

## MÉGAPROJETS

# DES EFFETS DE LA CRISE SUR LES AMBITIONS ALPINES

VICTOR STOLBERG ●



Une vue d'Andermatt (UR)

**Emblématiques des années « 00 » du 21<sup>ème</sup> siècle, les deux projets immobiliers géants dans les cantons d'Uri et du Valais évoluent dans des directions radicalement différentes.**

A Andermatt, le nouveau village du promoteur égyptien Samih Sawiris (Orascom Holding) en est au tout début de la phase de construction, mais quelques coups de pioche au moins ont été donnés. Le 26 septembre dernier, une pelleteuse mécanique a commencé à creuser dans la zone où un « podium » en béton sera érigé, pour servir de socle au village. Pourquoi ce monticule ? « Pour y abriter les services – parking, logistique – mais surtout pour surélever l'ensemble du site, parce que nous nous trouvons en zone inondable », commente l'un des architectes qui participe à ce qui constitue le plus grand projet d'un seul tenant de l'histoire immobilière des Alpes suisses. Jugez plutôt : au total, six hôtels (près de 900 chambres et résidences), 42 maisons avec 490 appartements de vacances, une vingtaine de résidences secondaires de luxe, un centre sportif et un terrain de golf, devraient progressivement apparaître au cours des cinq prochaines années, même s'il faut plutôt viser l'horizon 2020 pour espérer apercevoir au complet le panorama envisagé sur les jolies maquettes qui trônent à l'Hôtel de Ville d'Andermatt. Paral-

èlement, la construction d'un nouvel hôtel cinq étoiles vient de démarrer sur le site de l'ancien Hotel Bellevue, au centre du bourg uranais.

Comme le constatait la presse allemande fin avril, ce qui frappe le plus pour l'instant dans ce projet est sa modeste architecturale, pour ne pas parler de désolant conformisme. Comme si, pour faire passer la pilule auprès des habitants du lieu, sceptiques au départ, on avait délibérément choisi une option « chalet suisse », à peine revisitée. Étonnant pour un projet dont l'enveloppe globale avoisine un milliard de francs – ce qui aurait sans doute permis quelques audaces dans la conception des formes. « Mais pour Andermatt, l'important n'est pas là. Ils veulent se tourner vers le tourisme, et vite, relève l'architecte. Car c'était une très importante base de l'armée suisse, seule source de revenus. Et les soldats sont partis. »

Si le projet d'Andermatt avance, avec quelque retard sur le planning irréaliste de Samih Sawiris, celui d'Aminona près de Crans-Montana a du plomb dans l'aile. Le promoteur russe Sergeï Polonski, qui se vantait encore il n'y a pas si longtemps de pouvoir tout terminer en un temps record (alors que rien n'a commencé) se trouve désormais dans de beaux draps : fin août, un tribunal de Moscou a gelé tous les actifs de la compagnie immobilière Mirax, qui ne vaut plus grand-chose après que le boom russe s'est transformé en 2009 en impitoyable krach. Condamné pour défaut de remboursement d'un prêt de 242 millions de dollars à la banque russe Alfa, la Mirax de Polonski s'est ainsi fait subtiliser par la justice sa « Tour de la Fédération » en construction à Moscou. Ce building, le plus haut gratte-ciel d'Europe, n'est pas encore tout à fait terminé, et ne le sera sans doute pas en 2010, date prévue de son achèvement. Alors que Sergeï Polonski se rapproche de la case prison, c'est tout l'édifice spéculatif de promotion qu'il avait mis en place qui est en train de s'effondrer. Sauf improbable surprise, le « méga-projet » d'Aminona est donc condamné.

## L'ÉDITO

# SORTIE DE CRISE



JEAN-JACQUES MORARD  
Président du SVIT Romandie

• L'année 2009 qui s'achève n'aura pas été de tout repos pour les acteurs du secteur immobilier. Elle a commencé par le vent terrible de la crise américaine des subprimes, qui s'est vite transformé en krach financier mondial menaçant de tout emporter sur son passage. Au final, et même si la prudence reste de mise, la Suisse a plutôt bien résisté.

Mais ce n'est pas le cas partout. En Russie, l'effondrement est généralisé. Il est sensible dans le secteur de la construction, comme en témoigne la situation du promoteur Sergeï Polonski, dont la compagnie Mirax est au bord de la liquidation. Le méga-projet alpin d'Aminona (VS), où le Russe entendait créer un gigantesque complexe malgré le scepticisme général, risque fort de ne jamais voir le jour.

L'autre opération spectaculaire dans les Alpes, le projet du développeur égyptien Sawiris à Andermatt, continue au ralenti, mais il se poursuit.

Les projets durables, respectueux de la nouvelle donne verte qui s'impose peu à peu dans l'environnement bâti, nous ressemblent probablement davantage. Spécialiste de ce domaine, l'architecte Emmanuel Rey s'exprime à ce sujet dans nos colonnes. Enfin, nous consacrons un portrait à la bâtisseuse Zaha Hadid, seule femme parmi ces « starchitectes » désormais courtisés comme des pop stars. Chantre des formes organiques, l'architecte anglo-irakienne s'est imposée ces dernières années comme la plus ludique des iconoclastes de l'architecture globale.

Bonne lecture, et bonnes Fêtes de fin d'année !



# Zaha Hadid, papesse organique

Elle est une exception : une femme, dans le milieu très mâle des *starchitects*, devenue ces dernières années un monstre sacré de l'architecture réclamé aux quatre coins de la planète.

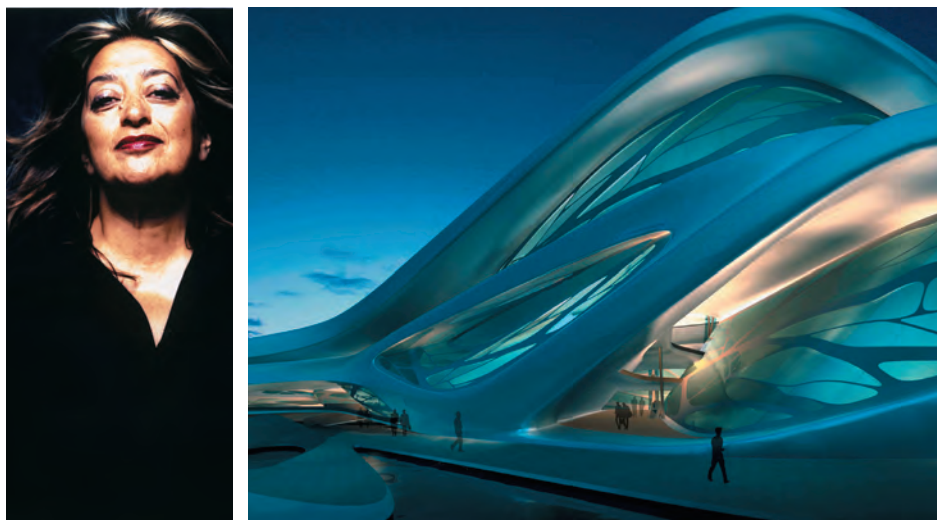
VICTOR STOLBERG ●

Née à Bagdad en 1950, l'architecte anglo-irakienne Zaha Hadid dispose d'un caractère bien trempé. Dans le récent portait qu'il lui consacrait, le quotidien français *Le Figaro* dit même d'elle qu'elle «terrorise son monde» dans l'agence londonienne qu'elle codirige avec son partenaire Patrick Schumacher. Là, trois cents personnes esquissent les plans des réalisations qui essaient dans les grandes métropoles de la planète pour devenir autant d'icônes de l'architecture globale contemporaine. Dernier de ces temples à la gloire des formes organiques, l'Aquatics Center du parc olympique de Londres, où auront lieu les épreuves de natation des JO d'été 2012. Mi-novembre, les ouvriers y assemblaient les grandes plaques d'aluminium qui vont recouvrir une structure aérée et aérienne. Zaha Hadid a étudié les mathématiques à l'université américaine de Beyrouth, puis suivi les cours de l'Architectural Association School of Architecture de Londres. Son diplôme en poche, elle travaille un temps pour l'Office for Metropolitan Architecture (OMA) du Néerlandais Rem Koolhaas à Londres, une agence avec laquelle elle se retrouve aujourd'hui en compétition directe dans tous les grands concours internationaux. En 1980, elle ouvre sa propre agence, tout en enseignant dans plusieurs prestigieuses écoles d'architecture au Royaume-Uni et en Europe.

## ENTRELACS

Son style se caractérise par une prédilection pour les entrelacs de lignes tendues et de courbes, les angles aigus, les plans superposés, qui donnent à ses créations complexité et légèreté. Elle est la première femme à obtenir le Prix Pritzker (2004), le Nobel de l'architecture décerné cette année à l'architecte grison Peter Zumthor. Le magazine de business américain *Forbes* l'a classée l'an dernier au 69<sup>ème</sup> rang des femmes les plus influentes au monde.

Un parcours exceptionnel, et hautement controversé en raison du radicalisme des solutions proposées, rendues possibles par la révolution informatique et des logiciels de PAO de plus en plus sophistiqués. Rendus possibles, ou... impossibles. Il arrive parfois que les projets proposés par Zaha Hadid soient si conceptuels qu'il s'avère, en fin de compte, tout simplement hors de propos de les réaliser.



Zaha Hadid et une représentation de son Musée des Arts en construction à Abu Dhabi.

Jusqu'ici, l'architecte a laissé sa trace dans un cheminement aussi spectaculaire qu'improbable : du fluide tremplin de saut à skis du Bergisel à Innsbruck au cubique Lois & Richard Rosenthal Center, dédié à l'art contemporain (Cincinnati, 2003), en passant par le courbe MAXXI, le musée national des arts du XXI<sup>e</sup> siècle (Rome, 1998-2008), elle donne l'impression de recommencer son œuvre à chaque étape, tant les projets se différencient les uns des autres, même si les caractéristiques qui les définissent restent cohérentes.

## Zaha Hadid a étudié les mathématiques à l'université américaine de Beyrouth, puis suivi les cours de l'Architectural Association School of Architecture de Londres.

Dans la monographie qu'il vient de lui consacrer aux éditions Taschen, le critique d'architecture Philip Jodidio souligne l'engagement extrême de Zaha Hadid dans cette période d'incertitude envahissante où l'architecture a tendance à «se disperser entre le minimalisme ascétique, prosélytisme écologique et décoration néobaroque». Il relève notamment ses dessins futuristes audacieux de formes organiques mariant lignes abruptes et courbes sensuelles qui flirtent avec le design et l'art contemporain. A l'instar de son Lotus, structure rétractable ou expansible, servant «à la fois de meuble et de maison», présentée à la

dernière Biennale d'architecture à Venise. Zaha Hadid, c'est un état d'esprit sans concessions. Mot d'ordre de sa réflexion : «Que se passerait-il si les nombreuses hypothèses sur lesquelles reposent l'architecture et le design – de la forme rectiligne aux modes de fonctionnement d'une construction ou d'un meuble – étaient soumises à un profond renouvellement ?» Une profonde remise en question qui la sépare du courant dominant des architectes contemporains actuels, comme Norman Foster, bien plus consensuels. Les prochaines grandes réalisations de Zaha Hadid

seront dans la lignée des gestes architecturaux de son personnage tonitruant. A Abu Dhabi, dans la capitale des Émirats Arabes Unis, elle

propose le vaisseau vitré du futur Centre National des Arts et du Spectacle, en suspension sur les flots du Golfe arabo-persique. Un bâtiment qui côtoiera, sur Saadiyat Island, la future «île des musées» de l'émirat, le musée de la Marine de son confrère Tadao Ando, Le Louvre Abu Dhabi de Jean Nouvel, et le Guggenheim de Frank Gehry. En Chine, autre scène de l'architecture globale à son paroxysme, elle va doter la ville de Canton d'un opéra de 70'000 m<sup>2</sup>, qui sera l'un des monuments majeurs de ce nouveau millénaire, avec son concept de rochers jumeaux ouvrant l'accès aux rives du fleuve et aux zones portuaires.

# « La Suisse amorce son évolution vers la ville verte »



VICTOR STOLBERG ●

**Il existe en Europe une forme de compétition informelle pour le titre de ville la plus verte. Où en est la Suisse dans ce domaine ?**

● Elle n'est pas en avance, mais pas en retard non plus. Au niveau européen, elle se trouve au milieu du classement. Il est clair que l'Allemagne et certains pays scandinaves, où l'on pratique une politique d'incitations réglementaires et financières plus intenses, ont déjà parcouru beaucoup plus de chemin.

**Des exemples, concrètement ?**

● En Allemagne, on a commencé très tôt, quand personne ne parlait encore de réchauffement climatique et du besoin impératif de diminuer les émissions de CO<sub>2</sub>. Le nord de la Ruhr, ravagé par la crise, a servi de planche d'essai initiale. Pendant dix ans (1989-1999), le projet Emscher Park a permis de réinvestir des sites industriels abandonnés, pour les transformer en autant de terrains d'expérimentation d'une nouvelle ville, qui prend en compte à la fois les enjeux environnementaux, mais aussi sociaux. Il ne s'agit pas toujours d'un urbanisme spectaculaire, mais qui a valeur d'exemple. Dans la Ruhr, on est ainsi passé de la désolation à l'exemplarité.

Toujours en Allemagne, l'écoquartier Vauban, à Fribourg-en-Brisgau, fait office de modèle sur le continent. La plupart des élus européens s'y rendent pour en découvrir les spécificités. Ce que l'on a voulu y démontrer est la possibilité de réussir l'intégration d'un quartier « vert » et sans voitures sans renoncer à l'indispensable mobilité urbaine, grâce aux transports publics.

**Et en Suisse, quels sont les projets jusqu'ici, et quels sont ceux qui apparaîtront ?**

● Le quartier Ecoparc que nous développons à Neuchâtel est souvent cité comme

Diplôme d'architecture de l'EPFL en poche (1997), Emmanuel Rey obtient un diplôme post-grade européen en architecture et développement durable en 1999, et un doctorat en sciences appliquées de l'Université catholique de Louvain en 2006, récompensé récemment par le prix européen Gustave Magnel. Parallèlement, il est impliqué – en tant qu'associé du bureau Bauart architectes (Berne, Neuchâtel, Zurich) – dans de nombreux projets architecturaux et participe à divers travaux de recherche sur la durabilité de l'environnement construit

l'un de ceux qui vont le plus loin dans la globalité des aspects de développement durable pris en compte, mais c'est évidemment sans comparaison d'échelle possible avec ce qui s'est fait en Allemagne ou en Suède. Nous avons travaillé sur une ancienne friche ferroviaire de 4 hectares, soit près de 80'000 m<sup>2</sup>: appartements, écoles, bureaux et commerces de proximité.

Le problème dans notre pays, c'est que nous manquons encore des outils de décision qui nous permettront d'accélérer dans la logique verte. Les collectivités n'ont par ailleurs pas toujours été des acteurs fonciers très engagés, comme cela peut être le cas ailleurs, d'où un certain retard à l'allumage. Malgré cela, une dynamique est en train de se mettre en place. Des projets sont lancés, ou en discussion, comme le Carré Vert (ex-Artamis) à Genève, Malley dans l'Ouest lausannois, Bullinger à Zurich ou Dreispitz à Bâle. A Lausanne, le projet Métamorphose a également l'ambition d'imposer l'habitat vert en milieu urbain.

**La norme Minergie est souvent brandie comme un sésame magique. Va-t-elle assez loin ?**

● Les différents standards Minergie constituent de bonnes bases de référence. Le label Minergie-P est par ailleurs compatible avec les objectifs d'une société à 2'000 watts visée pour 2050. Et en comparaison d'initiatives européennes comparables, ces valeurs se classent très honorablement. Pour aller plus loin, ce n'est pas la norme qu'il faut remettre en cause, mais les conditions favorisant sa prise en compte: jusqu'ici, ce type de démarche est encore facultatif. Et les incitations cantonales à la performance énergétique ou, plus largement, à la durabilité des nouveaux bâtiments (ou des anciens après rénovation) ne sont pas toujours à la hausse. Parfois, c'est même l'inverse.

## L'ACTUALITÉ AU CŒUR DE LA FORMATION



### SÉMINAIRE

3 déc. 2009

**4<sup>e</sup> JOURNÉE ROMANDE  
DES COURTIER(S)**

**Quand un courtier rencontre un autre courtier...**

...de quoi parlent-ils ? De réseaux, de forfaits fiscaux, de tribunaux et d'expertise immo. Venez vous aussi participer à la discussion en vous inscrivant à ce séminaire organisé en partenariat avec l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg.



Les séminaires ont lieu au Musée Olympique, Lausanne, de 8 h 15 à 16 h 00.

Programmes détaillés et inscriptions online: [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

### COURS

**INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE**

**Session Printemps 2010**

12, 19 et 26 mars ; 16, 23 et 30 avril 2010

**Session Automne 2010**

1, 8 et 15 octobre ; 5, 12 et 19 novembre 2010

**MODULE DE BASE CONDUISANT AU BREVET FÉDÉRAL**

Février – décembre 2010

Tous les cours sont donnés par des enseignant(e)s hors pair, le vendredi, à 2 min. de la gare de Lausanne. Détails et inscriptions : [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

### IMPRESSUM

Éditeur responsable : Marc Comina  
 Adresse : SVIT Romandie  
 Rue Centrale 10, 1003 Lausanne  
 info@svit-romandie.ch  
 Concept : Ivo Cathomen, [www.illux.ch](http://www.illux.ch)  
 Mise en page : Nicolas Tschanz, [www.ceramiko.ch](http://www.ceramiko.ch)  
 Correction : Jean-Claude Scheder  
 Tirage : 6000 exemplaires  
 Impression : Graph'style SA, Lausanne  
 Ont participé à ce numéro : Victor Stolberg, Karin Joergensen

**NOUVELLE FORMATION**

**Module de base**  
conduisant au  
brevet fédéral

En 27 journées de février  
à décembre 2010

Avec 13 professeurs triés  
sur le volet

A 2 min. à pied de la gare  
de Lausanne

Pour obtenir le programme complet  
ou vous inscrire en ligne :  
[www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

**svit**  
SWISS REAL ESTATE SCHOOL

**aqua pro**

Le Salon  
des professionnels  
de l'eau et du gaz

Sur présentation de cette annonce,  
une entrée gratuite au salon  
vous est offerte.

Hôte d'honneur  
Ehrengast  
**suissetec**

**BULLE**  
20-22 janvier 2010  
[www.aqua-pro.ch](http://www.aqua-pro.ch)

**ESPACE GRUYERE**

**GWF** **WTB** **straub** **GLYNWED** **GAZIERS** **TIDE JR** **SYOW SSIGE** **GRESE** **baublatt** **batimag** **Kommunal magazin**

**A chacun son chez-soi.**

**Plus de 3,6 millions de visiteurs par mois: placez votre annonce sur homegate.ch.**

**X homegate.ch**  
Le portail de l'immobilier