

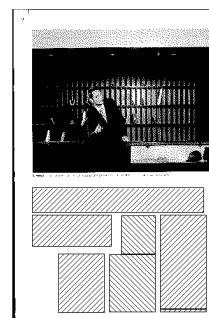
# JAMES OU L'APPARTEMENT SERVICES COMPRIS

## ZURICH DANS LE QUARTIER

D'ALBISRIEDEN, L'ARCHITECTE PATRICK  
GMÜR A CONSTRUIT UN ÉLÉGANT  
COMPLEXE IMMOBILIER DOTÉ D'UNE  
SUPER-CONCIERGERIE. UNE RÉUSSITE!

Fini la baby-sitter introuvable, la femme de ménage aux abonnés absents, les plantes vertes et les poissons rouges qui dépriment ou dépérissent en votre absence. Plus besoin non plus de faire la queue au pressing ou à la poste à l'heure de pointe. Et si vous avez envie d'un buffet froid en pleine nuit, pas de problème. «James» s'en occupera pour vous, et avec quelle diligence!

Novateur et intelligent, «James» est un nouveau concept de services calqué tout à la fois sur le modèle de l'hôtellerie et des conciergeries à l'ancienne. Il fonctionne depuis l'automne 2007 à Zurich dans un vaste complexe immobilier tout neuf situé dans le quartier d'Albisrieden, entre la Flüelastrasse et l'Anemonenstrasse, non loin du stade du Letzigrund. Composé de trois bâtiments de différentes hauteurs - le dernier, encore en



Argus Ref 30154310

construction, sera achevé en 2009 - il propose en location 6400 m<sup>2</sup> de bureaux ou locaux commerciaux et 283 appartements de 1,5 à 5,5 pièces, dont une partie sous forme de «maisonnettes» familiales à deux étages. Les logements sont équipés d'un «Tablet PC» qui, par le biais d'intranet, permet aux locataires de communiquer directement entre eux et bien sûr avec le portier.

Pour développer ce projet innovant, le maître d'ouvrage - le fonds immobilier UBS «Sima» - a travaillé en étroite collaboration avec l'architecte Patrick Gmür et la régie Intercity. Quant à l'aspect service, il est assumé par l'entreprise spécialisée Servicemarkt. But de l'opération: offrir aux citoyens actifs, et donc très occupés, une alternative de qualité à la propriété privée et au développement des zones villas si gourmandes en terrain. Et le succès est au rendez-vous. «Tout est loué et pour la deuxième étape, la liste d'attente est déjà longue», se réjouit Urs Küng, d'Intercity.

#### **HABITAT ET TRAVAIL**

Un nouveau paradis urbain pour riches zurichois retraités ou étrangers de passage? Justement pas, et c'est bien l'originalité de ce projet qui associe étroitement travail et habitat, et dont la moitié des locataires ont entre 26 et 35 ans. Avec son environnement hétéroclite de petites entreprises, de bureaux et d'entrepôts, le quartier, en pleine évolution, est très éloigné d'une zone résidentielle avec verdure et piscines. Situé à moins

d'une demi-heure de tram du centre ou de la gare, il offre toutefois de nombreux avantages tant au niveau des commerces que des infrastructures scolaires ou sportives.

Les loyers, qui varient en fonction de l'étage, restent relativement accessibles pour Zurich. On peut en effet déjà obtenir un quatre-pièces et demie pour 2060 francs par mois. Mais il existe différents types de configurations avec, en attique, des logements particulièrement luxueux de 177 m<sup>2</sup> pourvus d'un patio. Les locataires disposent par ailleurs au rez-de-chaussée d'une buanderie-salon dernier cri qui, conçue comme un lieu de rencontre, s'ouvre largement sur l'extérieur. Sans sortir de chez eux, les habitants peuvent également accéder à une ancienne halle industrielle qui, réhabilitée, abrite diverses manifestations publiques ou privées.

Conçus comme un morceau de ville dans la ville (plus de 23 000 m<sup>2</sup> de surface au sol), les bâtiments eux-mêmes s'inscrivent avec subtilité et élégance dans le contexte un brin chaotique du quartier. Ils sont séparés par une allée de bambous plantés dans des bacs qui offrent tout à la fois verdure et mouvement. Les murs extérieurs sont - totalement ou partiellement - recouverts d'une mosaïque chatoyante de petits carreaux de verre bleus ou noirs qui allègent les volumes et se jouent de la lumière. On les retrouve dans le hall d'entrée du bâtiment «principal» de treize éta-

ges dont les murs et les sols ont été peints de couleurs vives.

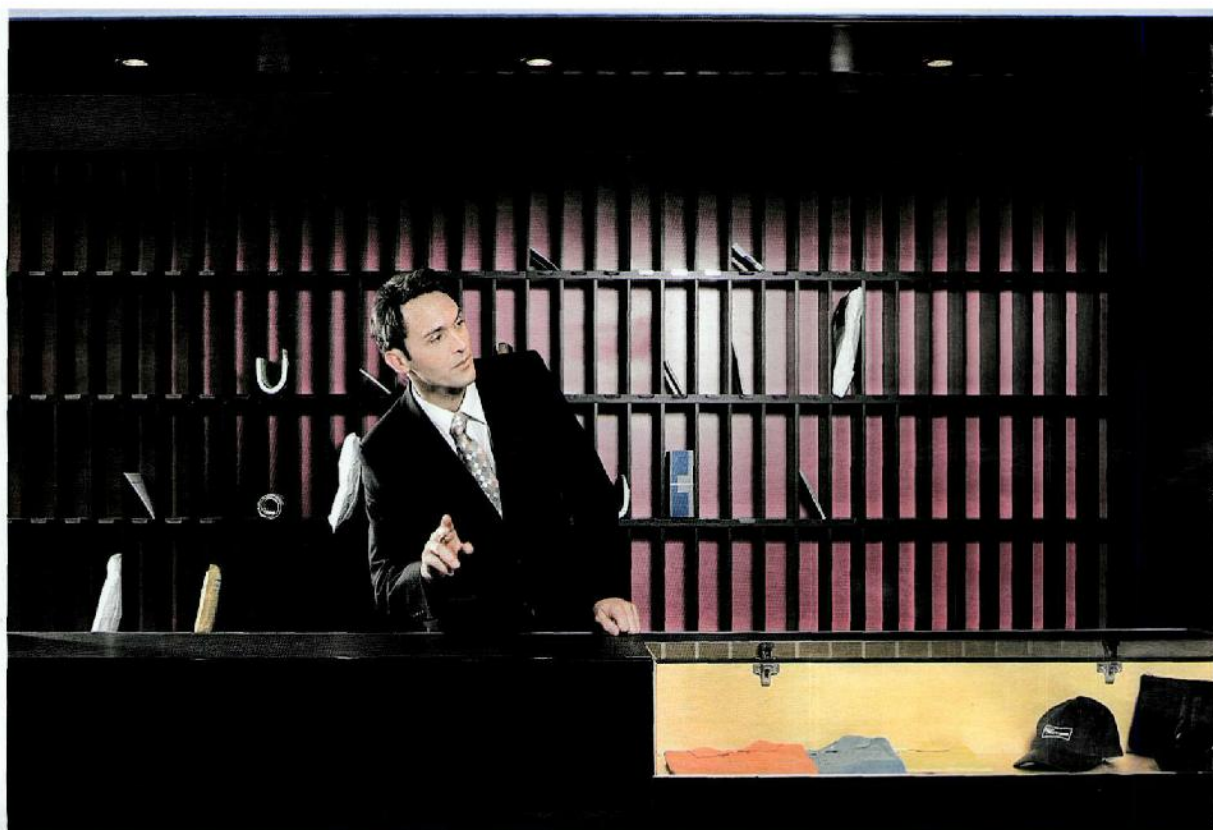
#### **SUR MESURE**

C'est là, face à la porte, que se trouve la loge du concierge. Et derrière le desk, impeccable et attentif, le fameux «James» en personne. Qui, bien sûr, ne s'appelle pas ainsi et dont la fonction, actuellement, est remplie par quatre personnes. Les locataires viennent auprès d'elles chercher leur courrier et leurs recommandés, déposer la clé pour le réparateur ou la femme de ménage. De leur côté, ils se chargent d'envoyer un costume au pressing, de commander un taxi ou de réserver un billet pour un spectacle. Tout ce qui peut être fait du desk est gratuit, le reste devient payant mais là aussi relativement avantageux. Faire arroser ses plantes, déposer son courrier chez soi, aérer et nourrir un animal coûte en effet 70 francs par semaine.

Six mois, après l'ouverture, le système fonctionne bien. «Et l'on envisage, après l'achèvement de la deuxième étape et en fonction de la demande, d'ouvrir 24 heures sur 24 et 365 jours par an», explique notre «James». D'ici là, il s'agit toutefois de peaufiner le système et de bien préciser quels services sont, ou non, gracieusement offerts car les attentes des locataires sont énormes et parfois excessives. Il faut donc leur rappeler, comme le résume avec humour notre interlocuteur, qu'«on ne peut pas acheter une 2 CV et partir avec une Ferrari.» |

**MIREILLE DESCOMBES.**

**[www.james.ch](http://www.james.ch).**



**Services** | Le concept de ce complexe immobilier se calcule sur le modèle de l'hôtellerie et de la conciergerie à l'ancienne.

