

... La propriété par étages

La PPE a le vent en poupe: le nombre d'unités augmente année après année si bien qu'actuellement, le taux de logements en propriété est d'env. 38% en Suisse. Quelque 50 ans après son introduction, la forme la plus récente de propriété immobilière se voit désormais confrontée à une épreuve du feu: de plus en plus de PPE ont atteint un âge où des rénovations s'imposent.

MAGAZINE
D'ALFRED MÜLLER AG

BAAR
MARIN-NEUCHÂTEL
CAMORINO

Forum

N°65 2017 / 2018



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-6528 Camorino
Tél. +41 91 858 25 94
Fax +41 91 858 25 54
www.alfred-mueller.ch
mail@alfred-mueller.ch

Alfred Müller AG
Jardin et paysagisme
Allmig 1
CH-6340 Baar
Tél. +41 41 761 94 20
Fax +41 41 760 18 78

Allmig
Compostage et
énergie verte
Allmig 2
CH-6340 Baar
Tél. +41 41 761 07 47
Fax +41 41 760 52 02
www.allmig.ch
mail@allmig.ch

Photo de couverture Guido et Hanny Mettenleiter ont trouvé le logement de leurs rêves dans la résidence Feldpark à Zoug. Même s'ils avouent avoir un peu le vertige, ils apprécient énormément la vue spectaculaire depuis leur terrasse.

Photo Alfons Gut

La propriété par étages offre de nombreux avantages

Chères lectrices, chers lecteurs,

Les Suisses sont un peuple de locataires. Par rapport à d'autres pays, une proportion de 38% de propriétaires de leur logement est relativement modeste. Celle-ci augmente pourtant d'année en année, et ce sans doute principalement grâce à la propriété par étages (PPE).



Alfred Müller AG a bâti sa croissance sur ce secteur. Lorsque notre père décida de se mettre à son compte en 1965, c'était d'une part lié aux conditions économiques favorables en pleine haute conjoncture, mais d'autre part ou surtout aussi au fait que la même année, une nouvelle forme juridique de propriété immobilière était entrée en vigueur: la PPE. Selon lui, la propriété par étages représentait une chance qu'il s'agissait d'exploiter. Dans ses premières années d'existence, la société Alfred Müller AG se consacrait principalement à la réalisation de projets de propriétés par étages – le développement de locaux commerciaux multifonctionnels ne devint son deuxième secteur d'activité majeur qu'ultérieurement.

Aujourd'hui encore, notre offre comprend constamment des propriétés par étages dans différentes localités, en ce moment par exemple à Oberägeri, Meggen, Greppen, Gisikon et Horw. Il est donc grand temps de nous concentrer sur ce thème dans Forum. Nous sommes en effet plus que jamais convaincus des avantages de la propriété par étages – dont l'acquisition demande par exemple moins de capitaux qu'une maison individuelle tout en offrant une grande liberté d'aménagement dans ses quatre murs. La forte demande prouve à l'évidence que la forme la plus récente de propriété immobilière demeure très attrayante pour beaucoup de gens.

En ma qualité d'administratrice de nombreuses PPE, je connais également les défis associés à ce type de propriété. Un peu plus de 50 ans après son introduction, certaines résidences en PPE accusent les ans et appellent des rénovations de grande envergure. Cela confronte de nombreuses communautés de copropriétaires à de véritables problèmes, par exemple parce

que le fonds de rénovation n'a pas été suffisamment alimenté, parce que les fonds ont été consacrés à l'entretien ou tout simplement parce que les copropriétaires ne parviennent pas à s'entendre sur les mesures qui s'imposent.

Les copropriétaires qui constituent systématiquement et à un stade suffisamment précoce un fonds de rénovation et qui recherchent le consensus apprécient leur bien immobilier pendant des décennies. C'est en tout cas ce que constatent clairement les époux Ruth et Alfred Meier qui vivent depuis 1971 dans la résidence Goldermatten à Steinhausen (page 25). En tant qu'entreprise immobilière chevronnée dont les prestations couvrent l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier, nous accompagnons volontiers les propriétaires en mettant toute notre compétence à leur disposition.

Christoph Müller
Président
du Conseil d'administration

Michael Müller
Président
de la Fondation Alfred Müller

Contenu

3	La propriété par étages offre de nombreux avantages
4	Contenu
6	Au cœur de l'actualité
8	GROS PLAN: LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES
10	Un modèle à succès face à l'épreuve du feu
14	«Celui qui a trouvé l'objet de ses rêves devrait l'acheter»
18	La propriété par étages en chiffres
20	«Ici en haut, c'est comme au cinéma»
23	Règlement – les dix commandements de la propriété par étages
25	«Nous formons une grande famille»
28	Propriété par étages – les 10 erreurs les plus fréquentes

31	Nouvelle tendance
39	Planifier aujourd'hui les connexions pour après-demain
42	«L'administrateur doit conseiller les copropriétaires»
47	Chronique: le caractère émotionnel de la propriété
51	Communiqué
52	Un portefeuille optimisé énergétiquement
54	Garder à l'esprit les souhaits des clients
56	Nos espaces
62	Impressum



GROS PLAN 8-49

Nous abordons le thème de la propriété par étages sous divers aspects et répondons à des questions telles que: que peut-on ou ne peut-on pas faire en tant que copropriétaire? Comment l'acquéreur peut-il améliorer intelligemment sa PPE? À partir de quand une communauté de copropriétaires doit-elle économiser en vue de rénovations?



«CELUI QUI A TROUVÉ L'OBJET DE SES RÊVES DEVRAIT L'ACHETER» 14-17

Flavio Ciglia, directeur du secteur immobilier de la Banque Cantonale de Lucerne, et François Bernath, directeur Acquisition, vente et marketing d'Alfred Müller AG, débattent sur l'évolution actuelle du marché et de la demande de PPE.



NOUVELLE TENDANCE 31-38

L'acquéreur d'une PPE a beaucoup de décisions à prendre: quels revêtements de sol choisir, comment équiper la cuisine, les salles d'eau, etc. Des partenaires d'Alfred Müller AG présentent des matériaux, produits et coloris parmi les plus demandés actuellement.

Au cœur de l'actualité



NE PLUS JAMAIS MANQUER UN COLIS

Il arrive toujours plus souvent que des gens se fassent livrer des marchandises qu'ils ont commandées sur Internet. Cependant les colis sont souvent livrés lorsqu'il n'y a personne à la maison. Pour que les colis puissent être remis en tout temps en sécurité et être retirés par les destinataires à toute heure, Alfred Müller AG a fait installer une boîte à colis dans le complexe Gartenstadt Schlieren. Un dispositif similaire est prévu dans l'immeuble d'habitation Gütsch Oberägeri, actuellement en construction. «Nous voulons rendre service à nos clients, car une telle prestation répond à un besoin croissant. Avec l'installation à Schlieren nous vérifions en outre si cette offre est bien accueillie, et à quel point elle est utilisée», explique Michael Müller, membre du Comité de direction d'Alfred Müller AG. Si cette offre rencontre un intérêt suffisant, il

est bien possible que des boîtes à colis soient bientôt montées aussi dans d'autres immeubles existants ou dans des nouvelles constructions. La boîte-à-colisCentro d'Ernst Schweizer AG installée à Schlieren est indépendante de la sonnerie et des boîtes aux lettres, et peut être utilisée par les résidents de plusieurs immeubles. L'accès à la boîte à colis par les livreurs et les destinataires se fait avec un panneau tactile. Les destinataires reçoivent une notification par e-mail qu'un colis a été déposé dans la boîte. Les résidents peuvent aussi utiliser la boîte à colis pour envoyer ou retourner des colis.



BUSINESSPARK: DES BUREAUX GRATUITS POUR LES ÉTUDIANTS

Le Businesspark Zug, dont Alfred Müller AG est l'un des sponsors, offre aux jeunes entreprises et aux PME une infrastructure moderne et des services professionnels. Au besoin il soutient aussi des start-ups et des entreprises à toutes les phases de leur développement avec des solutions pragmatiques. Il établit des contacts avec les autorités et les représentants de l'économie, et promeut la mise en réseau des locataires avec le milieu des affaires. Depuis peu le Businesspark coopère avec la Haute Ecole de Lucerne dans le cadre du projet «Smart-up». Les jeunes indépendants qui suivent parallèlement des études peuvent mettre en pratique certaines parties de leur formation et formation continue pour le développement de leur start-up. Le Businesspark met un bureau à la disposition des participants du programme «Smart-up».

www.businessparkzug.ch



L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE INTELLIGENTE VENANT DU SOUS-SOL

Le centre Pilatus, qu'Alfred Müller AG a réalisé avec la commune de Kriens, comprend un système énergétique écologique et orienté vers l'avenir. Celui-ci tire une grande partie de l'énergie de chauffage et de refroidissement des eaux usées de Kriens. Dans les égouts, des échanges thermiques à plaques ont été montés sur une longueur de 81 mètres. A l'avenir elles capteront la chaleur des eaux usées en hiver et la transmettront via un circuit d'eau séparé à la centrale de chauffage du centre Pilatus. Cette énergie sera utilisée par une pompe à chaleur pour chauffer le bâtiment. En été le système servira à la climatisation des locaux, en évacuant la chaleur ambiante via les eaux usées. Pour la répartition de la chaleur au centre Pilatus, des radiateurs habituels ne sont employés que dans un nombre limité de

locaux. Dans les espaces de bureaux et de service, les plafonds en béton ont aussi bien une fonction de chauffage et de refroidissement. Ce système thermoactif modulaire est un élément innovateur qui utilise la masse du bâtiment (plafonds en béton) comme accumulateur d'énergie et surface de rayonnement pour le chauffage et le refroidissement des locaux. Le système assure un climat ambiant confortable et augmente l'efficacité du système de pompe à chaleur par des températures de chauffage moindres. Dans les espaces résidentiels, des chauffages au sol conventionnels sont employés. L'efficacité de l'installation est améliorée par l'installation photovoltaïque sur le toit, dont le courant solaire peut être utilisé pour alimenter la pompe à chaleur. Avec ce concept énergétique avancé, la commune de Kriens et Alfred Müller AG tirent profit de l'emplacement à proximité des égouts, et réalisent un système global durable, conforme au standard Minergie-P. Selon les calculs du

planificateur du chauffage, le système de pompe à chaleur sur eaux usées couvre au minimum 85% de l'énergie calorifique du centre Pilatus. Pour les pics de consommation ou en cas de panne d'une pompe à chaleur, le bâtiment dispose aussi d'un chauffage à gaz.

www.zukunft-kriens.ch

Gros plan

LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

... De plus en plus de Suisses vivent dans une propriété par étages. Nombre d'entre eux réalisent ainsi un vieux rêve en même temps qu'un important placement. Dans cette édition de Forum, nous nous intéressons à divers aspects de ce thème. Nous vous présentons notamment des tendances dans l'aménagement intérieur, expliquons pourquoi l'achat en vaut encore la peine de nos jours et pour qui, quelles sont les principales erreurs ainsi que les réflexions qui s'imposent dans l'optique de la future rénovation d'une PPE.

UN MODÈLE À SUCCÈS FACE À L'ÉPREUVE DU FEU

Texte Manuel Fischer | Photos Markus Bertschi

...La propriété par étages est très appréciée: depuis que cette forme d'acquisition immobilière a été introduite dans le Code civil suisse en 1965, le nombre de propriétés par étages n'a cessé d'augmenter. Aujourd'hui, on compte environ un million de parts de copropriété en Suisse. La rénovation de leur bien-fonds représente un défi pour de nombreuses communautés de copropriétaires.

> En Suisse, beaucoup de gens pensent qu'il est important de vivre dans ses quatre murs.

En comparaison internationale, la proportion de propriétaires de leur logement en Suisse est plutôt modeste à raison de 38,4% (2015), malgré notre niveau de vie globalement élevé. Le nombre de propriétés par étages a pourtant augmenté de près de 40% entre 1990 et 2015, à savoir d'env. 605 000 unités à un peu plus de 980 000 (voir graphique page 18). Au cours de la même période, le nombre de logements locatifs a relativement peu augmenté, d'env. 15% à quelque 2,2 millions. Les propriétés par étages sont utilisées en résidences secondaires pour moitié environ. On estime que quelque 400 000 PPE sont des résidences principales, le reste étant mis en location.

La tendance à long terme demeure positive, François Bernath, directeur Acquisition, vente et marketing chez Alfred Müller AG, en est convaincu: «La propriété par étages est et reste un type d'habitation apprécié. Si beaucoup de gens rêvent de leur «petite maison dans la prairie» comme idéal absolu, il n'y a plus assez de place pour tout le monde depuis fort longtemps dans notre pays si densément construit. La variante de la propriété par étages n'en est que plus attrayante.» En plus d'une perspective de plus-value à long terme, la situation sur le plan des taux d'intérêt joue, selon Bernath, un rôle majeur pour de nombreux candidats acquéreurs d'une PPE: «Actuellement, les coûts de financement sont bas et les alternatives de placement attrayantes rares, si bien qu'on investit volontiers dans la pierre, également pour son usage personnel.»

Nouveaux besoins

A quels acheteurs la PPE s'adresse-t-elle plus particulièrement? Peter Bucher, en charge des investisseurs immobiliers auprès de la Banque cantonale de Zoug, distingue trois catégories d'intéressés: «Les couples de plus de 60 ans verront par exemple une option dans la PPE lorsque la maison avec jardin devient trop grande après le départ des enfants. De nouveaux besoins deviennent alors prioritaires: un environnement social favorable, la proximité des magasins, des transports publics et de services sanitaires.» Ce segment de la population est en pleine croissance: de plus en plus de seniors restent autonomes et en bonne santé jusqu'à un âge très avancé. Des couples sans enfants où les deux travaillent ainsi que des personnes seules ayant de bons revenus constituent deux autres catégories qui se tournent très souvent vers la PPE.

Le durcissement des conditions de financement freine la demande

Si la propriété par étages demeure appréciée et attrayante aux yeux de nombreuses personnes, le cercle des acheteurs susceptibles de se l'offrir a été restreint ces dernières années par des mesures progressives de régulation des critères d'octroi des hypothèques. La FINMA, l'autorité de surveillance des marchés financiers, a reconnu les «Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires» publiées par l'Association suisse des banquiers en juillet 2014.



Concrètement, celles-ci introduisent deux dispositions: d'une part, les futurs propriétaires doivent disposer d'au moins 10% de «véritables fonds propres» qui ne proviennent ni d'un versement anticipé ni d'une mise en gage de la caisse de pension. D'autre part, la dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum, contre 20 ans par le passé.

Afin que la charge financière soit supportable pour l'acheteur potentiel, les banques exigent généralement que le coût total (intérêts hypothécaires, frais annexes, amortissement) n'excède pas un tiers du revenu, en sachant qu'elles doivent appliquer un scénario de taux hypothécaires virtuels à long terme nettement supérieurs aux valeurs effectives du marché (actuellement environ 5%). Le but de ces mesures est de limiter le risque de surchauffe sur le marché immobilier et leur effet est jugé positif par les différents acteurs (voir interview en page 14).

Le poids des facteurs dits mous

En plus des obstacles au niveau du financement, les prix élevés constituent des freins de plus en plus fréquents à l'accession à la propriété par étages. La hausse des prix s'explique autant par le boom immobilier que nous connaissons depuis le tournant du millénaire que par des exigences accrues et une réglementation très contraignante dans le secteur du bâtiment. C'est ainsi que les standards de construction ont massivement évolué dans de nombreux domaines, par exemple la protection antisismique, l'isolation thermique ou acoustique, l'utilisation de matériaux durables ou la domotique. La transition énergétique qui se dessine pourrait elle aussi entraîner un renchérissement de la construction dans les années qui viennent. D'un autre côté, le prestataire a lui-même intérêt à une excellente qualité de construction des propriétés par étages. Celle-ci représente en effet un argument de vente décisif, mais par ailleurs, sa responsabilité est également engagée par le biais des garanties pluriannuelles.

Le prix et le financement demeurent des critères centraux en matière d'achat d'une PPE, mais ce ne sont pas les seuls. François Bernath le confirme: «Nous devons proposer des appartements plus compacts qui restent quand même attrayants. Dans ce contexte, des facteurs tels que la proximité des transports publics, l'ensoleillement, la matérialisation et la conception de l'espace ainsi que la qualité de l'environnement extérieur deviennent plus importants que jamais». Selon Peter Bucher de la Banque cantonale de Zoug, il ne faut pas non plus sous-estimer l'appréciation du sérieux du prestataire: «Les intéressés potentiels doivent vérifier s'il existe des objets de référence, quelle est la réputation de l'entreprise en matière de qualité de construction et de respect des délais et si elle épaula ses acquéreurs en cas de problèmes éventuels liés au bien immobilier».

Relations à long terme

Alfred Müller AG propose aux communautés de copropriétaires une administration immobilière «tout en un». L'expérience montre que cette approche fait surtout ses preuves dans la phase de vie initiale d'une résidence, notamment en raison des garanties. «Lorsque nous exerçons un mandat d'administration, c'est une situation gagnant-gagnant pour les deux parties: les copropriétaires en profitent parce qu'en tant que concepteur et constructeur du bâtiment, nous connaissons parfaitement les matériaux utilisés et toutes les entreprises impliquées et, de notre côté, nous réunissons sans cesse des connaissances supplémentaires. En cas de problèmes, nous en tirons des conclusions pour des mesures d'amélioration», explique François Bernath. La communauté de copropriétaires est néanmoins libre à tout moment de confier l'administration de son bien à une autre société.

Un administrateur de PPE professionnel s'efforce toujours de favoriser d'emblée la consensualité entre les copropriétaires. La vie d'une propriété par étages a bien démarré lorsque tous les copropriétaires «s'entendent bien». Les exemples des portraits que nous vous proposons en pages 20 et 25 le prouvent: des occupants qui organisent une fête des voisins, partagent des intérêts communs ou s'invitent mutuellement à dîner renforcent leur base de confiance. Celle-ci subit une mise à l'épreuve lorsque la PPE se trouve confrontée à d'importantes décisions, telles que des assainissements et leur financement.



< A l'avenir, la numérisation modifiera également la manière dont une société immobilière développe, construit, commercialise et gère des bâtiments. **Visualisation** Nightnurse Images GmbH

L'épreuve du feu de la rénovation

La rénovation de leur résidence représente une véritable épreuve du feu pour de nombreuses communautés de copropriétaires. Ce sujet n'est pas toujours abordé à temps: les options d'avenir doivent être étudiées à un stade précoce et pas seulement vers la fin du cycle de vie. «Les copropriétaires doivent développer des stratégies pour les rénovations», explique Stefan Bruni de la HES Lucerne (voir interview en page 42). Des experts de la PPE recommandent de rédiger un règlement précisant les dispositions en cas de dissolution, démolition et reconstruction.

Propriété «light» et propriété à terme – nouvelles tendances?

L'avenir de la PPE dépend également d'évolutions sociétales et économiques: des modes de vie plus hétérogènes tels que les familles recomposées, le nomadisme lié à l'économie globalisée, un regroupement vie privée/vie professionnelle toujours plus fréquent vont-ils générer de nouvelles formes de logement? Face à la tendance de l'économie du partage, la propriété par étages restera-t-elle demandée? Suffira-t-il que les investisseurs adaptent leurs offres ou faudra-t-il parallèlement de nouveaux modèles de propriété du logement? Par exemple l'alternative «light» plus avantageuse, qui consiste à acquérir uniquement son appartement, sans quote-part sur l'immeuble ou le terrain? Ou peut-être une propriété avec droit de retour, qui tiendrait davantage compte

de l'imprévisibilité de la vie? Il existe à Berne une résidence qui propose la «propriété à terme» probablement en première européenne: on devient propriétaire pour une durée fixe et limitée, par exemple 30 ans, et par la suite, le bien retourne à l'investisseur. Compte tenu de la durée d'utilisation limitée, l'acheteur ne paie qu'une partie du prix total usuel.

L'ère du numérique introduit par ailleurs des changements massifs dans le monde du travail, l'évolution de la carrière et les besoins des gens, autant que sur la manière dont une entreprise immobilière développe, construit, commercialise ou gère des bâtiments. Pour François Bernath, ce n'est plus une lointaine musique d'avenir: «Grâce à la modélisation 3D, nous pourrions faire participer des groupes d'acheteurs dès la phase de planification et évaluer leurs besoins à un stade précoce.» Comme presque partout ailleurs, le changement est également la seule constante d'une propriété par étages. <

«CELUI QUI A TROUVÉ L'OBJET DE SES RÊVES DEVRAIT L'ACHETER»

Interview Esther Lötscher | Photos Martin Rütschi

... Depuis l'introduction de dispositions plus rigoureuses en matière de financement, la demande effrénée de propriétés par étages et autres biens immobiliers s'est quelque peu tassée ces derniers mois. Flavio Ciglia, directeur du secteur immobilier de la Banque Cantonale de Lucerne, et François Bernath, directeur Acquisition, vente et marketing d'Alfred Müller AG, expliquent dans cet entretien comment le marché a évolué depuis et pourquoi ils recommandent toujours l'achat de son logement.

Vaut-il encore la peine aujourd'hui de devenir propriétaire de son logement?

Flavio Ciglia: Tout dépend de ce à quoi chacun attache de l'importance. Dans le cas d'un bien immobilier, le prix n'est pas l'unique critère d'achat décisif. L'environnement personnel, la situation professionnelle et l'horizon de temps jouent aussi un rôle central en ce qui concerne cet investissement. Si une personne a trouvé l'objet de ses rêves et que tous ces facteurs sont réunis, elle devrait l'acheter. Sur le plan financier, l'achat demeure intéressant, parce que le logement coûtera moins cher qu'en louant un objet comparable.

François Bernath: Compte tenu des bas taux d'intérêt, un achat immobilier en vaut toujours la peine. Il faut bien considérer en effet que l'acquisition d'une propriété par étages est également par définition un investissement. Les acheteurs recherchent généralement une belle solution de logement à long terme, pour laquelle ils sont aussi prêts à consentir un engagement financier substantiel.

Monsieur Ciglia, pourriez-vous préciser ces différents facteurs qui, selon vous, doivent être réunis à l'achat d'une PPE?

Flavio Ciglia: Sur le plan professionnel, il faudrait que la personne sache que sa situation est établie et qu'elle a des perspectives positives. Personnellement, je trouve très important de rappeler qu'on n'achète pas un bien immobilier pour un ou deux ans, mais à long terme, parce qu'on ne le revend pas aussi facilement qu'une action. Ce sont souvent des familles avec enfants qui ont envie de devenir propriétaires; en général, celles-ci ont un horizon d'investissement de 10 ou 15 ans. Dans cette situation, il vaut la peine d'accéder à la propriété.



^
«Compte tenu des bas taux d'intérêt, acheter son logement en vaut toujours la peine», selon François Bernath d'Alfred Müller AG (à gauche). Flavio Ciglia de la Banque cantonale de Lucerne partage cette opinion et ajoute: «Acheter revient souvent moins cher que louer un objet comparable.»

Selon une étude de l'UBS, les prix de l'immobilier, après correction du renchérissement, évoluaient à nouveau en 2016 à leur niveau le plus élevé de la bulle immobilière du début des années 1990. Comment jugez-vous actuellement le risque de corrections sévères?

Flavio Ciglia: Il ne s'agit pas de s'inquiéter, mais d'en tenir compte: ces dernières années, les prix ont constamment augmenté et récemment, nous avons assisté à des corrections de l'ordre de un à trois pour cent dans certains segments. En ce qui me concerne, je considère cela comme une saine évolution et non comme une menace. Comme le nombre d'autorisations de construire délivrées pour du logement en propriété est également en recul, l'offre devrait diminuer ces prochains temps. Cela m'incite à dire qu'il n'y aura pas d'effondrement.

François Bernath: Ces dernières années, l'offre a toujours peiné à répondre à une demande en surchauffe. Le marché est actuellement plus sain.

Est-ce la conséquence des obstacles accrus au niveau du financement?

François Bernath: Le durcissement des exigences financières a réduit le cercle des acheteurs potentiels. Tous ceux qui auraient envie de devenir propriétaires ne le peuvent plus forcément aujourd'hui. Nous vendons moins souvent des appartements sur plan, mais en revanche davantage à l'état de gros œuvre ou finis. J'y vois également un aspect positif, parce que les gens qui achètent une PPE maintenant seront en mesure de supporter des corrections des taux d'intérêt à moyen terme.

Flavio Ciglia: Depuis l'introduction de dispositions plus strictes dans l'octroi de crédits, nous constatons toujours une forte demande pour les hypothèques. En revanche, les cas où nous touchons aux limites des charges supportables ou bien où nous devons refuser le financement sont plus nombreux. Beaucoup d'intéressés ont tellement envie de devenir propriétaires qu'ils ne voient plus leurs propres limites.

Pouvez-vous brièvement nous expliquer ce qui a changé?

Flavio Ciglia: Toute personne qui souhaite acquérir un bien immobilier doit disposer de 20% de fonds propres, dont seulement 10% peuvent désormais provenir de la caisse de pension. Le reste doit être constitué de «véritables» fonds propres. Si le financement hypothécaire atteint 80%, il devra être ramené à 66% en 15 ans. Voici pour ce qui concerne les prescriptions. Pour que la Banque cantonale de Lucerne accepte d'octroyer un financement, il faut que l'ensemble des coûts hypothécaires, des frais annexes et de l'amortissement n'excèdent pas un tiers du revenu mensuel.

«Les responsables du développement de projets sont davantage sollicités de nos jours.»

François Bernath
Directeur Acquisition, vente et marketing
chez Alfred Müller AG

Quel est votre point de vue personnel face à ces restrictions?

Flavio Ciglia: Il est démontré que ces mesures ont eu pour effet de calmer le marché. Nous constatons aujourd'hui que les acheteurs sont devenus plus prudents et y regardent à deux fois. Cela contribue aussi à nous éviter un effondrement du marché.

François Bernath: D'une façon générale, je suis du même avis. En tant qu'investisseur et prestataire de surfaces commerciales et de logements, nous aimerions bien sûr parfois que la commercialisation soit plus facile. D'un autre côté, nous nous rendrions un très mauvais service si cela contribuait à des corrections plus fortes sur le marché.

Que fait Alfred Müller AG pour s'assurer que ses PPE se vendront quand même?

François Bernath: Nous concevons nos produits de sorte à pouvoir les vendre à un prix abordable. La tendance est à des appartements un peu plus compacts. Nous nous renseignons auprès des banques pour savoir si elles jugent nos prix raisonnables et seraient prêtes à financer nos produits. Il est très important que nous connaissions leurs critères.

D'une façon générale, les responsables du développement de projets sont davantage sollicités de nos jours et les investisseurs doivent pouvoir prendre

davantage de risques. Il faut donc disposer des réserves nécessaires pour les assumer.

Flavio Ciglia: Pour les entreprises solidement implantées comme Alfred Müller AG, je pense que cette évolution est positive; elles sont en mesure d'en exploiter les potentiels.

A quels aspects les acquéreurs doivent-ils se montrer attentifs sur le plan du financement?

Flavio Ciglia: L'achat d'un bien immobilier est souvent l'investissement de toute une vie. La planification financière est élémentaire: il faut connaître ses entrées et ses sorties d'argent et évaluer la pérennité de cette situation. Ce faisant, il faut tenir compte de tous les engagements liés à l'achat et se demander également si l'on veut vraiment être lié financièrement à long terme. Le financement doit être déterminé en fonction de ses possibilités et du besoin de sécurité, en ne se contentant pas de choisir l'hypothèque la moins chère.

En plus du financement immobilier en tant que tel, il faut aussi une planification intégrale de la prévoyance. Personnellement, je pense que cela ne se fait pas assez. Le but est de considérer la situation dans son ensemble, en tenant également compte des dispositions matrimoniales et successorales. Finalement, on investit une grande partie de ses moyens financiers dans le logement.

«La demande pour des hypothèques est toujours relativement forte»

Flavio Ciglia
Directeur du secteur immobilier
de la Banque Cantonale de Lucerne



Sur quels aspects la Banque cantonale de Lucerne se montre-t-elle particulièrement vigilante dans ce domaine?

Flavio Ciglia: En ce qui nous concerne, la capacité de risque du client est le critère central. Je constate régulièrement que des intéressés seraient davantage disposés à prendre des risques qu'ils n'en ont effectivement la capacité. Les gens ne sont parfois pas assez conscients des coûts liés à une PPE ou un autre bien immobilier. Chaque augmentation des taux d'intérêt signifie pourtant que le revenu disponible diminue et qu'il faudra bien faire des économies quelque part.

Où un acheteur peut-il trouver le meilleur financement immobilier?

Flavio Ciglia: L'idéal est toujours de s'adresser à une personne de confiance ou à sa propre banque. Elle connaît votre situation financière et, jusqu'à un certain point, votre comportement en la matière. Elle pourra ainsi vous proposer des conseils sur mesure. Parallèlement, il faudrait s'informer sur Internet sur les taux actuels et les produits de différents prestataires. Et finalement, le vendeur peut aussi recommander des

instituts financiers. Pour l'acheteur, il peut être précieux de savoir qu'une banque a étudié le projet immobilier et se sent fondamentalement prête à le financer.

En plus des intérêts hypothécaires, quels coûts faut-il prendre en compte pour une PPE?

Flavio Ciglia: Les coûts annexes, bien entendu, et ce qui nous semble encore plus important, les coûts d'investissement à long terme. L'amortissement permet de se constituer des réserves à cet effet; en ce qui nous concerne, nous recommandons 1% de la valeur d'achat par an. En général, le fonds de rénovation n'est pas suffisamment alimenté. ◀



LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES EN CHIFFRES

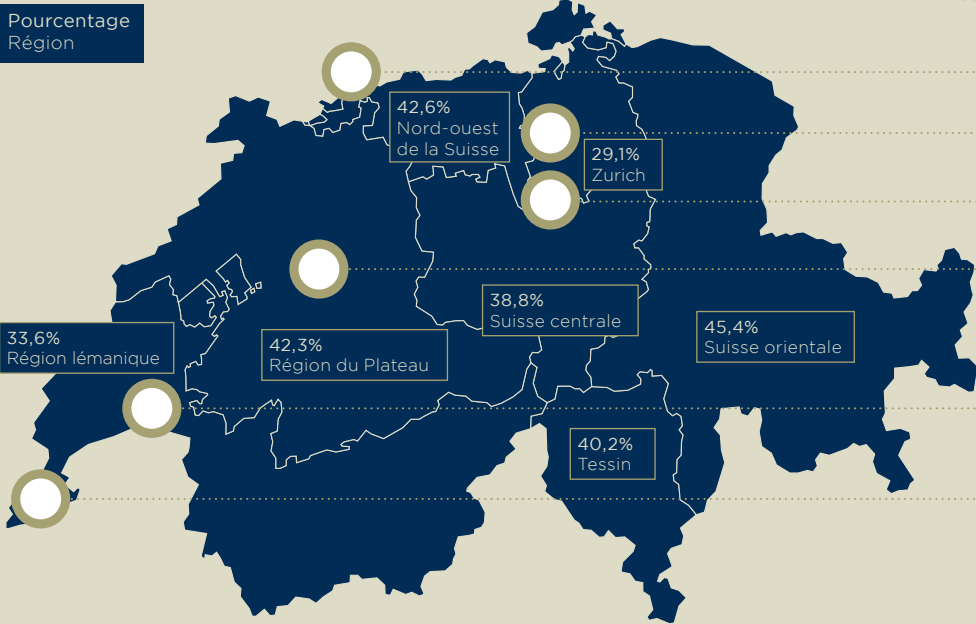
Texte Manuel Fischer | Graphique Joschko Hammermann

La propriété par étages est une success story depuis son introduction en 1965. Cette forme de propriété constitue en effet une option attrayante pour de nombreuses personnes. Sur cette double page, nous vous présentons divers faits et chiffres autour du thème de la propriété

par étages à l'aide d'infographies. Combien de PPE sont-elles par exemple utilisées en résidences secondaires? A quel âge les gens s'intéressent-ils le plus à ce type de propriété? Combien de pièces recherchent-ils?

Proportion de PPE

dans les grandes régions¹



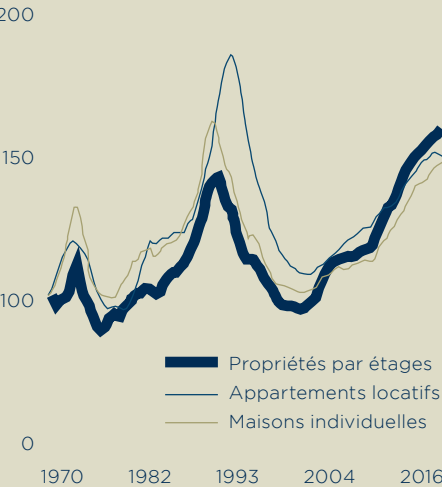
Prix de l'offre

Prix moyens en CHF/m² dans les grands centres urbains en Suisse, 2017²

8 270 CHF	Bâle
11 700 CHF	Zurich
10 700 CHF	Zoug
6 690 CHF	Berne
9 630 CHF	Lausanne
11 700 CHF	Genève

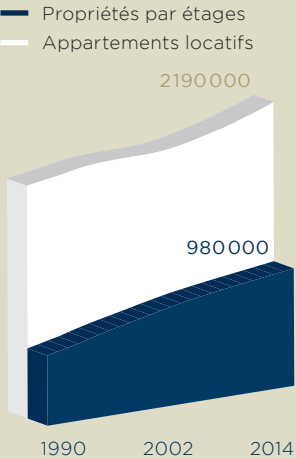
Evolution des prix

Prix de l'offre après correction du renchérissement, indice 1er semestre 1970 = 100³



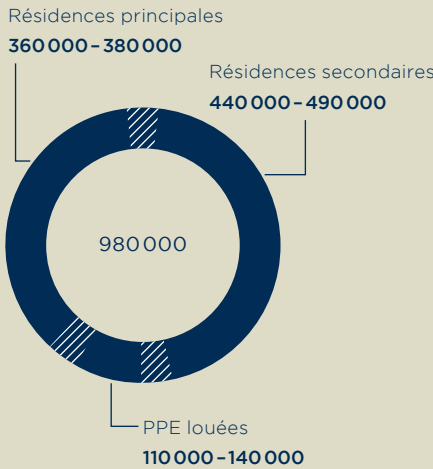
Evolution du parc

Nombre d'appartements en location et en propriété⁴



Utilisation

Nombre total de PPE Suisse, 2014⁵



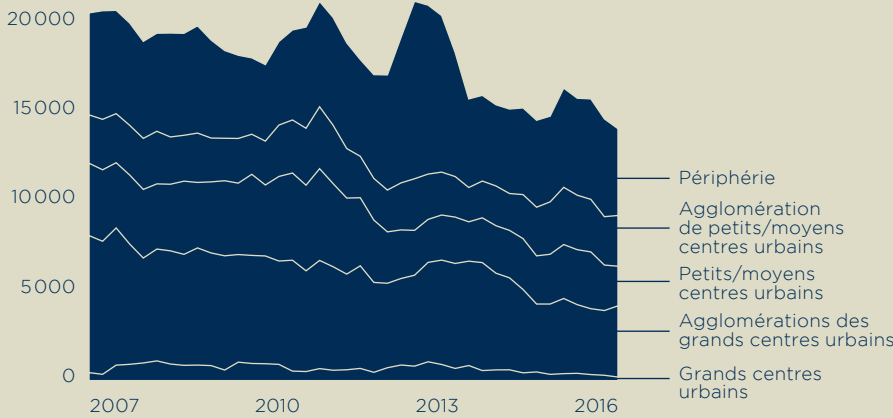
Intérêt

Envisagent d'emménager dans une PPE⁶



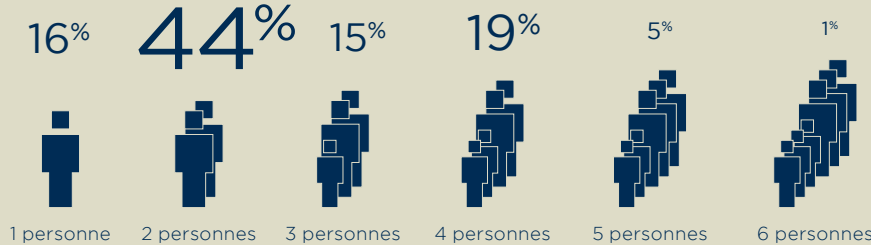
Activité de construction

Nombre d'autorisations de construire délivrées pour des PPE⁸



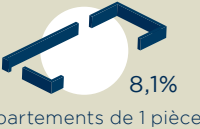
Taille des ménages

Occupation des propriétés par étages en Suisse, 2015⁹



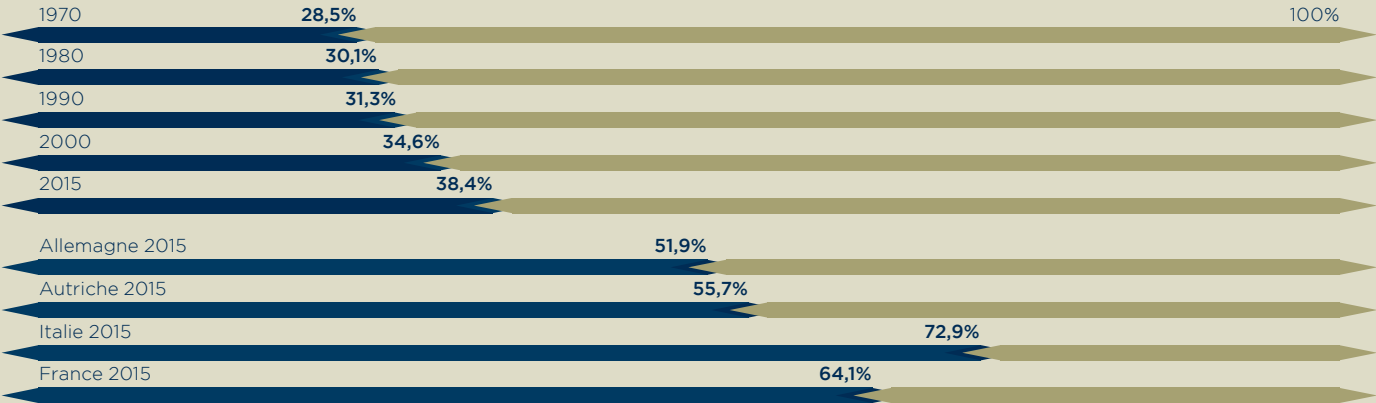
Taille des appartements

PPE selon le nombre de pièces, 2014⁷



Evolution de la proportion de PPE

en Suisse¹⁰, en Europe¹¹



Sources: 1) Office fédéral de la statistique (OFS); 2) Wüest Partner; 3) Wüest Partner, OFS (IPC); 4) Wüest Partner; 5) Wüest Partner; 6) Wüest Partner, NZZ; 7) Wüest Partner, OFS, MSCI; 8) Baublatt Info-Dienst; 9) OFS; 10) OFS; 11) Eurostat

«ICI EN HAUT, C'EST COMME AU CINÉMA»

Texte Manuel Fischer | Photos Alfons Gut



Guido et Hanny Mettenleiter:
«Nous avons tous les deux
un peu le vertige, mais nous nous
sommes rapidement habitués
au salon extérieur.»

... En achetant leur appartement en propriété par étages dans la résidence Feldpark Zug, Guido et Hanny Mettenleiter ont réalisé leur rêve. Tous les deux le savent: en plus de la qualité de la construction, la bonne entente entre les propriétaires par étages est essentielle pour se sentir bien chez soi.

Ils ne nous jouent pas la comédie. Guido et Hanny Mettenleiter ont réussi et ils sont plus que ravis d'avoir tiré le gros lot avec leur appartement en propriété par étages. Leur nouveau foyer se situe dans un des immeubles de onze étages du nouveau quartier résidentiel Feldpark réalisé par Alfred Müller AG à proximité de la gare de Zoug. Cette petite ville de Zoug prend des airs de Manhattan. La hauteur des bâtiments de près de 35 mètres n'est toutefois pas due au manque de place d'une métropole, mais a été rendue possible grâce à un plan d'affectation spécial. Il en découle un ensemble de quatre tours et de bâtiments de cinq étages offrant une large vue aux nombreux habitants.

Le séjour/la salle à manger avec cuisine ouverte entièrement vitré(e) se fond avec la terrasse qui l'entoure. Il en résulte une grande pièce d'habitation qui invite à sortir. Grâce au balcon haut de gamme avec vue dégagée au sud et à l'est, les habitants se lient rapidement d'amitié. Chez les Mettenleiter, le canapé en cuir et les tables en verre en témoignent. «Nous avons tous les deux un peu le vertige, mais nous nous sommes rapidement habitués», expliquent-ils et ils sont fiers de cette sensation de se trouver sur un paquebot du haut de leur 8e étage. Guido et Hanny Mettenleiter partagent volontiers le bonheur de leur appartement avec des amis et des connaissances qui leur rendent visite. «Dans la rue avant d'entrer, ils ne se doutent pas de ce qui les attend à l'intérieur. Lorsqu'ils se trouvent sur le balcon pour la première fois, ils restent bouche bée», raconte Guido Mettenleiter. Sa

femme profite de la vue à chaque moment de la journée et ne peut pas se passer de la vision panoramique: «J'ai besoin d'air, de lumière et de grands espaces. Ici en haut, c'est comme au cinéma. On voit arriver de loin le front météorologique.» Toutefois, il n'est pas possible de profiter toute l'année du vaste espace extérieur dans les étages supérieurs. «L'été c'est agréable, mais au printemps il y a beaucoup de vent ici.»

Soigner les relations avec le voisinage

Huit étages au-dessus de la ville de Zoug, Guido et Hanny Mettenleiter s'entendent parfaitement à mener et s'aménager à dessein une vie agréable. Hanny Mettenleiter travaille à temps partiel au Fitnesspark situé non loin: «Pouvoir se rendre au travail à pied améliore la qualité de vie.» Deux fois par semaine, elle travaille au centre de fitness avec l'équipe du matin qui commence à 6h30. Dans ce cas, Guido Mettenleiter l'y accompagne: «C'est une bonne occasion pour moi de faire un entraînement matinal avant d'aller au travail.» Cet expert diplômé en comptabilité et controlling dirige depuis de nombreuses années une entreprise d'extraction de gravier dans la région. «On m'a demandé si je souhaitais travailler au-delà de l'âge officiel de la retraite. Tant que j'aurai du plaisir à travailler, je retarderai mon départ.»

>
Guido Mettenleiter dirige une entreprise d'extraction de gravier: «On m'a demandé si je souhaitais travailler au-delà de l'âge officiel de la retraite. Tant que j'aurai du plaisir à travailler, je retarderai mon départ.»



L'appartement en propriété par étages à Feldpark n'est pas le premier logement que le couple a acquis: «Nous avons pu profiter de la hausse de valeur de notre précédent bien. Cela nous a aidés à obtenir un bon autofinancement pour l'appartement actuel.» Les propriétaires ont aménagé leur appartement comme ils le souhaitent. Ils ont ainsi supprimé un mur afin d'apporter plus de lumière dans la salle de bains/WC bien équipée.

La passion de Guido Mettenleiter est de collectionner des grands vins; un bon verre de vin rouge le soir s'impose. Le vin a d'ailleurs été déjà le point de départ de nouvelles amitiés: «Récemment, nous avons été invités par un jeune couple au 4e étage et cela uniquement parce que Guido a discuté avec passion de vin dans l'ascenseur avec le voisin», explique Hanny Mettenleiter. Les invitations sont fréquentes au Feld-

park 21. D'après Hanny Mettenleiter, l'entente entre les voisins est bonne au sein de l'immeuble. «Une fois par an, nous organisons une fête. En principe, tout le monde y participe.»

S'engager pour l'immeuble

Guido Mettenleiter a gagné des bons points auprès des voisins quand il a pu convaincre de nombreux propriétaires, suite à un incident, d'équiper leurs portes d'un dispositif de sécurité anti-effraction. Depuis un an, il représente les copropriétaires. Il s'est retrouvé par hasard à cette fonction lors d'une assemblée des copropriétaires. «Je ne me suis vraiment pas mis en avant», dit-il en souriant. «Quelqu'un a simplement cité mon nom et les autres ont applaudi cette proposition. Et déjà j'avais un nouveau job.» Hanny Mettenleiter va volontiers vers les gens dans l'immeuble et veille à une bonne cohabitation par des gestes sympathiques. «Chaque fois que j'apprends qu'un couple a eu un bébé, je leur rends visite et leur apporte un cadeau. Je trouve cela normal.»

Tous deux sont convaincus qu'il ne serait pas possible de régler des sujets plus complexes au sein de la copropriété par étages sans une bonne culture du dialogue. «Parfois, il faut aussi régler des sujets désagréables. Lors de la dernière assemblée des copropriétaires, nous avons décidé d'alimenter le fonds de rénovation d'un montant équivalent à la valeur du bâtiment dans un délai de 20 ans. Cela représente un certain coût, mais personne ne s'y est opposé.» <

<
Hanny Mettenleiter: «Je me sens tout simplement bien dans cette grande cuisine ouverte. Au début, les plans prévoyaient une cuisine fermée. Ici, je peux cuisiner en discutant avec les invités.»



RÈGLEMENT - LES DIX COMMANDEMENTS DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Texte Flavian Cajacob

... Vivre dans ses quatre murs est la solution idéale pour de plus en plus de gens. Lorsqu'il s'agit d'une copropriété, il faut pourtant respecter certaines règles et accepter les décisions de la majorité.

En Suisse, le rêve de la maison individuelle avec un beau jardin explose comme une bulle de savon pour de nombreuses familles dès qu'elles jettent un coup d'œil sur leurs économies. La possibilité d'accéder à la propriété dans une résidence n'en devient que plus attrayante. Au cours des deux dernières décennies, le nombre de PPE occupées par leurs propriétaires a augmenté de près de 50%. Pour Michel de Roche, président de la Chambre professionnelle des propriétaires par étages de l'Association suisse des professionnels de l'immobilier SVIT, «actuellement, quelque 400 000 PPE servent de résidences principales à leurs propriétaires en Suisse». «En ajoutant toutes les résidences secondaires et appartements loués à l'année, on arrive même à environ un million de propriétés par étages.»

Acheter est aujourd'hui plus avantageux que louer

Alfred Müller AG vend jusqu'à 100 unités de PPE par an, principalement dans le segment de prix intermédiaire. «Dans le contexte des taux d'intérêt actuels, la propriété par étages devient vite plus avantageuse qu'un appartement loué», affirme Andreas Büchler, directeur Immobilier et promotion. Dans le cas d'un 4 pièces et demie, les économies peuvent atteindre plusieurs centaines de francs par mois.

Le Zurichois Franz A. fait partie de ceux qui savent compter: peu avant le changement de millénaire, il a acheté un grand 3 pièces de 120 mètres carrés dans le quartier Zurich West avec sa compagne. À l'époque,

son prix était de 750 000 francs et aujourd'hui, l'estimation s'élève à 1,7 million de francs, soit plus du double! «Pour nous, la propriété par étages représente à la fois un lieu de vie et une prévoyance vieillisse», constate l'heureux propriétaire de 53 ans; «nous avons en quelque sorte tiré le gros lot».

Individualité versus communauté

Bien que convaincu du bien-fondé de leur choix, Franz A. ne cherche pas à dissimuler les quelques désagréments d'une constante proximité avec les copropriétaires. «Nous avons tous des besoins individuels. Il est donc logique que cela donne parfois lieu à des discussions.» Une constatation à laquelle Dominik Romang ne peut que souscrire: président de la Fédération suisse des propriétaires par étages depuis de nombreuses années, il ne connaît que trop bien les soucis et préoccupations de ses membres. «Disons-le ainsi: celui qui ne peut pas s'en tenir aux règles ni accepter les décisions de la majorité ne devrait pas se tourner vers la propriété par étages.»

Règles et règlement

Même si la propriété par étages laisse beaucoup de libertés aux copropriétaires, l'épanouissement personnel a tout de même certaines limites. C'est le cas dans l'enceinte de la copropriété, mais également dans ses quatre murs. Le règlement de la copropriété définit tout ce qui est permis et ce qui ne l'est pas. Il précise la situation juridique de chacun et correspond un peu pour la communauté des copropriétaires aux



^

Le manque d'information sur ce qu'un copropriétaire peut ou ne peut pas faire risque de conduire à des conflits. Lire le règlement permet de connaître ses droits et de prévenir de tels litiges. **Photo** GettyImages

Liens Internet

www.stockwerk.ch

Schweizer Stockwerkeigentümerversand /
Fédération suisse des propriétaires par
étages

www.svit.ch

Association suisse des professionnels
de l'immobilier, Chambre professionnelle
des propriétaires par étages

www.loisuisse.ch

Code civil suisse, De la propriété par étages,
Éléments et objets, Art. 712a et suivants

Lecture recommandée

Mathias Birrer, «Stockwerkeigentum. Kauf,
Finanzierung, Regelungen der Eigentümer-
schaft», éditions Beobachter, CHF 39.–
(en allemand uniquement)

Un rôle central: l'administration

Franz A. a également quelques expériences de voisins qui ne respectent pas les règles. Cela ne l'empêche pas d'apprécier le principe même de la copropriété: «Il peut également y avoir des problèmes entre locataires ou entre propriétaires de maisons individuelles. Le tout, c'est de se parler.» Ce que le Zurichois constate régulièrement: «La majorité tire sur la même corde, les empêchements de tourner en rond sont plutôt des cas isolés.»

dix commandements du christianisme. Le conseil de Romang: le règlement doit être formulé de manière précise et détaillée. «Il doit apporter des réponses claires de sorte à ne pas être lui-même à l'origine de divergences d'opinion.»

Mathias Birrer, avocat et auteur du livre «Stockwerkeigentum» publié aux éditions Beobachter, recommande également de se plonger dans une lecture intensive du règlement. «Au début, on est bien sûr un peu euphorique en se disant que tout ira bien et on remet l'étude des documents à plus tard.» Selon lui, ce serait une erreur fatale, parce que: «En cas de litige entre copropriétaires, la situation peut vite se compliquer. Connaître ses droits représente alors assurément un avantage.» Un autre conseil: conserver une saine distance avec ses voisins, en toute amitié, ne peut pas nuire...

Au début de chaque conflit, on trouve généralement un manque d'information qui a entraîné une atteinte au règlement. «Quelqu'un installe un coupe-vent sur son balcon, le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée n'a plus envie de payer pour l'entretien de l'ascenseur – des exemples classiques de litiges entre copropriétaires», constate Thomas Treichler, directeur de département Service juridique d'Alfred Müller AG (voir aussi l'article en page 28).

Lorsqu'il en va de la paix des ménages, l'administration de la copropriété a un grand rôle à jouer. Elle constitue l'interface entre les donneurs d'ordre et les destinataires de la prestation – c'est-à-dire les copropriétaires dans les deux cas. La mission n'est pas simple, comme Michel de Roche le confirme: «L'administration a un engagement à l'égard de la communauté des copropriétaires dans son ensemble, et pas d'un copropriétaire en particulier, ce que l'on confond parfois.»

Là aussi, le principe est simple: des règles précises clarifient les relations. «Une bonne administration possède beaucoup d'expérience, une vision large et les meilleures références. Les constructeurs devraient l'impliquer le plus tôt possible dans le projet.» Si les copropriétaires ne s'attachent qu'au prix en choisissant leur administration, cela pourrait vite avoir un effet de boomerang, remarque de Roche.

Une administration sérieuse, un règlement clairement formulé, l'alimentation d'un fonds de rénovation et des rapports humains courtois – pour Dominik Romang, cela ne fait aucun doute: «À notre époque où les agglomérations urbaines sont de plus en plus denses, où l'espace de vie devient de plus en plus limité, la propriété par étages est une forme de logement parfaite pour de nombreux célibataires, couples, mais également familles avec enfants».

«NOUS FORMONS UNE GRANDE FAMILLE»

Texte Manuel Fischer | Photos Alfons Gut

...Au début des années 1970, la société Alfred Müller AG a construit le lotissement Goldermatten II à Steinhausen, constitué de 22 bâtiments, d'un grand espace vert et d'une piscine privée. En 1986, la société a proposé aux locataires habitant Parkstrasse 2 de devenir propriétaires par étages. A l'époque, Alfred et Ruth Meier ont décidé d'acheter leur appartement, ils ne pouvaient pas s'imaginer vivre ailleurs.



Alfred Meier: «Les animaux ont toujours été acceptés dans la propriété par étages. Notre Golden Retriever est maintenant l'ami de la maison.»



< ^
Très rare et très appréciée des habitants:
la piscine du lotissement Goldermatten à
Steinhausen.

Lumineux et confortable: le salon
d'Alfred et de Ruth Meier.

Des grands espaces verts, des arbres majestueux, des larges espaces entre les immeubles et pas de trafic de transit – le lotissement Goldermatten Il construit à Steinhausen il y a 46 ans présente de nombreux avantages. A l'époque, la construction de la piscine destinée aux habitants du nouveau lotissement – encore très utilisée aujourd'hui – était extravagante. Alfred et Ruth Meier font partie des premiers habitants. Le 31 décembre 1971, ils ont déménagé d'un petit appartement à Zoug avec leurs deux jeunes enfants pour s'installer dans le nouvel appartement locatif situé au cinquième étage, à la Parkstrasse 2. Ils y habitent encore aujourd'hui. Tous deux se disent reconnaissants envers le maître d'ouvrage Alfred Müller d'avoir concédé aux familles souhaitant emménager un rabais mensuel par enfant sur le loyer. Le nouveau quartier devait être rendu vivant par des enfants. «C'était l'un de ses souhaits», se rappelle Alfred Meier.

Il décrit la relation entre les locataires comme étant toujours agréable et pacifique. Les habitants ont organisé la communauté d'intérêts Goldermatten dès 1973. Celle-ci rassemblait tous les souhaits des habitants pour les présenter à la gérance d'immeubles et aux autorités communales. L'association de quartier née de la communauté d'intérêts Goldermatten en 1984 contactait également les nouveaux arrivants: «On se voyait comme une grande famille qui s'aide mutuellement et qui régit la vie commune.» Pour le reste, le principe suivant s'appliquait: «Vivre et laisser vivre». Quand quelqu'un organise une grande fête arrosée jusqu'à tard dans la nuit, nous demandons parfois ce qui a été célébré.

Sport canin et curling

Alfred Meier a débuté sa vie professionnelle par un apprentissage chez Landis & Gyr: «Le métier d'étalonneur de compteurs électriques que j'ai appris n'existe plus aujourd'hui.» Durant sa carrière, il n'a cessé de se former. Il a été chef d'équipe, contremaître, a fréquenté l'école de chefs d'atelier de Winterthour, s'est chargé du contrôle de la qualité, et a participé de façon déterminante au développement du compteur d'électricité électronique. Par la suite, il a d'abord travaillé en tant que spécialiste en protection incendie puis a siégé à la direction d'un grand prestataire immobilier.

Aujourd'hui, les Meier mènent une retraite active, et leurs deux agendas sont bien remplis! Leurs trois enfants adultes et leurs six petits-enfants, en partie déjà adultes également, viennent volontiers leur rendre visite. De plus, Alfred Meier fait partie du comité d'organisation d'une association de contemporains et représente les copropriétaires vis-à-vis de la gérance d'immeubles. Ils entretiennent tous deux leur parcelle de jardin, c'est leur hobby commun. Ensemble, ils ont également passé le brevet de chien d'accompagnement afin de pouvoir faire du sport dans un groupe avec leur golden retriever. Enfin, ils font aussi quelque chose en vue de conserver une bonne entente dans l'immeuble: ils jouent régulièrement au jass avec les voisins.

Ruth Meier a également une grande passion: au moins une fois par semaine, elle s'entraîne au curling. Pendant la saison, elle participe à un tournoi un dimanche sur deux. «J'ai découvert ce sport lors d'un événement organisé par l'association de quartier et j'ai intégré le club de curling de Zoug en 1991», raconte-t-elle. Il s'en est suivi une carrière sportive avec un palmarès impressionnant comprenant plusieurs titres de championne et de vice-championne de Suisse. Depuis 1992, Ruth Meier est responsable du club de curling de Zoug. Lors des Jeux olympiques d'hiver de 2006, elle était présente à Turin avec une délégation. Ils ont demandé, en vain, d'intégrer ce sport aux disciplines olympiques.



^ <
Alfred Meier: «Au sein de la communauté, on se voyait toujours comme une grande famille qui s'aide mutuellement et qui régit la vie en commun. Nous souhaiterions que cela reste ainsi.»

Ruth Meier: «Lorsque nous voulons acheter quelque chose de nouveau pour l'immeuble, nous en discutons jusqu'à trouver un consensus partagé par tous.»

Vivre et laisser vivre

A l'époque, l'association de quartier organisait une fête pour les enfants l'après-midi et une fête pour les adultes le soir, et c'était formidable. «Jusqu'à 200 enfants participaient à la fête», raconte Ruth Meier. Maintenant, les jeunes familles ayant des enfants en bas âge sont rares à Goldermatten. «Aujourd'hui, le quartier compte plus de personnes âgées que de jeunes. Dans notre immeuble, très peu de personnes travaillent encore», relate Ruth Meier. Il y a moins de cohésion qu'avant, c'est pourquoi il n'y a plus d'association de quartier. «Mais nous nous entendons toujours très bien.»

En 1986, les habitants ont eu l'opportunité d'acheter les appartements en propriété par étages. C'est à peine croyable, près des quatre cinquièmes des habitants de l'immeuble Parkstrasse 2 n'ont pas changé depuis cette date. Près de la moitié habite même déjà depuis l'achèvement de la construction du bâtiment, soit depuis presque 50 ans. Toutefois, à la différence d'une colonie de coraux qui ne peut tout simplement pas faire autre chose que de filtrer les aliments présents dans l'eau de mer à un endroit précis, ici les personnes ont choisi de rester. Pourquoi déménager si l'on se sent bien ici? «Ce sont de beaux appartements, même pour les personnes âgées», pense Ruth Meier.

En vieillissant, les habitants ont de nouveaux besoins. Par chance, la communauté a mis de côté de l'argent pour les rénovations et adaptations nécessaires. Alfred Meier s'est toujours engagé auprès de la PPE pour que l'on économise afin de disposer de suffisamment de fonds propres. «Le fonds de rénovation est toujours un casse-tête. Nous avons augmenté les contributions au-dessus du minimum légal afin d'alimenter plus rapidement le fonds de rénovation. Le prochain projet sera de renouveler le chauffage.» La cage d'escalier est un peu vétuste. Elle possède bien un ascenseur, mais qui s'arrête toutefois seulement à un entresol; transformer cette partie du bâtiment serait extrêmement coûteux. Cependant, la communauté des copropriétaires est unanime: «Si une personne devait être atteinte d'un handicap, cela ne constituerait pas un problème d'installer rapidement un monte-escalier après-coup.»

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES – LES 10 ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES

Texte Flavian Cajacob | Illustrations Ludek Martschini

... Les bases légales applicables à la propriété par étages sont précisées aux articles 712 et suivants du Code civil suisse. «Ces articles ainsi que le règlement sur la communauté des copropriétaires méritent d’être étudiés», relève Thomas Treichler, directeur de département Service juridique d’Alfred Müller AG. Thomas Treichler répond ici aux 10 erreurs les plus fréquentes des propriétaires.

1.

Je viens d’acheter une PPE. Je suis libre de faire et de ne pas faire ce que je veux dans mes quatre murs!

En tant que copropriétaire, vous possédez un droit exclusif sur votre appartement. Vous avez le champ libre quant à l’aménagement de vos espaces intérieurs dans la mesure où vous n’intervenez pas sur la substance, la statique ou encore l’aspect extérieur du bâtiment.



2.

J’habite au rez-de-chaussée, je n’ai donc pas besoin d’un ascenseur et ne dois par conséquent pas participer aux frais d’entretien!

Les charges administratives relatives aux installations et parties communes font souvent l’objet de discordes entre copropriétaires. Alfred Müller AG définit, comme base d’imputation des charges communes, une clé de répartition dans le règlement susceptible de présenter de légers écarts par rapport aux quotes-parts. Étant donné que les installations et parties communes telles qu’ascenseurs, aires de jeux ou locaux pour vélos sont utilisées différemment par les copropriétaires selon leurs besoins subjectifs, la configuration individuelle de la clé de répartition a des limites notamment du point de vue de la praticabilité. Un certain schématisme est inévitable. C’est pourquoi le propriétaire de l’appartement du rez-de-chaussée doit généralement lui aussi participer aux frais liés à l’ascenseur, de même que le couple sans enfants à ceux de l’aire de jeux.



3.

Je souhaite planter un pommier dans mon espace jardin. J’offrirai une coupe de fruits à tous mes voisins à l’automne; personne n’aura donc rien à redire!

De fait, en tant que copropriétaire, vous avez uniquement un droit d’usage particulier sur les balcons et terrasses de jardin. Tout ce qui modifie l’aspect du bien-fonds ou gêne d’autres propriétaires est par principe interdit ou soumis à l’accord de la communauté des copropriétaires.

4.

En tant que propriétaire, je paie le salaire de l’administration. Par conséquent, je suis le chef et je dicte la conduite!

Vous faites partie d’une communauté et c’est elle qui est «le patron». L’administration de la communauté des copropriétaires est mandatée uniquement et exclusivement par celle-ci. Elle ne défend pas les intérêts de certains copropriétaires en particulier, mais toujours ceux de l’ensemble de la communauté.



5.

Le locataire de mon appartement en propriété déménage. Super, à présent, je pourrai le louer régulièrement via Airbnb et gagner beaucoup d’argent!

Alors qu’il suffit d’informer l’administration d’une mise en location, il n’en va pas de même pour un usage commercial tel qu’une location sur des plateformes comme Airbnb. Celui-ci requiert l’approbation de la communauté des copropriétaires et devrait être ancrée dans le règlement. Un tel changement d’affectation est toutefois soumis à l’accord de l’ensemble des copropriétaires.

6.

Le fonds de rénovation ne suffit pas à commander les travaux de réparation de la toiture qui s’imposent. Chacun doit mettre la main au portemonnaie – mais je n’en ai pas les moyens. Aucun problème: la communauté paiera pour moi!

Elle peut le faire, mais n’en a pas l’obligation. Si vous ne parvenez pas à réunir des fonds suffisants, dans le pire des cas votre logement risque d’être saisi et vendu. Vous ne pouvez donc pas compter sur la solidarité de vos voisins.





7.

Le sol de notre nouvel appartement en propriété présente des inégalités dont nous ne sommes pas responsables. Comme ce dommage relève de la garantie, je vais m'adresser à l'artisan concerné.

Nombre d'entreprises générales cèdent aux acquéreurs leurs droits en cas de défauts envers les différents fournisseurs lors de la vente d'unités de propriétés par étages. Cela risque d'être une grande source de tracas pour les acheteurs qui devront s'occuper eux-mêmes de faire remédier aux défauts. Nous considérons qu'une telle cession des prétentions de garantie est déloyale, raison pour laquelle nos contrats de vente ne prévoient pas cette réglementation. Nous assurons une garantie de deux ans sur les vices apparents et de cinq ans sur les vices cachés. Durant les délais de garantie et de prescription, Alfred Müller AG assume la responsabilité des défauts à l'égard de ses acquéreurs. Au cours de cette période, ces derniers peuvent annoncer directement les défauts à Alfred Müller AG.

8.

Ma voix a toujours le même poids, qu'il s'agisse de rénover la toiture ou d'installer un jacuzzi.

Les travaux qui s'imposent dont l'objet est la préservation de la valeur ou de la fonctionnalité du bâtiment – par exemple la réparation d'une toiture – peuvent être décidés à la majorité des copropriétaires présents et représentés, c'est-à-dire à la majorité simple. Pour des travaux utiles qui entraînent une augmentation de la valeur ou une amélioration de la rentabilité du bâtiment – par exemple l'installation d'un chauffage économe en énergie – il faut une majorité qualifiée, c'est-à-dire la majorité de tous les copropriétaires qui, simultanément, doivent détenir plus de la moitié de la valeur des parts (majorité des quotes-parts). Les projets luxueux, comme l'exemple cité de l'installation d'un jacuzzi, dont le but est uniquement d'embellir le bien-fonds ou d'améliorer son confort, nécessitent une décision adoptée à l'unanimité, c'est-à-dire que tous les copropriétaires doivent donner leur accord.

9.

Je ne peux pas participer à l'assemblée des copropriétaires. J'expose mon avis sur les différents points de l'ordre du jour par écrit. Cela compte aussi!

Non, ce n'est pas le cas. Par contre, vous pouvez vous faire représenter à l'assemblée. Nos règlements prévoient qu'il est possible de se faire représenter par une personne avec laquelle on fait ménage commun, par un autre copropriétaire, par un descendant direct ou par l'administration. Le représentant doit être en mesure de présenter une procuration écrite signée par vos soins à l'assemblée.

10.

Je vends ma copropriété et m'installe dans une autre ville. Mes versements au fonds de rénovation me reviennent de droit.

Faux. Lors d'une vente, la part au fonds de rénovation est transférée à l'acquéreur et n'est pas remboursée en cas de départ.

Vous trouverez encore d'autres erreurs dans le nouveau Journal d'Alfred Müller AG: www.alfred-mueller.ch/fr/journal

NOUVELLE TENDANCE

... L'acquéreur d'un logement en propriété peut généralement déterminer l'aménagement intérieur en grande partie lui-même. C'est agréable, mais cela représente aussi beaucoup de travail. A quoi faut-il veiller dans l'aménagement de la cuisine? Quels revêtements de sol sont durables? Le style devrait-il être plutôt tendance ou classique et intemporel? Dans les pages qui suivent, les partenaires d'Alfred Müller AG montrent ce qui est actuellement le plus demandé par leurs clients.

>
L'acquéreur d'un logement en propriété investit souvent beaucoup d'argent et de temps dans l'aménagement de la cuisine. Un conseil technique compétent est décisif pour pouvoir réaliser ses rêves.



Cuisines

Des hottes de table au lieu de hottes aspirantes traditionnelles

Les hottes de table font actuellement leur entrée dans les cuisines. Comme alternative aux hottes aspirantes traditionnelles au plafond ou sur la paroi, les hottes de table offrent divers avantages: une plus grande liberté dans l'aménagement de la cuisine, une meilleure visibilité lors du travail en cuisine, pas d'obstacle, pas de vapeurs ascendantes, fonctionnement silencieux, etc.

Pour les faces, la tendance aux revêtements de qualité se maintient. La demande de revêtements mats à l'apparence naturelle et soignée s'est accrue. Les faces en résine synthétique à revêtement mat se distinguent par leur toucher agréable et doux, et leur entretien facile.

La tendance aux faces brillantes en acrylique se maintient également. Elles sont livrées depuis l'usine avec une feuille de protection que l'on retire après l'installation. Il est impératif d'appliquer un polish pour accélérer le processus de durcissement de la matière. Le produit lustrant

employé peut aussi être utilisé par la suite pour éliminer des rayures. Avec des surfaces laquées ce n'est pas possible.

En particulier dans les logements en propriété, la cuisine est aujourd'hui l'une des pièces les plus liées aux émotions, si bien que les acheteurs investissent beaucoup de temps, d'énergie et d'argent dans son aménagement. Quand on planifie une nouvelle cuisine, on remarque rapidement combien l'offre et les possibilités d'aménagement sont variées. Un conseil techniquement compétent est indispensable pour pouvoir concrétiser ses rêves. Cela en particulier parce que les deux tiers des nouvelles cuisines installées en Suisse remplacent des cuisines existantes.

www.astor-kuechen.ch

Salle de bains

La salle de bains comme salle de repos bien étudiée

Un bel appartement est l'un des grands sujets «lifestyle» de notre temps, et est entièrement axé sur le bien-être. La salle de bains comme espace de détente privé joue un rôle central, ce qui se manifeste dans des concepts de salles de bains attrayants et des options d'équipement dans toutes les catégories de prix. Un aménagement bien étudié de la salle de bains gagne ainsi en importance. Il y est question de l'agencement d'ensemble et de l'architecture d'intérieur, de confort, de bien-être, de santé, d'hygiène et de l'usage varié de l'eau.

Des technologies innovatrices, de nouveaux matériaux et une qualité de design élevée offrent de nouvelles possibilités passionnantes et incitent à de nouveaux développements. C'est actuellement le cas dans le domaine de l'éclairage, où des sources lumineuses biodynamiques assurent des adaptations optimales de la lumière selon la lumière du jour, les ambiances et les fonctions. Egalement avec les WC-douches qui définissent de nouveaux standards d'hygiène. Ainsi que

pour les douches, qui peuvent être équipées (avec ou sans vapeur) comme îlots de bien-être privés.

Pour l'ameublement des salles de bains, le design, les équipements intérieurs soignés, la qualité esthétique et fonctionnelle sont particulièrement prisés. Le confort représente un besoin important à tout âge, auquel on peut répondre par de nombreuses options d'extension attrayantes. Finalement une salle de bains est un investissement pour de nombreuses années, utilisé et sollicité jour après jour. Un programme d'agencement d'ensemble tel qu'AlternA, qui répond avec flexibilité aux besoins individuels et aux goûts stylistiques avec un design esthétique et intemporel et une qualité élevée tient donc le cap.

www.sanitastroesch.ch



< ^
La salle de bains s'est développée de la simple salle d'eau en un espace de détente. Des technologies innovatrices, de nouveaux matériaux et une qualité de design élevée offrent de nouvelles possibilités d'aménagement.

Parquet

Les clients misent sur le naturel, le rétro et le vintage

Le chêne est de loin le type de bois le plus apprécié. Ce n'est pas étonnant, car un parquet en chêne est intemporel, polyvalent, robuste et durable. Le chêne est aussi très résistant à l'usure.

Le client a l'embarras du choix

Le bois de chêne présente des nervures marquées et une palette incroyable de teintes. L'offre s'étend bien au-delà du «chêne rustique» – plus de 200 variétés sont à disposition. Les trous provenant d'un nœud et d'autres «défauts» du bois restent visibles et ne sont pas supprimés. L'huilage permet de conférer différents tons de couleurs au bois. Le fumage du bois fait ressortir surtout des tons foncés,

tandis que le «brossage» rend le bois encore plus naturel et lui donne un aspect unique.

Un parquet en chêne dans un logement correspond aussi bien à un style d'habitat classique que moderne. Mais aussi dans des objets où la fréquentation par la clientèle est très élevée, le chêne assure des sols durables et résistants grâce à leur dureté et leur élasticité.

Des sols classiques et originaux

Les parquets à bâtons rompus étaient et restent très appréciés aujourd'hui encore. Ils allient un style noble à une apparence élégante. Pas étonnant donc que ce type de pose reste un classique intemporel.

Les parquets à bâtons rompus permettent une grande variété de motifs et s'accordent à de nombreux styles d'ameublement. Ce type de pose convient donc particulièrement bien à un habitat stylé ou une chambre d'hôtel (photo à gauche et en bas à droite) ainsi que pour des boutiques et des restaurants.

Oser l'originalité

Le «Linsenparkett» (parquet lenticulaire, photo en haut à droite) est un nouveau produit de Hans Hassler AG, fabriqué à Alpnach. Il a été développé en collaboration avec les architectes Herzog & de Meuron, et se caractérise par son aspect unique en son genre.

www.hassler.ch



^ Une surface d'une certaine importance du nouveau «Linsenparkett» (parquet lenticulaire) est exposée dans le showroom de Hans Hassler AG à Zoug.

^ Les maîtres d'ouvrage d'une villa à Zurich ont créé un habitat élégant et stylé avec un parquet en chêne à bâtons rompus.

^ L'hôtel de luxe Bürgenstock en Suisse centrale a opté notamment dans ses chambres pour un parquet en chêne. Il a subi un brossage spécial, a été huilé avec la couleur foncée Scurano et posé à bâtons rompus. Le résultat est élégant et donne un sentiment de bien-être.

Armoires

On souhaite des solutions individuelles et intemporelles

Pour l'aménagement d'armoires, dressings, rayonnages et buffets, les clients souhaitent aujourd'hui des solutions adaptées à leurs besoins individuels dans leur nouveau logement en propriété. Les matériaux et revêtements doivent être majoritairement intemporels, afin que les produits ne dominent pas dans les pièces et qu'ils donnent satisfaction pendant longtemps. Cela s'applique aussi aux couleurs, où actuellement le blanc est particulièrement apprécié. Les tons terreux et le jaune comme couleur vive complémentaire sont eux aussi très demandés.

Les surfaces revêtues restent appréciées en raison de leur bon rapport qualité-prix. Comme variante de qualité supérieure, les clients optent volontiers pour des surfaces laquées dans l'une des plus de 1000 couleurs NCS possibles. Elles permettent aux clients d'accorder exactement la couleur de leurs armoires, buffets ou rayonnages à leur intérieur. En outre avec les surfaces laquées, les arêtes ne sont pas visibles.

La garde-robe est un sujet important pour les couples dont les enfants ont quitté le foyer. Les chambres d'enfants peuvent alors être transformées en dressings spacieux. Les exigences posées à son équipement sont les mêmes que celles pour un placard fermé: étagères, tiroirs, tringles, éclairage, etc.

Les grandes pièces peuvent être aisément subdivisées à l'aide d'armoires. Les surfaces qui ne sont pas fermées sur toute la longueur sont moins imposantes. Les armoires en combinaison avec un rayonnage, un élément de dressing ou un coin bureau sont donc également prisées. Dans la chambre à coucher, certains placards forment directement la partie arrière du lit, avec des étagères et des lampes intégrées.

www.alpnachnorm.ch

Alpnach Norm fabrique des armoires, des dressings et des rayonnages au gré du client. La configuration de la pièce, les besoins d'utilisation et les exigences posées sont déterminantes pour l'aménagement.



< v
Des standards éprouvés combinés avec un travail sur mesure individuel: Alpnach Norm travaille des matériaux de qualité en Suisse pour la fabrication de produits esthétiques, fonctionnels et durables.



Carrelage

L'intérieur et l'extérieur fusionnent

Sur les parois des salles d'eau, on continue souvent d'utiliser de la faïence émaillée classique. L'usage universel de grès cérame non émaillé a cependant lancé une nouvelle tendance: le remplacement de la sérigraphie par l'impression numérique plus variée permet de créer des surfaces de grès cérame dans les variations les plus diverses, telles que le bois, le marbre, le granit ou simplement une surface fantaisie. Le grès cérame non émaillé est constitué d'une masse teintée dont la surface est imprimée et imprégnée, ce qui lui permet de résister aux plus fortes sollicitations, telles que l'usure ou la formation de taches.

Inside-out

Toujours plus de fabricants proposent des produits «inside-out». Les mêmes carrelages sont posés à l'intérieur et à l'extérieur. Dans l'espace extérieur, ils sont toujours structurés et ont deux centimètres d'épaisseur. L'espace extérieur est ainsi perçu comme une extension de la salle de séjour. Cette tendance est renforcée par

l'architecture actuelle, qui privilégie des pièces transparentes et claires, avec de nombreuses baies vitrées.

Un carrelage de grand format

Dans les salles de séjour, la tendance est de poser plus souvent des grands formats jusqu'à 120x120. Les revêtements muraux et les panneaux d'une seule pièce du sol au plafond deviennent eux aussi plus populaires. Des grands formats et des joints étroits font paraître les pièces plus spacieuses. Même les petites salles d'eau semblent ainsi plus grandes et l'effet du carrelage céramique avec les joints classiques disparaît. On joue davantage avec une couleur uniforme mais avec différents formats et des surfaces variées. La pièce est ainsi perçue comme une unité.

www.baubedarf-richner-miauton.ch



<
Des carrelages de grand format font paraître les pièces plus spacieuses.

>
Si des carrelages de même apparence sont posés dans l'espace intérieur et l'espace extérieur, les deux espaces fusionnent en un tout.



PLANIFIER AUJOURD'HUI LES CONNEXIONS POUR APRÈS-DEMAIN

Texte David Strohm | Graphique Michael Bilgerig

...Lorsqu'on construit aujourd'hui, il faut penser aux besoins des résidents de demain. L'électromobilité et les exigences posées au « smart home » du futur requièrent des décisions prévoyantes dans la planification électrique et l'installation.



<
Pour ceux qui veulent aménager leur logement de manière «intelligente», il existe d'ores et déjà de nombreuses possibilités pour la connexion d'installations, appareils et systèmes en réseau. Pour ceux qui veulent attendre, il faut prévoir suffisamment de capacités pour les connexions futures et dimensionner les boîtes de distribution en conséquence.
Photo GettyImages



Des maisons intelligentes

Dans un «smart home», les appareils et éléments de commande utilisés dans le bâtiment ou les salles de séjour pour les installations électriques et le chauffage, la climatisation et la ventilation, ainsi que les systèmes de protection solaire (stores) sont connectés entre eux et programmables pour des tâches déterminées. La technique de communication interne et externe, la technique multimédia et la technique de sécuri-

té peuvent tout autant être intégrées dans le «smart home» que les applications d'appareils ménagers. En outre des fonctions d'assistance et des services pour l'assistance à l'autonomie à domicile («Ambient Assisted Living») ainsi que les fonctions de sécurité peuvent être intégrées dans un système de bâtiment intelligent. Si on le souhaite, les fonctions du «smart home» sont accessibles aussi via un smartphone et Internet, et peuvent être actionnées par l'utilisateur à l'aide d'applications.

Si l'on regarde derrière le revêtement du mur de la maison dont la construction n'est pas encore tout à fait terminée, on ne voit rien. Pas de câbles, ni de lignes électriques, rien que du noir. Pourtant ici, dans le sous-sol de la nouvelle construction, rien n'a été oublié, mais tout a été sciemment élaboré. Les tuyaux vides dans une nouvelle construction servent de réserve pour des équipements ou extensions ultérieurs dans un bâtiment. Par exemple pour les lignes puissantes dont on a besoin le soir lorsque les résidents rentrent chez eux et veulent recharger les batteries de leur véhicule électrique. Ou pour des circuits supplémentaires qui seront la norme dans le «smart home» du futur – pour la régulation automatique de la chaleur, la machine à laver et les stores pare-soleil, qui pourront être commandés à distance avec une application.

Même s'ils ne seront pas habités éternellement, les bâtiments résidentiels d'aujourd'hui vont l'être pendant les prochaines décennies. On ne peut pas prédire exactement comment évolueront les besoins des résidents et surtout la technologie. Ils vont de toute façon changer. «Si l'on prévoit aujourd'hui suffisamment de capacités dans une nouvelle construction pour les connexions futures et que l'on dimensionne les boîtes de distribution en conséquence, l'intelligence des bâtiments de demain pourra être intégrée ultérieurement», dit Thomas Lüem, propriétaire d'un bureau d'ingénieurs avec des succursales à Dietikon, Baar, Sursee et Lenzburg.

Des capacités pour les sujets d'avenir

Compte tenu de la numérisation galopante et du tournant énergétique, les acheteurs de logements individuels ou en PPE se demandent quelles sont les possibilités pour un aménagement des immeubles tourné vers l'avenir. Le sujet occupe donc également les investisseurs et les sociétés immobilières, qui doivent prendre des mesures préventives dans l'intérêt des futurs propriétaires.

Thomas Lüem Partner AG (TLP) a participé à la planification de plus de 1500 projets de construction ces dernières années. Les tuyaux vides ont joué un rôle important; ils n'ont pas tous été remplis avec des câbles par la suite. L'une des raisons: de nombreux appareils de la technique actuelle du bâtiment peuvent être commandés et reliés sans câble, via Internet ou le réseau électrique. TLP en tient donc compte dès aujourd'hui dans la conception. Il importe

surtout d'avoir suffisamment de prises électriques, car tous les appareils nécessitent une alimentation en courant.

Le maître d'ouvrage définit le «niveau d'intelligence»

Une autre grande tendance influe sur la planification électrique: la mobilité électrique qui, couplée avec une production décentralisée de courant solaire, des accumulateurs d'énergie locaux et une domotique moderne, devrait jouer à l'avenir un rôle important pour le tournant énergétique. La condition préalable est une «smart intelligence» centrale qui relie la technique du bâtiment, les appareils ménagers, les accumulateurs et le pilotage du réseau des forces motrices.

L'exemple des véhicules électriques montre l'importance d'une planification prévoyante. Car «ils pourront uniquement être exploités de manière sûre s'il y a une infrastructure adéquate pour les recharger», affirme Thomas Lüem. Les bornes de recharge devront ainsi permettre une intensité de courant appropriée et nécessiteront des équipements variés selon leur lieu d'implantation. «La recharge des accumulateurs génère en effet des courants élevés sur une durée assez longue», ajoute l'ingénieur électricien. Cependant l'infrastructure d'équipement des fournisseurs d'énergie des bâtiments n'est souvent pas adaptée à de telles charges. Un jour, à l'aide d'une gestion intelligente, plusieurs véhicules pourront être rechargés de manière échelonnée dans des créneaux horaires prédéfinis.

Le niveau d'une maison intelligente dépend grandement du standard d'aménagement défini par l'investisseur. Une installation de base commence par des stores intelligents dans toutes les pièces comme pare-soleil et comme protection contre la vue, et une commande d'éclairage pour les salles de séjour. Un équipement complet comprend l'ensemble de la gestion du bâtiment: compteur intelligent et accumulateurs d'énergie, climatisation et ventilation, système d'accès et dispositifs d'alarme, composants multimédia et divertissement, ainsi que la commande des équipements de bien-être.

Un investissement rentable

Cela a bien sûr un prix, mais les dépenses occasionnées sont un investissement prévoyant. Finalement elles augmentent la valeur de la propriété. Bien que la plupart des éléments susmentionnés soient déjà

Gütsch Oberägeri, un nouveau jalon

Dans le complexe Gütsch Oberägeri, 22 logements modernes en propriété, avec vue panoramique sur le lac et les montagnes, voient actuellement le jour. Alfred Müller AG a posé un jalon pour un avenir intelligent de l'immobilier: dans le parking couvert, les places de stationnement peuvent être équipées de bornes de recharge pour voitures électriques. Les conduits électriques requis sont incorporés et la place pour un futur tableau électrique prévue. La commande des stores comprend une station météo individuelle par appartement déjà dans l'aménagement de base. Pour des composants smart home supplémentaires, la place a été réservée dans la distribution secondaire et les tubes d'installation sont dimensionnés en conséquence. Selon que l'acheteur opte pour un système domotique déjà pendant la réa-

lisation ou seulement après la construction du logement, il peut choisir parmi différentes solutions: suite à ses installations, l'électricien peut monter un système de contrôle classique qui envoie les données sur un câble bus. Si le client souhaite des fonctionnalités de smart home après l'achèvement de la construction, on emploiera plutôt des systèmes avec communication par Power Line. Celles-ci permettent de commander presque tout avec des petits capteurs dans les prises électriques et des appareils, au moyen de signaux via les câbles à courant fort, sans que l'on doive poser de câbles supplémentaires.

La société de planification électrotechnique Thomas Lüem Partner AG a déjà calculé à l'avance l'équipement complet du smart home, afin que les futurs propriétaires disposent de bases de décision concrètes d'un point de vue technique et concernant les prix.

disponibles sur le marché comme solutions séparées, les standards unifiés nécessaires ne sont pas encore entièrement établis. Préparer et attendre est donc une stratégie judicieuse.

Dans la maison elle-même il convient de penser aux connexions et aux prises commutables, aux capteurs, aux détecteurs de présence et d'incendie, et cela non seulement aux endroits habituels pour l'accès TV et Internet dans les salles de séjour, mais aussi dans les autres pièces. Thomas Lüem cite comme exemple le hall d'entrée, où les résidents s'attendent à avoir des prises pour recharger leur téléphone portable. Il ne faut pas oublier non plus les zones extérieures. Des mesures de sécurisation particulières y sont requises, par exemple pour la protection contre la foudre. Un service fiable est en outre nécessaire pour l'entretien de la technique complexe du bâtiment.

Le «smart home» n'améliore pas que le confort et le sentiment de sécurité. La technique contribue aussi à une meilleure efficacité énergétique par ses possibilités de pilotage et de surveillance. En tant qu'assistant attentif, elle peut aussi favoriser la qualité de vie future. Ainsi les investissements aujourd'hui permettront peut-être un jour aux résidents de pouvoir vivre beaucoup plus longtemps entre leurs quatre murs. <

«L'ADMINISTRATEUR DOIT CONSEILLER LES COPROPRIÉTAIRES»

Interview Esther Lötscher | Photos Martin Rütschi

... De plus en plus d'immeubles en propriété par étages arrivent à un âge qui nécessite des rénovations complètes. Les communautés ne s'y préparent pas toutes suffisamment. Comme le montre l'entretien avec Stefan Bruni, Walter Hochreutener et Beat Stocker*, elles ne prévoient souvent ni stratégie spécifique à l'immeuble ni planification financière.

On lit régulièrement que des logements en propriété par étages ne correspondent plus à l'état actuel de la technique. Est-ce vraiment le cas?

Stefan Bruni: Tout le monde parle de non-conformité à l'état actuel de la technique, mais il n'existe pas de définition précise de ce que cela signifie. On manque aussi d'études empiriques qui analysent si ce problème est plus important pour les immeubles en propriété par étages que pour les autres bâtiments. De nombreux indices montrent en effet que la non-conformité à l'état actuel de la technique ne concerne pas seulement les propriétés par étages, mais aussi les immeubles locatifs et les maisons individuelles. Les propriétés par étages ont simplement une difficulté supplémentaire, car une communauté doit se prononcer sur la rénovation.

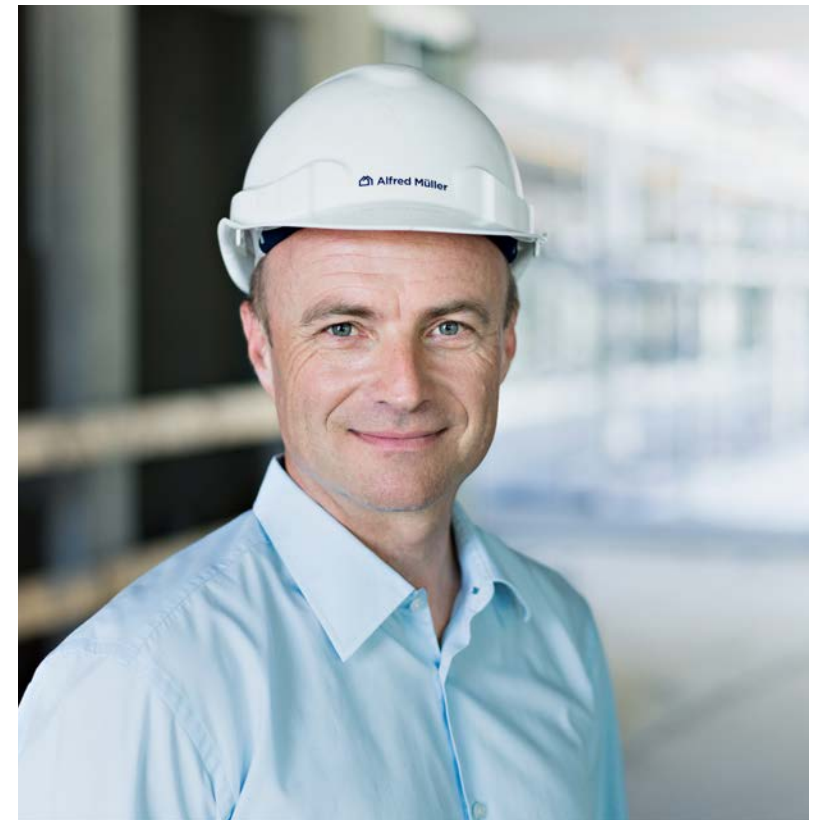
A quel moment les copropriétaires doivent-ils attendre les premières grandes mesures de rénovation?

Walter Hochreutener: Cela varie fortement et dépend de différents facteurs. En général, des rénovations importantes sont nécessaires après 15 à 25 ans.

Beat Stocker: Il faut distinguer les travaux d'entretien, qui doivent être réalisés en permanence, des travaux de rénovation. Si un immeuble est entretenu de manière professionnelle, cela se répercute positivement sur la durée de vie des matériaux. A l'inverse, un manque d'entretien peut entraîner des conséquences importantes – quand les joints en mastic ne sont pas entretenus par exemple. Tant l'entretien que les rénovations doivent être planifiés et réalisés avec soin afin de garantir la préservation de la valeur d'un immeuble.

«La construction d'un bâtiment de remplacement est aussi possible dans le cadre d'une propriété par étages.»

Beat Stocker
Directeur Développement
de projet et entreprise générale
chez Alfred Müller AG



Stefan Bruni: Il est vrai que les acquéreurs de nouveaux appartements en propriété par étages ont 15 à 25 ans pour épargner le capital nécessaire aux grandes rénovations. Toutefois, si des appartements locatifs sont transformés en appartements en propriété par étages ou si quelqu'un achète un ancien appartement en propriété par étages, ces coûts peuvent intervenir déjà quelques années plus tard. Toute personne qui achète un tel appartement serait bien avisée d'examiner avec soin si son prix correspond à l'état du bâtiment, si un fonds de rénovation existe et quel est le montant accumulé sur ce fonds.

Les communautés de propriétaires par étages sont-elles préparées quand leur immeuble a besoin d'être rénové?

Walter Hochreutener: Cela dépend beaucoup de chaque communauté. En tant qu'administratrice, la société Alfred Müller AG aborde régulièrement et suffisamment tôt lors des assemblées les sujets de l'entretien et des rénovations. Nous rencontrons des communautés qui suivent nos recommandations et d'autres non.

Beat Stocker: Nous constatons que les propriétaires par étages se comportent en partie comme des locataires. Ils nient avoir investi leurs capitaux propres non seulement dans leur propre appartement, mais aussi dans tout l'immeuble. Une bonne maintenance du bâtiment est dans leur intérêt.

Stefan Bruni: Le problème est que de nombreuses communautés de propriétaires par étages ne comptabilisent pas les coûts complets, et ne suivent pas non plus de stratégie à long terme spécifique à l'immeuble. Il est évident qu'un bon administrateur attire leur attention à ce sujet. Toutefois, il y a des communautés qui choisissent un administrateur bon marché, dans le pire des cas un administrateur qui exerce cette activité à titre accessoire et qui ne connaît pas bien l'immobilier. Souvent, de telles communautés ne disposent pas d'une planification prévisionnelle financière et spécifique à l'immeuble.

*Les interlocuteurs

Stefan Bruni, professeur et chef de projets à la Haute école de Lucerne
Beat Stocker, directeur Développement de projet et entreprise générale chez Alfred Müller AG
Walter Hochreutener, directeur Gérance d'immeubles chez Alfred Müller AG

«La planification financière doit se faire dès le premier jour.»

Stefan Bruni
Professeur et chef de projets
à la Haute école de Lucerne

A partir de quand les communautés doivent-elles s’inquiéter des futurs coûts de rénovation?

Walter Hochreutener: Dans l’idéal, il faudrait élaborer un plan sommaire d’investissement dès la construction d’une propriété par étages, à titre de recommandation. La société Alfred Müller AG ne le fait pas encore actuellement, mais j’imagine aisément que cela devienne le cas à l’avenir. Ce serait une prestation utile pour les acquéreurs de nos appartements en propriété par étages.

Stefan Bruni: Je pense aussi que la planification financière doit se faire dès le premier jour. Les acquéreurs devraient être conscients de ce que représente un achat. Avec la «boîte à outils de Lucerne»*, la Haute école de Lucerne a notamment élaboré un instrument dans lequel tous les éléments de construction sont consignés avec les coûts,

et qui indique le moment où les différents éléments de construction doivent être rénovés. Si l’on compare les estimations des coûts aux versements dans le fonds de rénovation, on voit s’il y a des manques de financement, de quel ordre ils sont et à quel moment ils apparaissent. Si les communautés utilisent cet instrument suffisamment tôt, elles ont assez de temps pour verser les montants nécessaires dans le fonds de rénovation. En principe, les communautés dépendent néanmoins de l’administrateur qui doit les sensibiliser au sujet et les guider correctement.

Beat Stocker: J’irais même plus loin en incluant les coûts de l’entretien dans le calcul. En se basant sur un plan d’entretien et d’investissement, on pourrait élaborer une planification financière sur mesure pour un immeuble. Les versements dans le fonds de rénovation pourraient être réalisés sur la base de cette planification financière.

Pourquoi l’argent placé dans le fonds de rénovation ne suffit-il souvent pas lorsque des rénovations sont nécessaires?

Beat Stocker: De nos jours, on retire souvent l’argent du fonds pour des travaux d’entretien, bien qu’il ne soit pas prévu à cet effet. Et lorsque des investissements importants deviennent nécessaires, il n’y a plus suffisamment d’argent.

Stefan Bruni: Oui, c’est exact. Dans nos études, nous avons constaté que le fonds de rénovation est souvent beaucoup utilisé pour payer les travaux d’entretien. De plus, la dotation du fonds de rénovation est souvent surestimée par rapport aux coûts de rénovation réels.

Walter Hochreutener: Certains administrateurs apportent leur aide dans ce cadre. Nous avons aussi parfois offert notre aide auparavant. Depuis quelques années, nos administrateurs immobiliers s’emploient à ne pas utiliser l’argent du fonds pour les petits travaux d’entretien et à ne pas alimenter le fonds qu’au minimum.

Combien faudrait-il alors verser d’argent dans le fonds de rénovation?

Stefan Bruni: Selon nous, dans l’idéal, il faudrait verser chaque année 1,0% de la valeur d’assurance de l’immeuble, voire 0,8%. Nos études montrent toutefois que les versements dans le fonds s’élèvent en moyenne à près de 0,25%, ce qui est beaucoup trop peu.

Walter Hochreutener: Nous recommandons à nos communautés de verser dans le fonds 0,5% de la valeur d’assurance de l’immeuble, et fixons aussi cette valeur dans le règlement. Les communautés ont cependant le droit de modifier le règlement. Il est illusoire de penser que le règlement peut résoudre tous les problèmes. Le fonds de rénovation n’est pas prescrit par la loi.

Comment la société Alfred Müller AG conseille-t-elle les communautés de copropriétaires par étages en matière de rénovations?

Walter Hochreutener: Nous essayons de montrer en temps utile aux communautés quels seront leurs frais d’entretien et de rénovation au cours des prochaines années. Lorsque le bâtiment arrive à un âge avancé, nous recommandons aux communautés de mandater une analyse du bâtiment qui démontrera quel est l’état des éléments de construction et quels travaux de rénovation sont nécessaires. Les communautés peuvent planifier la suite de leur action sur cette base.

Que peuvent faire les communautés quand il ne vaut plus la peine de rénover leur immeuble?

Stefan Bruni: Ils abordent le remplacement du bâtiment par une nouvelle construction. Lorsque nous avons développé notre boîte à outils, nous avons recherché un tel exemple dans toute la Suisse. Nous n’en avons pas trouvé un seul. Toutefois, en raison du vieillissement des immeubles en propriété par étages, le sujet ressurgira inévitablement au cours de ces prochaines années. Malheureusement, il y a une lacune dans la législation concernant les constructions de remplacement dans la propriété par étages.

Beat Stocker: Nous avons récemment envisagé un tel cas, mais ne l’avons pas encore réalisé. Selon nous, il serait aussi possible de construire un bâtiment de remplacement dans le cadre d’une propriété par étages. Une communauté pourrait nous mandater pour réaliser une étude de faisabilité. Nous lui indiquerions les possibilités en matière de construction, la valeur du terrain et les coûts du projet. Sur cette base, chaque copropriétaire pourrait décider s’il souhaite être rétribué ou s’il souhaite acquérir à nouveau un ou plusieurs appartements dans la nouvelle construction, au(x) quel(s) la valeur de l’appartement existant serait créditée.

Quotes-parts et fonds de rénovation

fc. La propriété par étages est une forme spéciale de copropriété qui est régie dans le Code civil suisse (CC), aux articles 712a et suivants. L’acquéreur obtient un droit exclusif sur une part de copropriété. La part de copropriété sur l’ensemble de l’immeuble est exprimée en quotes-parts. Ces dernières constituent la base du calcul des frais accessoires et des apports dans le fonds de rénovation.

Dans les immeubles en propriété par étages, la création d’un fonds de rénovation n’est pas prescrite par la loi, mais est conseillée. Ce faisant, des fonds sont disponibles pour les travaux de rénovation et de réfection. On garantit ainsi que les moyens nécessaires aux dépenses extraordinaires soient aussi disponibles à court terme, sans que les copropriétaires doivent s’acquitter soudainement de contributions élevées. La société Alfred Müller AG recommande à ce sujet des dépôts annuels de l’ordre de 0,5% de la valeur d’assurance de l’immeuble.

*Boîte à outils de Lucerne pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étages
Auteurs: Amelie-Theres Mayer, Stefan Haase;
éditeur: Haute école de Lucerne, Centre de compétences
Typologie et planification en architecture (CCTP),
Institut d’économie régionale et d’entreprise (IBR),
et Institut pour le développement socio-culturel (ISE);
Pages: 144 pages; format en cm: 14,8 x 21,0;
ISBN: 978-3-7281-3739-5; langue: français



«Certaines communautés suivent nos conseils, d'autres non.»

Walter Hochreutener
Directeur Gérance d'immeubles
chez Alfred Müller AG

La Haute école de Lucerne a élaboré une boîte à outils pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étages. Quelles sont vos expériences concernant ces outils?

Stefan Bruni: Les administrateurs utilisent beaucoup deux instruments en particulier: l'outil de communication et de gestion des conflits ainsi que l'outil de planification de la rénovation déjà mentionné, dans lequel l'analyse des groupes de coûts de construction est associée au fonds de rénovation. Les administrateurs questionnés trouvent le deuxième outil utile, mais trop compliqué. C'est pourquoi nous travaillons à le simplifier. ◀

Walter Hochreutener: Le défi consiste à convaincre tous les copropriétaires d'un tel projet. En principe, l'unanimité est en effet requise. Il peut être dérogé à cette règle uniquement si un immeuble est fortement endommagé suite à un événement ou si son usage est compromis en raison d'insalubrité.

Beat Stocker: Le fait que les communautés n'envisagent souvent pas de remplacer le bâtiment pourrait venir du fait qu'elles ne voient pas le potentiel du terrain. Quand votre immeuble vieillit, vous recourez à un spécialiste en transformation qui ne vous propose pas l'option d'une construction de remplacement. Le cas échéant, elles ne tirent donc pas profit du potentiel ou d'une grande plus-value.



<
Chez les jeunes en particulier, le partage ou l'utilisation sont souvent plus prisés que la propriété. Toutefois, au cours de leur vie, de nombreuses personnes se rendent compte que la propriété peut aussi apporter une part de liberté et d'autodétermination.
Photo gateB

LE CARACTÈRE ÉMOTIONNEL DE LA PROPRIÉTÉ

Texte Milosz Matuschek

Il y a quelque temps, un ouvrage spécialisé a fait fureur dans les cercles littéraires. Son titre quelque peu tape-à-l'œil est «The Bestseller Code». Il repose sur l'analyse approfondie de bases de données entières de livres à l'aide du Big Data pour rechercher les facteurs de succès récurrents. Un des résultats: les plus grands succès de vente tournent toujours autour des relations entre les êtres humains.

Qu'est-ce que cela a à voir avec le fait de devenir propriétaire? Beaucoup. Devenir propriétaire crée des rapports entre des personnes. Dans le cadre de la propriété, dépendance et liberté, épanouissement et dépérissement, pouvoir et impuissance, charge et plaisir se reflètent. Notre compréhension de la justice dépend du montant que certaines personnes

reçoivent pour quelque chose. Ceux qui n'y croient pas devraient assister à une exécution testamentaire.

Nous vivons actuellement un changement de paradigme en ce qui concerne la propriété, à la fin duquel on ne peut pas encore mesurer ce qui restera de ce concept. Les générations Y et Z (nées entre 1980 et 2000) révolutionnent la relation entre les choses et les personnes. Les anciens symboles de statut ont fait leur temps, la propriété est synonyme de charge et l'exclusivité est considérée comme surestimée. Ce qui compte le plus aujourd'hui, c'est l'accès et la participation. Grâce à l'économie collaborative, la tendance n'est plus à la propriété, mais à la simple utilisation de quelque chose. Pourquoi épargner pour une maison de vacances quand Airbnb existe? Qui a encore

besoin de DVD alors que Netflix existe? Pourquoi posséder une voiture dans un garage quand on peut utiliser celle du voisin contre rémunération, tout comme pour une perceuse ou une tondeuse?

La propriété mesure le poulx de l'air du temps et indique la hiérarchie des valeurs. C'est ainsi depuis toujours. Pour Platon, l'Etat idéal était régenté par des philosophes qui ne possédaient pas de biens; Socrate pensait que les hommes qui possédaient peu de biens s'apparentaient aux dieux qui n'ont aucun besoin. En revanche, l'esprit protestant du capitalisme de Max Weber voulait constamment créer de nouveaux besoins. Erich Fromm s'est d'autre part demandé s'il fallait avoir ou être. Quelle base de valeurs se cache alors derrière le scepticisme de la jeune génération par rapport à la propriété?

La propriété immobilière est considérée comme un boulet avec l'augmentation de la mobilité. Il y a 150 ans, la plupart du temps, les gens ne s'éloignaient pas plus de 200 km de leur lieu d'habitation. De nos jours, les étudiants s'envolent pour la Thaïlande ou l'Australie après le gymnase. Les jeunes d'aujourd'hui n'aiment pas se fixer. Ils veulent acheter peu de choses et le plus souvent juste regarder. Ce sont des touristes au quotidien.

Utilisation coûteuse

L'économie collaborative paraît ainsi anodine et branchée (mot clé: «sharing is caring»), mais elle pose aussi de nombreuses questions. En effet, l'économie collaborative signifie aussi souvent que l'on doit payer presque autant pour moins. C'est déjà le cas pour la musique, sans que cela soit considéré comme un scandale. On ne peut ni offrir ni transmettre des chansons téléchargées sur iTunes, on peut tout au plus les utiliser pendant une période limitée sur un nombre restreint d'appareils. Les e-books d'Amazon ne sont aussi que des licences sur copies numériques.

Le changement de paradigme de la propriété s'éloigne donc du caractère fétichiste de la marchandise et conduit à une conservation payante et limitée dans le temps d'un objet de contemplation. Alors que la propriété était considérée comme un vol par l'économiste et sociologue français Proudhon, cette forme d'économie collaborative est-elle autre chose qu'une escroquerie? Néanmoins, cela dérange tout aussi peu la jeune génération que le fait de payer l'utilisation de Google, Facebook, etc. en fournissant des données,

de telle sorte qu'il n'est pas possible de demander le remboursement de cette rémunération ou tout simplement de fixer son prix.

Derrière l'idée de l'économie collaborative ne se cache donc pas obligatoirement une économie plus durable, plus humaine et plus respectueuse de l'environnement. On peut y voir aussi les signes d'une société insouciance qui rechigne à s'occuper de quelque chose. Beaucoup de personnes veulent simplement consommer et rendre ou jeter, mais pas posséder, réparer, conserver et léguer. La propriété est un engagement. L'utilisation délie de l'obligation de la prise en charge. Celui qui possède et entretient un jardin sait le travail qu'il a investi dans son œuvre.

La propriété est synonyme d'autodétermination

En fin de compte, la propriété n'est pas seulement synonyme d'avarice et d'accumulation. La relation avec les choses comprend aussi un plan particulièrement émotionnel. La psychologie du comportement connaît l'«aversion à la dépossession» dans laquelle les propriétaires estiment régulièrement la valeur de leur petite maison au-dessus du prix du marché, car ils ont développé une relation émotionnelle avec celle-ci. La jeune génération ne possède souvent pas encore ce lien émotionnel. Cependant, si l'afflux de personnes dans les grandes villes persiste et que bientôt plus de 100 candidats postuleront pour un appartement locatif, la jeune génération se rendra alors aussi compte que l'idée de posséder un bien est synonyme de liberté et d'autodétermination et que la simple utilisation peut être une chimère. ◀



Milosz Matuschek
Milosz Matuschek est juriste, journaliste et speaker et vit à Berlin. Il a étudié à la Sorbonne à Paris et écrit régulièrement pour la NZZ.

Les opinions exprimées dans cette chronique sont celles de l'auteur et ne reflètent pas nécessairement celles de la rédaction.

...



COMMUNIQUÉ

...

Vous faites peut-être partie du groupe de personnes, en hausse depuis quelques années, qui possède un logement en propriété par étages. Il se pourrait alors bien que vous ayez lu avec attention cette édition du Forum. Vous n'êtes pas les seuls propriétaires par étages et, comme vous l'avez lu par exemple dans l'entretien en page 14, vous avez fait un investissement durable en achetant votre logement.

La société Alfred Müller AG, en tant que fournisseur important de surfaces habitables et commerciales, s'efforce aussi de vous procurer des investissements au moins aussi durables que ceux qu'elle a réalisés au cours de ses plus de 50 ans d'existence. Malgré la numérisation, les données massives et l'intelligence artificielle, cette tâche complexe n'est pas devenue plus aisée. On ne peut pas prédire l'avenir. Au contraire, les conditions-cadres sont de plus en plus fluctuantes et complexes. Cela ne représente pas seulement un défi majeur pour la bonne gestion d'une entreprise, nous sommes tous concernés, quelle que soit notre situation de vie. Lors de toute décision importante, de nature professionnelle ou privée, nous devons tenir compte de la dynamique de notre environnement et développer des possibilités d'action adéquates.

En tant qu'acteur important du secteur immobilier, nous garantissons une création de valeurs durables. Dans ce contexte, durable signifie aussi flexible, afin de pouvoir réagir à l'évolution des besoins. Nous privilégions des solutions éprouvées, mais testons toujours des nouveautés afin de nous développer constamment. Cela concerne aussi notre relation avec la clientèle, qui nous tient très à cœur. Les attentes de nos clients à l'égard

de cette relation ont évolué et le changement va encore s'accroître dans le cadre de la numérisation. Si le contact avec un collaborateur compétent et sympathique de l'entreprise suffisait presque toujours auparavant, les clients ont aujourd'hui de nouvelles exigences. Dans tous les domaines de la vie, ils veulent non seulement un bon produit/service et un interlocuteur engagé, mais aussi des informations complètes et disponibles rapidement.

En notre qualité d'importante société immobilière, il nous importe de trouver la bonne solution. Au cours de ces derniers mois, nous avons créé de nouveaux instruments à différents niveaux afin de répondre aux besoins actuels des clients. Et d'autres mesures sont également prévues. Nous espérons que nos acquéreurs, locataires et mandants ressentent cette orientation client. Nous nous réjouissons de vous rencontrer personnellement ou d'échanger par voie numérique.

Christoph Müller
Président du
Conseil d'administration

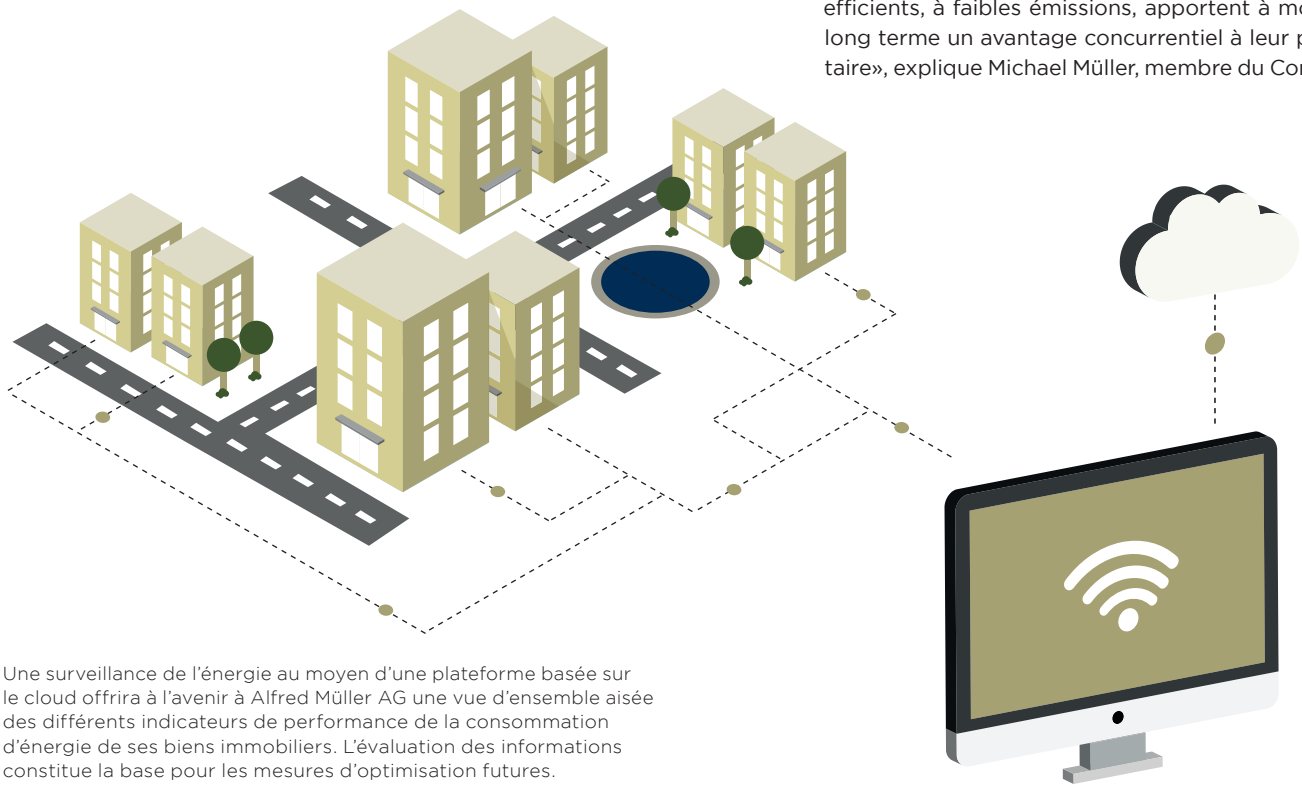
David Hossli
Directeur
général

UN PORTEFEUILLE OPTIMISÉ ÉNERGETIQUEMENT

Texte Christoph Glockengiesser

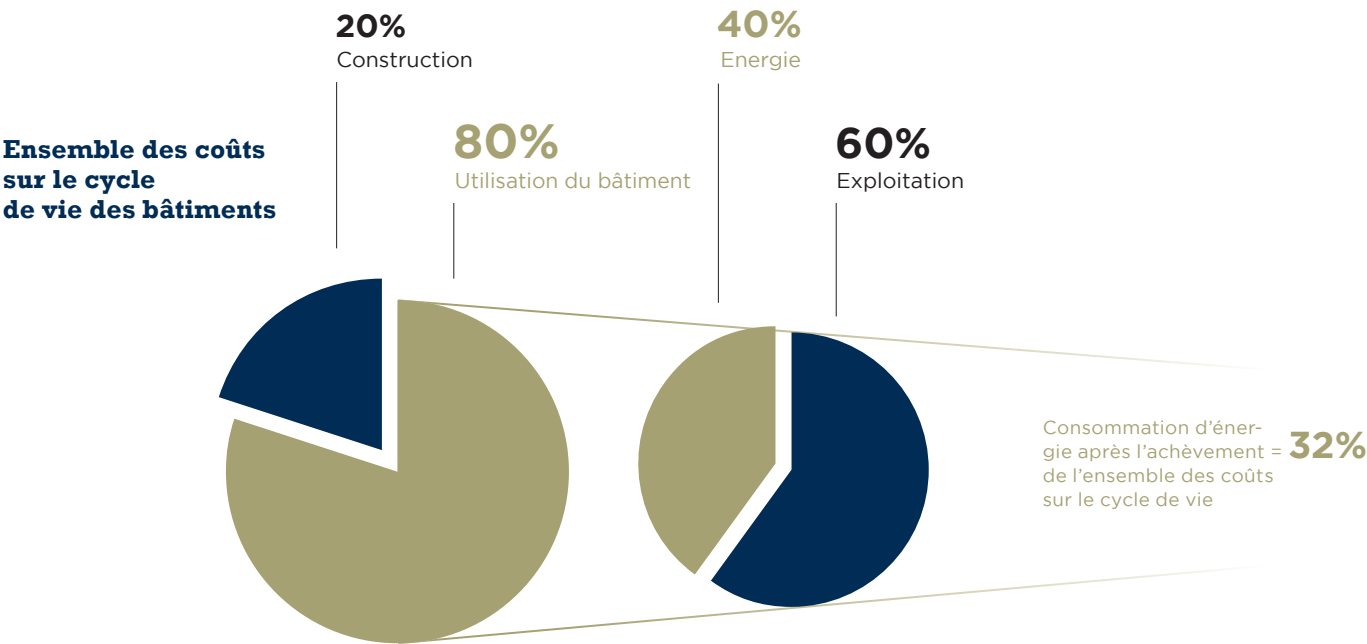
...Alfred Müller AG a opté pour une surveillance globale de la consommation d'énergie de son portefeuille de bâtiments et collabore pour ce faire avec Siemens Suisse. La plateforme «Navigator» de Siemens basée sur le cloud aide à maximiser l'efficacité, à réduire les coûts et à contribuer à la protection de l'environnement.

Dans le cadre d'une orientation stratégique, Alfred Müller AG a opté pour une baisse continue de la consommation d'énergie de son portefeuille de bâtiments. «Nous sommes convaincus que des bâtiments efficaces, à faibles émissions, apportent à moyen et long terme un avantage concurrentiel à leur propriétaire», explique Michael Müller, membre du Comité de



Une surveillance de l'énergie au moyen d'une plateforme basée sur le cloud offrira à l'avenir à Alfred Müller AG une vue d'ensemble aisée des différents indicateurs de performance de la consommation d'énergie de ses biens immobiliers. L'évaluation des informations constitue la base pour les mesures d'optimisation futures.

Graphique gateB



Graphique Siemens Suisse / gateB

direction et directeur Portefeuille immobilier et financier. Il ajoute: «Cette stratégie a été mise en œuvre car une surveillance continue de la consommation d'énergie des différents bâtiments s'est avérée nécessaire.» L'entreprise a par conséquent opté pour une solution complète de Siemens Suisse, sans laquelle cette tâche complexe n'aurait pas pu être réalisée.

Siemens Suisse a pu réunir toutes les prestations requises pour Alfred Müller AG et mettre à sa disposition une solution technique au point pour la transmission des données et la surveillance. «Dans une première phase, les 40 propriétés avec environ 70 objets ont été saisies sur place pour établir un concept de mesure pertinent. En même temps la technique installée et sa configuration ont été inventoriées», explique Christoph Glockengiesser, chef de vente Energie chez Siemens Building Technologies. Des clarifications techniques pour l'automatisation de la saisie des données de consommation ont ensuite été effectuées. Siemens Suisse a assumé l'ensemble de l'organisation et la responsabilité pour tous les travaux et déroulements requis jusqu'à l'installation finale des appareils de mesure nécessaires dans plus de 70 bâtiments.

Surveillance continue

La surveillance détaillée de la consommation d'énergie est assurée par la plateforme «Navigator» basée sur le cloud ainsi que les dispositifs de comptage et de valeurs de mesure de Siemens. Des tableaux de bord offrent aux usagers autorisés un aperçu d'ensemble commode pour la surveillance continue des indicateurs clés de performance (KPI). Avec les évaluations développées spécialement pour les grands portefeuilles d'immeubles, le Navigator fournit aux responsables des informations préparées, pouvant servir de base de décision pour des mesures futures. En outre la solution permet de tirer des conclusions sur les nuisances environnementales et la durabilité, l'efficacité, les performances ainsi que l'approvisionnement en énergie.

A l'aide de la plateforme, Alfred Müller AG dispose d'un aperçu complet dans son portefeuille d'immeubles et peut mettre en œuvre des améliorations importantes en conséquence. «Cette approche», complète Michael Müller, «correspond exactement à nos exigences économiques.» ◀

GARDER À L'ESPRIT LES SOUHAITS DES CLIENTS

Texte Esther Lötscher | Photo Martin Rüttschi

... Christoph Müller n'est pas seulement président du Conseil d'administration d'Alfred Müller AG. En tant que maître d'ouvrage, il est aussi responsable de tous les nouveaux bâtiments construits par la société immobilière à ses propres risques. Il est aidé dans cette tâche par trois représentants du maître d'ouvrage et une assistante.

Les carnets de commandes de la société Alfred Müller AG sont bien remplis: actuellement, près de 25 projets représentant au total environ 1450 appartements et 150 000 mètres carrés de surfaces commerciales sont en cours de développement ou de réalisation. L'équipe du maître d'ouvrage est responsable de tous ces projets. «Notre mission commence dès l'achat d'un terrain ou d'un bien immobilier, ou juste après cette étape, et se termine après la remise clés en main du bâtiment à notre gérance d'immeubles», explique Christoph Müller.

Les représentants du maître d'ouvrage Alex Birchler, Ivo Läuppi et Michael Schori accompagnent les projets de construction en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage; ce dernier est consulté pour toutes les décisions importantes. «Mes représentants préparent pour moi toutes les décisions en collaboration avec notre développement immobilier, entreprise générale, commercialisation et gérance d'immeubles ainsi qu'avec les partenaires externes.» Pour les projets au Tessin ou en Suisse romande, c'est David Hossli, le directeur général, qui assume la fonction de représentant du maître d'ouvrage. L'assistante Christina Rust aide activement ses collègues grâce à ses vastes connaissances dans les domaines de l'administration, de la technique de la construction et des finances.

Faire avancer les projets

La conduite axée sur les objectifs des projets de construction est l'une des tâches principales des représentants du maître d'ouvrage. Ces derniers mettent toujours l'accent sur les intérêts du client ainsi que sur les besoins et les souhaits du maître d'ouvrage. Car, comme le souligne Christoph Müller: «nous ne construisons pas pour nous, mais pour les locataires, acquéreurs et occupants de nos immeubles». Les représentants du maître d'ouvrage conseillent leurs supérieurs et assument un rôle important de plaque tournante vis-à-vis de toutes les personnes internes participant au projet. Pour commencer, ils définissent le cadre du projet avec le maître d'ouvrage. Ils créent une définition du projet conjointement avec le département de développement, accompagnent et aident le département Développement immobilier. Pendant la réalisation de la construction, les représentants du maître d'ouvrage ont des échanges réguliers avec les responsables de l'entreprise générale et s'assurent avec ces derniers que les exigences élevées d'Alfred Müller AG en termes de qualité sont mises en œuvre. Ils participent aux discussions avec les autorités et sont l'interlocuteur des voisins de ce projet de construction. «Les représentants du maître d'ouvrage suivent un projet pendant toute la période de développement et de construction, et ceci jusqu'à la remise, commercialisa-

>
L'équipe des maîtres d'ouvrage d'Alfred Müller AG s'occupe actuellement de près de 25 projets représentant au total environ 1450 appartements et 150 000 mètres carrés de surfaces commerciales.



tion incluse. De cette manière, le savoir-faire n'est pas perdu entre les phases du projet. Cela a beaucoup de valeur pour moi», souligne Christoph Müller.

En fonction de la responsabilité professionnelle, Alfred Müller AG impose des exigences élevées aux éventuels représentants du maître d'ouvrage: «Il est préférable qu'ils aient déjà de l'expérience en tant que représentant de maître d'ouvrage», explique Christoph Müller. Une formation d'architecte HES/EPF, dans l'idéal avec une formation continue dans le domaine de la gestion d'entreprise, ainsi que de l'expérience dans la planification et la réalisation de constructions sont un avantage. Il est important qu'un représentant du maître d'ouvrage «conserve une vue d'ensemble lors de toutes les phases, ne perde pas de vue les avantages pour le client, fasse avancer positivement un projet et puisse avoir une bonne collaboration avec les différents partenaires.»

Etroite collaboration

Christoph Müller entretient une collaboration étroite avec ses collaborateurs. Il discute souvent spontanément avec eux en dehors des entretiens réguliers. «Nous regardons les plans ou les documents importants à deux, car il est notoire que quatre yeux voient mieux que deux. Comme nous travaillons au même endroit, c'est très simple», raconte le maître d'ouvrage. Des séances récurrentes, auxquelles assistent le maître d'ouvrage et son représentant ainsi que l'architecte et les responsables du développement immobilier, de la réalisation et de la commercialisation et d'autres spécialistes, sont également organisées pour chaque projet de construction. C'est le représentant du maître d'ouvrage qui est chargé de préparer et de diriger ces séances.

Christoph Müller et son équipe représentent les exigences de qualité élevées de la société Alfred Müller AG. «Nous réalisons tous des bâtiments qui sont durables en termes d'architecture, de matérialisation et de conception.» Dans l'intérêt de ses clients, la société Alfred Müller AG mise sur des matériaux éprouvés de haute qualité et durables. «Nous sommes ouverts aux nouvelles technologies et aux nouveaux produits, mais ne faisons pas de grandes expérimentations pour nos clients.» Même après vingt ans, les bâtiments doivent encore fonctionner et rester sur le marché. «Pour moi, une construction est particulièrement réussie quand je peux toujours dire avec fierté après vingt ans: c'est nous qui l'avons réalisée.» ◀

Rôle du représentant du maître d'ouvrage

Le représentant du maître d'ouvrage conseille, aide et représente les maîtres d'ouvrage dans tous les domaines liés au développement, à la construction et à la commercialisation d'un bien immobilier ou aux intentions d'investissement. Dans ce cadre, il observe toutes les contraintes et influences, par exemple de nature économique, légale, organisationnelle ou technique. La gestion des projets est l'une des compétences clés d'un représentant du maître d'ouvrage. Afin d'assumer les multiples tâches et d'assurer les intérêts du maître d'ouvrage, il doit être capable de prendre des décisions et de s'imposer, mais aussi avoir l'esprit d'équipe. Il existe différentes voies pour exercer ce métier. En principe, une formation dans une haute école (spécialisée) dans le domaine de l'architecture ou une formation de base dans un métier de la construction avec études complémentaires en architecture est nécessaire. Une formation continue en gestion d'entreprise et de l'expérience pratique dans le développement immobilier constituent un avantage.

Nos espaces



^
Gütsch Oberägeri | **Visualisations** Swiss Interactive AG, Aarau



UNE VUE DE RÊVE

Que signifie pour vous une qualité de vie optimale? Habiter un endroit unique, avec un paysage grandiose et une vue spectaculaire? Avec une infrastructure contemporaine et un accès facile aux centres urbains? Un logement qui offre un confort moderne, une architecture de qualité et durable, ainsi qu'une conception stylistique cohérente? Bienvenue à Gütsch Oberägeri!

Gütsch – ce sont 22 appartements élégants, dont certains en attique, orientés sud avec une vue sur le lac et les montagnes. Les grandes baies vitrées, les loggias couvertes et les vastes terrasses sur le toit renforcent le lien avec le panorama et la nature omniprésente. Les intérieurs sont marqués par une organisation de l'espace bien pensée, avec de nombreuses variantes, des surfaces habitables adaptées aux besoins, un équipement confortable et un style moderne. Les appartements pourront être livrés à partir de mai/juin 2019.

www.guetsch-oberaegeri.ch

Conseillère immobilier
Petra Handschuh
petra.handschuh@alfred-mueller.ch
041 767 02 95



^
Rigiblick Steinhausen | **Visualisations** Swiss Interactive AG, Aarau



DES SURFACES COMMERCIALES AVEC UN PLUS

L'immeuble commercial Rigiblick à la Hinterbergstrasse 38b à Steinhausen convient pour des entreprises qui cherchent une image de marque personnalisée à un excellent rapport qualité-prix. Le rez-de-chaussée avec une hauteur de plafond de 3,97 mètres est conçu pour un usage commercial, tandis que les étages supérieurs seront des espaces de bureaux. Toutes les surfaces sont multifonctionnelles et conviennent pour de nombreux usages différents. L'étage en attique dispose en outre d'une grande terrasse. Les futurs locataires pourront profiter de la bonne situation: l'accès autoroutier de Zoug/Cham Ost se trouve à quelques minutes seulement en

voiture; différentes lignes de bus et la S5 (gare de Rigiblick) sont facilement accessibles à pied, de même que divers commerces et restaurants. Le centre commercial Zugerland est situé à environ 300 mètres.

Conseiller immobilier
Bruno Zurfluh
bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch
041 767 02 44



^
Metropolis Emmen | **Visualisation** nightnurse images GmbH, Zürich

UN PROJET COMME PRÉLUDE AU NOUVEAU QUARTIER LUCERNE NORD

Avec son projet «Metropolis», le bureau d'architecture lucernois Lussi + Partner AG a remporté le mandat d'étude «Centrum Seetalplatz». La société immobilière de Baar Alfred Müller AG a été mandatée par le Credit Suisse 1a Immo PK, un fonds immobilier du Credit Suisse SA et Viscosuisse Immobilien AG pour l'exécuter. Les trois constructions nouvelles et annexes planifiées serviront pour des magasins, restaurants, bureaux, établissements de divertissement et des logements.

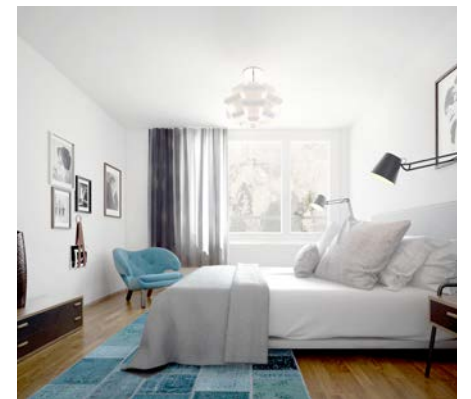
Dans le cadre du mandat d'étude «Centrum Seetalplatz», sept bureaux d'architecture ont montré comment le terrain autour de l'actuel cinéma Maxx dans le

quartier Emmenbrücke d'Emmen pourrait être aménagé. Celui-ci se trouve dans l'axe de développement de Lucerne Nord, où un centre urbain tourné vers l'avenir devrait voir le jour au cours de ces prochaines années. Selon l'avis du jury, le projet «Metropolis» étend la Viscosistadt et constitue sur la Seetalplatz un prélude unique en son genre pour le nouveau quartier. Il continue d'évoquer le caractère industriel du quartier, tout en misant sur des nouvelles qualités urbaines avec des places et des ruelles pleines de vitalité entre les corps de bâtiments. Sur environ 30 000 mètres carrés de surface utile, des magasins, bureaux, six salles de cinéma supplémentaires avec un foyer de cinéma spacieux et une offre de restauration étendue, ainsi qu'environ 170 appartements sont prévus.

Avec ses usages mixtes, l'ensemble marquant de bâtiments d'un point de vue urbanistique et architectural s'adressera à un large public. Comme projet initial à la Seetalplatz, il donnera des impulsions importantes à la commune d'Emmen et au futur centre urbain de Lucerne Nord. Le «plan d'aménagement Seetalplatz Nord» constitue la base de planification pour le projet de construction. La société Alfred Müller AG assumera la suite de l'élaboration du projet.



^
Bourgogne Neuchâtel | **Visualisations** Dolci Architectes, Yverdon-les-Bains



DES APPARTEMENTS DE QUALITÉ ET BIEN DESSERVIS

La succursale romande d'Alfred Müller AG réalise actuellement le complexe résidentiel et commercial Bourgogne à Neuchâtel. Il comprend 51 appartements en location de 2,5 à 5,5 pièces ainsi que, au rez-de-chaussée, le long de la Rue des Draizes, 330 mètres carrés de surfaces commerciales. Les bâtiments Minergie sont très bien desservis et à proximité des transports publics. Les premiers appartements ont été achevés en décembre 2017, d'autres suivront à partir de mars et mai 2018. Leur commercialisation s'est déroulée avec succès: outre le bon rapport qualité-prix, les locataires appré-

cient beaucoup la qualité élevée des finitions et les dispositions intérieures adaptées à leurs besoins. Sans oublier la vue magnifique sur le lac de Neuchâtel, que l'on peut admirer depuis certains appartements.

Gérante d'immeubles
Christine Domeniconi
christine.domeniconi@alfred-mueller.ch
032 756 92 86



^
Neuhauspark Meggen | **Photos** Alfons Gut



^
Steinmatt Greppen | **Photos** Alfons Gut



DES APPARTEMENTS SPACIEUX ET ÉLÉGANTS

A Meggen, Alfred Müller AG a réalisé la résidence Neuhauspark. Située au-dessus du village de Meggen, à environ dix minutes à pied du centre, cette résidence bénéficie d'une situation calme et ensoleillée, aux abords immédiats de la zone agricole et à proximité du terrain de golf. Le lieu est idéal pour les personnes aimant vivre en pleine nature, mais sans être trop éloignées du centre. Sa forme dynamique et ses façades en klinker donnent à l'ensemble une apparence originale et raf-

finée. Entre les bâtiments s'étend un espace soigné, aménagé en forme de parc, traversé par le cours d'eau de Mühlebach, qui contribue à l'ambiance conviviale. La société Alfred Müller AG a créé au Neuhauspark 32 logements en propriété de 3,5, 4,5 et 5,5 pièces et 6 appartements locatifs de 4,5 pièces. Tous les appartements répondent au standard Minergie, sont équipés d'une ventilation de confort autonome, disposent d'un aménagement de l'espace pratique et lumineux et de finitions de haute qualité. Ces logements sont agrémentés de loggias et de jardins; les quatre appartements en attique disposent en plus de grandes terrasses. Tous les résidents profitent d'une belle vue sur la campagne et les forêts alen-

tours. Certains appartements bénéficient d'une superbe vue panoramique sur les Alpes de Suisse centrale. Quelques appartements sont encore disponibles – pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser à:

Conseiller immobilier
Josef Helbling
josef.helbling@alfred-mueller.ch
041 767 02 39

UN LOTISSEMENT MODERNE ET FAMILIAL

Au-dessus du centre du village de Greppen, sur un terrain ensoleillé jouissant d'une vue panoramique, la société Alfred Müller AG a réalisé le lotissement de Steinmatt, moderne, familial, bien desservi et à quelques minutes à pied du lac. Il comprend 38 appartements modernes de 3,5 à 5,5 pièces en location et en propriété, aux dispositions intérieures variées. Tous les appartements disposent de beaux espaces extérieurs (jardins, loggias, terrasses) avec vue sur l'environnement naturel immédiat ou sur le lac et les montagnes. Le niveau de finition des appartements est de haute qualité (cuisines haute brillance, four à vapeur, etc.). De plus, les acheteurs sont en grande partie libres de définir eux-mêmes l'aménagement intérieur. Le magasin du village, le jardin d'enfants et l'école se trouvent à proximité. Depuis l'arrêt de bus voisin, on

rejoint rapidement Küssnacht et les autres communes environnantes.

Actuellement, il reste quelques appartements en location et en propriété à remettre. Les acheteurs des appartements en PPE de Steinmatt 1 et 3 peuvent choisir en partie les finitions à leur gré. Les finitions des maisons 2 et 4 ont été réalisées avec goût et deux appartements ont été meublés comme appartements témoins.

Conseillère immobilière
Petra Handschuh
petra.handschuh@alfred-mueller.ch
041 767 02 95

Impressum

Rédaction et réalisation

Direction: Esther Lötscher, département Marketing
et communication

Autres auteurs: Benedikt Anderes, Kriens;
Flavian Cajacob, Zurich; Manuel Fischer, Spreitenbach;
Christoph Glockengiesser, Cham; David Strohm, Zurich

Concept et réalisation graphique

Calydo AG, Steinhausen

Composition et illustrations

gateB AG, Steinhausen

Impression

Victor Hotz AG, Steinhausen

Tirage total

13 000 exemplaires

Prochaine édition

Été 2018