

JUIN 19

FOCUS.

smartmedia

CONSTRUCTION & DESIGN



Portrait

LE CORBUSIER

Charles-Édouard Jeanneret-Gris, plus connu sous le pseudonyme de «Le Corbusier», incontournable Architecte, Urbaniste, Décorateur, Peintre, Sculpteur et Homme de lettres.



BG

LA NATURE
POUR PARTENAIRE,
L'INTELLIGENCE
COLLECTIVE
POUR RESSOURCE

www.bg-21.com

BG Ingénieurs Conseils

INGENIOUS SOLUTIONS



Détente sur le marché immobilier romand

Depuis plusieurs années, le nombre de logements vacants augmente en Suisse, de sorte qu'au 1er juin 2018, le taux de logements vacants se situe à 1.61 %. Au sein de l'arc lémanique, le taux de logements vacants est de 1.30 % avec de grandes disparités.

Le marché du logement se détend, avec une hausse de l'offre de logements par rapport à la demande. Au niveau suisse, le taux de logements vacants est de 1,6 %, au 1er juin 2018. C'est le lieu de rappeler que le marché est considéré comme étant en pénurie si ce taux est inférieur à 1.5 %. Le marché immobilier étant très hétérogène, la situation varie d'un canton à l'autre et au sein de chaque canton. Prenons l'exemple de l'arc lémanique où le taux de logements vacants est de 1.30 %, au 1er juin 2018. Le canton de Genève connaît toujours une situation de pénurie avec un taux de logements vacants de 0.53 %, alors tel n'est pas le cas dans le canton du Valais avec un taux de 2.37 %. Le



canton de Vaud connaît un taux de logements vacants de 1.08 %. Naturellement, des logements bien situés trouveront en général rapidement preneur. Cela étant dit, l'offre doit s'adapter à la demande. La demande pour des appartements de surface réduite a tendance à augmenter. La pression baissière des loyers se fait sentir, surtout dans des régions où le

taux de logements vacants est élevé ou pour les appartements aux loyers supérieurs. A titre d'exemple, il n'est pas rare que, dans certaines régions, des loyers gratuits soient offerts. L'augmentation de l'offre devrait se poursuivre. En effet, les investisseurs institutionnels sont à la recherche de placements qui leur évitent des intérêts négatifs et l'immobilier reste un placement sûr. Le marché s'autorégule donc afin de lutter contre la pénurie de logements, sans nécessiter d'interventions étatiques.

TEXTE PHILIPPE NANTERMOD, PRÉSIDENT
DE L'UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER (USPI SUISSE)



CONTENU...

- 04 Architecture
- 08 Portrait: Le Corbusier
- 10 Construction
- 12 Immobilier
- 14 Droit de la construction et de l'immobilier

FOCUS

CONSTRUCTION & DESIGN.

CHEF DE PROJET:

Deborah Nizard

COUNTRY MANAGER:

Pascal Buck

TEXTE:

Thomas Pfefferlé

IMAGE DE COUVERTURE:

Fondation Le Corbusier

LAYOUT:

Anja Cavelli

IMPRESSION:

Swissprinters

imprimé en
suisse

SMART MEDIA AGENCY

Gerbergasse 5, 8001 Zurich, Suisse

Tél +44 258 86 00

pascal.buck@smartmediaagency.ch



Bonne lecture!
Deborah Nizard
Senior Chef de Projet

PREMIUM PARTNER.

Batmaid - la première plateforme suisse pour la réservation en ligne de votre ménage à domicile. Réservez votre professionnel du ménage déclaré et assuré au meilleur prix du marché en quelques clics sur www.batmaid.ch



ANNONCE



Chauffage | Ventilation | Climatisation | Réseau de Chaleur | Pompe à chaleur
Installation | Maintenance | Facilities Management | Concept Energétique

CGC Energie SA, société 100% Suisse, optimise les performances énergétiques, économiques et environnementales des installations techniques dans le domaine de l'énergie et des process industriels du chauffage, de la climatisation et de la ventilation.

Nous proposons également des services de Facility Management afin de mettre l'ensemble de notre savoir-faire à votre service.



Contactez-nous



CGC Energie sa Chemin du Foron 14 - Case postale 216 - CH 1226 Thônex (GE)
Tél. +41 (0)22 869 06 00 - Fax +41 (0)22 869 06 10
Dépannage 24h24 +41 (0)22 869 06 20, E-mail: cgcenergie@cgcenergie.ch

Construction: Couteau suisse de la gestion de projets en ligne

Supervision des appels d'offres, approbation digitalisée des plans ou applications mobiles de chantier constituent autant d'éléments qui interviennent sur toutes les phases d'un projet. Pour fluidifier et optimiser la coordination entre les différents acteurs impliqués dans la réalisation d'un ouvrage, OLMeRO ne cesse d'optimiser ses plateformes, remarquées par les grands noms du secteur dès leur apparition dans les années 2000.

Lorsque l'on considère les multiples étapes qui interviennent dans un projet, l'ensemble peut rapidement représenter un véritable casse-tête. Consciente de cette problématique, l'ancienne spin-off de l'ETH Zurich OLMeRO s'est fixée comme objectif de simplifier la vie des acteurs de la construction. Pour cela, elle propose des outils basés sur Internet dédiés à la supervision des nombreux aspects qui interviennent avant, pendant et après la réalisation d'un ouvrage. Repéré dès son apparition, il y a près de 20 ans, le concept d'OLMeRO lui avait valu une première place lors du concours Venture

2000 organisé par Mc Kinsey, avec sa première plateforme dédiée à la gestion des appels d'offres.

Depuis, la société n'a cessé de grandir en proposant aux acteurs de la construction des solutions métiers toujours plus étoffées. Une palette d'outils unique qui s'adresse à la fois aux maîtres d'ouvrage, aux architectes ainsi qu'aux planificateurs. Attentive aux évolutions du marché, l'entreprise s'est concentrée au fil des ans sur l'intégration de nouvelles fonctionnalités, telles que la compatibilité avec les appels d'offres publics, des interfaces avec ses centres

d'impressions ou applications mobiles de chantier performantes.

Espace projet et applications adaptatives

OLMeRO propose également un outil collaboratif longue durée en ligne appelé espace projet. Plus évoluée qu'une solution de type cloud à dossiers, cette plateforme de communication et d'échange de documents de projet permet aux acteurs majeurs du projet d'avoir accès à ce dont ils ont besoin tout en pouvant communiquer, telle une messagerie en ligne, avec les autres protagonistes impliqués. Capable de reléguer

intelligemment les anciennes versions d'un même document, l'espace projet augmente la maîtrise dans la gestion des délais et des coûts.

Ouverts et compatibles avec d'autres applications tierces, les outils OLMeRO couvrent un large éventail de processus comme le BIM, la gestion des défauts, le Lean Construction ou l'approbation des plans sur tablettes.

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ



ANNONCE



ENSEMBLE PRENONS DE L'AVANCE

Les immeubles font partie intégrante de notre vie quotidienne. Ils sont témoins d'une culture. Et la vision d'un avenir. Un avenir où l'être humain et son lieu de vie occupent la place centrale. Concevoir des bâtiments nécessite un réel savoir. De l'homme qui les développe. Et de l'homme, utilisateur final. Une mission à laquelle nous nous consacrons avec passion. Et que nous vivons dans chaque projet. Tous les jours.

SPONSORED

**GAGNER EN CONFORT
SANS SACRIFIER
NOS RESSOURCES**

Le développement des nouvelles technologies dans le domaine du bâtiment offre aujourd'hui de véritables opportunités pour améliorer le confort des utilisateurs dans le respect du développement durable.

BG est un pionnier du développement de solutions de gestion connectées dans le but de simplifier la conception, le suivi et la maintenance d'un bâtiment où d'un parc immobilier et d'augmenter l'efficacité énergétique d'un ouvrage.

En étroite collaboration avec les architectes, BG apporte son expérience en gestion de projets et conseille les maîtres d'ouvrages publics ou privés dans leurs opérations d'études, de construction ou de transformation de tout type de bâtiment.



BG Ingénieurs
Conseils SA
bg-21.com

Tendances architecturales

À travers le temps, l'élaboration de nouveaux matériaux et le développement de nouvelles techniques et technologies stimulent l'architecture et donnent continuellement naissance à de nouveaux styles. Pour s'en rendre compte, nous vous proposons un petit tour d'horizon international des dernières pépites et tendances architecturales.

En matière d'architecture et de design, la manière dont les différentes techniques utilisées dans le secteur de la construction évoluent ne cesse de développer de nouveaux paradigmes. En redéfinissant les lignes directrices qui encadrent le secteur de la construction, ces changements se remarquent de manière concrète et palpable dans les ouvrages qui rompent avec les codes classiques du domaine. Toujours soumis à des contraintes et impératifs évidents en matière d'ingénierie, de physique ou encore de statique, les acteurs de la construction ne cessent de repousser les limites de leur secteur. Nouvelles techniques, matériaux innovants ou encore ouverture d'esprit permettent ainsi d'élargir le champ des possibles.

Souvent concentrés sur des aspects fonctionnels et pratiques, notamment en raison de contraintes de coût, les architectes ne bénéficient que rarement d'une liberté totale pour donner naissance à leurs projets les plus fous. Récemment, une véritable pépite a cependant vu le jour. Remarqué sur la scène internationale, le monumental Vessel de New York n'est

en effet pas passé inaperçu. Conçue par le célèbre designer anglais Thomas Heatherwick dans le quartier fraîchement rénové de Hudson Yards, cette structure alvéolaire faite d'innombrables escaliers constitue le nouvel emblème architectural de la ville. Sorte d'oeuvre d'art trônant au coeur des nouveaux buildings du site, The Vessel amène les gens à se rencontrer et à s'approprier l'espace public. Eloignée des aspects purement fonctionnels et pratiques trop souvent privilégiés par le développement urbain, la réalisation démontre l'importance et la compatibilité de l'art et la créativité au sein des villes.

Transparence, la nouvelle norme

Concernant les matériaux, on notera que les constructions actuelles font la part belle au verre. Un matériau aux multiples possibilités techniques qui s'avère en complète adéquation avec l'idée et le concept de transparence. Dans une société où les entreprises et les institutions doivent répondre à une demande d'ouverture et d'accessibilité de plus en plus forte, les nouvelles constructions incarnent pleinement ce désir de visibilité.



Ce qui explique notamment le fait que le verre constitue aujourd'hui le matériau phare des façades. Une utilisation accrue également rendue possible par les importants progrès réalisés durant ces dernières années par la filière du verre. Très peu isolant en termes de propriétés thermiques et de nuisances sonores autrefois, le verre permet de nos jours de respecter des normes constructives exigeantes et élevées concernant ces deux paramètres.

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ

ANNONCE



mvt/architectes
www.mvt-architectes.ch



Construire de manière responsable

L'entreprise Vitrocsa, établie dans le canton de Neuchâtel, a remis la fenêtre minimale au goût du jour. Un précieux savoir-faire qui permet à la PME de proposer à ses clients des produits swiss made d'une grande qualité pour tout type de construction.

Floating Tubes House by Anderman Architects, ©Amit Geron

Développé durant l'après-guerre aux Etats-Unis, le concept de fenêtre minimale s'inscrivait principalement dans un contexte de construction moderne et économique. Aujourd'hui, ce type de fenêtres permet d'allier esthétique et hautes performances dans des projets de construction variés. Première entreprise à avoir repris le concept de fenêtre minimale il y a maintenant plus de 25 ans, Vitrocsa a veillé à le transposer dans le contexte actuel en prenant en compte les différentes normes d'étanchéité et d'isolation en vigueur aujourd'hui dans le secteur de la construction. Car à l'époque, ces fenêtres ne s'avéraient pas étanches et peu, voire pas, isolantes.

Par rapport aux fenêtres traditionnelles, cette réinvention consiste en fait en une inversion. La fenêtre ne nécessite plus de cadre pour la maintenir mais se supporte elle-même, en étant à la fois verre et cadre. Grâce à des structures bien spécifiques et des profils réduits au minimum, l'entreprise neuchâteloise peut ainsi proposer différents produits sur le marché, comme par exemple ses panneaux de verre coulissant sur des roulements à billes. Si le principe technique de base est plutôt simple, sa réalisation s'avère

cependant particulièrement complexe. Forte d'un savoir-faire technique de haut vol et bénéficiant de sa propre expérience dans le domaine, Vitrocsa peut se targuer de fournir ce type d'ensembles très techniques. Des fenêtres haut de gamme qui permettent ainsi aux occupants et habitants de bénéficier d'un produit esthétique pouvant se passer du cadre. Principalement destinées aux villas contemporaines, ces fenêtres peuvent également être installées sur tout type de construction.

Avec plus de 20 collaborateurs, l'antenne neuchâteloise de Vitrocsa a par ailleurs développé de nombreux

partenariats à l'international et supervise un team de quelques 500 personnes de par le monde. Sous licence, ses systèmes peuvent donc être installés par des entreprises partenaires aux Etats-Unis, en Australie, aux Emirats arabes unis ou encore en Israël. La PME effectue d'ailleurs près de 90% de son chiffre d'affaires en exportant son savoir-faire et ses solutions. Depuis l'invention de son produit en 1992, plus de 20 000 projets ont été réalisés dans plus de 60 pays répartis sur les cinq continents. Fondée par Eric Joray, l'entreprise veille également à s'équiper pour pouvoir fabriquer ses propres composants.

Récemment, elle a ainsi acquis une nouvelle décolleteuse Tornos. Permettant notamment de produire certains types de pièces et composants de ses fenêtres, le dispositif vient ainsi compléter son important parc de machines. Un investissement qui s'inscrit dans la stratégie et volonté de l'entreprise, consistant entre autre à proposer des produits swiss made d'une grande qualité.

Outre les panneaux coulissants, Vitrocsa propose aussi des systèmes pivotants qui s'ouvrent à la verticale, des fenêtres à guilotine composées de châssis qui coulisent verticalement ou encore son produit Turnable Corner: des panneaux de verre qui coulisent indépendamment les uns des autres et cachent habilement leur structure pour révéler des panoramas à couper le souffle. Une belle innovation dans le secteur de la construction qui permet de valoriser et multiplier les utilisations possibles des différents types de verre.



©Patrice Schreyer

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ

VITROCSA

Formations continues HES-SO dans le domaine de la construction à la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg

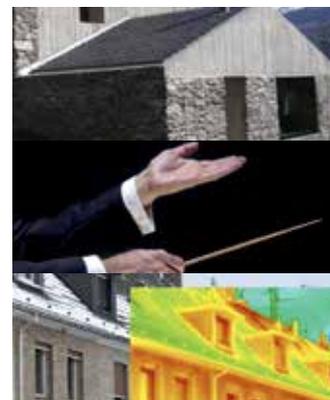
Depuis plusieurs années, la Suisse promeut une approche durable dans le domaine de la construction d'ouvrages neufs, mais également pour l'assainissement du bâti existant. Planifier, concevoir, construire et assainir de manière durable permet de limiter les impacts négatifs sur l'environnement naturel, bâti et social, tout en améliorant la situation actuelle. Cette notion de durabilité est ainsi souvent exprimée en ces termes: amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, exploitation réfléchie des ressources naturelles, diminution de la vulnérabilité du bâti aux dangers naturels et humains (incendies p. ex). Les exigences en matière de construction ou d'assainissement durables sont par conséquent devenues plurielles en

nombre et en corps de métiers impliqués, mais également élevées en terme de besoin en connaissances pointues dans plusieurs métiers de la construction. La digitalisation de la construction est apparue dès lors comme une nécessité pour assurer une coordination efficace entre les différents acteurs de la construction afin de satisfaire les exigences nombreuses et complexes d'un développement durable de la construction du bâti et des infrastructures.

Bien que les autorités et maîtres d'ouvrages adhèrent à cette approche de développement durable de la construction, on constate qu'il existe actuellement trop peu d'acteurs de la construction bien formés dans les domaines concernés, en particulier ceux de

l'analyse énergétique du bâti, du processus de digitalisation de la construction (BIM) et de la protection du bâti aux dangers naturels et humains. Sur la base de ce constat, la HEIA-FR a mis sur pied des formations continues dans ces domaines, dont: CAS HES-SO en analyse énergétique des bâtiments (prochaine édition: sept. 2019), CAS HES-SO en coordination BIM (janv. 2020) et CAS HES-SO en protection du bâti et de ses habitant-e-s contre les dangers naturels (nov. 2019). Ces formations sont soutenues par des offices fédéraux, cantonaux et des établissements cantonaux d'assurance des bâtiments contre l'incendie.

www.heia-fr.ch/fr/formations-continues/presentation



 Haute école d'ingénierie et d'architecture Fribourg
Hochschule für Technik und Architektur Freiburg

Hes·SO
Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale
Fachhochschule Westschweiz

ANNONCE



SANITAIRE, CHAUFFAGE ET VENTILATION : notre savoir-faire au service de votre confort.

diémand
sanitaire

brauchli
chauffage

roos
ventilation

taxa
énergie
maintenance

Sociétés du groupe HOLDIGAZ – www.holdigaz.ch/forel

Construire de manière responsable

Consciente des différents enjeux qui concernent son secteur d'activité, la société A Carré Architecture et aménagement s'implique en faveur de constructions durables et efficaces. En même temps, l'entreprise a veillé à se spécialiser dans les dernières tendances digitales qui touchent son domaine afin de prendre une longueur d'avance.

Fondée il y a plus de 30 ans, A Carré Architecture et aménagement SA propose son expertise dans l'ensemble des domaines liés à l'architecture, à l'urbanisme et à la réalisation d'objets. A ce jour, l'entreprise a conçu et réalisé plus de 2500 logements, bâtiments administratifs, commerciaux et publics. Un large éventail qui lui a permis d'acquérir une expertise des plus diversifiées. Comptant une quarantaine de collaborateurs, la société favorise les parcours différents au sein de son équipe, constituée d'architectes, de dessinateurs, d'intervenants paysagers, d'architectes d'intérieur, de spécialistes en développement durable et d'autres experts techniques. Une diversité des profils et des parcours qui permet notamment au bureau de pouvoir gérer toutes les phases d'un projet et ainsi conserver la plus grande qualité architecturale, de la conception à la réalisation.

Consciente des défis majeurs qui se jouent actuellement au niveau écologique et environnemental, l'entreprise s'implique activement en faveur du développement durable, notamment en sensibilisant ses clients à ces questions de plus en plus cruciales aujourd'hui. Une responsabilité sociale et environnementale autour de laquelle l'entreprise a constamment

veillé à développer son activité. Car en Suisse, en considérant l'ancienneté du parc immobilier ainsi que les objectifs fixés dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050, il devient primordial de bâtir des ouvrages efficaces et durables. La consommation d'énergie des bâtiments, qu'il s'agisse d'ouvrages publics ou de logements, représente en effet une part considérable dans le bilan énergétique du pays.

Nouveaux défis, nouveaux outils

Pour faire face à cette problématique, le bureau A Carré Architecture et aménagement a en outre veillé à former ses collaborateurs dans l'utilisation de nouveaux outils numériques qui se développent et se répandent actuellement dans son secteur. Car en matière d'architecture et d'ingénierie responsable et engagée, les technologies digitales dont on dispose aujourd'hui permettent d'intégrer de manière précise et rigoureuse les nouvelles normes et réglementations durables et environnementales en vigueur. Parmi ces technologies, on peut bien sûr mentionner le Building Information Modeling (BIM), que le bureau maîtrise et utilise dans différents projets. Le BIM? Une méthode de travail utilisée par les architectes, ingénieurs et autres corps de métiers impliqués dans la réalisation



d'un bien immobilier qui consiste à élaborer et utiliser une maquette 3D évolutive durant les différentes phases d'un projet. Hyper détaillée et accessible aux différents professionnels impliqués dans la réalisation de l'ouvrage, cette maquette nécessite des compétences nouvelles.

«En étant clairement orientés vers l'avenir de notre domaine, nous estimons en effet que le BIM est amené à se développer dans des proportions considérables en Suisse, souligne Jean Pascal Cuèrel, administrateur de la société. Cette technologie permet notamment d'optimiser la phase d'appel d'offre. Particulièrement sensible en raison des enjeux financiers liés à la coordination, cette phase nécessite justement une approche des plus efficaces. Cet outil digital qu'est le BIM permet ainsi de mettre la maquette 3D à disposition de tous les acteurs

concernés. En étant constamment mise à jour, elle indique par ailleurs les rénovations à effectuer une fois l'ouvrage construit, l'état de tous les éléments et infrastructures du bien en question ainsi que les diverses normes en vigueur qu'il convient de respecter pour son exploitation.»

Résolument tournée vers le futur, la société bénéficie désormais d'un haut degré de compétence, en ayant notamment permis à ses collaborateurs de suivre les formations continues liées au BIM. Un atout de taille, qui permet à l'entreprise de réagir rapidement aux besoins toujours plus exigeants du secteur de la construction tout en atteignant la qualité architecturale voulue.

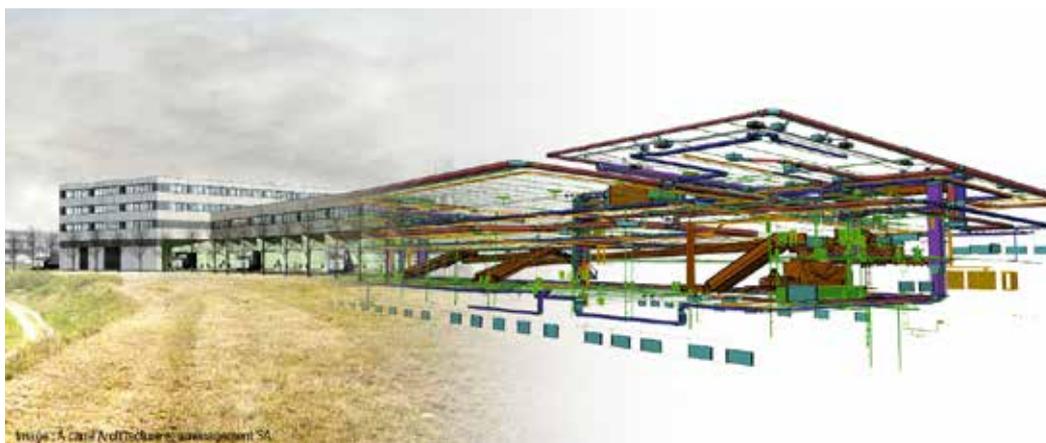
Projet phare

A Carré Architecture et aménagement a profité d'offrir ses compétences acquises dans le cadre d'un mandat nécessitant l'utilisation de cet outil digital. Le projet, dont les travaux ont déjà démarré pour une durée totale de trois ans, comprend la construction d'un important complexe logistique à Aclens, non loin de Morges, pour un des géants helvétiques du commerce de détail.

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ



Architecture et aménagement



Le Corbusier, portrait d'un architecte à l'approche incisive

En Suisse, lorsque l'on évoque l'architecture, on ne peut passer à côté de Le Corbusier. Célèbre pour ses réalisations, dont certaines sont inscrites au Patrimoine mondial de l'Unesco, le théoricien aimait appliquer les méthodes d'ingénierie à son domaine. Retour sur un personnage dont l'approche pragmatique continue d'influencer la branche.

Né à La Chaux-de-Fonds en 1887, Le Corbusier figure parmi les fondateurs du modernisme. Minimaliste et fonctionnel, ce mouvement architectural met notamment à l'honneur des matériaux tels que le fer, l'acier, le béton ainsi que le verre. Inscrites au Patrimoine mondial de l'Unesco, certaines de ses réalisations marquent un tournant majeur dans la branche et rompent avec bon nombre de codes classiques et traditionnels. Partant du principe que les méthodes et approches propres à l'ingénierie doivent pouvoir être appliquées dans l'architecture, le théoricien est notamment l'inventeur du concept de «l'unité d'habitation». Des cités censées être adaptées aux dimensions et mesures humaines, telles que la fameuse Cité radieuse de Marseille. Admirée ou décriée, elle continue d'attiser un vif débat sur la conception de l'architecture moderne.

Origines et influences

Descendant d'une lignée d'artisans, Charles-Edouard Jeanneret (nom de naissance) commence par suivre une école de graveur-ciseleur à La Chaux-de-Fonds dans les années 1900, dans son canton natal de Neuchâtel. Il suit ainsi le même parcours que son père, directeur d'une société notamment spécialisée dans l'émallage de cadrans dans l'industrie horlogère jurassienne. A 15 ans, le futur Le Corbusier réalise alors sa première gravure sur boîtier de montre. Une pièce d'ailleurs conservée au Musée des beaux-arts de La Chaux-de-Fonds. Un travail qui lui vaudra en outre une première récompense lors de l'exposition des arts décoratifs de Turin en 1902.

Suite à d'importants problèmes de vue, l'artisan s'orientera vers d'autres domaines, ne pouvant espérer faire carrière dans l'artisanat horloger. Il désire devenir artiste-peintre mais son professeur l'orientera rapidement vers l'architecture et la décoration, ne décelant pas son talent dans la peinture. Avec deux autres élèves, il est alors invité à participer à la réalisation d'une maison. A l'âge de 17 ans, il est donc amené à prendre part à la décoration de sa première villa sous l'égide de l'architecte Chapallaz, qui aura une grande influence dans ses premières années architecturales.

Le voyageur aux projets fous

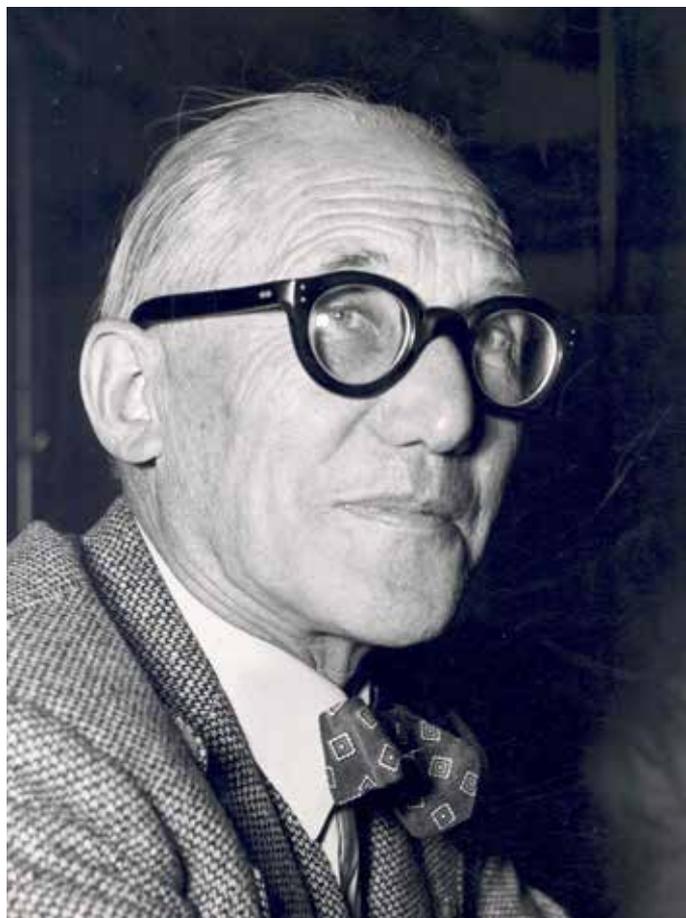
Doté d'une imagination et d'une créativité débordantes, Le Corbusier s'est notamment fait connaître grâce aux nombreux voyages qu'il a pu faire dans sa vie. En l'ayant influencé personnellement et professionnellement, ils lui ont notamment permis de développer et d'affiner sans cesse sa conception et sa technique de l'architecture. Pendant ses différents périple, il veillait à chaque fois à prendre le temps nécessaire pour observer et analyser la manière dont l'architecture des endroits qu'il traversait donnait naissance aux im-

meubles présents sur place. Dans ce sens, on peut constater que son architecture et son style particulier découlent d'un condensé d'observations internationales et multiculturelles.

Une identité plurielle et forte, qui pouvait parfois donner naissance à des projets un peu fous, comme celui du «plan voisin». Son idée, présentée lors des années 1920, prévoyait entre autre de bâtir une ville de trois millions d'habitants sur un terrain dégagé situé en région parisienne. Un projet dont les proportions impressionnantes - 24 gratte-ciels pour loger 500 000 habitants, une cité d'affaires de 240 hectares, une périphérie d'usines ainsi que des cités jardins éloignées - ont séduit à l'époque l'industriel Gabriel Voisin, constructeur d'avions et d'automobiles. Ce dernier finança d'ailleurs une étude dans l'optique de pouvoir concrétiser ce projet au centre de la capitale française. Cette collaboration entre Le Corbusier et Voisin permet par ailleurs de souligner l'obsession de l'architecte pour le modernisme, et notamment la place des automobiles dans la ville.

Parfois brutale, sa conception de l'urbanisme très tranchée pouvait être décriée. Tourné vers l'avenir, le théoricien prévoyait en effet de raser des immeubles et rues historiques, datant parfois de plusieurs siècles, pour donner naissance à ses idées les plus folles.

Une vision franche, certainement en décalage avec son temps, qui a tout de même le mérite de continuer à alimenter les débats sur les directions à suivre dans l'architecture de demain.



L'architecture en tant que forme d'expression privilégiée

Elle puise dans la mémoire du passé la force de son renouvellement et intègre au fil de son histoire la contemporanéité qui fait d'un édifice la marque de son époque.

Le cœur de l'activité de l'architecte est le projet. Son élaboration demande un savant mélange entre onirisme et rigueur, liberté et programme, objet et contexte.

Il s'agit de concilier ces forces opposées afin de faire émerger une idée forte de ce que l'édifice doit exprimer, tout en

servant les besoins de ses occupants. Chaque programme est l'occasion fascinante de repenser les notions d'habitabilité, de mode de vie et d'efficacité en regard d'objectifs très divers.

L'Homme perçoit le monde de manière subtile et inconsciente, sa relation à l'espace se trouve influencée par

de nombreux paramètres tels que les proportions, les échelles, les sensations, et dont l'équilibre doit être recherché.

Le décroissement des volumes ainsi que la recherche de lignes pures et fluides contribuent à libérer l'espace et à offrir le dynamisme auquel notre époque aspire.

développe l'étude et dirige son exécution. L'architecte possède la vue d'ensemble d'une réalisation. Il coordonne toutes les opérations et en assume la direction générale dans un dessein de qualité.

schmid architectes en bref

- architectes dipl. EPFL-ETS, SIA
- 1300 projets depuis 1924
- études, réalisations, expertises

schmid-architectes.ch

schmid
architectes



Dans son activité, l'architecte cherche à répondre aux aspirations des hommes appelés à vivre dans les lieux qu'il contribue à créer et à animer, traçant ainsi leur vie quotidienne. Il exerce son activité en homme de confiance, en pleine conscience de ses responsabilités à l'égard de l'environnement et de la société. Il est l'auteur du projet, en

DOLCI ARCHITECTES BRANDREPORT

Architecture et durabilité

En considérant la donne écologique et énergétique actuelle, il devient toujours plus urgent de bâtir un parc immobilier respectueux de l'environnement. Dans ce sens, les acteurs du domaine de la construction, dont les architectes, ont un rôle central à jouer. Exemple avec Dolci Architectes, un bureau particulièrement engagé dans cette voie.

Impossible de l'ignorer, l'écologie est aujourd'hui au cœur de tous les débats. Impliquant pratiquement l'ensemble des différents domaines économiques autour desquels notre société s'est construite et continue à se développer, le développement durable touche de près le secteur de la construction. Et en Suisse, pays au sein duquel le parc immobilier s'avère relativement vieux, il est essentiel de pouvoir bâtir des ouvrages particulièrement performants en matière de consommation d'énergie. En parallèle, il s'agit bien entendu de rénover et d'assainir le parc bâti pour en améliorer l'efficacité énergétique.

Bien conscient de la donne actuelle, le bureau Dolci Architectes, établi

à Yverdon-les-Bains, s'implique activement dans ce sens. Fondée en 1956 par Franck Dolci, l'entreprise, qui emploie une quarantaine de collaborateurs, figure d'ailleurs parmi les quelques bureaux romands à bénéficier de la certification One Planet Living (OPL). Accordée par le WWF Suisse, cette dernière s'avère particulièrement exigeante, notamment en intégrant des démarches durables depuis les premières phases de conception jusqu'au fonctionnement social et économique d'un nouveau quartier.



Dolci Architectes veille également à diversifier son activité en travaillant autant dans le cadre de projets menés par des maîtres d'ouvrage publics, tels que la Confédération, les cantons ou les communes, que pour des projets privés ou encore institutionnels. Le bureau assure par ailleurs toutes les prestations qui peuvent intervenir dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture. Logements, ouvrages industriels, bâtiments publics, nouvelles constructions ou encore assainissement et rénovation d'ouvrages existants constituent autant de secteurs d'activité et mandats pour lesquels l'entreprise met à disposition ses compétences.

Parmi ses projets actuels, Dolci Architectes est notamment impliqué dans le Quartier A la Scierie, qui

comprend la réalisation de deux immeubles de 52 logements ainsi qu'une tour de 52 mètres de haut regroupant 29 logements en plus de surfaces administratives. Toujours dans la région d'Yverdon, le bureau finalise l'assainissement énergétique des bâtiments de la HEIG-VD.

Actif en Suisse romande, Dolci Architectes œuvre sur des projets d'importance tels que l'agrandissement et rénovation de la Patinoire de Porrentruy, l'extension du site de production Bracco à Plan-les-Ouates ainsi que la construction d'un quartier de logements à Bussigny.

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ

dolci architectes

Construction, les avantages de l'entreprise générale

Dans le cadre de la réalisation d'un ouvrage ou d'un logement, de nombreux interlocuteurs clés sont forcément impliqués. Entre les architectes, les ingénieurs ou encore les multiples corps de métiers qui interviennent dans la construction d'un bien, le maître d'ouvrage peut rapidement être confronté à un véritable casse-tête en termes d'organisation et de supervision.

Qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un immeuble locatif, la construction d'un bien nécessite forcément l'intégration de multiples prestataires. Outre les nombreux corps de métiers qui interviennent lors des travaux, la réalisation d'un ouvrage nécessite bien entendu l'expertise d'architectes, ingénieurs et autres professionnels actifs dans la conception ou encore l'administration et l'exploitation d'un bien. Et pour encadrer ces différents acteurs, de nombreuses étapes s'avèrent nécessaires. Gestion des appels d'offres, soumission et approbation des plans ou encore planification et supervision

du chantier constituent autant de démarches à devoir assurer tout au long du processus de construction. Dans ce cadre, en tant que maître d'ouvrage, il peut s'avérer intéressant et avantageux de faire appel à une entreprise générale ou totale.

En bénéficiant d'un seul et même interlocuteur, il devient bien plus clair

et aisé de comprendre ces différentes démarches. Sans cet appui stratégique et professionnel, le maître ouvrage peut alors être confronté à différents types de problèmes et complications comme des dommages ou encore une couverture insuffisante des vices et défauts. De manière globale, le fait de pouvoir compter sur l'expertise et les services d'une entreprise générale ou totale

permet de se prémunir contre de nombreux risques contractuels et financiers.

En englobant au sein d'une même structure bureau d'études, architecte, ingénieur mais aussi directeur de chantier, ce type d'entreprise permet de se décharger de nombreuses tâches et préoccupations liées à la conception d'un bien, la gestion de ses aspects administratifs et contractuels ou encore la sélection des entreprises et artisans les plus qualifiés et fiables dans leur domaine. On évite ainsi les mauvaises surprises en matière de coûts, de délais ou de réalisation.



TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ

BRANDREPORT EDIFEA

«Si la première impression est importante, la dernière l'est tout autant»

Directeur et administrateur d'EDIFEA, Bertrand Duckert mise sur des valeurs humaines fortes pour soutenir l'impressionnante croissance que connaît l'entreprise générale depuis sa création il y a 10 ans. Centrée sur la clientèle et ses besoins, la stratégie adoptée par le groupe lui permet de réaliser des projets de toute envergure dans l'ensemble de la Suisse romande.

La croissance d'EDIFEA a de quoi impressionner. L'entreprise générale est en effet passée de quatre employés lors de sa création en 2009 à 145 collaborateurs aujourd'hui. Une très belle évolution qui a ainsi permis à la société de se hisser parmi les principaux acteurs romands du secteur de la construction. Parallèlement à cette croissance des plus soutenue, le groupe a su maintenir une dimension humaine forte. Loyauté, respect ou encore transparence constituent autant de valeurs sur lesquelles EDIFEA base son activité. Présente dans les cantons de Genève, Vaud, Fribourg et du Valais, l'entreprise s'est étendue progressivement pour bénéficier

aujourd'hui d'une solide implantation au sein de la Suisse romande.

«On dit souvent que la première impression est la plus importante. Mais



dans notre secteur j'aime dire que la dernière l'est tout autant, précise Bertrand Duckert. Présents aux côtés de nos clients durant toutes les phases d'un projet, nous veillons en particulier à livrer un ouvrage finalisé de manière à ce que les souhaits du Maître d'Ouvrage soient pleinement satisfaits. Comme dans toute activité, il peut arriver que nous fassions des erreurs. C'est humain. L'important réside dans la capacité à les assumer et à les corriger.»

Pour suivre les tendances de son secteur, EDIFEA a par ailleurs développé sa propre plateforme digitale pour le suivi et la gestion de projet. Depuis des comptes sécurisés, les clients

peuvent ainsi se connecter pour suivre l'avancée des travaux ou encore communiquer avec les équipes impliquées dans la réalisation de leur ouvrage.

Parmi ses principaux projets en cours, EDIFEA s'apprête à piloter la construction de deux îlots d'immeubles dans le Quartier de l'Étang à Genève, qui n'est autre que le plus important projet immobilier privé de Suisse.

edifea.ch

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ

EDIFEA
solutions constructives

Bâtiment individuel selon vos souhaits: Condecta système modulaire

Qu'il s'agisse d'espaces à agencement standard ou individuel, à un ou plusieurs étages, loués ou achetés, les systèmes modulaires Condecta offrent différentes possibilités d'agencement et une très grande flexibilité. L'entreprise, active dans toute la Suisse, se distingue par des solutions innovantes et des employés expérimentés depuis 60 ans dans le secteur de la construction.

Les systèmes modulaires Condecta offrent une solution attractive pour les besoins d'espace temporaires ou permanents. Les unités possèdent un large spectre d'utilisation et offrent de la place pour les bureaux, les habitations, les garderies et les écoles. Les modules peuvent être agencés sur un ou plusieurs étages. Grâce à une longue expérience des employés de Condecta, des solutions spéciales sont en mesure d'être également réalisées. Du pavillon d'exposition de forme octogonale et entouré de fenêtres, en passant par des bâtiments douches et vestiaires pour les associations de danse, aux petits hangars de stockage pour les automobiles et le matériel, Condecta répond à tous

les souhaits. Qu'il s'agisse du transport aller, du montage, du démontage et du transport retour, Condecta offre un service complet tout-en-un.

Pour les utilisations à moyen et long terme, des solutions de vente ou de location sont proposées. Selon le

désir, les systèmes modulaires achetés ou loués sur le long terme ont la possibilité d'être agencés de manière individuelle et équipés de fonctions supplémentaires comme par exemple un espace musique avec des panneaux acoustiques, des espaces de travail ou même des salles de stérilisation pour

les personnes séjournant à l'hôpital. Les solutions sur mesure peuvent être meublées, agrandies ou déplacées à tout moment. Grâce au jeu de couleurs individuel, les complexes du bâtiment sont à même d'être adaptés au but d'utilisation ou à l'entreprise. En outre, l'utilisation de matériaux éprouvés et écologiques garantit, en plus d'un air ambiant agréable, une grande durée de vie du produit.

Grâce aux modules de construction variables de Condecta, les bâtiments peuvent rapidement et efficacement être agencés en offrant une optique moderne et une atmosphère de bien-être.



Dans les garderies et écoles, l'ambiance est colorée et confortable.

Plus d'informations: condecta.ch

Condecta



Systèmes modulaires

Machines de chantier

Event Services



Tout ce dont vous avez besoin.

Avec Condecta comme seul partenaire, vous avez tous les produits nécessaires pour vos chantiers:

- Grues à montage rapide EURO et grues à tour
- Ascenseurs de chantier et service
- Tous les services, toutes les expertises
- Structures mobiles
- Machines et appareils de chantier
- Toilettes mobiles

Condecta SA, Chemin de la Clopette 30, CH-1040 Echallens, Tél. +41 (0)21 886 34 00, contact@condecta.ch

www.condecta.ch

Ne négligez pas les conseils des experts

Tout projet immobilier implique de pouvoir comprendre des aspects techniques relativement complexes. Pour s'en sortir dans les différentes démarches administratives ou bancaires à entreprendre, il peut s'avérer judicieux de faire appel à un expert du domaine.

Actuellement, le marché immobilier, avec des taux hypothécaires bas, incite les particuliers à réaliser leur projet d'acquisition. S'il peut être tentant de demander à son entourage comment concrétiser l'acquisition d'un bien, il faut garder à l'esprit que chaque projet immobilier reste unique. Dans ce sens, on ne peut que conseiller de faire appel à un expert du secteur. Indépendantes et spécialisées dans les démarches administratives et bancaires qui interviennent dans ce type de projets, les agences de conseil permettent aux particuliers de bénéficier de services des plus utiles. Accès au financement, supervision et gestion des démarches administrative en tout

genre ou encore sélection des offres proposées par les établissements bancaires constituent autant d'aspects pouvant être assumés par les experts de l'immobilier.

Outre le gain de temps évident dont on bénéficie ainsi, on notera encore que la démarche permet d'accéder aux meilleures offres des établissements bancaires. Mis en compétition

par les agences immobilières, ils sont ainsi disposés à peaufiner et améliorer leurs conditions dans l'optique d'accompagner les futurs acquéreurs.

En plus des aspects financiers, il s'avère également intéressant de pouvoir s'appuyer sur l'expertise de spécialistes des matériaux et éléments constructifs. Si l'acquisition d'un bien est une chose, le choix des

matériaux qui le constituent en est une autre. Souvent considéré trop rapidement, le parquet représente un de ces éléments centraux à ne surtout pas négliger. Influençant la perception des volumes intérieurs en fonction de sa teinte ou encore le confort des occupants selon le matériau choisi, le parquet est une base essentielle qu'il s'agit de considérer attentivement dès le début d'un projet. Il devient en effet difficile de le changer une fois les meubles disposés et les occupants installés au sein du bien en question. D'où l'importance de faire appel à un spécialiste avant de commettre des faux pas.



TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ

BRANDREPORT WECCO

Immobilier, ne bâclez pas l'investissement de votre vie

L'acquisition d'un bien immobilier représente très souvent l'investissement de toute une vie.

Pour bénéficier de la meilleure expertise possible, on ne peut que conseiller de faire appel à un spécialiste neutre et indépendant.

Un atout intéressant permettant d'englober, avec un interlocuteur unique, tous les aspects d'un domaine complexe.

Devenir propriétaire représente un projet de vie partagé par de nombreuses personnes. Surtout actuellement, alors que les taux hypothécaires atteignent des niveaux historiquement bas. Dans ce contexte, il devient fréquent de voir apparaître des solutions et plateformes digitales proposant la conclusion d'hypothèques en ligne. Pratiques, elles ne permettent cependant pas de bénéficier d'un conseil personnalisé, sur-mesure et global basé sur les compétences pointues d'un professionnel du financement immobilier. Ce qui peut s'avérer problématique, surtout dans un domaine où les acquéreurs sont confrontés à des questions bancaires, fiscales et de prévoyance complexes.



Christian Wenger

L'acquisition d'un bien immobilier implique également de pouvoir consacrer du temps aux différentes démarches à entreprendre. Entre la banque, le notaire ainsi que les autres interlocuteurs actifs dans le secteur immobilier, le processus s'avère chronophage. Chaque situation économique, juridique et immobilière étant unique et propre aux personnes concernées, il s'agit en outre de pouvoir bénéficier de conseils spécifiques et adaptés à sa situation personnelle.

« Grâce à notre large réseau de partenaires, nous pouvons faire profiter nos clients des meilleures offres.

- CHRISTIAN WENGER, FONDATEUR
DE LA SOCIÉTÉ DE CONSEIL EN
FINANCEMENT IMMOBILIER WECCO SA

Une approche globale et réfléchie qu'a adoptée Christian Wenger, fondateur de la société de conseil en financement immobilier Wecco SA, établie à Fribourg.

«En faisant directement appel à une banque, il est difficile d'avoir une vue d'ensemble sur les différentes possibilités qui existent sur le marché. Grâce à notre large réseau de par-

tenaires, nous pouvons faire profiter nos clients des meilleures offres. De plus, notre maîtrise des trois métiers que sont la banque, l'assurance et la fiscalité nous permet de prendre en charge de manière personnalisée tous les aspects propres à un financement efficient et d'accompagner nos clients tout au long du processus d'acquisition. Lorsque l'on prend un engagement aussi important, ce soutien professionnel s'avère essentiel.»

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ



VIVEZ LE PARQUET AVEC TOUS VOS SENS

Découvrez la diversité de nos parquets en grandeur nature, une atmosphère unique, une ambiance confortable et profitez du service compétent de nos conseillers spécialisés. www.bauwerk-parkett.com

Bauwerk monde du parquet, Avenue du Mont d'Or 91, 1007 Lausanne
T 021 706 20 50, lausanne@bauwerk.com

Bauwerk monde du parquet, Route de Ferney 211, 1218 Le Grand-Saconnex
T 022 788 45 12, geneve@bauwerk.com



BAUWERK®
Parquet

SPONSORED



**N°1 DU MENAGE
A DOMICILE EN SUISSE**

Nos super-héros triés sur le volet offrent un service cinq étoiles à chaque ménage.

Avec Batmaid, oubliez la paperasse: on s'occupe de toutes les formalités liées aux employés (déclaration, assurance, salaire...).

Nous apportons plus de justice au monde du travail, en luttant activement contre le travail au noir. En 4 ans d'existence, c'est plus de 2000 agents de nettoyage déclarés, qui travaillent maintenant en toute sécurité.

Réservez votre ménage en quelques clics sur **batmaid.ch** et profitez de votre temps libre pendant qu'on s'occupe du reste!



Droit de la construction: comment éviter le casse-tête administratif?

Permis de construire, marchés publics, normes constructives et articles normés mais aussi gestion de l'aménagement du territoire constituent autant d'aspects complexes qui interviennent en matière de droit immobilier et de la construction. Spécialisés dans ces questions, certains experts de la filière juridique accompagnent et encadrent les acteurs immobiliers pour mener à bien ces multiples démarches administratives et techniques.

Surtout focalisés sur les aspects constructifs, voire architecturaux et conceptuels dans un premier temps, les acteurs du secteur de l'immobilier et de la construction doivent également considérer de multiples éléments légaux. De plus en plus complexe, le droit de la construction et de l'immobilier représente en effet un incontournable pour tout projet. Les normes et lois s'avèrent ainsi

nombreuses, notamment pour encadrer la manière dont on gère les appels d'offres, l'aménagement du territoire, le respect des normes constructives ou encore l'observation des chartes éthiques en vigueur dans le domaine. Pour y voir plus clair et ne pas se retrouver entravé par des pénalités et freins administratifs et légaux, les acteurs de la filière juridique sont de plus en plus sollicités et présents dans la sphère immobilière. Car en cas de non respect des réglementations et lois en vigueur, les contraintes et problèmes juridiques peuvent paralyser un projet pour des périodes conséquentes, pouvant même s'étendre sur plusieurs années.

En matière d'ouvrages publics, le droit des marchés publics s'avère particulièrement complexe et délicat. Une branche juridique qui a notamment pour mission et objectif d'assurer une concurrence efficace, une utilisation économique de l'argent public et le respect de la transparence des procédures d'appel d'offres. Permettant d'éviter les abus et dérives qui peuvent tenter certaines entreprises

actives dans le secteur de la construction, ce paradigme juridique joue un rôle central, notamment en tentant de maintenir et développer la dimension éthique du secteur du bâtiment.

Les conseillers juridiques sont ainsi amenés à intervenir fréquemment dans des projets de grande envergure, notamment dans l'optique de vérifier et assurer la bonne tenue de la procédure d'adjudication. Globalement, ce domaine du droit nécessite une rapproche des plus vigilantes, par exemple pour définir et considérer les différents critères d'attribution posés. D'où l'importance pour les acteurs publics d'être bien épaulés et de pouvoir s'appuyer sur une solide expertise juridique. Supervisés la plupart du temps par des architectes et ingénieurs spécialisés dans les questions techniques, les documents d'appel d'offres et d'adjudication peuvent parfois manquer de liant juridique. Une collaboration entre techniciens et juristes constitue donc toujours un sérieux avantage.

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ



ANNONCE



**MARBRIER D'EXCEPTION
DEPUIS 1987**

**Réalisations en marbres, granits,
pierres naturelles ou artificielles.**

022 367 19 70 / info@mardeco.ch
www.mardeco.ch

MARDECO S.A.



Le droit immobilier: un domaine complexe

Parfois effectuées sans précautions et sans connaissances suffisantes, les démarches administratives et contractuelles dans le domaine de l'immobilier peuvent entraîner des complications importantes. Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut s'entourer de conseils avisés. Explications avec Maîtres Dominique Burger et Zena Goossens-Badran, avocates associées au sein de l'Etude Ming Halpérin Burger et Inaudi et spécialisées en droit de la construction et de l'immobilier.

Au quotidien, les acteurs de l'immobilier se voient confrontés à des questions juridiques parfois complexes, que ce soit à l'occasion de la vente ou de l'achat d'un bien immobilier, des démarches liées à une construction, des contrats qu'ils sont amenés à conclure avec des architectes ou des entreprises, ou lors de la conclusion de baux.

Ils n'ont pas toujours les bons réflexes, n'étant pas conscients de tous les aléas juridiques et administratifs susceptibles de les concerner. Consulter une Etude d'avocats spécialisée avant la signature de documents et contrats est nécessaire si l'on veut éviter d'être confronté à des problèmes et complications de tous ordres après coup.

«Je pense par exemple à l'attention qu'il faut porter aux clauses de garantie ou de manière générale, aux difficultés qui peuvent résulter d'une vente sur plan avec un contrat d'entreprise générale» explique Zena Goossens-Badran.

Conseil humain

A l'heure du «tout accessible», gratuit de surcroît, la tentation est grande pour certains de consulter des sites internet pour y trouver les réponses à leurs questions. Certes, les plateformes électroniques fourmillent d'informations; encore faut-il dis-

“ La Fédération suisse des avocats permet aux avocats spécialisés dans le domaine de la construction et de l'immobilier, d'affiner leurs connaissances en suivant une formation ponctuée d'un diplôme d'expert en la matière.



poser des connaissances nécessaires pour les utiliser à bon escient. Le droit immobilier est un domaine complexe; la Fédération suisse des avocats en est consciente puisqu'elle a développé un programme de formation spécialisée dans le droit de la construction et de l'immobilier, dont Zena Goossens-Badran est diplômée.

Dans tous les cas, rien ne remplace un conseil personnalisé. «Le rôle de l'avocat consiste avant tout à accompagner les clients dans toutes leurs démarches, à les conseiller et à les rendre attentifs à la portée et aux conséquences de leurs engagements. Et lorsqu'un litige est inévitable, nous intervenons dans les procédures administratives ou civiles» relève Dominique Burger.

Ces deux avocates, qui traitent leurs dossiers en tandem dans le respect et

l'amitié, assurent ainsi à leurs clients une grande disponibilité et une proximité dans la recherche de solutions adaptées à leurs besoins. «Il est vrai que nous attachons une importance particulière à l'écoute du client,

“ La disponibilité et l'écoute que nous offrons à nos clients permettent souvent de trouver des solutions pragmatiques en ne négligeant pas l'approche du conflit par la voie de la négociation.

à la définition de ses besoins et des enjeux et notre connaissance de la pratique des administrations, de l'interprétation des lois données par les tribunaux, et d'une manière générale notre expérience, nous permettent d'offrir à nos clients une assistance sur mesure» concluent-elles d'une seule voix.

Plus d'informations:
www.avocats.ch

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ
PHOTO JÉRÉMY SPIERER



Ming Halpérin Burger Inaudi
Avocats au Barreau de Genève

Ming Halpérin Burger Inaudi: dynamisme et tradition depuis 1965

Depuis sa fondation par Ariel Bernheim en 1965, l'Etude travaille dans l'esprit d'une pratique dynamique et traditionnelle. Dynamique parce qu'attentive à l'évolution du droit qu'elle accompagne. Traditionnelle par le respect des valeurs essentielles de l'avocat: le secret professionnel, l'engagement sans compromission auprès du client, la recherche des solutions les plus efficaces et les plus conformes à l'intérêt de ce dernier. L'Etude est particulièrement active en droit des affaires: conseil et assistance aux entreprises dans leur activité courante, comme dans les situations exceptionnelles, de même que dans le domaine de la responsabilité civile générale, ou encore dans le droit des successions et le droit du travail.

Le droit immobilier sous tous ses aspects, construction, contrats d'architecte, d'entreprise, de bail, droits réels, et procédure administrative et civile, est un pôle reconnu de spécialisation de l'Etude.



Aménagement du territoire et droit immobilier: Eviter le casse-tête juridique

Le droit public de l'immobilier a connu un développement fulgurant au cours de la dernière décennie. Qu'il s'agisse du redimensionnement des zones constructibles, de la protection du parc locatif ou encore de la limitation des résidences secondaires, la situation devient de plus en plus complexe pour de nombreux acteurs immobiliers publics ou privés. Spécialisée dans ces différents domaines, l'étude d'avocats HCML (Haldy - Conod - Marquis & Leuba), établie à Lausanne, nous aide à mieux comprendre les enjeux actuels.

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ

Depuis la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur en 2014, la plupart des 2'200 communes suisses sont contraintes de réduire leurs zones constructibles, parfois de manière sévère. Dououreux exercice pour celles qui ne disposent pas des ressources internes nécessaires et qui de plus se retrouvent en première ligne face à des propriétaires privés désemparés. Un domaine dans lequel l'étude lausannoise HCML s'est spécialisée pour accompagner les collectivités publiques vaudoises, mais également nombre de propriétaires.

«Nous intervenons principalement pour répondre à deux types de besoins dans ce contexte, détaille Jean-Samuel Leuba, avocat spécialisé en droit de la construction et associé au sein de l'étude HCML. Le premier cas de figure concerne toutes les questions de droit public qui interviennent en amont de la planification de l'aménagement du territoire. Nous épaulons ainsi des collectivités publiques dans la révision de leur plan communal. Nous sommes également amenés à conseiller et défendre les intervenants publics et privés dans le

cadre de ces procédures complexes, notamment lorsqu'un permis de construire est en jeu. Nos compétences s'étendent en outre à l'ensemble des aspects de droit privé de la construction et de la vente immobilière, domaines qui sont impactés par des contraintes publiques de plus en plus importantes».

Compte tenu de la complexité de ces questions et de l'évolution rapide du droit, les communes doivent pouvoir se reposer sur une expertise de spécialistes juridiques indépendants afin de bénéficier des conseils nécessaires

pour assurer le suivi de ces problématiques délicates.

Spécialisée dans les domaines de la construction, du bail, du financement et des ventes d'immeubles, l'étude HCML offre également à ses clients les services de spécialistes dans les domaines du contentieux, de la négociation et du suivi de transactions ou promotions immobilières.

HCML

Etude HCML Haldy - Conod - Marquis & Leuba

L'étude HCML, établie au cœur de Lausanne, est principalement active dans le canton de Vaud. Elle offre un service global en droit de l'immobilier, notamment en aménagement du territoire, droit de la construction, droit du bail, droit bancaire, droit de la vente immobilière ou encore du courtage.

Dotée d'une équipe de sept collaborateurs, l'étude développe son activité tant auprès de collectivités publiques que d'institutionnels, d'entreprises, de promoteurs et de particuliers. Elle est composée d'associés, tous Docteurs en droit, assumant divers enseignements au niveau universitaire dans les branches du droit de l'immobilier et du droit du bail notamment. Elle offre à sa clientèle de solides compétences et une parfaite connaissance du réseau administratif et judiciaire.



Immobilier, jouer la carte de la sécurité

Dans le secteur de la construction, les conseils préventifs d'un spécialiste du droit immobilier peuvent permettre d'éviter bien des déboires. Pour en savoir plus, Pierre Rüttimann, Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier et Associé au sein de l'Etude MANGEAT, nous en dit davantage. Interview.

Acquérir ou construire un bien immobilier engendre de nombreuses questions d'ordre juridique. Souvent, les acteurs du domaine portent principalement leur attention sur les aspects techniques et économiques. Pourtant, sans forcément s'en apercevoir dans un premier temps, les complications et problématiques légales peuvent facilement entraver la bonne marche de ce type de projet. Pour connaître les segments couverts par le droit de la construction et les spécificités de la branche juridique, l'avocat Pierre Rüttimann répond à nos questions.

En quoi consiste concrètement votre activité?

Je suis associé au sein de l'étude MANGEAT à Genève et en charge des dossiers qui touchent au droit de la construction et de l'immobilier. Le droit de l'immobilier concerne une large palette de personnes, du particulier qui achète un appartement en PPE pour loger sa famille au fonds immobilier qui gère un portefeuille d'immeubles au profit de ses investisseurs. C'est un domaine du droit vaste et varié. Accessoirement je participe aux côtés de mes associés à la gestion collégiale de l'étude. C'est une PME qui compte une vingtaine de collabo-



Pierre Rüttimann

ratrices et de collaborateurs de grande qualité. Ce sont eux qui créent la véritable valeur ajoutée de notre étude.

Quels sont les segments couverts par le droit de la construction et de l'immobilier?

Il s'agit de conseiller et, lorsque c'est nécessaire, de représenter en justice les différents acteurs de l'immobilier. Ce sont d'abord les relations juridiques entre les acteurs de la construction immobilière: promoteurs, entrepreneurs, architectes, ingénieurs. Les institutions publiques jouent bien entendu un rôle majeur notamment en matière de police des constructions. Cela inclut également l'aménagement du territoire, particulièrement d'actualité en ce moment, ou le droit des marchés publics. Certains domaines du droit de l'immobilier sont plus récents et contribuent à sa dynamique. On pense notamment au droit de l'environnement (pollution des sols, bruit, rayons ionisants, etc) ou

à l'usage des nouvelles technologies dans la construction comme le Building Information Modeling (BIM), à savoir l'utilisation partagée de maquettes numériques intégrées pour la conception, la construction et l'utilisation de bâtiments. L'immobilier joue également un rôle considérable en matière de planification patrimoniale. L'avocat assiste ainsi ses clients dans l'administration de leurs actifs immobiliers, notamment en matière successorale, fiscale, ainsi que pour toutes les transactions immobilières.

L'environnement juridique s'avère particulièrement concurrentiel. Qu'est-ce qui vous différencie?

Bien sûr. Très concurrentiel. Tant mieux pour les clients d'ailleurs. Mais la relation client-avocat reste avant tout personnelle. La taille humaine de notre étude facilite les liens personnels privilégiés et suivis avec les clients. Heureusement pour l'intérêt du métier. Avec une équipe de cinq spécialistes qui se consacre au droit de la construction et de l'immobilier, notre expérience accumulée constitue un solide atout. Surtout actuellement, alors que l'abondance de la réglementation impose l'intervention d'avocats spécialisés.

Un conseil aux propriétaires et promoteurs?

Anticiper. Un coup de fil préventif de sécurité à l'avocat avant d'agir permet souvent d'éviter pas mal de maux de tête.

Quelles sont les qualités nécessaires pour faire un excellent avocat spécialisé en droit de l'immobilier et de la construction ?

D'abord le bon sens juridique, mais c'est valable pour tous les praticiens du droit. Ensuite l'expérience pratique: il est indispensable de comprendre les rouages du monde de l'immobilier pour l'appréhender juridiquement. Economiquement, l'immobilier a toujours eu une place à part, qui suit d'ailleurs ses propres cycles. Finalement je citerais la persévérance: il faut reconnaître une certaine lourdeur à la chose immobilière. C'est un colosse qui se meut souvent plus lentement qu'espéré.

mangeat.ch

MANGEAT

Avocats Sàrl
Attorneys at Law LLC

Installations électriques, BADEL engagé depuis plus d'un siècle en région genevoise

Entreprise incontournable à Genève, BADEL collabore actuellement sur de très belles réalisations pour des acteurs économiques emblématiques de la région.

Avec plus d'un siècle d'expérience, l'entreprise BADEL figure parmi les PME incontournables de la région genevoise. Fondée en 1903 par Félix BADEL, la société d'installations électriques, faisant partie du groupe BADEL dirigé par Pierre-Alain BADEL et son fils Benjamin, cultive un savoir-faire de pointe pour intervenir dans tous les secteurs économiques. Entreprises, particuliers privés ou publics constituent autant de profils différents figurant parmi la clientèle de l'entreprise historique. Soucieuse des nouvelles techniques et technologies qui se développent dans son domaine d'activité, BADEL veille constamment à rester au plus proche des dernières évolutions.

Composé de plus de 200 collaborateurs, le groupe BADEL rassemble

aujourd'hui des compétences diversifiées pour assurer des travaux d'électricité de tout genre et réaliser des infrastructures en courant fort et faible. Partenaire clé de la région genevoise, l'entreprise accompagne différents acteurs économiques emblématiques, tels que Genève Aéroport, pour qui BADEL assure depuis maintenant plus de trente ans des travaux de maintenance, d'entretien et

de rénovation. Un bel exemple de collaboration pérenne, qui démontre la qualité et le sérieux du groupe. Depuis quatre générations, la société experte en installations électriques s'engage en effet dans l'optique de fournir à ses clients des prestations sans faille.

Actuellement, le groupe est impliqué dans plusieurs réalisations prestigieuses. BADEL réalise en effet les ré-

novations des installations électriques de l'ONU, de l'OMS ou encore du CMU. Des réalisations de grande envergure, reflétant la confiance que ces organisations de taille témoignent à l'entreprise. La société s'investit par ailleurs aux côtés d'horlogers de renom. Chopard, Vacheron Constantin ou encore Patek Philippe (en consortium) constituent ainsi autant de clients prestigieux pour lesquels BADEL assure la réalisation ainsi que la rénovation d'infrastructures électriques. Son expertise est également reconnue pour de nombreux projets immobiliers, comme celui de PRESSY 17, à Vandoeuvres, où des logements en PPE de très haut standing seront prochainement livrés.

www.badel.ch

TEXTE THOMAS PFEFFERLÉ



énergie et communication

BADEL entreprise
générale d'électricité
tableaux électriques,
études et projets,
gestion du bâtiment -
domotique,
contrôle OIBT -
Télécom

DEPUIS 1903



m3 GROUPE CONSTRUIT 32'000 m² DE SURFACES

STELLAR 32

PLAN-LES-OUATES / GENÈVE



DES SURFACES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES
QUI ALLIENT TRAVAIL ET BIEN-ÊTRE

LIVRAISON DÉCEMBRE 2019



BUREAUX | HÔTEL | RESTAURANT | FITNESS | PARKINGS

DÉCOUVREZ LE PROJET SUR STELLAR32.CH

COMMERCIALISATION :

m3 CONSEIL &
INVESTISSEMENT
+41 22 809 07 30

CBRE
+41 22 322 80 60

INFO@STELLAR32.CH



L'INTELLIGENCE
AU COEUR DE VOS LOGEMENTS

SMART LIVING

Démarquez vos projets immobiliers en les dotant d'une solution connectée, évolutive, et personnalisable.

INVESTISSEMENT
MAÎTRISÉ

DIMINUTION
DES COÛTS
DE GESTION

SERVICES
INNOVANTS
À PORTÉE
DE MAIN

www.romande-energie.ch/smartliving

