 1998, il a travaillé chez Swissair Immobilien comme chef de projet pour l'aéroport de Zurich, comme responsable général de projet Swissôtel Amérique du Nord à New York et a été chargé du développement du système de gestion selon ISO 9001 & 14001 chez Avireal AG. De 2002 à 2005, il était membre de la direction puis président de la direction d'Avireal AG. Entre 2007 et 2009, Thomas Rüppel a été responsable général de la planification, de la construction et de la maintenance du nouvel aéroport international de Bangalore en Inde. Depuis 2010, Thomas Rüppel gère des mandats dans le domaine de l'immobilier, notamment l'aéroport Berlin Schönefeld. Il préside le conseil d'administration de Raiffeisenbank Zufikon. Thomas Rüppel est marié et père de trois enfants. ◀

«ESPÉRONONS QUE L'HOMME RESTERA AU CENTRE DES ACTIVITÉS»

Texte Esther Lötscher | Photos Alfons Gut

Le contact personnel avec les clients me tient particulièrement à cœur. Bien sûr, aujourd'hui les e-mails, les smartphones et Internet jouent un rôle important au quotidien, mais ces outils techniques ne peuvent pas remplacer les échanges directs. Je me suis spécialisé dans la vente et la première location des surfaces commerciales et je me sens très bien dans ce domaine. Lorsqu'un client potentiel m'appelle, je commence par clarifier précisément ses besoins. Même s'il s'intéresse à un objet particulier, je lui demande quels sont ses souhaits et ses critères de sélection. Au bout de quelques minutes, j'arrive à me faire une bonne idée d'une entreprise et de ses besoins. Cette discussion est un bon investissement, aussi bien pour moi et mon employeur que pour les clients potentiels. En effet, il est beaucoup plus efficace pour tout le monde de faire visiter différents objets à louer à un client et de rester son interlocuteur unique.

... Mon activité de conseiller immobilier m'apporte tout ce dont j'ai besoin pour ma satisfaction professionnelle: un échange intense avec des partenaires et clients, la possibilité de conseiller les acheteurs, locataires et clients potentiels, la participation à des projets intéressants et une collaboration basée sur la confiance avec mes collègues et supérieurs.

>
Bruno Zurfluh en pleine discussion avec Daniel Blum, responsable des ventes du service interne Swiss Life agence générale Zoug, dans l'immeuble commercial Quadra à Steinhausen.



Comment devenir conseiller/vendeur immobilier

L'Association suisse des professionnels de l'immobilier SVIT a conçu un modèle de formation avec des cursus pratiques de différents niveaux et spécialisations. Pour obtenir le diplôme professionnel, il faut être titulaire du certificat fédéral de capacité d'une formation de base professionnelle d'au moins trois ans et d'une pratique de trois ans. Il existe quatre spécialisations dans le cadre des diplômes professionnels (brevet professionnel de gestion, commercialisation, estimation et conception immobilières). Les spécialistes de l'immobilier peuvent ensuite passer un diplôme supérieur avec le diplôme de fiduciaire immobilière et le Master of Advanced Studies in Real Estate Management d'une haute école. Il existe aussi d'autres cursus, notamment dans les hautes écoles. Ainsi, la Haute école de Lucerne propose un Master of Advanced Studies (MAS) Gestion immobilière et la Haute école d'économie de Zurich un MAS Real Estate Management.

www.svit.ch

www.hslu.ch

www.hwz.ch

www.ausbildung-weiterbildung.ch

Fournir des renseignements rapides et compétents

Nous sommes une équipe de quatre conseillers immobiliers, qui louons ou vendons les nouvelles surfaces commerciales ou d'habitation d'Alfred Müller AG ou de tiers. L'équipe marketing composée de six personnes nous aide dans les domaines de la publicité, la communication et les activités de commercialisation. Nos collègues de la gestion immobilière se chargent de la relocation des espaces existants, et nous pouvons les aider en cas de besoin. Alfred Müller AG dispose toujours d'une offre de locaux commerciaux et d'habitation à la fois étendue et qui change tous les jours. En tant que conseiller immobilier, je dois connaître parfaitement cette offre pour pouvoir répondre aux demandes de manière rapide et compétente. Sur le site Internet d'Alfred Müller AG, les offres sont faciles à sélectionner, ce qui me permet d'aider les clients à avoir une vue d'ensemble. S'ils s'intéressent concrètement à une surface ou à plusieurs, j'organise une visite.

La clarification professionnelle des besoins est essentielle à un conseil efficace et à la détection de l'objet approprié. Avant ma première rencontre avec un client potentiel, j'ai déjà fait des recherches sur l'organisation et l'objectif de l'entreprise. Mon principal objectif, c'est que des clients satisfaits achètent ou louent des locaux qui répondent de manière optimale à leurs besoins. Si je vois qu'Alfred Müller AG n'a pas d'offre qui convient pour l'instant, je n'essaie pas de proposer un produit inadapté. A mon avis, cette honnêteté est payante sur le long terme, et mon employeur l'encourage. En effet, Alfred Müller AG ne recherche pas les signatures de contrat rapides, mais plutôt les relations à long terme avec les clients. D'ailleurs, en tant que conseillers immobiliers, nous ne recevons pas de commission.

Des relations amicales avec les clients

Si des clients souhaitent rénover ou agrandir des locaux, je fais intervenir les collègues de l'entreprise générale. Ils sont chargés de fournir aux clients l'extension souhaitée à la date convenue, dans une bonne qualité et au meilleur prix possible. Il s'écoule souvent plusieurs mois entre le premier contact et l'emménagement de l'entreprise. Pendant cette période s'établit une relation amicale avec de nombreux clients, ce qui fait partie des bons côtés de mon travail. Au quotidien, je mets toujours le service et l'entreprise en avant, ce qui me vaut souvent des retours positifs. C'est très agréable et motivant.

Je suis arrivé au métier de conseiller immobilier par une autre filière. Ma formation initiale de dessinateur et installateur sanitaire ainsi que les connaissances techniques associées me servent dans mon travail quotidien. Au cours des onze dernières années chez Alfred Müller AG, j'ai suivi des formations en commercialisation, gestion et fiduciaire immobilières (voir encadré). Pour réussir en tant que conseiller immobilier, il faut disposer de connaissances de base en construction. Outre les connaissances précises du marché, une bonne organisation et des méthodes structurées permettent d'exercer ce métier de manière professionnelle. L'honnêteté, l'équité et la fiabilité sont essentielles dans les rapports avec les clients. Une bonne connaissance de la nature humaine et des compétences sociales élevées sont aussi un atout.



Une profession diversifiée

Mon métier est très diversifié et englobe différentes tâches. Je dois notamment répondre aux demandes des clients potentiels, clarifier leurs besoins, élaborer des devis et faire visiter des locaux commerciaux. Je constitue des documentations de commercialisation, j'étudie le marché immobilier et je réalise des analyses de marché et de site. En tant que conseillers immobiliers, nous apportons aussi notre expérience dans le développement de nouveaux objets ou la rénovation d'anciens bâtiments.

A l'avenir, les concepts d'aménagements flexibles seront particulièrement recherchés pour les locaux commerciaux. Au lieu des bureaux individuels et des salles de réunions séparés, de grands espaces incluant des zones de travail, de discussion et de repos verront le jour, ouvrant de nouvelles possibilités en termes de collaboration. Les moyens de communication modernes favorisent cette évolution. Je trouve ce changement particulièrement intéressant et je suis ravi de contribuer à la conception de bureaux et de locaux commerciaux modernes pour nos clients et Alfred Müller AG. Mais j'espère que malgré cette modernisation, l'homme et ses besoins resteront au centre de mes activités à l'avenir. ◀

^
Bruno Zurfluh montre à Damian Storchenegger et Sonja Donnert de Varian Medical Systems International AG la vue et l'environnement du centre multifonctionnel Prisma à Cham.

«J'AI TOUJOURS RECHERCHÉ LE DÉFI»

Photo Markus Bertschi



... Viktor Naumann travaille depuis 40 ans pour Alfred Müller AG. Pendant cette période, il a gravi tous les échelons, de la conduite de travaux à la direction et la vice-présidence du conseil d'administration, marquant l'entreprise comme aucun autre avec Alfred Müller. Dans la branche, il s'est engagé pour une construction raisonnée, abordable, et parfaitement intégrée au site.



el. Aujourd'hui, Alfred Müller AG emploie 183 collaborateurs répartis sur les trois sites de Baar, de Camorino et de Marin. Lorsque Viktor Naumann est entré dans l'entreprise le 1^{er} mai 1974, ils étaient 12 employés, plus le propriétaire Alfred Müller. Le dessinateur en bâtiment et conducteur de travaux de formation se rappelle encore précisément cette période et cite sans hésitation tous les noms des collègues de l'époque. «C'était une période pionnière très intéressante», explique-t-il. «On travaillait beaucoup, parfois même le samedi ou le dimanche. Mais cela ne nous posait pas de problème, car il y avait une bonne ambiance. Alfred Müller nous faisait confiance; nous nous sentions donc tous acteurs de l'entreprise.»

Une carrière exemplaire

A ses débuts, Viktor Naumann a été le jeune conducteur de travaux responsable de la réalisation d'un bâtiment commercial dans la zone industrielle Bösch. Lors de la construction de l'immeuble Herti à Zoug, il était déjà conducteur de travaux/chef de projet. Alfred Müller a rapidement décelé les qualités de direction de son collaborateur et l'a nommé chef de service en 1985. En 1989, Viktor Naumann est devenu responsable technique et suppléant d'Alfred Müller. Parallèlement, il a été élu au conseil d'administration. En 1992, Viktor Naumann a repris en plus la direction des succursales et de la filiale en Alsace. A partir de 1995, il a élaboré le système de management de la qualité dont il était alors responsable, ainsi que de la gestion des risques.

Pendant 23 ans, Viktor Naumann a dirigé avec succès l'entreprise générale d'Alfred Müller AG. Rares sont les personnes dans le bâtiment et l'immobilier en Suisse qui possèdent un tel parcours. «C'est la confiance qu'Alfred Müller m'accordait constamment et les nombreux projets et missions différents qui m'ont fait rester chez Alfred Müller AG», explique-t-il. «J'ai toujours recherché le changement et le défi, même lorsque je n'étais que conducteur de travaux.»

De bonnes relations avec les clients

Lors de son parcours, Viktor Naumann a dirigé et accompagné de nombreux projets intéressants. «Dans les premières années, le développement des constructions commerciales standardisées a été très intéressant. Alfred Müller AG était l'une des premières entreprises immobilières à proposer ce genre de bâtiments», se souvient Viktor Naumann. Cette innovation a été très bien accueillie sur le marché et s'est

développée dans les années 1970 et 1980 pour la jeune entreprise immobilière. Par la suite, la collaboration avec Lego a été un événement incroyable, estime Viktor Naumann. Alfred Müller AG a pu réaliser plusieurs projets pour l'entreprise danoise, notamment l'usine Lego à Willisau. «La collaboration avec Lego, et en particulier avec la famille propriétaire, les Christiansen, a été exceptionnelle», s'enthousiasme Viktor Naumann. «Il y avait parallèlement beaucoup d'autres projets intéressants et de bonnes relations avec les clients.»

Mais il y a eu aussi des périodes difficiles. Viktor Naumann garde particulièrement en mémoire les années 1970. «D'abord, les conditions de crédit étaient très restrictives à cause de la surchauffe conjoncturelle. Puis cette période difficile pour l'entreprise a été suivie par la crise pétrolière.» Alfred Müller AG a surmonté cette crise économique, tout comme la crise immobilière des années 1990, notamment grâce à la conduite prévoyante d'Alfred Müller et à ses collaborateurs engagés.

Augmentation préoccupante des prescriptions

Au cours des dernières années, Viktor Naumann a vu se multiplier les prescriptions dans le secteur du bâtiment, non sans une certaine appréhension. Dans le cadre de l'ASEG (Association Suisse des Entrepreneurs Généraux) et du GZGU (Groupe des entreprises générales de Zoug), il s'est toujours engagé pour une construction raisonnée. «Certaines normes ne sont plus applicables et abordables aujourd'hui, comme la protection phonique des bâtiments à usage mixte», souligne Viktor Naumann. «Dans ce cas, le législateur devrait avoir le courage de faire marche arrière.»

En 2012, Viktor Naumann a cédé la direction de l'entreprise générale à Beat Stocker et, en 2013, la direction des succursales et du système de management au nouveau président de la direction, David Hossli. Il est depuis représentant des maîtres d'œuvre, conseiller et vice-président du conseil d'administration pour Alfred Müller AG. «Ce retrait progressif est optimal pour moi. J'ai pu céder la gestion opérationnelle, ce qui me laisse plus de temps pour ma famille et mes loisirs», explique ce passionné de tennis, de vélo et de ski, qui partage son temps entre Zoug et Pontresina. «Je suis content de ne pas avoir dû cesser d'un seul coup mon activité professionnelle. La société Alfred Müller AG aussi profite de cette démarche, car elle ne perd pas mon expérience et mes connaissances du jour au lendemain.»

Viktor Naumann arrêtera son activité de représentant des maîtres d'œuvre et de conseiller fin 2014, mais restera membre du conseil d'administration d'Alfred Müller AG. L'entreprise félicite Viktor Naumann pour son jubilé et le remercie de son engagement exceptionnel pendant toutes ces années et pour sa contribution fructueuse à l'entreprise au cours des 40 dernières années. ◀

3 HOMMES ET 92 ANS DE FIDÉLITÉ À L'ENTREPRISE

Ils travaillent tous les trois depuis 30 ans ou plus chez Alfred Müller AG (de gauche à droite): Aslan Mehmeti, Christian Rust et Urs Steinger.

Photo Marion Bernet



... Aslan Mehmeti, Urs Steinger et Christian Rust ont deux choses en commun: ils travaillent pour Alfred Müller AG, et ce depuis 30 ans ou plus. Alfred Müller AG félicite les trois collaborateurs pour leur jubilé et les remercie de leur précieux engagement.

el. Les trois hommes ont un autre point commun: ils étaient ou sont jardiniers. Urs Steinger travaille chez Alfred Müller AG depuis son apprentissage. «J'ai arrêté un apprentissage de dessinateur en bâtiment, car j'ai remarqué que ce métier ne me plaisait pas dans la durée. J'ai choisi le métier d'horticulteur et j'ai obtenu une place d'apprentissage chez Alfred Müller AG en 1983», se souvient-il. Comme l'horticulture chez Alfred Müller AG ne proposait pas d'entretien à l'époque, Urs Steinger a effectué sa troisième année d'étude chez l'horticulteur Schönenberger Söhne à Oberwil. Ensuite, Alfred Müller AG lui a proposé un poste de jardinier, qu'il a accepté volontiers. S'il travaille depuis 31 ans pour le même employeur, c'est pour une bonne raison selon Urs Steinger: «la société Alfred Müller AG m'a toujours encouragé tout en me laissant effectuer différents projets et activités.»

Tendance de retour à la nature

Le professionnel expérimenté dirige aujourd'hui l'entretien des espaces verts et forme aussi des apprentis depuis plusieurs années. Urs Steinger explique que son travail et son environnement ont beaucoup changé au cours des trente dernières années. «Quand j'ai commencé chez Alfred Müller AG, l'horticulture comptait une douzaine d'employés. Aujourd'hui, 35 jardiniers et 3 apprentis travaillent aux créations et à l'entretien des espaces verts.» Dans les grands ensembles résidentiels, l'environnement est actuellement

souvent planifié par des paysagistes. «Avant, nous pouvions concevoir davantage, mais nous devons aussi improviser davantage», explique-t-il. Aujourd'hui, de nouveaux appareils et machines facilitent le jardinage. «Le métier est devenu encore plus attrayant, avec la disparition des travaux manuels fastidieux. Mais nous rêvons toujours d'une tondeuse automatique qui répondrait à nos besoins pour les grandes surfaces», sourit Urs Steinger. Le professionnel des jardins apprécie aussi le contact avec les clients: «les personnes qui achètent une propriété avec un jardin ou une terrasse apprécient nos conseils, car c'est souvent la première fois qu'ils sont confrontés à l'aménagement extérieur.» Celui-ci répond toujours à certaines modes, selon Urs Steinger. «La variété des plantes est plus large qu'autrefois», explique-t-il, mais les plantes fleuries, les arbustes et les arbres sont les plus demandés actuellement. «De nombreux clients veulent avoir un environnement naturel, avec des arbres fruitiers, des prairies fleuries et des haies naturelles.»

«J'aime la diversité de mon travail»

Christian Rust fait aussi partie de l'équipe d'horticulture d'Alfred Müller AG et a lui aussi intégré l'entreprise dès la fin de sa scolarité. «En 1984, j'ai pu suivre une formation de magasinier et de pépiniériste chez Alfred Müller AG, puis j'ai travaillé pendant plusieurs années en tant que pépiniériste. En tant qu'employé polyvalent dans l'horticulture, j'aime la diversité

de mon travail. Nous avons tant de projets différents que j'ai sans cesse de nouveaux défis à relever.» Malgré les températures glaciales en hiver et tropicales en été, il aime travailler dans la nature. «On s'habitue au froid et à la chaleur. En hiver, je fais attention à bouger, et en été, à boire suffisamment.» Comme Urs Steinger, Christian Rust apprécie les nouveaux appareils, qui facilitent le travail. Lui aussi constate que la pression est plus forte qu'avant en termes de délais. «Aujourd'hui, les projets de construction doivent être terminés plus rapidement. Les délais pour l'aménagement extérieur sont donc aussi plus courts pour nous en ce qui concerne l'horticulture.

«Alfred Müller AG est une bonne entreprise»

Aslan Mehmeti est arrivé d'ex-Yougoslavie en Suisse il y a 35 ans, occupant d'abord des postes saisonniers. Son frère Hysen travaillait à l'époque en horticulture pour Alfred Müller AG. C'est par son intermédiaire qu'Aslan Mehmeti a intégré l'entreprise immobilière de Baar en 1983. «J'ai travaillé pendant 10 ans dans l'horticulture», explique-t-il. Quand Alfred Müller AG a mis en place une installation de compostage à Allmigg, un changement de poste lui a été proposé. «Pendant un an, j'ai alterné entre l'horticulture et l'installation de compostage, avant d'arrêter le jardinage. J'aimais travailler dans l'installation de compostage avec la pelleuse et le broyeur», dit-il en souriant. Il est resté fidèle à Alfred Müller AG pendant toutes ces années. «C'est une bonne entreprise. J'ai toujours été satisfait et je n'ai jamais eu de raison de partir. Mon fils Bujar Mehmeti travaille lui aussi pour l'entreprise en tant qu'employé spécialisé en horticulture», souligne-t-il. Toutefois, ce natif du Kosovo se réjouit d'être bientôt à la retraite pour pouvoir retourner dans son pays après une vie professionnelle pénible.

Félicitations et merci

Alfred Müller AG félicite Aslan Mehmeti, Christian Rust et Urs Steinger pour leur jubilé peu commun et remercie les trois hommes de leur longue fidélité et leur précieux engagement pour l'entreprise. ◀

«L'EAU C'EST LA VIE» A UNE NOUVELLE DIRECTION DE PROJET

... Le projet d'eau potable «L'eau c'est la vie» au Cameroun a une nouvelle direction: Peter et Karina Rey sont responsables des finances, de l'administration, de l'information et de la communication, tandis que Karin Suter et Rolando Palladino se chargent du forage et de l'entretien des puits, de la technique et de l'assurance qualité. Le couple qui dirigeait le projet, Heidy et Louis Stadelmann-Graf, est rentré en Suisse.

Un grand merci à Heidy et Louis Stadelmann-Graf

La fondation St. Martin et Alfred Müller AG remercient Heidy et Louis Stadelmann-Graf de leur engagement sans faille pour l'œuvre caritative «L'eau c'est la vie» pendant toutes ces années. Quand Alfred Müller les a engagés pour la direction du projet d'Otélé, qui avait été créé par le père bénédictin Urs Egli, il prévoyait une mission de trois à quatre ans. Le père Urs visait alors la construction de 400 puits. Par la suite, les objectifs n'ont cessé d'augmenter, ce qui a poussé Heidy et Louis Stadelmann-Graf à prolonger à chaque fois leur séjour. En 1989, ils avaient fait le voyage jusqu'au Cameroun avec leurs deux enfants, Carla, qui avait 2½ ans à l'époque, et Manuel, âgé de quelques mois. En mai 2013, 24 ans plus tard, le couple est rentré en Suisse pour profiter d'une retraite bien méritée. Jusque-là, le projet «L'eau c'est la vie» a créé plus de 1400 distributeurs d'eau sous leur direction, alimentant près de 420 000 personnes en eau potable.

La fondation St. Martin avait décidé depuis longtemps que la direction du projet au Cameroun devrait être renforcée suite au départ à la retraite de Heidy et Louis Stadelmann-Graf au printemps 2013, afin de tenir compte de la taille croissante du projet et de donner à la direction du projet le poids nécessaire lors des apparitions publiques et des négociations. Ce dernier point est important, car l'œuvre caritative n'est plus sous parrainage ecclésiastique. La fondation a commencé à chercher des candidats appropriés dès le printemps 2012, et a été ravie de trouver avec Peter et Karina Rey ainsi qu'avec Rolando Palladino

et Karin Suter deux couples qui possèdent les qualités requises. Les nouveaux directeurs du projet sont arrivés au Cameroun en mars 2013 et ont été guidés dans leurs fonctions par Heidy et Louis Stadelmann-Graf jusqu'au départ de ces derniers en mai.

Une mission passionnante

L'équipe de direction s'est bien habituée à son nouveau lieu de travail. «Cela nous plaît beaucoup. Nous devons relever chaque jour de petits et de grands défis, ce qui rend la mission passionnante», explique Karin Suter. Peter Rey ajoute: «la sympathie avec laquelle nous avons été accueillis nous a beaucoup touchés. Le projet «L'eau c'est la vie» est très apprécié. Nous sentons une grande reconnaissance.» Selon Peter Rey, sa fille Pamina aussi se sent bien au Cameroun, où elle fréquente l'American School de Yaoundé. Bien sûr, il n'a pas été facile pour elle de quitter la Suisse, mais l'aventure l'a tout de suite attirée. «Tout est si différent de la Suisse: les gens, l'école, la langue, la nourriture, la météo, les animaux, la végétation, c'est excitant et cela nous aide quand on a la nostalgie du pays», explique Peter Rey. Depuis son arrivée, Pamina s'est fait de nombreux amis avec qui elle aime passer du temps le week-end. A l'école, malgré le changement de langue, elle fait partie des meilleurs élèves de la classe, raconte son père, non sans fierté.

37 nouveaux puits

En 2013, l'œuvre caritative a créé 37 nouveaux puits et recreusé 3 sources qui s'étaient asséchées. Au total, il y avait à fin 2013 1437 puits. Outre la construction



< L'équipe de l'œuvre caritative «L'eau c'est la vie» à Otélé. Au milieu, de gauche à droite: Rolando Palladino, Karin Suter (responsables de la technique et de l'assurance qualité), Michael Müller (vice-président du conseil d'administration Saint-Martin), Beatrice Schütz Spöring (responsable administrative du conseil d'administration de la fondation Saint-Martin), Karina et Peter Rey (responsables des finances, de l'administration, de la communication et de l'information).

de puits, la direction du projet a décidé de se consacrer à divers autres projets avec ses collaborateurs en 2013. Ainsi, l'inventaire et la remise en état de tous les puits, débutés en 2011, se sont poursuivis, les nouveaux appartements pour les chefs d'équipe qui assurent un service de garde ont été réalisés, une cantine a été inaugurée et des pièces dans les maisons des directeurs de projet ont été rénovées.

Nouvelles structures

Différents procédés ont dû être adaptés aux nouvelles structures et les équipes restructurées. Les directrices et directeurs du projet ont réparti les missions en fonction des connaissances et des expériences professionnelles de chacun: Rolando Palladino se charge de tous les aspects techniques, de l'achat du matériel à la production des canalisations des puits, la construction et l'entretien des puits, en passant par le stationnement des machines et des véhicules et l'entretien des routes. Karin Suter tient le registre des puits, se charge des dossiers et des archives photographiques et effectue les tâches administratives relatives à l'aspect technique.

Peter Rey est responsable de l'administration. Cela inclut la gestion du personnel, les finances, la récolte de fonds sur place ainsi que la communication et l'échange d'information avec les administrations locales et les autres autorités. Karina Rey s'occupe de l'IEC (Information, Education, Communication). Grâce aux campagnes d'information, au système de bonus sur les réparations en cas de bon entretien du puits et à des contrôles réguliers, les comités des puits

sont plus étroitement associés au projet et motivés à prendre davantage de responsabilités. Selon Peter Rey, la gestion du temps représente un défi majeur. «Ici, tout prend plus de temps qu'en Suisse. Il faut faire preuve de patience et de diplomatie avec les administrations.»

Former une équipe

Selon Peter Rey, la collaboration entre les directeurs du projet est harmonieuse. «Les nouveaux directeurs forment une bonne équipe et agissent de manière claire et cohérente. Cela a un effet positif sur l'ensemble de la structure du projet.» Il juge

aussi positive la coopération des collaborateurs. «Mis à part les problèmes de communication habituels, la collaboration fonctionne très bien entre les différentes cultures». Rolando Palladino attribue aussi une bonne note à ses collaborateurs. «Nous avons la chance que les collaborateurs et les nouveaux directeurs disposent de différents atouts, connaissances et préférences, qu'ils peuvent mettre en œuvre pour le bien du projet.» <

www.martinstiftung.org

Les nouveaux directeurs du projet

Peter et Karina Rey vivaient à Leuzigen avant leur arrivée à Otélé. Le monteur et employé de commerce de formation Peter Rey dispose de vastes expériences professionnelles en Suisse et à l'étranger. Il a notamment été chef de projet, entrepreneur et impliqué dans la coopération au développement en Allemagne, en Indonésie et aux Etats-Unis. Dernier poste avant le Cameroun: développeur et chef de projet général dans le secteur annexe à la construction. Karina Rey a obtenu son diplôme en musique et arts du spectacle à l'université de Graz. Elle a travaillé notamment en tant que comédienne et metteur en scène pour le théâtre, le cinéma et la télévision. Jusqu'en 2013, Karina Rey était conseillère communale à Leuzigen.

Rolando Palladino et Karin Suter vivaient à Liestal avant leur arrivée au Cameroun. Rolando Palladino est couvreur de formation et maître fontainier titulaire d'un brevet fédéral. Il exerçait dans la construction routière et les travaux publics et travaillait depuis 1995 dans l'alimentation en eau. Karin Suter est laborantine en chimie de formation et employée de commerce. Après une activité de plusieurs années en tant que laborantine en chimie, elle travaillait dernièrement à l'office de formation et d'orientation professionnelle à Liestal. Elle a vécu plusieurs années aux Etats-Unis.

CONCOURS

REMPORTEZ UNE ESCAPADE AU STANSERHORN

Depuis 2012, le téléphérique ouvert CabriO monte au Stanserhorn, permettant aux voyageurs d'approcher la montagne, cheveux aux vents. Participez à notre concours Forum et remportez une escapade au Stanserhorn. Répondez aux quatre questions ci-dessous et envoyez-nous vos réponses d'ici le 15 juin 2014. Fin juin, Alfred Müller AG tirera au sort parmi les réponses correctes cinq bons pour une montée au Stanserhorn avec dîner au restaurant tournant pour deux personnes.

1. Comment s'appelle le nouveau président de la direction d'Alfred Müller AG?
2. Comment s'appelle le complexe résidentiel qu'Alfred Müller AG vient de réaliser à Schlieren?
3. Où se trouve le musée de la tuilerie, ouvert depuis juin 2013?
4. Depuis combien de temps Viktor Naumann travaille-t-il pour Alfred Müller AG?

Envoyez vos réponses d'ici le 15 juin 2014
à l'adresse suivante:

Alfred Müller AG
Esther Lötscher
Neuhofstrasse 10
6340 Baar

ou par e-mail à:
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 sont exclus du concours.



Nos espaces

Tous les projets actuels sur
www.alfred-mueller.ch



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



^
Zoug | **Photo** Michael Freisager

MAISONS EXCLUSIVES AVEC TERRASSE AU ZUGERBERG

Au Zugerberg, là où s'arrête l'urbanisation et où les prés s'étendent jusqu'à la forêt, Alfred Müller AG crée le nouveau paradis résidentiel Tramonto composé de neuf maisons d'exception de 5,5 pièces avec terrasse (d'une superficie de 146 à 168 mètres carrés). Les logements, qui seront terminés en mars 2015, offrent à leurs occupants une qualité de vie élevée et un ensoleillement optimal. La vue époustouflante sur le lac de Zoug et les Alpes fait de chaque jour une nouvelle expérience. Ici, on peut profiter au maximum des magnifiques couchers de soleil qui font la réputation de Zoug. Les trois bâtiments, composés de trois appartements chacun,

s'intègrent de manière naturelle au flanc de colline. Les appartements avec terrasse répondent aux exigences les plus modernes en termes de confort et d'efficacité énergétique. Ainsi, tous les appartements satisfont le label Minergie, et les pièces tout comme l'eau sont chauffées par des pompes à chaleur à sonde géothermique. Le système de free cooling assure quant à lui une température intérieure agréable en été. L'offre exclusive englobe non seulement des matériaux de construction de qualité, mais aussi un aménagement de premier ordre. Ainsi, les spacieuses terrasses sont équipées de revêtements de sol exclusifs et d'un spa.

UNE SITUATION D'EXCEPTION

A la Blasenbergrasse à Zoug, Alfred Müller AG a réalisé le complexe résidentiel Röteli avec 35 appartements répartis dans cinq immeubles. La situation privilégiée au Zugerberg, le calme et la magnifique vue sur le lac de Zoug font partie des qualités exceptionnelles de ce projet. Wasserwerke Zug AG a participé à ce projet avec Alfred Müller AG en tant que maître d'œuvre. Elle possède deux immeubles de 14 appartements en location, tandis qu'Alfred Müller AG a vendu les 21 appartements des trois autres bâtiments. Les appartements de 3,5 et 4,5 pièces ainsi que les appartements de 4,5 pièces en attique dans ce quartier convoité ont rencontré un vif intérêt et se sont vendus rapidement.



^
Lucerne | Photo Alfons Gut

DES APPARTEMENTS URBAINS CONVOITÉS AU CŒUR DE LUCERNE

Au cœur de Lucerne, à quelques pas du lac et de la fameuse piscine publique «Ufschöttli», Alfred Müller AG a réalisé les immeubles modernes Tribschenstadt 3. Dans le nouveau quartier très prisé, non loin du Centre de la culture et des congrès KKL et de la gare, 96 appartements de 2,5 à 6,5 pièces ainsi que 4 ateliers d'habitation ont été créés. Des boutiques, les transports publics et différents établissements éducatifs se trouvent à proximité immédiate du quartier, ce qui en fait un atout majeur pour toutes les générations. Les appartements se distinguent non seulement par leur configuration facile à

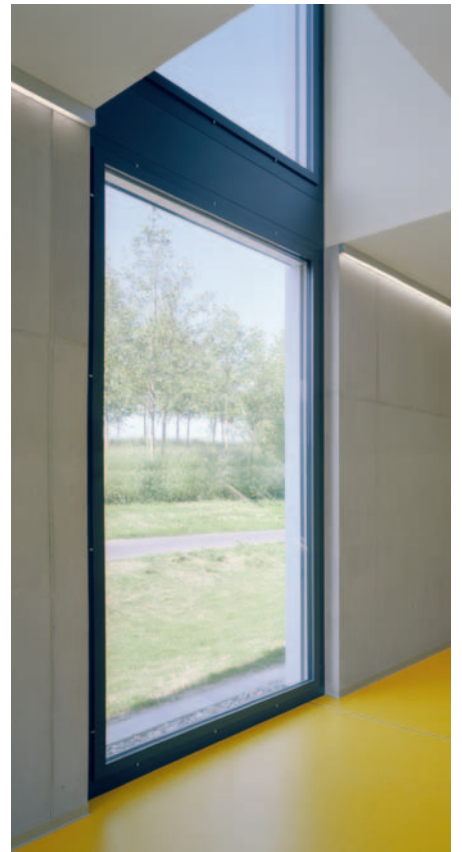
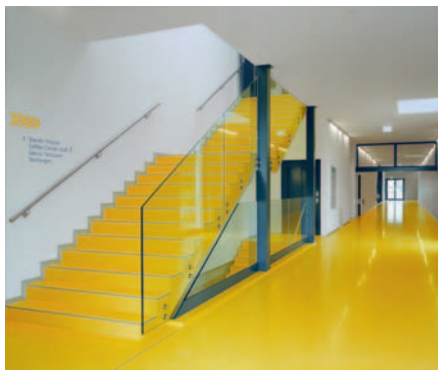
meubler et leur aménagement confortable, mais aussi par des pièces contiguës attrayantes: la plupart des appartements du rez-de-chaussée disposent de leur propre jardin ou d'une terrasse, les appartements aux étages de balcons polyvalents et les logements en attique de belles terrasses. Les occupants des attiques profitent d'une magnifique vue sur les montagnes et certains sur le lac des Quatre Cantons. Une belle cour avec une aire de jeux a vu le jour entre les deux bâtiments en angle: un lieu de rendez-vous apprécié des enfants et un endroit agréable pour les adultes.



^
Steinhausen | Photo Alfons Gut

QUADRA: DES BU- REAUX FLEXIBLES ET ABORDABLES DANS LE CANTON DE ZOUG

Dans le centre industriel Quadra à Steinhausen, Alfred Müller AG propose des locaux commerciaux modernes et librement divisibles, qui peuvent être aménagés et utilisés de manière individuelle. Le centre se distingue particulièrement par sa situation bien accessible, à proximité de l'autoroute A4 et de la gare de Steinhausen, par sa conception flexible et par un très bon rapport qualité/prix. Plusieurs entreprises régionales, nationales et internationales connues se sont implantées à Quadra.



^
Hünenberg | Photos Michael Freisager

SPORT ET ESCALADE DE HAUT NIVEAU

Après la construction d'une nouvelle école, Alfred Müller AG a pu réaliser le deuxième projet de construction pour l'International School of Zug and Luzern. Entre décembre 2011 et mars 2013, elle a réalisé une salle de gym triple pour l'école privée dans la zone industrielle Bösch de Hünenberg. Le défi majeur consistait à offrir un maximum de confort et d'esthétique tout en respectant le budget pré-

vu. Grâce à un échange intensif entre les maîtres d'œuvre, les planificateurs et Alfred Müller AG, un beau bâtiment correspondant aux souhaits de l'International School a pu être créé à un très bon rapport qualité/prix. L'utilisation ciblée des couleurs et des éléments en bois et en verre confère une atmosphère claire et agréable au nouveau bâtiment moderne en béton. Outre la salle de gym, les ves-

taires, les douches et les locaux pour le matériel, le programme comprend aussi une salle de danse et de musculation, une petite cafétéria et une salle pour les professeurs. De plus, un imposant mur d'escalade de 9,5 mètres de haut a été mis en place sur la façade ouest. Deux terrains de volleyball ont été ajoutés sur le spacieux espace extérieur situé entre l'école et la salle de gym.



^
Zoug | Photos Michael Freisager

ARCHITECTURE HAUT DE GAMME ET SITUATION D'EXCEPTION

Au-dessus de la ville de Zoug, avec une vue dégagée sur le lac et au cœur d'un quartier prisé aux somptueux bâtiments et aux agréables jardins, Alfred Müller AG a construit les immeubles Hänibüel. A la hauteur de la situation d'exception, les trois nouveaux bâtiments se distinguent par une architecture à la fois moderne et intemporelle et par des espaces complan-

tés et conçus avec soin. Les différentes façades en béton apparent de couleur beige, ivoire ou brun rouge confèrent un caractère propre à chaque bâtiment malgré l'architecture homogène.

Les immeubles se composent, aux deux premiers étages, d'appartements sur un niveau avec un spacieux balcon en partie

vitré et à l'étage supérieur d'un duplex en attique qui dispose en plus d'une vaste terrasse sur le toit. Tous les appartements sont équipés de manière luxueuse. Ils disposent par exemple d'un système domotique qui permet notamment de régler individuellement le chauffage, l'éclairage, les stores et les persiennes.



^
Tenero | **Visualisation** 3G Architetti SA, Tenero



^
Muri | **Visualisation** Swiss Interactive, Aarau

MODERNE ET BIEN SITUÉE: RESIDENZA AI FIORI

La succursale tessinoise d'Alfred Müller AG commencera normalement les travaux de construction du projet Residenza Ai Fiori à Tenero au printemps 2014. Le grand quartier d'habitation et de locaux commerciaux se trouve à proximité du lac Majeur et compte 160 appartements en location (2,5, 3,5, 4,5 et 5,5 pièces) et 500 mètres carrés de boutiques. Les futurs occupants profiteront d'un très bon ensoleillement et d'une situation très bien desservie: garderie, écoles, divers commerces, arrêts de bus et gare CFF, tout est accessible à pied. Le plus grand centre commercial Coop du Tessin, réunissant de nombreuses enseignes, n'est qu'à un kilomètre.

LOGEMENTS AU BORD DU RUISSEAU À MURI

D'ici l'été 2014, 64 nouveaux appartements en location verront le jour à Muri dans le complexe résidentiel Bünzpark. Le lotissement d'Alfred Müller AG ne se contente pas de proposer un quartier agréable à ses futurs occupants. Ici, non seulement on vit, mais on profite, on joue, on se détend et on se rencontre. Des espaces verts vivants ont vu le jour, parfaitement intégrés dans le paysage de rivage du Bünz avec son île nouvellement créée. Un pré de 4000 mètres carrés avec des

arbres fruitiers, un chemin le long du ruisseau, des pergolas intimes entre les immeubles et une plateforme au-dessus de l'eau laissent une grande place aux activités, à la détente et aux agréables regroupements. Une salle commune est aussi à la disposition des occupants. Les appartements de 3,5, 4,5 et 5,5 pièces sont conçus selon le label Minergie. Les eaux souterraines fournissent l'énergie pour le chauffage et l'eau chaude, et le garage accueille 12 places pour les véhicules électriques.

Perspectives



ALFRED MÜLLER AG FÊTE SON 50^{ÈME} ANNIVERSAIRE

En 1965, Alfred Müller a créé l'entreprise individuelle Alfred Müller-Stocker. Dans les années qui ont suivi, l'entreprise individuelle est devenue une entreprise générale majeure en Suisse. Aujourd'hui, Alfred Müller AG est un prestataire global, qui fournit tous les services relatifs à l'immobilier d'un seul tenant: développement

de projet, réalisation de construction, commercialisation et gestion de biens immobiliers, transformation et rénovation. L'objectif principal n'a pas changé: Alfred Müller AG réalise des logements et des bureaux de qualité supérieure où les gens se sentent bien. Dans le prochain numéro de Forum, qui paraîtra en 2015, année du jubilé, nous reviendrons sur le passé fructueux d'Alfred Müller AG et nous nous tournerons vers son avenir passionnant.

Impressum

Rédaction et réalisation

Direction: Esther Lötscher (el), Département RP et Publicité

Autres auteurs: Al Imfeld, Zurich; Erich Rüegg, membre du conseil d'administration d'Alfred Müller AG

Concept et réalisation graphique

Hotz Brand Consultants, Steinhausen

Composition, illustrations et impression

Victor Hotz AG, Steinhausen

Tirage total

15 000 exemplaires

Prochaine édition

Été 2015

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

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

