

CHALLENGES

LOSINGER

Innovation

PPP, le nouveau visage
du service public

Reportage

Stagiaires:
dans le grand bain
de l'entreprise

People & Knowledge

ADSL: les experts

Dossier

Zurich, terre
de métamorphoses

Sommaire

Actualités 04

L'interview: Adolf Ogi 08

Dossier: Zurich, terre de métamorphoses 10

Innovation: PPP, le nouveau visage du service public 26

Reportage: Les stagiaires, dans le grand bain de l'entreprise 40

Reportage: La Poste construit son futur 48

People & knowledge: ADSL, les experts 52

Vues d'ailleurs: Tours du monde 56



Chère lectrice, cher lecteur,

Après une forte période de croissance, l'économie mondiale traverse depuis quelques mois une réelle phase d'incertitude.

La Suisse n'est pas épargnée, mais son attractivité et la vigueur de ses entreprises lui permettront, en 2008, de maintenir son niveau de croissance.

Chez Losinger et Marazzi, nous stabiliserons notre chiffre d'affaires à hauteur de 800 millions de francs et notre prise de commande sensiblement au-dessus du milliard.

Avec l'ambition de toujours mieux vous satisfaire, nous avons placé le développement durable et la valeur ajoutée au cœur de notre stratégie.

L'offre de solutions innovantes, la maîtrise des risques, le respect des Hommes et de l'environnement; ce sont nos engagements pour être, à vos côtés et à chaque instant, une entreprise de référence.

Cordialement, ■

Jacky Gillmann
Président, directeur général
j.gillmann@losinger.ch



ETIENNE BLÉHAUT REJOINT LOSINGER EN QUALITÉ DE DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT

Le comité de direction de Losinger a accueilli, le 25 mars 2008, un nouveau Directeur Général Adjoint. Etienne Bléhaut, âgé de 46 ans, a effectué tout son parcours professionnel au sein de Quille, filiale du groupe Bouygues Construction, où il a notamment occupé les postes de Secrétaire Général du pôle Développement Immobilier, de Directeur Travaux, puis de Directeur Régional. Dans sa fonction de Directeur Général Adjoint, Etienne Bléhaut a pour mission d'assurer le développement durable de Losinger en Suisse Romande.

Celle-ci s'articule autour de quatre axes:

- Conforter notre capacité à maîtriser les challenges et à renforcer notre position d'entreprise de référence tant en termes de satisfaction clients que de rentabilité.
- Multiplier les synergies internes afin que nos ressources et nos énergies soient toujours mobilisées sur les sujets sur lesquels notre valeur ajoutée est recherchée et reconnue.
- Piloter l'implémentation des démarches de développement durable et en faire de réels facteurs de différenciation.
- Etre à l'écoute des collaborateurs et véhiculer les valeurs de Partage, d'Ambition, d'Innovation, de Respect et d'Exigence qui nous rassemblent.

MARAZZI ADOPTE LE LOGO DE SA MAISON MÈRE

Après une phase d'intégration de 18 mois marquée par la mise en place de nombreux transferts, Marazzi a rallié en janvier 2008 les couleurs de Losinger. Cette nouvelle identité visuelle associe la marque Marazzi au logo orange de sa maison-mère et de Bouygues Construction. Pour le paysage national, ce changement de logo est un signe fort qui témoigne du niveau d'intégration de Marazzi au sein de Losinger et montre que les deux entreprises partagent les mêmes valeurs centrées sur l'innovation, le professionnalisme et le sens de l'engagement.



LOSINGER PARRAINE LE PRIX DU JEUNE ENTREPRENEUR 2008

Dans le cadre de sa démarche Développement durable "Actitudes", Losinger s'associe pour la sixième année consécutive à ce concours. Organisé par les Conseillers du Commerce Extérieur de la France en Suisse, le Prix du Jeune Entrepreneur a pour ambition de récompenser le meilleur projet innovant ayant un lien avec la France et les entreprises françaises, et ceci quelque soit le domaine (services, produits, médecine, technologie, etc.). Le premier prix, un chèque de 20'000 CHF permet à l'équipe gagnante de constituer le capital de départ de sa future société.

Plus de 50 étudiants issus de quatre grandes Ecoles suisses (les Ecoles Polytechniques de Zurich et Lausanne, l'Université de Saint Gall et l'Ecole Hôtelière de Lausanne) ont pris part cette année à l'événement. Le premier prix a été attribué à une équipe d'étudiants de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne pour son projet "FluxEXPLORER", une technologie inédite permettant la visualisation en temps réel de la circulation sanguine micro vasculaire dans la peau. Pour Losinger, ce parrainage est une manière concrète d'entretenir un lien privilégié entre le monde universitaire et économique.

LOSINGER ORGANISE SA 1ÈRE CONVENTION COMPAGNONS

Le 30 mai 2008 a eu lieu à Lausanne la 1ère Convention Compagnons de Losinger. L'objectif de cet événement interne était d'expliquer aux 350 compagnons et contremaîtres le rôle de la production dans l'entreprise face aux enjeux à venir. Le recentrage de Losinger sur les activités d'entreprise générale et totale a été l'un des points forts de cette Convention. Ce fut aussi l'occasion de montrer aux compagnons et contremaîtres en quoi la production propre de Losinger représente une réelle force pour l'entreprise. Finalement, les axes de progrès sur lesquels l'ensemble de l'entreprise doit se mobiliser ont été exposés.



ACTUALITÉS



LOSINGER ET MARAZZI À L'ÉCOUTE DE LEURS COLLABORATEURS

Dans le cadre du développement de leur politique sociale et soucieux d'avoir une réelle appréciation de la part de l'ensemble de leurs collaborateurs, Losinger et Marazzi ont réalisé en décembre dernier une enquête interne. Les principaux résultats qui en sont ressortis sont les suivants:

80%

des collaborateurs se sont mobilisés pour exprimer leur opinion.

90%

se disent très motivés dans leur travail et fiers d'appartenir à Losinger, Marazzi et à Bouygues Construction.

91%

d'entre eux ont une forte confiance en l'avenir de l'entreprise.

Au-delà, cette enquête a permis de dégager des axes de progrès sur les sujets suivants:

- L'information et la communication
- Les comportements managériaux
- La rémunération
- Le développement de carrières.

Suite à cette enquête, un plan d'actions a été défini par la Direction de Losinger et Marazzi: chaque axe de progrès sera pris en charge par un groupe de travail, en vue de renforcer le leadership humain de nos entreprises.

VOYAGE D'ETUDES SUR LA CONSTRUCTION DURABLE À FREIBURG IM BREISGAU (D)

Le 12 août dernier, la Direction de Losinger et de Marazzi était à Freiburg im Breisgau, ville du développement durable par excellence. Promotrices en matière de construction durable en Suisse, nos entreprises approfondissent leurs connaissances dans ce domaine. Les membres de la Direction ont visité l'exemplaire eco-quartier "Vauban" de Freiburg im Breisgau. Ce fut l'occasion d'en savoir un peu plus sur le fonctionnement des maisons passives, les constructions à énergie positive, l'énergie solaire, ainsi que sur les systèmes de transport sans voiture et les quartiers socio-écologiques: des formes de construction innovantes qui font office de best practices.

DOMINO ESP WANKDORF LIVRÉ POUR LA RENTRÉE

L'inauguration officielle a eu lieu le 7 août 2008 en présence de 320 participants. Réalisé pour le compte de l'UBS Fund Management, "Domino ESP Wankdorf" (63 MCHF) se compose d'un complexe scolaire privé de 150 salles de classe, soit 21'500 m² répartis en 2 bâtiments. L'école privée Feusi et le centre de formation médicale Medi sont installés dans les locaux. Démarrés en octobre 2006, les travaux de ce projet ont duré 22 mois. Situé à proximité du Stade de Suisse et de la gare de Wankdorf, cet ouvrage est une étape importante dans l'aménagement du quartier Wankdorf, appelé à devenir un véritable centre névralgique de Berne.





LOSINGER PROMEU LES VOITURES PROPRES

La première voiture hybride du parc véhicule de Losinger a été remise le 1^{er} avril à Luc Martin, collaborateur du Service Qualité - Sécurité - Environnement. Ce véhicule illustre l'engagement de l'entreprise à mettre en pratique sa Charte de Mobilité. Décorée aux couleurs d'Actitudes, la démarche Développement durable de Losinger, la Toyota Prius dernière génération est une voiture écologique par excellence qui fonctionne grâce à la technologie hybride.

Le choix de véhicules particulièrement respectueux de l'environnement proposés aux collaborateurs sera progressivement étoffé et vient compléter les mesures mises en place par le Service Véhicule, la Direction Développement durable et le Service Qualité - Sécurité - Environnement.

LA CHARTE DE MOBILITÉ LOSINGER

- Rouler moins, c'est plus respectueux pour l'environnement
- Rouler mieux, pour utiliser au mieux nos ressources
- Rouler différemment, car chaque geste compte



L'ÉTÉ À L'HEURE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans le prolongement de sa démarche Développement durable, Losinger s'est associée cet été à trois actions concrètes.

“BIKE TO WORK”

En juin 2008, 40 collaborateurs de Losinger ont participé à ce concours organisé par l'association “Pro Velo Suisse”. L'objectif pour les participants était de venir travailler à vélo durant au moins la moitié des jours ouvrés du mois.

“JOURNÉE SANS VOITURE”

Losinger et Marazzi ont organisé le 13 juin 2008 une “journée sans voiture” à laquelle l'ensemble des collaborateurs ont participé. Vélo, co-voiturage et transports publics ont été leurs alternatives privilégiées. Certains ont aussi choisi des moyens de transport originaux, tels qu'un déplacement groupé à vélo ou même en calèche! Au-delà de son caractère symbolique, cette action traduit la forte volonté de Losinger et Marazzi d'accorder au quotidien une attention toujours plus grande au Développement durable dans le cadre de leur activité.

“JOURNÉE SUISSE DU SPORT-HANDICAP”

Losinger a soutenu la Journée Plusport 2008, événement central du sport handicap suisse, qui s'est tenue le 6 juillet à Macolin (BE). Cet engagement s'est traduit sur le plan financier et humain de la manière suivante:

- Par le financement de bus pour transporter les participants entre les différents sites sportifs lors de cette journée.
- Par la mobilisation de 21 collaborateurs le jour de l'événement pour conduire les bus et soutenir les sportifs dans leurs épreuves.



DÉCOLLAGE IMMÉDIAT POUR JET AVIATION

Jet Aviation, l'un des leaders mondiaux dans les services à l'aviation commerciale, a confié à Losinger la réalisation de son nouvel hangar aéronautique au sein de l'aéroport de Bâle-Mulhouse. Le 30 mars 2008 a eu lieu le hissage de la toiture de cet ouvrage, auquel ont assisté en direct 400 invités. 10'000 m² de toiture représentant un poids de 1'900 tonnes ont été hissés du sol à une hauteur de 28 mètres et à une vitesse de 1.5 mètre par heure pour coiffer le nouvel hangar. Cette prouesse technique a nécessité l'intervention de 20 techniciens, charpentiers et spécialistes du levage. Réalisé dans le délai record de 5 mois, ce hangar, le plus grand jamais construit par Losinger, sera capable d'abriter simultanément un Airbus A380 et un Boeing 747. Un succès prometteur au cœur de la région du “Dreiländereck”, où Losinger a ouvert en juin 2007 une nouvelle agence à Bâle.





LEARNING CENTER: 48 HEURES CHRONO

Architecture remarquable et nombreux défis techniques... Le premier numéro de Challenges vous a présenté ce projet ambitieux mené par Losinger, qui consiste à réaliser le nouveau campus de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne. Le dernier challenge en date est le bétonnage de la 2ème coque de 6'300 m². Débutée le 11 juillet à 6h00, cette opération inédite s'est terminée le 13 juillet à 05h22 après 2 jours et 2 nuits de travail.

L'exploit? Bétonner en une seule fois l'équivalent d'un stade de football ou plus précisément près de 4'300 m³ de béton. 110 Compagnons, 30 membres d'encadrement, 30 personnes affectées à l'intendance (cantine, sécurité, laboratoire à béton, etc.), 120 personnes auprès des centrales d'Holcim et plus de 600 camions se sont relayés sans relâche durant 48 heures pour achever l'une des étapes majeures de ce chantier. Au final: une opération réussie, tant du point de vue logistique, que du déroulement et du résultat!

Une semaine avant le bétonnage de la grande coque du Learning Center, le chantier a fait l'objet d'une visite extraordinaire; celle du Conseil Fédéral in corpore, venu admirer l'un des chantiers les plus audacieux de Suisse. Accompagnés du Président de l'EPFL, Patrick Aebischer, les membres du gouvernement ont été accueillis par Eric Maino, Directeur du projet et Kazuyo Sejima, associée au sein du bureau d'architectes japonais Sanaa concepteur du projet. L'occasion pour Pascal Couchepin, Président de la Confédération, et ses collègues de constater au plus près les défis associés à ce projet d'envergure financé à 50% par la Confédération.



RECTIFICATIF

Dans le 1^{er} numéro de Challenges, nous mentionnions le projet de la Miroiterie du Flon que Losinger a livré en octobre 2007. Il convient d'y associer Ueli Brauen + Doris Wälchli, architectes et auteurs du projet, sans que cet ouvrage audacieux n'aurait pu voir le jour.



“Nos jeunes sont les dirigeants de demain; nous devons leur donner les moyens d'enrichir leur éducation également par le sport et dans notre pays, cela passe par la création et la mise à disposition d'infrastructures de qualité.”



ADOLF OGI L'INTERVIEW

En cette année sportive (Euro 2008, Jeux Olympiques), la qualité et la performance des infrastructures sont au cœur de l'actualité.

Jeu synonyme de plaisir et créateur de mouvement, le sport enseigne l'impartialité et fait appel à des valeurs de solidarité et d'intégration; mais c'est aussi une entreprise exigeante quand il s'agit d'accueillir des événements d'envergure nationale et internationale sur son territoire et d'en assurer le déroulement à un haut niveau, tant d'un point de vue organisationnel que technique. L'ancien Président de la Confédération et Conseiller fédéral Adolf Ogi s'investit passionnément depuis des années pour la promotion du sport. Il nous parle du rôle majeur du sport pour la société et de la nécessité pour la Suisse de poursuivre son investissement dans les infrastructures publiques et sportives.

Q.: M. Ogi, comment se manifeste votre engagement pour la promotion du sport?

A.O.: En tant que Sous-Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et Conseiller spécial pour le sport au service du Développement et de la Paix, j'ai milité, de 2001 à 2007, pour l'intégration du sport dans les programmes des cinquante organismes des Nations Unies. A l'extérieur de l'ONU, il s'agissait de convaincre les gouvernements, les fédérations sportives et les ONG de promouvoir le sport auprès de leurs populations, afin de contribuer à un monde sain et en paix. Depuis le début de l'année, je suis membre du directoire de "Right to Play", une ONG fondée par le champion olympique norvégien Johann Olav Koss qui offre des programmes axés sur le sport à des enfants défavorisés dans 25 pays. Je suis également membre du conseil consultatif international de la société américaine Stanford Financial Group, qui soutient des projets sportifs dans les pays en développement.

Quelle est selon vous l'importance du sport pour la société?

Dans les pays en voie de développement, le sport est un moyen de réconcilier les hommes entre eux et de contribuer à instaurer la paix. Il aide les enfants à oublier, l'espace d'un instant, les traumatismes de la guerre et leur donne, par exemple à travers un simple ballon, de nouvelles raisons d'espérer. Dans les pays occidentaux, le sport contribue entre autres à rendre plus sain notre mode de vie et à réduire nos dépenses de santé. A titre d'exemple, la lutte contre l'obésité et la prévention de la dépendance passent par une meilleure organisation du temps libre en faveur de l'activité physique. Au-delà, pour toutes les sociétés, il n'existe pas de meilleure école de la vie que le sport: les enfants apprennent à gagner et à perdre, à prendre des décisions, à respecter l'adversaire, à accepter les règles et à faire des erreurs sans avoir à en supporter les conséquences. Nos jeunes sont les dirigeants de demain; nous devons leur donner les moyens d'enrichir leur éducation également par le sport et dans notre pays, cela passe par la création et la mise à disposition d'infrastructures publiques et sportives de qualité.

Vous parlez des infrastructures publiques et sportives (stades, terrains de football, écoles, halles de gymnastique...). Qu'en est-il en Suisse?

Au niveau des communes et des cantons, nous sommes plutôt bien équipés. Les terrains de sport à disposition répondent globalement aux besoins actuels de la population. En revanche, en ce qui concerne les infrastructures publiques d'envergure comme les stades, nous avons un grand retard à rattraper. Je me souviens notamment du stade de Wankdorf lorsque je suis arrivé à la tête du DDPS (Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports), où j'étais également en charge des infrastructures sportives nationales. A ce moment, un projet prévoyait d'accorder 80 MCHF à la rénovation des infrastructures sportives d'envergure nationale et internationale. J'ai rapidement compris que ça ne serait pas évident de recueillir une majorité au Parlement et dans les commissions sur ce projet. C'est pour cette raison que j'ai décidé d'emmener mes collègues au stade de Wankdorf avant la séance décisive, afin qu'ils constatent par eux-mêmes le caractère archaïque de nos infrastructures. Résultat; les moyens financiers permettant de démarrer la rénovation ont été votés à l'unanimité. Une chose est sûre: nous n'aurions jamais pu accueillir l'Euro 08 - le troisième plus grand événement sportif du monde - sans infrastructures modernes et performantes. C'est bien la preuve qu'il est indispensable de continuer à investir dans les infrastructures publiques et sportives.

La décision de rénover les stades est venue de la Confédération. Ils ont cependant été financés à la fois par le secteur public et le secteur privé.

La Confédération a effectivement octroyé le financement de départ avec l'obligation de trouver des investisseurs pour les coûts restants et par exemple pour le Stade de Suisse à Berne et le Stade Saint Jacques de Bâle, c'est l'entreprise Marazzi qui a développé les projets et trouvé les financements. Cette combinaison unique entre secteur public et secteur privé a été porteuse de vraie valeur ajoutée: Marazzi ne s'est en effet pas contenté de trouver des investisseurs, mais a surtout eu l'idée de transformer de simples stades en complexes multifonctionnels intégrant bureaux, salles de conférence, restaurants et centres commerciaux. Des logements pour personnes âgées ont même été bâtis dans le Stade Saint Jacques de Bâle! Résultat: une infrastructure innovante qui permet d'améliorer le service rendu au public. Face à la situation financière actuelle - qui ne devrait pas beaucoup évoluer dans le futur - la rénovation de nos infrastructures ne se fera certainement plus sans l'intervention de partenaires privés.

Selon vous, en quoi Marazzi, Losinger et Bouygues Construction se différencient-elles des autres entreprises?

Losinger et Marazzi sont bien implantées localement, ce qui en fait deux des principales Entreprises Totales et Générales de Suisse. Mais leur appartenance au groupe Bouygues Construction, l'un des leaders mondiaux de la construction, leur confère également une importante dimension internationale. A travers cela, elles sont en mesure d'offrir à leurs clients suisses une forte valeur ajoutée, une expertise et une solide capacité financière pour la réalisation de grands projets complexes. ■



ZURICH

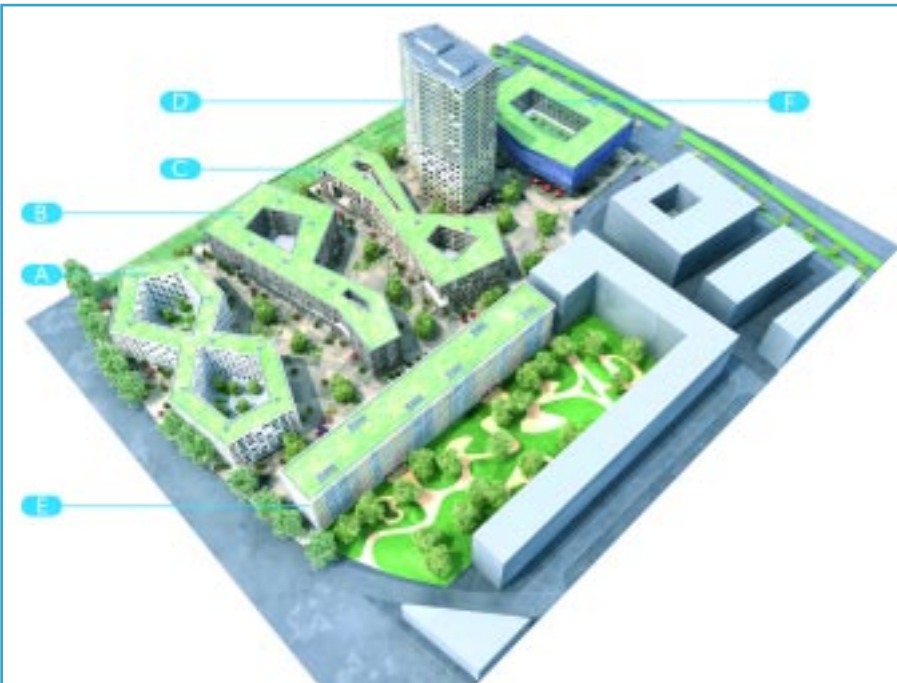
En 2007, elle était à nouveau la première ville au monde en terme de qualité de vie*. Et s'il y fait bon vivre, les sciences, l'éducation, les arts et les affaires y atteignent eux aussi un niveau d'excellence.

C'est à Zurich que Losinger et Marazzi ont respectivement signé les marchés de Prime Tower et de Mobimo Tower. Coup de projecteur sur ces deux projets à très forte valeur ajoutée.

CH

TERRE DE MÉTAMORPHOSES





CITY WEST

LE QUARTIER DE DEMAIN

Sur une friche de 4 hectares appartenant au groupe Coop, le nouveau quartier de l'ouest zurichois comptera six bâtiments. Leur livraison se déroulera par tranches en 2011, 2012 et 2013, année de la fin des travaux. Avec près de 570 logements, le projet est à 75% centré sur l'habitat. L'accès sera aisé par le train, le tram, le métro et l'autoroute. Le budget total représente un investissement de 600 millions de francs et l'ensemble du projet est piloté par Marazzi.

Bâtiment A:

123 appartements - Livraison en 2013.

Bâtiment B:

137 appartements - Livraison en 2011.

Bâtiment C:

108 appartements - Livraison en 2012.

Bâtiment D:

Mobimo Tower. Elle sera la deuxième plus grande du quartier après Prime Tower. La tour abritera un hôtel de luxe comptant 300 chambres réparties sur 15 étages, le Renaissance Zurich City West. Chambres, salles de conférences, restaurants, bars, fitness. 9 étages abritent 33 appartements de luxe. La tour et le terrain représentent 200 millions de francs d'investissement. Investisseurs: Mobimo Holding AG. Début des travaux en automne 2008, livraison en 2011.

Bâtiment E:

175 appartements - Livraison en 2011.

Bâtiment F:

20'000 m² de bureaux - Livraison en 2011.

Développer des projets à très forte valeur ajoutée

LA VILLE "PLUS"

Zurich a toujours quelques années d'avance; c'est ce qui se dit en Suisse. Plus rapide, plus grande, plus variée, plus riche: bientôt, elle sera aussi plus haute que les autres cités helvètes, au moins pour un moment. En ce début d'année démarrent les chantiers des futures Prime Tower et Mobimo Tower dans le très attendu quartier d'affaires et résidentiel de l'ouest zurichois. La construction de la plus haute tour de Suisse, qui fait jouer à la ville des airs bien américains, est pilotée par Losinger. La presse s'est déjà largement fait l'écho de cette tour qui a de quoi impressionner. Le projet City West, quant à lui, a été entièrement développé par Marazzi. Cette réhabilitation d'une friche industrielle en un quartier moderne est typique des mandats de développement immobilier de l'entreprise. Jacky Gillmann, Président de Losinger et Marazzi, précise d'ailleurs: "notre croissance, particulièrement en Suisse alémanique, passera par ce type d'opérations complexes, qui mêlent plusieurs produits comme logements, bureaux, hôtels et commerces." Une volonté stratégique sanctionnée par des chiffres prometteurs: de 50% en 2005, la prise de commandes liée au développement immobilier et à l'entreprise totale est aujourd'hui proche de 80% du chiffre d'affaires.

DE VASTES PERSPECTIVES

Sur l'un des marchés les plus concurrentiels de Suisse, Losinger poursuit sa croissance et se positionne progressivement comme un acteur de référence dans les métiers du développement immobilier et de l'entreprise totale. Henri Muhr, Directeur Général Adjoint de Losinger, souligne d'ailleurs à ce sujet: "notre stratégie de croissance est orientée sur les opérations à forte valeur ajoutée qui nous permettent de proposer à nos clients des solutions globales et innovantes en matière de conception, réalisation et financement". Place internationale, Zurich est un pôle d'attractivité qui concentre les investisseurs du pays, friands de produits immobiliers intéressants et novateurs. Chaque année en effet, les fonds de pension, institutions de prévoyance ou fonds immobiliers investissent d'importantes liquidités dans les projets immobiliers, neufs et de rénovation sur lesquels Losinger se concentre. Henri Muhr se réjouit du dynamisme économique de la cité.

CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

Mais les grands investisseurs privés ne sont pas les seuls à avoir saisi la dimension d'entreprise totale et générale de Losinger et Marazzi: emmenées par le Président de la ville Elmar Ledergerber (interview à découvrir dans ce dossier), les autorités publiques sont attachées à la promotion de l'habitat en ville et à la transformation d'ensembles industriels en nouveaux quartiers de vie, tel le futur City West. Pour Elmar Lederberger, "il est aujourd'hui bienvenu d'associer différentes utilisations possibles de l'espace dans ce quartier dont la Prime Tower sera le symbole visible". Et de préciser: "Losinger est une entreprise qui possède toutes les compétences pour mener à bien ce genre de projets de très grande envergure".

BÂTIR LES VILLES DE DEMAIN...

Si elle profite à l'ensemble de la cité, la réhabilitation des friches industrielles comble surtout les attentes des habitants eux-mêmes. Werner Müller, Directeur Général de Marazzi remarque: "lorsque les industries qui occupaient les terrains que nous valorisons sont arrivées, ces endroits étaient encore à la campagne. Les villes se sont étendues et ces dernières années, beaucoup de fabriques ou d'entrepôts sont partis". Pour ces terrains mal utilisés ou carrément désaffectés, une renaissance paraît logique et surtout, souhaitable pour tout le monde. Werner Müller précise: "City West, c'est avant tout une réponse aux vœux des citoyens. Avec ce projet et avec d'autres, nous bâtissons de nouveaux pôles de culture, de loisirs, d'enseignement, de travail et bien sûr d'habitat. Je dirais que nous construisons un art de vivre, qui dépasse de bien loin la simple opération immobilière".

... ET CRÉER DE LA VALEUR

Stimulantes pour les villes, les solutions apportées par le concept du développement immobilier ouvrent également des perspectives aux propriétaires des terrains. Grands noms de l'économie helvétique privée ou publique, ceux-ci trouvent auprès de Losinger et Marazzi des interlocuteurs qui apportent un service global: de la friche aux bâtiments habités, l'entreprise élabore le projet, trouve les architectes, convainc les investisseurs, puis cherche les locataires et finalement construit. On imagine aisément la palette de compétences indispensables à ces projets longs et complexes, qui mettent aussi Losinger et Marazzi face à des enjeux financiers considérables; l'objectif est évidemment d'obtenir la meilleure rentabilité tant pour l'entreprise elle-même que pour les investisseurs et pour le propriétaire du terrain, tout en comblant les attentes des habitants et des autorités. Markus Graf, CEO de Swiss Prime Site, constate: "la qualité de l'entreprise totale et générale est très importante pour des projets impliquant de tels niveaux d'investissements. Losinger possède un savoir-faire indéniable dans les constructions aussi complexes que les tours ou que d'autres projets qui ont déjà été pilotés par eux et finalement couronnés de succès". Sur cette symbiose entre municipalités, investisseurs et entreprises totales et générales, Henri Muhr conclut: "Pour nous, plusieurs grands chantiers sont actuellement prévus à Zurich, Bâle mais aussi à Berne, qui participeront certainement à la croissance pérenne de Losinger en Suisse alémanique. Indépendamment de l'aspect commercial, je suis très fier d'accompagner avec mes équipes le développement de ces villes, d'y apporter notre contribution." ■

Prime Tower





LA TOUR

SYMBOLE DE PRESTIGE ET DE CROISSANCE

Symbole du dynamisme zurichois, la Prime Tower n'aurait pu voir le jour sans la vision d'Elmar Ledergerber, Président de la métropole alémanique. Aussi ouvert au monde qu'énergique, le socialiste de 64 ans a marqué de sa patte le développement de la ville. Il nous parle avec enthousiasme de ce remarquable édifice et de l'aménagement du quartier de Zurich West.

Q.: La Prime Tower et City West sont deux projets prestigieux. A qui s'adressent-ils?

E.L.: Aujourd'hui, Zurich est très attirante tant à l'échelle suisse qu'internationale. Quantité de grosses entreprises souhaitent s'y développer ou s'y implanter. Si nous ne pouvons pas leur proposer de locaux qui correspondent à leurs attentes, elles risquent d'aller voir ailleurs. Les clients ne vont donc pas manquer pour ces espaces.

La Prime Tower et City West répondent-ils à vos attentes en termes de développement pour Zurich?

Oui. Zurich West dispose d'un énorme potentiel, près de 2 millions de mètres carrés seraient actuellement inexploités dans le quartier. Ce chiffre est énorme! La zone qui s'étend entre la Limmat et les rails de chemin de fer est particulière sur le plan historique. Elle a toujours eu une grande importance en termes culturels et industriels, c'est une sorte de monument. Mais elle n'a jamais possédé les caractéristiques d'un quartier d'habitation. Zurich West présente surtout des possibilités pour des surfaces commerciales, des activités de services, sportives ou culturelles. Les projets de Losinger et Marazzi sont donc bienvenus.

Comment expliquez-vous que Zurich soit si dynamique?

Après la dépression des années 1990, la conjoncture s'est améliorée. Des investisseurs privés et des entreprises se sont intéressés à la construction de locaux. En 1998, la ville de Zurich a lancé un vaste programme pour construire 10'000 grands logements sur dix ans. Les investisseurs privés se sont précipités. De leur côté, les familles et les jeunes ont été attirés et sont revenus habiter à Zurich. Cette réurbanisation a donné à la ville un visage complètement différent de ce qu'il était il y a dix ans.

Qu'est-ce qui a permis à la ville de Zurich de mettre en œuvre un projet comme la Prime Tower?

Au début des années nonante, une votation populaire autorisant la construction de tels bâtiments a été acceptée. Mais la loi était relativement restrictive. En 1998, nous avons mis en œuvre un nouveau règlement de l'urbanisme. Nous avons alors divisé la ville en secteurs et étudié les zones dans lesquelles nous pourrions construire des gratte-ciel. Dans les deux ans qui ont suivi, nous avons réalisé des projets de tours pouvant donner à cette ville une touche plus urbaine et plus internationale.

"Bonne, ce n'est pas suffisant. Une tour doit offrir une excellente architecture."

Quel est l'avantage de construire en hauteur?

La tour symbolise le prestige. Les entreprises qui s'installent dans des tours veulent affirmer leur identité. L'utilisation de l'espace n'est pas fondamentalement différente dans une tour ou dans un bâtiment traditionnel. Par contre, une tour se doit d'offrir une excellente architecture - bonne ne serait pas suffisante - des facilités d'accès, et une utilisation modulable des espaces.

Qu'appréciez-vous dans l'approche et la manière de travailler de Losinger?

Il y a une foule d'entreprises de construction compétentes à Zurich. Mais nous avons besoin de sociétés qui peuvent assumer des chantiers de grande ampleur en effectuant du travail de qualité. Losinger en fait partie. Elle respecte des critères que je juge essentiels: un réseau international, de hautes compétences techniques et la maîtrise des coûts.

Comment va se développer Zurich ces dix prochaines années?

Nous dépendons de la conjoncture mondiale et européenne ainsi que de la santé de la place financière, un secteur qui fournit environ 25% des places de travail. Quand cette branche attrape le rhume, Zurich tousse un peu aussi. Mais si la place financière se maintient, nous conserverons cet élan et cette dynamique devrait dépasser les frontières cantonales. Zurich restera le moteur économique de la Suisse allemande.

Vivre à Zurich serait donc idéal?

Depuis sept ans, Zurich est classée comme la ville au monde qui offre la meilleure qualité de vie. J'en suis très fier: 95% des zurichois se disent heureux de vivre, de travailler et d'habiter ici. Ouverture au monde, joie de vivre, dynamisme, solidarité avec le reste de la Suisse et innovation sont cinq termes qui définissent notre ville et auxquels nous sommes très attachés. C'est pour cela que je suis heureux d'en être le Président. ■

"Nous avons besoin de sociétés comme Losinger, qui ont la compétence et les moyens pour réaliser d'aussi grands projets."





ANTICIPER LES ATTENTES DES INVESTISSEURS

Les projets zurichois de Losinger, Daniel Scheifele, directeur de l'agence de Zurich, les connaît bien; il nous en parle avec conviction.

Q.: Quels sont, d'après vous, les facteurs qui ont permis à Losinger de remporter le projet Prime Tower face à un marché pourtant très concurrentiel?

DS.: La qualité technique de notre offre et la très longue expérience de Bouygues Construction dans la réalisation de tours ont conforté notre client dans son choix. En outre, notre capacité à constituer et fédérer une équipe de collaborateurs et de partenaires dotée de réelles compétences a sans aucun doute pesé dans la balance. Nous avons su anticiper et proposer une vaste réflexion sur la problématique liée au projet Prime Tower; notamment sur le comportement de la structure, la logistique et les coûts d'exploitation. Notre client Swiss Prime Site a été convaincu par notre argumentaire et notre aptitude à répondre à ses attentes, ainsi qu'à celles des autorités et du voisinage. En fait, nous avons toujours cherché à apporter une réponse qualifiée à ses questions.

Selon vous, Prime Tower et City West satisfont-ils les objectifs de Zurich en matière de développement?

Oui. Les autorités, la population et les entreprises ont compris que les zones que nous réhabilitons ne conviennent plus à des activités industrielles, parce que trop enclavées et sources de nuisances pour les riverains. Aussi est-il compréhensible que les autorités soutiennent ces nouveaux quartiers multifonctionnels. A noter que la mutation urbaine se fait sur plusieurs années permettant ainsi de créer les infrastructures nécessaires à l'excellente qualité de vie attendue par les futurs résidents. Zurich West est la zone de développement la plus proche du centre ville. Dotée d'excellents moyens de transport, elle accueillera en un même lieu culture, commerce, activité tertiaire et habitat. Jeunes branchés et retraités pourront y cohabiter en toute quiétude.

Vous collaborez avec Karl Steiner AG sur le projet Prime Tower. Comment avez-vous réparti les tâches?

Nous avons respecté le choix du client et Losinger assumera le pilotage de l'opération. Les autres tâches et responsabilités sont bien définies et je pense que cette collaboration apportera une dimension supplémentaire au mandat, sachant que nos deux entreprises possèdent une culture différente mais un objectif commun, à savoir: satisfaire notre client et faire de cette opération une véritable référence.

A titre personnel, que vous apporte la réalisation d'un projet comme la Prime Tower?

J'aurais été très déçu de ne pas participer à ce challenge! ■

On la trouve déjà dans Google Earth...

D'un montant total de 260 millions de francs, le complexe Prime Tower culminera à 126 mètres de haut et 36 étages. La tour principale abritera 40'000 m² de bureaux modulables (chaque étage mesurant 1'275 m²), prévus pour 2'000 personnes. Bâtiment Minergie, Prime Tower utilise de nombreuses solutions écologiques. Son architecture innovante, réalisée par le bureau zurichois Annette Gigon + Mike Guyer, assurera une luminosité optimale jusqu'au centre de la tour. L'ensemble comptera aussi deux bâtiments annexes, le Cubus et le Diagonal, d'une surface totale de 7'000 m², ainsi qu'un parking de 260 places. À terme, un quatrième bâtiment, le Platform, sera construit sur le site. Futur emblème de Zurich West, la Prime Tower sera la plus haute tour de Suisse. Le chantier du complexe a démarré le 18 février 2008 et la fin des travaux est prévue pour le printemps 2011.

Le site www.primetower.ch offre des images des travaux via une webcam.





Markus Graf, CEO de Swiss Prime Site, l'un des plus grands investisseurs immobilier du pays, revient sur cet important projet de leur portefeuille.

Q.: Markus Graf, quels sont vos critères de sélection lorsque vous réalisez un important investissement comme pour le projet de Prime Tower?

M.G.: Le but premier est de créer de la valeur et d'obtenir un bon rendement. En général, nous privilégions des lieux attractifs et un actif immobilier de qualité, flexible à l'utilisation, avec des architectes qui nous comprennent et une entreprise totale dotée d'un réel savoir-faire.

Qu'est-ce qui a convaincu Swiss Prime Site de confier le pilotage et la réalisation de ce projet prestigieux à Losinger?

Tout simplement la compétence et le savoir-faire de Losinger éprouvés dans la construction de projets complexes et les expériences positives réalisées à Berne, Fribourg et Bâle.

Pourquoi de tels projets sont-ils si intéressants pour de grands investisseurs?

Parce qu'ils sont conçus pour attirer de nouveaux segments de locataires et qu'ils y parviennent! En outre, l'effet médiatique de Prime Tower profitera certainement à Zurich West, avec d'autres grands projets à la clé, par lesquels nous sommes toujours intéressés.

Selon vous, qu'est-ce que Zurich West et Prime Tower vont apporter aux Zurichois?

Je crois que nous allons réussir à changer un quartier industriel sans avenir en un lieu très attrayant et extraordinairement dynamique. Une vie et des emplois vont être créés dans le quartier de Zurich West et comme dans le cas de la Prime Tower, ces nouvelles richesses apportent une grande valeur au quartier. A long terme, l'ouest zurichois verra son existence urbaine assurée. Je pense même que notre projet va profiter directement ou indirectement aux habitants de toute la région et même des régions avoisinantes. ■



MIKE GUYER

1958	Naissance à Columbus, Ohio, USA
1984	Diplômé de l'ETH, Zurich
1984-1987	Collaboration au sein du bureau d'architectes OMA, Rem Koolhaas, à Rotterdam
1987-1988	Assistanat auprès de la chaire du Professeur Hans Kollhoff à l'ETH, Zurich
1987-1989	Fondation de son propre bureau d'architecture
1989	Fondation de GIGON/GUYER ARCHITEKTEN avec Annette Gigon
2002	Professeur invité à l'EPFL, Lausanne
2008	Professeur invité à l'ETH, Zurich

Marié et père de deux enfants, Mike Guyer vit à Zurich.

Au-delà de son rôle de créateur, l'architecte associe l'édifice à son environnement. Concevoir la plus haute tour de Suisse au cœur d'un quartier en pleine mutation: c'est le challenge relevé par Gigon/Guyer, les créateurs de Prime Tower. Rencontre avec Mike Guyer, architecte de premier plan.

CRÉATEUR D'ESPACES

GIGON/GUYER ARCHITEKTEN

Le bureau d'architectes GIGON/GUYER a une grande expérience dans la conception et l'exécution d'ouvrages, principalement en Suisse, mais également en Allemagne, en France, en Belgique et aux Pays-Bas. Fondé en 1989 par Annette Gigon et Mike Guyer, il emploie actuellement 60 collaborateurs, répartis au sein de 8 équipes.

Depuis sa fondation, GIGON/GUYER a participé à de nombreux concours et projets d'études en Suisse et à l'étranger qu'il a, dans leur majorité, remportés. Les travaux de GIGON/GUYER ont été publiés mondialement; plusieurs bâtiments ont remporté des prix. Professeurs invités en 2000/2001 à l'EPFL, Annette Gigon et Mike Guyer le sont à nouveau en 2008/2009 à l'ETHZ.

Découvrez tout l'univers des architectes GIGON/GUYER sur leur site internet: www.gigon-guyer.ch.

Mike Guyer, vous avez remporté le concours d'architecture de la Prime Tower; comment avez-vous procédé pour concevoir ce projet hors norme?

M.G.: Nous sommes partis de deux thématiques pour développer notre concept. L'une était intimement liée à l'implantation de la tour dans un endroit d'une importance urbanistique hors du commun. La seconde découlait des exigences clairement définies en termes d'efficacité et de rentabilité. Avec ses angles et brisures, notre plan horizontal traduit la recherche d'un équilibre optimal entre, d'une part, des espaces bureaux bénéficiant d'un bon éclairage naturel (morphologie aux longues façades) et des surfaces d'exploitation optimisées, et d'autre part, l'intégration réussie dans la parcelle industrielle triangulaire et son type d'aménagement spécifique. Pris dans l'angle entre le pont "Hardbrücke" et la voie ferrée, le site offre un emplacement idéal du point de vue urbanistique pour ériger un complexe immobilier se présentant différemment de chaque côté. Construire une tour est particulièrement exigeant à tous points de vue. Aussi avons-nous, dès le départ, fait appel à des experts, que ce soit en façades, installations techniques, calcul statique, équipement ou sécurité. Nous avons également étudié des projets de référence, afin de nous informer sur la possibilité d'utiliser ces différents concepts.

"Ce qui, à nos yeux, semble important, c'est que la densification verticale de nos cités réussisse, de manière à fournir une réponse durable à la demande croissante d'espaces de bureaux et de logements."

Pouvez-vous nous décrire le concept que vous avez développé pour le projet Prime Tower?

Avec sa morphologie remarquable, plus large en haut qu'en bas, avec ses saillies et ses décrochements, le corps du bâtiment fait référence à l'environnement urbain de Zurich West qui est marqué par des immeubles de grand format. L'effet monolithique et abstrait de la tour émane de son enveloppe verte tout en verre. Cette silhouette cristalline et la liberté du plan horizontal font apparaître l'édifice, en fonction de l'angle de vue, sous une multitude d'aspects dans l'espace urbain. Représentatif et haut de plafond, le hall d'entrée de la tour et les magasins du rez-de-chaussée, ainsi que l'aire gastronomique au dernier étage, sont accessibles au public. Entre la Prime Tower et ses bâtiments annexes, une nouvelle place est créée, au calme. Le complexe Prime Tower fait figure d'entrée prestigieuse pour Zurich West, quartier en devenir.

La transparence et la clarté des lignes contribuent à souligner le caractère moderne du projet, qui sera réalisé dans une friche industrielle. Pouvez-vous nous dire quelques mots sur ce jeu de l'ancien et du contemporain?

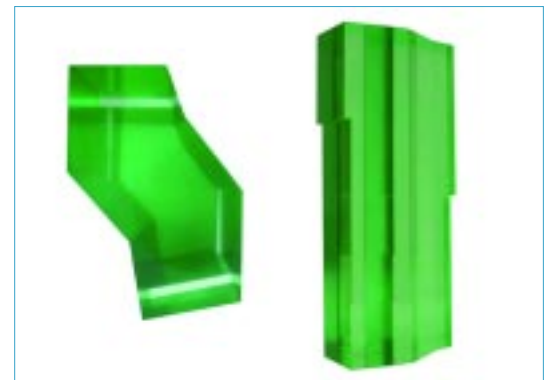
Autrefois, les zones industrielles étaient souvent des enclos ayant une histoire et un type de construction propres. L'économie suisse s'éloignant progressivement des industries pour s'orienter davantage vers les services, un très grand nombre de sites de production a été délocalisé. Ainsi, des friches industrielles sont apparues dans les villes, plus exactement entre les centres villes et les agglomérations alentours. Dans les années 1990, ces friches ont parfois fait l'objet de plans de développement réalisés par les propriétaires. Certaines surfaces ont connu une réaffectation temporaire; dans le cas du Maag-Areal, elle était d'orientation artistique: design, art graphique, architecture, publicité, théâtre. Ainsi, tout le périmètre a été valorisé, ce qui a permis l'éclosion, dans d'autres coins de Zurich West, de nouveaux types d'exploitation (restaurants, clubs, dépendance du renommé Schauspielhaus, galeries) et les zurichois ont commencé à fréquenter ce quartier pour leurs sorties. Grâce aux nouveaux projets immobiliers prévus pour le Maag-Areal et Zurich West, ce quartier changera encore une fois de visage : de zone de loisirs, il se métamorphosera en quartier d'habitation et d'affaires. Espérons qu'il restera toujours de la place pour la création artistique et ses pionniers! Car un mélange équilibré des utilisations est indispensable pour préserver, à long terme, le rayonnement urbain de cette partie de la ville.

Pensez-vous que la réalisation du projet Prime Tower entraînera, au cours des prochaines années, l'apparition progressive d'autres tours semblables en Suisse?

Ce sont surtout les journalistes qui comparent les villes sur la base de leurs projets de tour et trouvent intéressant de les thématiser. Ce qui, à nos yeux, semble important, c'est que la densification verticale de nos cités réussisse, de manière à fournir une réponse durable à la demande croissante d'espaces de bureaux et de logements. Il est souhaitable que l'implantation des tours, entre autres à Zurich West, fasse sens sur la plan urbanistique, que leur architecture soit exceptionnelle et leur concept d'utilisation novateur. Si ces immeubles font leurs preuves, dans leur utilisation quotidienne et dans leur perception, ils auront une aura positive pour toute la ville. D'autres tours pourraient ainsi voir le jour. Si, en revanche, ces premiers projets ne sont pas couronnés de succès, la population acceptera difficilement les suivants. ■



Premières ébauches sur la forme de la tour



L'enveloppe verte tout en verre confère à la Prime Tower sa forme monolithique.





LA TOUR

Construire une tour comme Prime Tower, c'est envisager et gérer les travaux d'une manière exceptionnelle. Entretien au goût de performances avec Luc Brungard, spécialiste des grands travaux de Losinger...

Q.: Quels sont les grands défis techniques à relever avec Prime Tower?

L.B.: Il y en a un certain nombre. Les principaux sont liés à des sujets comme la prise au vent, les tassements différentiels, l'amenée des fluides dans les étages supérieurs et pour la partie opérationnelle du chantier, c'est bien sûr la cadence gros œuvre et la logistique.

Concernant le vent et les phénomènes de turbulences, ceux-ci varient énormément entre le niveau zéro et le niveau 36, les déplacements horizontaux pouvant aller jusqu'à 15 cm au sommet de la tour.

La deuxième problématique est celle des tassements différentiels. Sachant qu'un bâtiment subit des tassements pouvant aller jusqu'à 5 mm par étage; appliqué sur les 126 m et 36 étages de Prime Tower; cela représente 18 cm. Ce qui, sur un bâtiment de cinq étages, est tolérable, ne l'est absolument pas sur ce projet.

Toutes ces problématiques ont exigé de nombreux calculs soutenus par l'expertise du groupe Bouygues Construction, qui a réalisé de nombreuses tours dans le monde entier.

Je l'évoquais auparavant, la logistique sur ce type d'opération joue un rôle primordial. Nous avons élaboré un processus et des cadences par étage qui seront répétées jusqu'au dernier. Là aussi, si nous perdons une demi journée par étage, au final ce sera un mois sur le délai global; verticalité oblige...

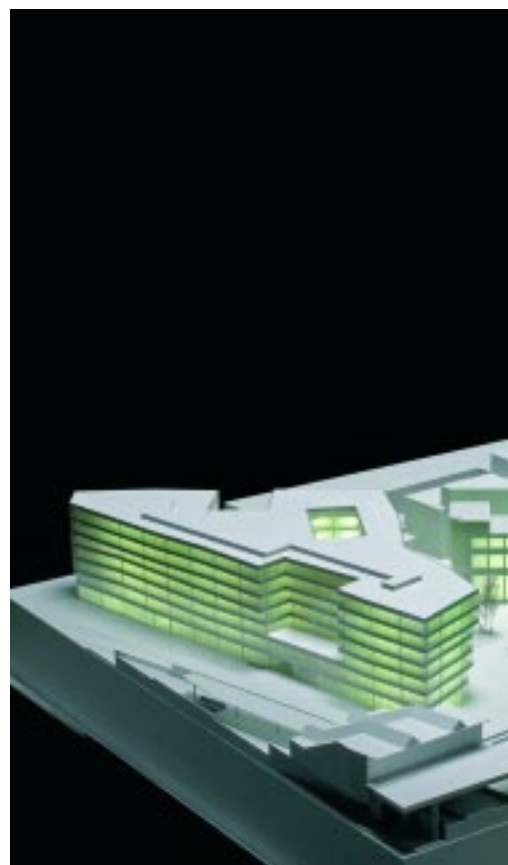
Finalement, je parlais encore des façades, élément visuel important sur un tel objet, mais dont la fonctionnalité n'est pas seulement esthétique, puisque nous utiliserons un triple vitrage qui assurera une meilleure isolation thermique.

Vous le constatez, sur ce projet, nous devons maîtriser les aléas avec toute l'anticipation nécessaire et assumer cette réalisation exceptionnelle avec un niveau d'exigence tout aussi exceptionnel, afin d'en faire une référence majeure de Losinger. Avec l'équipe en place, nous nous y emploierons.

Parlez-nous du management du chantier et des hommes...

L'organisation et la logistique du chantier sont des nécessités incontournables. Sur Prime Tower, il s'agit pour nous de maîtriser à la fois la hauteur et l'enchaînement des tâches. Le fait de réaliser le gros œuvre de la tour avec notre propre force de production nous permet de maîtriser nous-mêmes le chemin critique. Nous travaillerons en gros œuvre sur 4 à 5 étages simultanément, la cadence étant donnée par l'avancement du noyau central. Les façades quant à elles suivent 6 à 8 étages plus bas. Sur le plan humain, nous avons beaucoup de gens à fédérer et à intégrer; tant chez nous que chez notre partenaire Karl Steiner; sans oublier toutes les entreprises associées à ce projet. Le chantier est dirigé par une vingtaine de collaborateurs expérimentés aux parcours très solides, qui occupent des positions clés en termes de travaux spéciaux, de gros œuvre, de façades, de technique et de corps d'états architecturaux. Nous accueillerons également des jeunes qui seront formés dans des conditions particulièrement intéressantes. C'est un superbe projet, synonyme pour les entreprises et les collaborateurs qui y contribuent, d'acquisition d'un savoir-faire nouveau en Suisse.

Imaginez un peu que le budget de Prime Tower équivaut au chiffre d'affaires annuel d'une société de taille significative! ■



UN CONCENTRÉ DE DÉFIS

Prime Tower s'articule autour de trois noyaux centraux. Les incorporés techniques, ventilation et froid, dans la dalle, sont également visibles sur ce plan d'un étage courant de la tour.

Au sommet de Prime Tower, la vitesse moyenne des vents est de 190 km/h en rafale.



DEVELOPPEURS DE PROJETS

Werner Müller, Directeur Général de Marazzi et Henri Muhr, Directeur Général Adjoint de Losinger sont les acteurs du développement de l'entreprise sur le marché zurichois. Perspectives.

Q.: Werner Müller, Zurich est la capitale économique de notre pays. Comment Losinger et Marazzi s'y développent-elles?

W.M.: Nos entreprises ont construit une stratégie de croissance forte, orientée Développement immobilier, Entreprise Totale et Partenariat Public-Privé (PPP). À Zurich comme ailleurs, nous voulons démontrer que nous pratiquons le métier d'entrepreneur autrement, que notre investissement dans des compétences "in house" nous permet d'offrir à nos clients des solutions optimales et de garantir nos engagements. Aujourd'hui, nos opérations immobilières séduisent les investisseurs et, avec Losinger, nous sommes devenus un acteur significatif du marché. Les projets que nous avons en portefeuille sur le marché zurichois nous permettent de voir l'avenir de façon positive. Mais c'est la satisfaction totale de nos clients qui fera de Losinger-Marazzi, l'entreprise de référence que nous voulons être.

Henri Muhr, quels seront les avantages directs et indirects de Prime Tower et City West pour Losinger et Marazzi?

H.M.: Comme vous le savez, l'ouest zurichois est depuis plusieurs années le lieu où il faut être présent et actif. C'est la raison pour laquelle les bureaux de Losinger et de Marazzi sont implantés au PULS 5, le cœur de ce quartier en pleine mutation. La Prime Tower en sera son symbole et celui de la Suisse pendant un certain temps! Et à Zurich, elle va définitivement ancrer notre présence sur le marché de la ville et sur celui des tours. Je crois qu'avec cet édifice et les bâtiments de City West, nous démontrerons notre capacité à mobiliser des compétences techniques de premier plan, comme notre aptitude à piloter le développement immobilier puis la réalisation, en entreprise totale, de projets particulièrement complexes. Au-delà de Zurich, les projets PIC à Allschwil (BL), Wankdorf City à Berne ou Hero Areal à Lenzburg (AG), illustrent également notre capacité à répondre aux exigences des clients et notre positionnement de développeurs urbains.



Werner Müller



Henri Muhr

Werner Müller, selon vous, d'autres projets du genre verront-ils le jour dans les années à venir et pourquoi?

W.M: Bien sûr et pour trois raisons. D'abord parce que la façon de vivre des zurichois a évolué ces dernières années: de plus en plus, les gens reviennent vivre en ville. Pour ce faire, ils ont besoin de ces nouveaux quartiers issus des friches industrielles que nous valorisons. Ensuite, parce que les villes demandent ce genre de projets permettant de créer de nouveaux espaces de vie et de travail proches des transports publics. Enfin, parce que les décideurs et les investisseurs veulent voir leurs actifs fonciers créer des revenus et de la valeur, pour les réinvestir ailleurs dans de nouveaux projets.

Henri Muhr, la présence de Losinger à Zurich n'est pas nouvelle?

H.M: Effectivement, depuis plusieurs années, d'importants projets du marché zurichois nous sont confiés. Je pense en particulier au businesspark Swing à Wallisellen, au parking Gessnerallee en plein cœur de Zurich ou encore au complexe

hôtelier Novis au sein du Technopark. Plus récemment, nous avons également livré un nouveau centre logistique à Uster. C'est bien la preuve que nous avons su au fil des années ancrer notre présence à Zurich et apporter satisfaction à nos clients.

Werner Müller, Marazzi a rejoint Losinger il y a maintenant deux ans. Qu'appréciez-vous chez Losinger?

W.M: Losinger et Marazzi partagent les mêmes valeurs et les mêmes ambitions: être l'Entreprise Totale et Générale de référence. La rigueur et le sens du service au client sont au cœur de cette vision commune. Ce qui caractérise nos deux entreprises, c'est aussi l'état d'esprit qui anime chacun de nos collaborateurs et notre investissement dans les Hommes, que nous plaçons au centre de nos préoccupations.



Zurich West: un quartier en totale transformation



Depuis 1999, Losinger a réalisé d'importants projets de typologie variée sur le marché zurichois. Coup de projecteur sur quatre de ces ouvrages.



◀CENTRE DE TRI DE ZURICH - MÜLLIGEN

Losinger a achevé en décembre 2007 la rénovation du bâtiment principal du centre de tri de Zurich - Mülligen à Schlieren (ZH). Réalisés dans un délai de 6 mois pour le compte de La Poste Suisse, les travaux ont consisté à assainir et à transformer les bureaux, la cafétéria du personnel, ainsi que les locaux annexes. Principales contraintes de cet ouvrage: la nécessité pour nos équipes de s'adapter à l'architecture et aux installations techniques existantes, ainsi que l'exécution des travaux en maintenant l'exploitation du bâtiment.

▼UN NOUVEAU CENTRE LOGISTIQUE À USTER

Située à Uster (ZH), cette plateforme logistique de 171 m de long, 45 m de large et près de 22 m de hauteur a été livrée en février 2008 à la société Peter Ott AG. 24'350 m² de surfaces de stockage, un parking, ainsi que des surfaces administratives ont été réalisés sur trois niveaux par Losinger. D'un montant total de 35 MCHF, les travaux ont été menés dans un délai de 15 mois. Les cages d'escalier en verre, les pans de façades colorés, ainsi que les angles arrondis du bâtiment en font un centre logistique à l'architecture particulièrement attrayante.





▲ BUSINESSPARK SWING, LE CENTRE D'AFFAIRES DE WALLISELLEN

Losinger réalise actuellement deux nouveaux immeubles de bureaux sur le Businesspark Swing, le centre d'affaires de Wallisellen. D'un volume d'investissement de 61 MCHF, Swing 3 et 4 constitue la 2^e étape d'un vaste projet démarré en 2000 avec la réalisation en entreprise totale du siège social de Microsoft Suisse et de deux autres immeubles de bureaux. 12'850 m² de bureaux, 1'100 m² de surfaces de stockage, ainsi qu'un parking souterrain de 191 places verront le jour selon les critères Minergie pour le compte de PSP Real Estate. A l'image des trois bâtiments existants, la façade de verre de ces nouveaux immeubles sera composée d'une façade intérieure traditionnelle doublée d'un habillage extérieur en verre. Démarrés en juin 2008, les travaux de Swing 3 et 4 s'achèveront en décembre 2009 et juin 2010.

► COMPLEXE HÔTELIER NOVIS - TECHNOPARK ZURICH

Le complexe hôtelier Novis a été réalisé en 2000 au cœur du Technopark zurichois. 18 mois de travaux ont été nécessaires pour la conception et la réalisation clef en main de cet ouvrage de 457 chambres. Réalisé pour Telva Hôtel, il regroupe trois enseignes hôtelières: Novotel***, Ibis** et Etap Hotel*.

C'est loin d'être le seul complexe hôtelier sous ces enseignes construit par Losinger: un ensemble Novotel - Etap Hotel - Ibis a été achevé par nos équipes en 2004 à Berne, tandis qu'un Suitehotel - Etap Hotel a vu le jour à proximité de Genève en 2005.



PPP LE NOUVEAU VISAGE DU SERVICE PUBLIC

Simple évolution dans la construction? Bien plus: c'est une véritable révolution qui se prépare avec le PPP, abréviation de Partenariats Public-Privé! De part et d'autre de la planète, ils s'imposent comme l'une des solutions qui ouvrent le plus de perspectives. Dans notre pays, même s'ils rencontrent encore quelques résistances, on commence aussi à négocier ce virage porteur, dans lequel Losinger est déjà bien engagé.

État des lieux.



Arena Budapest, Hongrie
Salle multifonctions de 15'000 places
réalisée en PPP pour un montant
de 135 M€. Bouygues Hungaria assure
l'exploitation de l'ouvrage durant 20 ans.



En outre, cette annuité n'est payable qu'après la livraison effective du bâtiment alors que dans le cas d'un marché public, les premières factures sont honorées dès la signature du contrat. Outre le confort financier dont elle dispose, la collectivité publique se voit déchargée des aspects opérationnels complexes qui touchent à la gestion et à l'exploitation de l'ouvrage, puisque que dans le cas de la plupart des PPP, l'entrepreneur ne fournit pas un bâtiment nu, mais met à disposition un objet en parfait état de fonctionnement, équipé, exploité, entretenu et répondant à des critères très stricts de qualité. En aucun cas pourtant, il ne s'agit d'une privatisation du service public, puisque l'état conserve toujours la charge des missions qu'il assume au service du public.

PARTAGER

TOUT EST PARTI D'ANGLETERRE

Là-bas, il est soutenu depuis plus de quinze ans par le gouvernement, qui a très tôt compris les possibilités offertes par les PPP dans la modernisation des infrastructures publiques. Le plus gros contrat du genre au monde porte d'ailleurs sur la rénovation du métro londonien... Ailleurs aussi, la formule est désormais incontournable, comme en France, en Allemagne, en Espagne, en Afrique du Sud ou au Canada. Chez nous, forte des expériences réalisées par Bouygues Construction, Losinger a placé les PPP au cœur même de sa stratégie commerciale. En parallèle, les bases législatives s'adaptent et les soutiens politiques s'affirment (lire l'interview de M. Didier Burkhalter, conseiller aux Etats et promoteur convaincu du PPP).

UNIS POUR LE MEILLEUR

En pratique, il existe plusieurs formes de PPP. Dans sa forme la plus globale, on peut cependant le définir comme un contrat de longue durée (souvent plusieurs décennies) permettant à une autorité publique de recourir à un partenaire privé pour concevoir, financer, bâtir, mais aussi exploiter un ouvrage, en contrepartie d'une annuité financière. Contrairement à une opération classique de marché public, ce n'est donc pas l'état qui emprunte et supporte le risque mais bien le secteur privé, le mieux à même de le maîtriser. Même si le degré d'intervention des deux acteurs peut varier selon le contrat choisi, les intérêts convergent et l'association relève de la même logique, qui permet aux deux parties de sortir gagnantes de l'opération. Les collectivités publiques, elles, y trouvent plusieurs avantages. Tout d'abord, au lieu d'un montant très important à payer en une seule fois, l'état s'acquitte d'une annuité financière fixe - ou indexée à l'inflation, qui s'étend sur toute la durée du contrat.

INCONTOURNABLE ET... CRÉATIF!

Confort financier, liberté accrue: nombre d'élus constatent aussi qu'à l'heure des coupes budgétaires dans les Parlements, cette approche d'optimisation des projets offerte par les entreprises privées profite directement aux cantons et aux communes: les expériences prouvent même que les PPP permettent aux collectivités d'économiser jusqu'à 20% sur les coûts globaux. Si l'on ajoute à cela que la gestion et le devenir des ouvrages sont abordés avec la même efficacité que la construction elle-même, on saisit pourquoi nombre d'états envisagent maintenant de se lancer dans des aménagements de grande envergure qui, autrement, seraient difficilement réalisables.

Bien des villes et régions ont également compris que les mécanismes du marché public avaient montré leurs limites dès les années 90, marquées par un trop grand nombre d'intervenants et par des dépassements fréquents en termes de coûts et de délais. Universités, hôpitaux, prisons, transports, traitements et distribution des eaux, énergie, complexes sportifs: plusieurs exemples démontrent que le recours aux PPP permet de combler les déficits en infrastructures. Dans notre pays, les premiers projets sortent de terre et les collectivités sont de plus en plus sensibles aux avantages des modèles PPP, et le contexte favorable (lire à ce propos l'interview de Bernard Chauvet, l'expert PPP de Losinger).



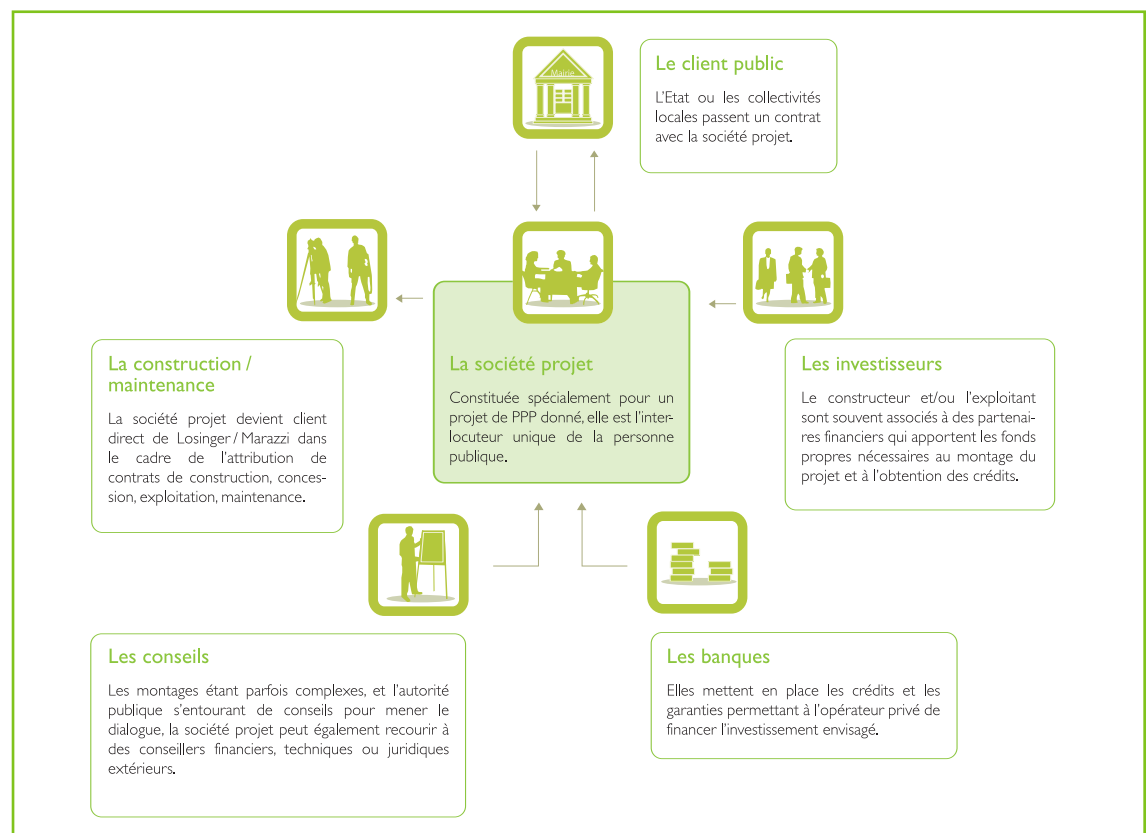
INNOVER

PARTAGER POUR INNOVER

Représentant désormais l'un des piliers de la stratégie du groupe, les PPP sont pour Losinger une corde de plus à son arc. Sa connaissance du marché suisse associée à l'expertise acquise par les filiales de Bouygues Construction sur de multiples opérations de ce type, permettent à Losinger d'offrir des prestations à très haute valeur ajoutée en matière de conception, de financement et d'exploitation des ouvrages publics.

Pour ces dernières tâches de "facility management", qui exigent la mise en œuvre d'outils d'ingénierie financière et de calcul technique complexes, Bouygues Construction s'appuie sur le savoir-faire de sa filiale ETDE, où des pôles spécifiques ont été créés pour assurer et optimiser l'exploitation des bâtiments après leur livraison (ETDE est représentée en Suisse par ses sociétés filles MIBAG et Balestra & Galioto). Depuis quelques années, le groupe multiplie les partenariats d'envergure et Losinger se profile comme l'un des futurs acteurs de référence du marché suisse. ■

Les intervenants d'un PPP





Paris sera toujours Paris...
un peu grâce aux PPP!

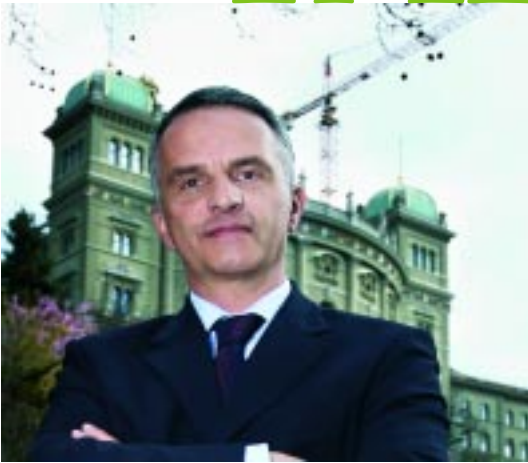
L'histoire démontre que dans la Rome antique déjà, le Sénat faisait appel à des compétences et à des fonds extérieurs pour la gestion de thermes, de routes ou de ports. Bien plus récemment, de grands ouvrages publics comme des avenues, la tour Eiffel, les gares ou le métro de Paris ont tous été édifiés avec des capitaux privés en concession, prémices du PPP. De beaux exemples de réussites architecturales dont la création revient à l'initiative privée, sont venus depuis se rajouter au décor de la Ville Lumière, la plus visitée du monde!

CHU Caen, France

Réalisation en conception - construction, pour un montant de 70 M€, du Pôle Femmes Enfants Hématologie du CHU de Caen. Le bâtiment de 345 lits répartis sur 4 étages, regroupera l'ensemble des activités liées à la mère et à l'enfant. Exprimm, filiale de Bouygues Construction, assurera pendant 25 ans la maintenance multitechnique du bâtiment, le renouvellement des installations et l'exploitation de services.



LA SUISSE ET LE



Nous avons rencontré Didier Burkhalter, conseiller aux Etats Neuchâtelois. Dans les hémicycles et ailleurs, il déploie beaucoup d'énergie pour expliquer le PPP et en accélérer l'existence en Suisse. Pour lui, les assemblées politiques ne sont pas les seules à devoir se remettre en question. Rencontre.

PPP

Q.: Monsieur Didier Burkhalter, vous êtes un fervent défenseur du PPP. Comment y êtes-vous venu?

D.B.: J'ai été convaincu, il y a déjà assez longtemps, par la réalité! Ces dernières années, face à des projets toujours plus nombreux et complexes, on se demandait de plus en plus souvent si on allait pouvoir les réaliser ou pas. Il devenait évident que la seule potentialité du secteur public ne suffisait plus et qu'il fallait se tourner vers de nouvelles méthodes. Le stade de la Maladière à Neuchâtel, par exemple, a démontré que la piste du PPP peut apporter des solutions concrètes à de nombreux problèmes et finalement déboucher sur des réalisations de grande envergure.

Quels sont les avantages majeurs pour les collectivités publiques?

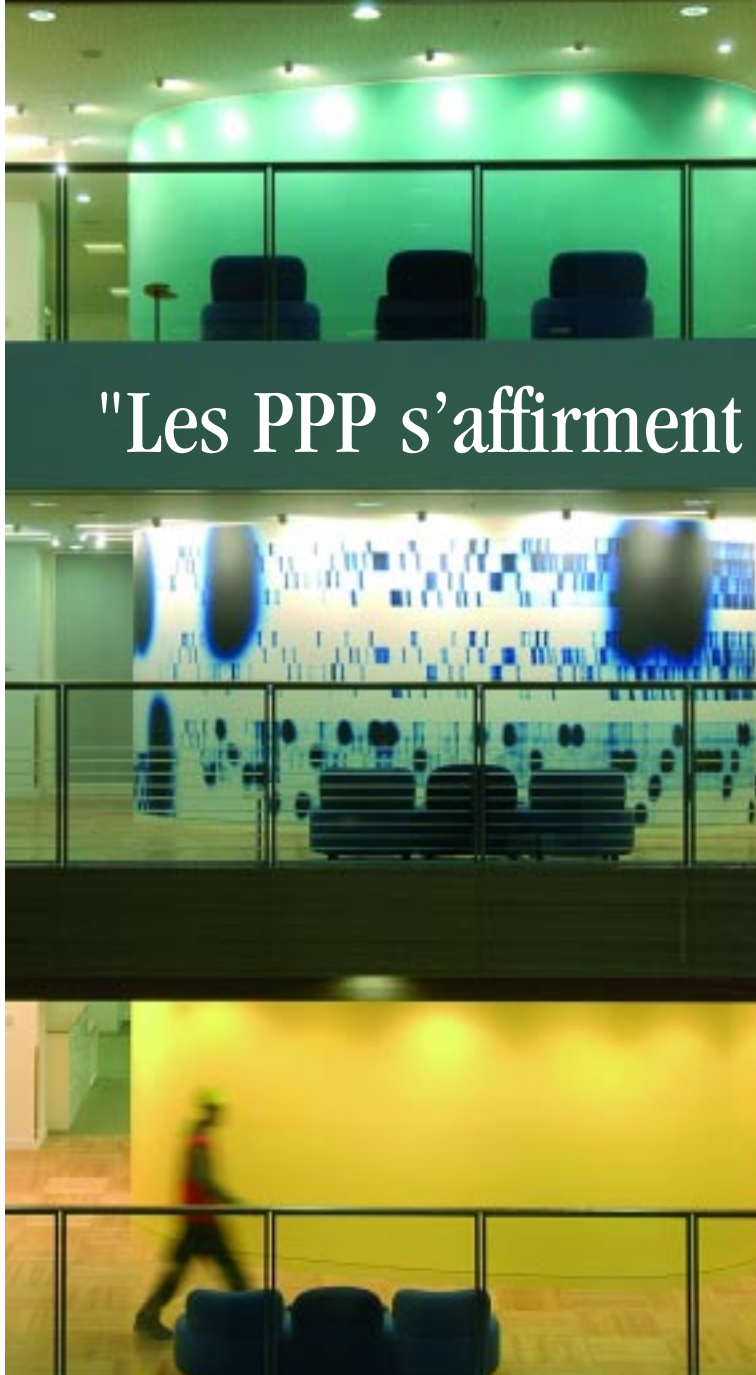
Essentiellement, une meilleure répartition des risques et des chances. Le PPP ne surcharge pas le bateau d'un seul côté, mais il procure une vision claire de la direction prise en termes de coûts et de délais.

La vision du PPP visant l'optimisation amène à concevoir l'espace en conciliant au mieux l'ensemble des intérêts. On ne construira pas une installation dans laquelle l'espace est insuffisamment utilisé, ce qui est particulièrement important au centre des agglomérations.

Enfin, je pense que le PPP rend un projet solide d'un bout à l'autre. Cette assise, cette union qui fait la force, donne plus de chances de franchir les obstacles politico-juridiques et aussi de trouver plus facilement les financements. Au fond, pour les autorités publiques, le PPP est un système qui permet de créer plus rapidement des services destinés aux citoyens, donc de progresser dans l'intérêt général.

Aujourd'hui en Suisse, le PPP est-il compris et souhaité?

Pendant très longtemps, la Suisse a disposé de fonds publics largement suffisants pour assurer le financement et la gestion de ses infrastructures.



"Les PPP s'affirment

Home Office, Londres

On ne voyait pas d'intérêt à se creuser la tête pour trouver une alternative à la formule traditionnelle du marché public. Aujourd'hui, même si les finances de notre pays se portent mieux, il est plus difficile de trouver des fonds, alors même que le nombre de projets jugés simultanément importants s'accroît, par exemple dans le domaine des transports.

Dans un contexte qui réclame des solutions concrètes toujours plus rapides, le PPP peut permettre de répondre à cette accélération des besoins. Bien sûr, il se heurte encore à quelques difficultés de compréhension. Il est parfois source de crispation lorsqu'il est assimilé, à tort, à une pure privatisation des ouvrages publics. En fait, ces craintes devraient s'effacer car les PPP s'affirment au contraire comme une occasion d'améliorer le service au public! Quelques hésitations se rencontrent également dans les rangs du secteur privé, car les commandes traditionnelles paraissent souvent bien plus simples que les montages originaux en PPP. On constate cependant que le PPP est de mieux en mieux compris et progressivement souhaité.

comme une occasion d'améliorer le service au public."

De récentes avancées sur le plan politique le démontrent, comme l'engagement du Conseil des Etats à réétudier au travers du filtre du PPP la problématique des investissements dans les infrastructures de transports.

Qui sont les adversaires du PPP et que voudriez-vous leur dire?

Le PPP ne connaît pas de réels adversaires, mais se heurte plutôt aux résistances de ceux qui n'ont pas encore saisi ses potentiels. Il s'agit davantage de méfiance que d'opposition, d'une inquiétude parfois un peu dogmatique devant une nouveauté. Pourtant, le fait que notre pays avait déjà lancé des PPP au 19^e siècle devrait suffire à prouver que le recours à des fonds privés a fait naître de grandes réalisations! Je pense que ce n'est qu'une question de temps et d'engagement pour que le plus grand nombre saisisse la richesse de l'aventure humaine qu'est un PPP.

Voyez-vous le PPP s'imposer dans notre pays à court terme?

Je crois que oui. D'un côté parce que le cadre légal s'assouplit, même s'il est encore trop restrictif et peut décourager l'initiative. Dans le cas de grands ouvrages de sport par exemple, le recours par une autorité publique régionale à un partenaire privé fait purement et simplement disparaître les subventions fédérales. Et pour une prison, par exemple, la gestion complète de l'ouvrage par le partenaire privé, pilier du PPP, est encore impossible. Heureusement, tout cela évolue, notamment en ce qui concerne les transports régionaux. Dans le cadre de l'association PPP Suisse nous avons réalisé une large étude qui montre quand même que le cadre légal est en Suisse plutôt favorable au PPP. Reste toutefois à inciter davantage le recours au PPP, à encourager véritablement les idées nouvelles pour qu'elles débouchent sur des réalisations. Selon moi, la clé de la réussite du PPP en Suisse est aussi détenue par le secteur privé : les entreprises doivent prendre des initiatives et proposer des solutions attractives, être plus agressives.

"Les entreprises doivent prendre des initiatives et proposer des solutions attractives."

Que pensez-vous que Losinger apporte au PPP en Suisse?

J'ai remarqué que, d'un point de vue humain, Losinger apportait une grande richesse de compétences. Les ouvrages construits et les expériences réalisées par le groupe en France, en Angleterre ou ailleurs dans le monde vont directement profiter au PPP en Suisse et contribuer à lui permettre de prendre sa place. L'arrivée de telles forces, au travers de Losinger et d'autres entreprises actives en la matière, va certainement motiver le marché et montrer qu'il ne faut pas se contenter de l'acquis, mais qu'il faut surprendre par la nouveauté. ■

Home Office - London - Bouygues UK a livré en 2005 au Gouvernement Britannique le Ministère de l'Intérieur. Pour ce projet situé au cœur de Londres, Bouygues UK a été chargé de la conception - construction du Ministère et des bâtiments annexes qui accueillent 3'500 personnes sur quelque 75'000m². L'exploitation sera assurée pendant 26 ans. Cet ouvrage a été récompensé pour ses hautes performances environnementales, sa haute qualité architecturale et son respect de l'environnement.



UNE
SOLIDE

EXPERTISE





Vous avez dit connaisseur? En Angleterre, pays du PPP par excellence, dès les premiers projets, il était au coeur des équipes de Bouygues Construction.

En 2006, Bernard Chauvet rejoint Losinger pour y développer un pôle d'expertise PPP apte à répondre de façon très précise aux besoins de nos clients.

Q.: Le PPP et Bernard Chauvet, c'est une longue histoire...

B.C.: Oui! En 1997, le groupe Bouygues Construction est arrivé sur le territoire britannique et par ce biais, j'ai eu la chance de participer au grand élan PFI (l'une des variantes des PPP), initié par Margaret Thatcher puis développé plus largement par le gouvernement de Tony Blair qui l'a appliqué à de nombreux projets.

Que peuvent offrir le groupe Bouygues Construction et Losinger au PPP en Suisse?

Aujourd'hui, Losinger est capable de partir d'une page blanche et d'arriver aux derniers détails de l'exploitation d'un grand ouvrage, en offrant les mêmes performances pendant toute la durée du processus. On savait déjà concevoir et construire, bien sûr. Mais aujourd'hui, avec les sociétés Mibag et Balestra Galiotto, filiales de Bouygues Construction en Suisse, on gère et on entretient les ouvrages sans aucun risque de rupture dans le service. Ces tâches nouvelles de "facility management", mais aussi de gestion des risques et d'ingénierie financière et juridique sont devenues des spécialités signées Bouygues Construction. Tout cela est très confortable pour l'autorité publique, de la conception jusqu'à la fin du contrat.

Pour vous, quels sont les grands avantages des PPP pour l'entreprise Losinger?

Ils nous offrent la possibilité d'apporter une vraie valeur ajoutée aux projets de nos clients car les PPP obligent à penser dans la durée, à anticiper l'exploitation, la durée de vie et le volet services destinés aux ouvrages. Pour être bons dans la durée, il faut avoir tout vu! Vous savez, je pratique le PPP depuis 13 ans et pour moi, il a nécessité un long apprentissage. En Suisse, c'est assez nouveau, tout le monde apprend et aucune partie ne veut être laissée de côté. C'est la base du PPP: de l'investisseur, en passant par l'architecte, l'autorité publique et l'utilisateur: tout le monde doit être gagnant!

Quels sont les futurs projets réalisés en PPP par Losinger?

Le premier vrai PPP pourrait être celui de la prison de Burgdorf, si nous remportons le concours auquel nous participons actuellement. Dans des variantes du PPP, notre filiale Marazzi a réalisé le Stade de Suisse à Berne et Losinger des logements d'étudiants pour l'EPFL à Lausanne; nous sommes également sur un projet d'hôtel pour cette même université. Mais ces derniers ouvrages ne comportent pas le volet exploitation de l'ouvrage. ■

King's College, un mix de développement immobilier et de PPP

C'est par la valorisation, au travers d'une opération immobilière, d'un foncier de 3 hectares appartenant à l'Université de King's College à Londres, qu'une partie des fonds nécessaires à la restructuration des bâtiments de cette université ont été réunis. La maintenance, sur une durée de 25 ans, a été confiée à Exprimm, filiale de Bouygues Construction.

Les PPP peuvent s'appliquer à des ouvrages très différents, découvrons en quelques-uns...



BARNET GENERAL HOSPITAL, LE PREMIER PFI HOSPITALIER

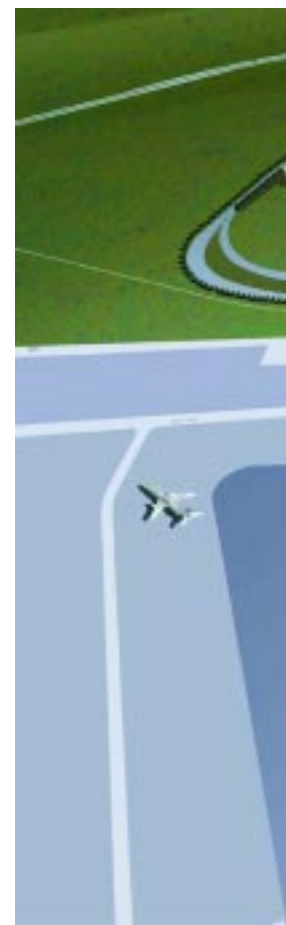
Associées avec le Health Secretary, équivalent du Ministère de la Santé, les représentants de l'Hôpital et les partenaires du projet, les équipes de Bouygues UK sont parties d'un "white paper", une feuille blanche, et ont élaboré, élément par élément, le dossier du futur Barnet General Hospital, situé dans le nord de Londres, et qui a été le premier PFI (Private Finance Initiative, l'une des variantes du PPP) hospitalier. Tout a été défini sur la base des exigences du client; des conditions techniques à l'exploitation, en passant par l'entretien et le mode de financement de ce contrat de 33 ans.



BARKING SCHOOLS, LE PREMIER PFI SCOLAIRE

"Education, Education, Education!" c'est par ce mot que Tony Blair a lancé le programme "Building Schools for the Future". "BSF" est un immense projet de redynamisation de l'enseignement public anglais dont l'un des volets est la reconstruction et l'équipement des établissements d'enseignement secondaires. Cette modernisation des infrastructures se fera, d'ici 2015, au travers de partenariats entre le public et le privé qui permettront, sur un modèle semblable à celui des PFI hospitaliers, le financement, la réalisation et l'exploitation des infrastructures scolaires.

L'un des premiers projets réalisés a été celui de la Barking Schools (d'une capacité totale de 3'300 élèves) où il a fallu rénover et adapter le bâtiment existant et construire un bâtiment neuf parfaitement adapté aux exigences spécifiques du domaine éducatif, tout en maintenant l'activité scolaire durant les travaux.





HOME OFFICE - LONDRES

Démolition lourde à l'explosif et une broyeuse à béton unique au monde spécialement venue du Japon, c'est un extrait du programme de démolition mis en place pour démanteler les bunkers datant de la 2^{ème} guerre mondiale - que tous les londoniens appelaient les "ugly sisters" - et libérer ainsi les terrains qui allaient accueillir le Home Office, le Ministère de l'Intérieur britannique.

Au-delà de la conception, construction et financement de ces bâtiments qui abritent 3'500 collaborateurs, le point clé de ce projet a été la gestion des interfaces entre le partenaire privé exploitant et les contraintes de sécurité élevées liées à la nature des activités du bâtiment.

DES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ AUSSI POUR LES PRISONS...

En France, la Loi d'orientation et de programmation pour la justice a lancé, en 2002, un vaste programme de constructions pénitentiaires représentant au total 11'000 places. Ce programme comprend entre autres 18 établissements pour majeurs dont 10 ont été attribués à l'issue de 3 appels d'offres. C'est le dernier de ces trois appels d'offres qui a été remporté par Bouygues Entreprises France-Europe, la direction européenne de Bouygues Construction. Ce marché porte sur la conception, la construction, le financement, l'entretien et l'exploitation de trois établissements, totalisant 1'700 places et un investissement (conception- construction) de 155 M€. Le contrat d'exploitation, d'une durée de 27 ans a été confié à Exprimm, filiale de Bouygues Construction. Ce nouveau contrat portera à 9 le nombre de prisons construites par Bouygues Entreprises France-Europe depuis 2004.

Prison de Mont-de-Marsan



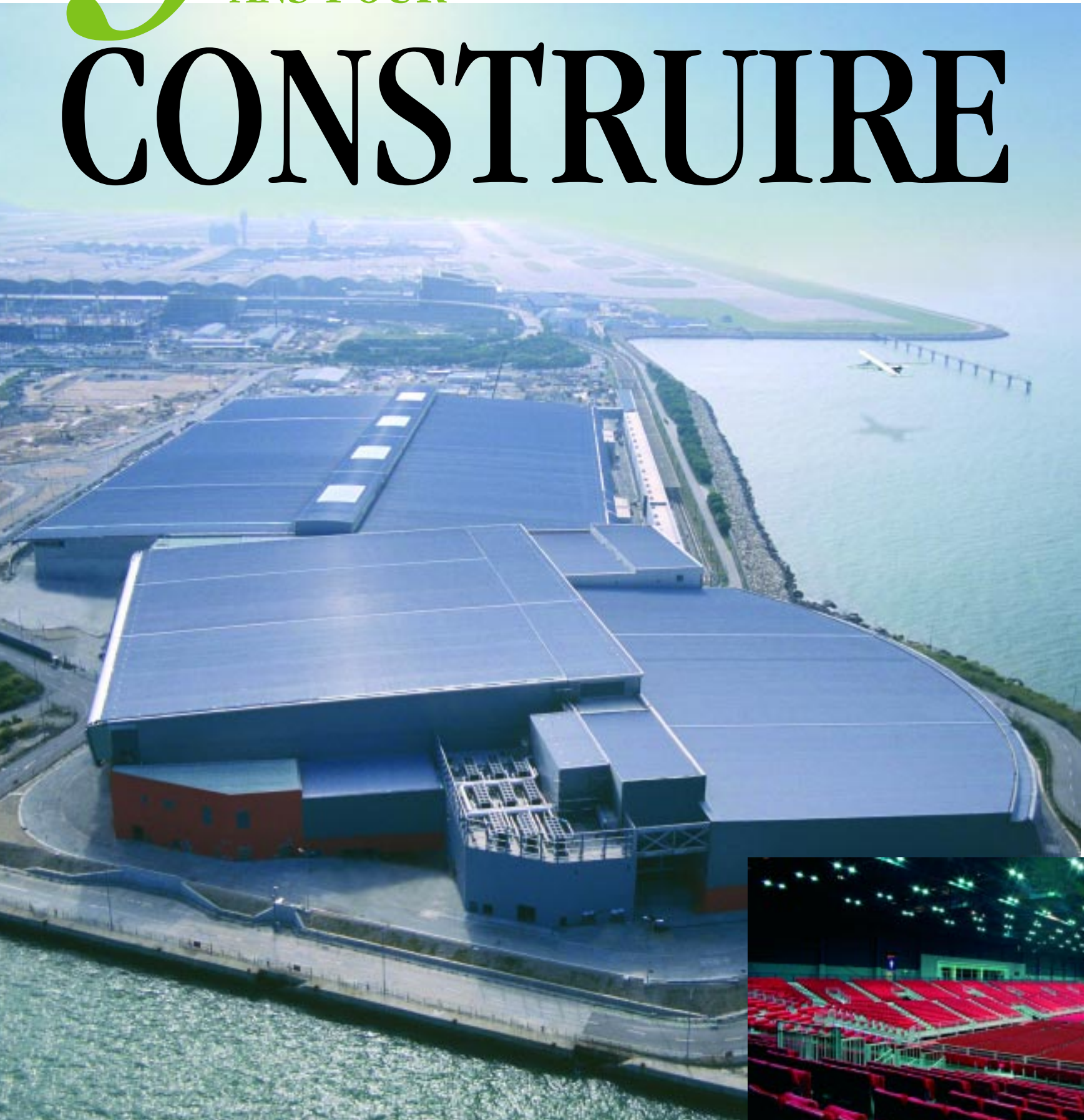
DE NOUVEAUX AÉROPORTS POUR CHYPRE

Le groupe HERMES AIRPORTS, un consortium composé de huit partenaires et piloté par Bouygues Construction, a signé, en 2005, un contrat de concession des aéroports chypriotes de Larnaca et de Paphos, pour une durée de 25 ans. Cette opération, qui a fait l'objet d'un appel d'offres international lancé en 2001, porte sur la rénovation des aéroports existants, la conception et la construction de nouveaux aéroports et l'exploitation des deux aéroports pour une durée de 25 ans. Les travaux, d'un montant total de 480 M€, dureront 42 mois pour s'achever en novembre 2009. La société concessionnaire HERMES AIRPORTS, générera un chiffre d'affaires annuel prévisionnel de 130 M€ dont 33% des recettes seront reversés aux autorités publiques.

3

ANS POUR

CONSTRUIRE



25

ANS POUR

GÉRER



"La construction, c'est en trois dimensions. Le PPP, c'est la quatrième dimension."

LA PREMIÈRE PRISON EN PPP DE SUISSE

"Un ensemble de compétences d'une grande richesse": c'est ainsi qu'Urs Amsler, directeur de Losinger Berne, parle de l'équipe qui a été mobilisée pour participer au concours international lancé par le Canton de Berne. Le vainqueur réalisera et gèrera le futur pénitencier de Burgdorf, premier partenariat public-privé sur un projet de prisons en Suisse. En attendant la décision du Grand Conseil bernois, qui sera prise au printemps 2009, les personnes impliquées dans le projet travaillent d'arrache-pied pour présenter la meilleure offre possible.

DE PARIS À KÖNIZ

Pour gagner, Losinger met tous les atouts de son côté. "Nous utilisons toutes les compétences de Bouygues Construction, avec des spécialistes de plusieurs de nos sociétés ici en Suisse, mais aussi en France et en Allemagne". Pour envisager le bâti et son futur, quatre groupes de travail ont donc été créés, qui appréhendent les questions liées à la construction, mais aussi la finance, la gestion des risques, l'aspect juridique et l'exploitation. "Nous voulons apporter les meilleures réponses dans chacun des domaines, y compris d'un point de vue énergétique puisque cette prison sera labellisée Minergie P eco".

UNE MISSION

Une prison construite par une entreprise privée: pour Urs Amsler, l'avantage est multiple pour le canton de Berne, "qui a choisi avec le PPP un modèle de financement au travers duquel le privé apporte une vraie valeur ajoutée". Et Urs Amsler de rappeler le cas des Centres de tri Courier de la Poste d'Härkingen et d'Eclepens, réalisés par Losinger, "pour lesquels on a cherché à atteindre l'optimisation maximale".

A l'issue de la première phase qui s'est achevée début septembre, la volumétrie, le concept d'exploitation, ainsi que les premiers concepts de financement et d'assurance du pénitencier sont désormais connus.

Finalement, comme le précise Urs Amsler: "La construction, ce ne sont que trois dimensions; le PPP c'est la quatrième. Construire la prison ne prendra effectivement qu'environ deux ans, tandis que la gérer, c'est une affaire de vingt-cinq ans!" ■

Asia World Expo - Hong Kong
Dragages Hong Kong, filiale de Bouygues Construction, a réalisé le Centre International d'Expositions de Hong Kong pour un montant total de 258 M€. L'exploitation de ce centre de 132'000m² au total, dont 66'000m² de surface nette d'exposition, porte sur 25 ans et une annuité de 41 M€.

UN PREMIER PPP POUR LOSINGER

Le pénitencier de Burgdorf s'étendra sur 16'000 m² de surface de plancher et offrira 110 places de détention, un complexe administratif, ainsi qu'un atelier. Pour ce partenariat, le canton de Berne reste propriétaire du terrain et également des bâtiments dès la fin des travaux et durant toute la durée de l'exploitation. Celle-ci sera assurée durant 25 ans par la société projet qui remportera le concours. Mise en fonction début 2011.



LES STAGIAIRES

Si pertinentes et abouties soient-elles, les formations techniques et universitaires ne préparent pas totalement les étudiants à la réalité du marché; un stage chez Losinger permet de franchir le pont entre théorie et pratique, de façon intensive. Une démarche qui génère aussi de précieuses connexions entre les filiales du groupe et les écoles.

Tremplin.



DANS LE GRAND BAIN DE L'ENTREPRISE



DANS LE GRAND BAIN DE L'ENTREPRISE

Apporter sa propre pierre à la construction d'un pont gigantesque en Corée du Sud ou s'investir dans une réhabilitation immobilière, alors qu'on n'a pas encore quitté les bancs de l'école; voici des exemples de ce que peuvent vivre les 60 stagiaires qui passent chaque année par la case Losinger. Pour Laura Mathil, de l'équipe ressources humaines, le stage doit d'abord servir à faire progresser les étudiants: "Les stagiaires sont très vite amenés à conduire des travaux ou intègrent d'autres départements comme le commercial, les ressources humaines ou le juridique."

Philippe Amadio: hier stagiaire, aujourd'hui
conducteur de travaux chez Losinger:



Rania Fakh (voir encadré dans ce dossier), étudiante en 3^e année de génie civil à l'EPFL, raconte son stage chez Losinger à Bussigny: "Ce fut un mois incroyablement concentré. Après avoir choisi mon projet - une revalorisation foncière sur la commune de Leysin - j'ai étudié la faisabilité financière et suivi les signatures de contrats. Aller sur le terrain, contacter les gens ou négocier avec les autorités, tout ça était nouveau pour moi". Se retrouver avec des responsabilités implique évidemment un bon encadrement. À ce propos, Laura Mathil précise: "Ils bénéficient d'un suivi très proche, avec un ou deux tuteurs. Nous les accueillons chaleureusement, le but étant qu'ils réussissent à produire des résultats et gagnent confiance en eux". Rania Fakh confirme: "Ce stage fut différent de ceux effectués dans d'autres entreprises. Ici, j'ai eu tout de suite affaire à la direction, très agréable, qui m'a insufflé beaucoup d'énergie, et qui critiquait mon travail de façon constructive; ça m'a donné vraiment envie de bien faire les choses". Jan Amstutz partage ce sentiment. Cet étudiant en architecture de l'ETHZ, qui a passé 5 mois dans la filiale de Berne, déclare: "J'ai beaucoup apprécié le fait qu'on me confie des tâches importantes. Et puisque j'ai fait ce stage dans une très grande entreprise, j'ai eu un aperçu complet de tous les secteurs de la construction, ce qui était exactement mon objectif."



DES COMPÉTENCES REQUISES

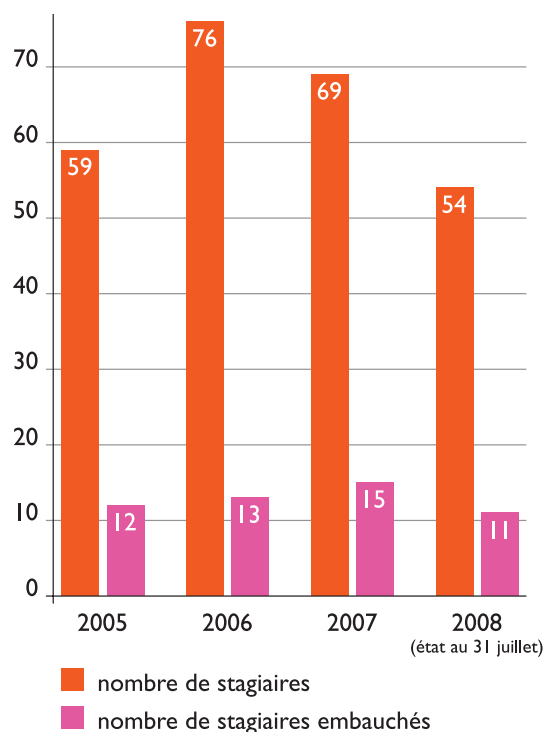
Comme le précise Laura Mathil, les étudiants engagés sont en fin de cursus. Et pour ces stages assez longs - jusqu'à cinq mois - ils accomplissent souvent leur travail de fin d'études chez nous (voir interview de Eyüp Selçukoglu p. 44). La présentation du travail devant les responsables de l'école est d'ailleurs préparée avec le tuteur. Pour Laura Mathil, "une collaboration de quelques mois est un bon moyen de se faire une idée précise des aptitudes des stagiaires et de leur capacité à s'intégrer à l'entreprise". Lorsque tout se passe bien, le stage débouche sur une embauche, comme ce fut le cas pour Philippe Amadio, ancien élève ingénieur en génie civil de l'INSA de Strasbourg, aujourd'hui conducteur de travaux chez Losinger à Genève: "J'ai d'abord fait un premier stage dans le groupe Bouygues Construction en Alsace, puis j'ai choisi le cadre helvétique et Losinger pour les deux qui ont suivi. À l'issue du second, on m'a proposé de revenir pour faire mon travail de fin d'études, ici, à Genève. Puis j'ai été engagé... J'en ai été très heureux!"

UN MONDE D'ATOUTS

Pour Losinger, l'accueil des stagiaires contribue donc à trouver celles et ceux qui rejoindront les rangs de l'entreprise. Et pour les étudiants, il est une aide précieuse dans leur parcours. Comme le souligne Laura Mathil, "le stage en entreprise n'est pas obligatoire en Suisse. En revanche, ceux qui découvrent la vie active, qui passent de la théorie à la pratique, gagnent beaucoup en maturité et sont beaucoup plus rapidement opérationnels". Lorsqu'on interroge les principaux intéressés, tous parlent d'une très large palette d'activités, abordée en un temps très court, comme le confirme Laura Mathil: "Chez Losinger plus qu'ailleurs, ils découvrent la diversité des métiers et appréhendent très vite tout ce qui fait le quotidien d'un ingénieur civil ou d'un architecte. La prise de responsabilités est rapide." Et si le cahier des charges sort les jeunes de leurs habitudes, la rémunération, elle aussi, est assez inhabituelle. Laura Mathil précise: "dès le départ, ils sont suivis et évalués par leurs tuteurs, plusieurs fois par semaine. Et lorsqu'ils sont à la hauteur des attentes, les efforts sont récompensés, puisqu'au salaire perçu - déjà très intéressant par rapport aux conditions habituelles du marché - s'ajoute une prime octroyée en fonction du résultat".

Bien sûr, tous les stages ne mènent pas à un poste fixe. Mais si ce n'est pas le cas, les étudiants ajoutent une solide corde à leur arc en effectuant leur stage. "Le suivi de chantiers, l'environnement d'un grand groupe, la collaboration avec des équipes et parfois, la participation à des projets de très grande envergure, sont de gros plus pour leur CV", ajoute Laura Mathil, qui conclut en précisant: "au final, beaucoup sont engagés, ce qui nous réjouit. Et une fois chez Losinger, ils bénéficient d'importantes possibilités de développement personnel, comme le veut la politique de l'entreprise".

Pour Laura Mathil de l'équipe ressources humaines, "chez Losinger plus qu'ailleurs, les stagiaires découvrent la diversité des métiers et appréhendent très vite tout ce qui fait le quotidien d'un ingénieur ou d'un architecte."



Les stages effectués chez Losinger, Marazzi ou dans le groupe Bouygues Construction permettent à des étudiants d'être confrontés à des réalités techniques gigantesques et prestigieuses. Eyüp Selçukoglu, de l'Ecole d'Ingénieurs de Fribourg (voir page suivante), a participé au projet du pont sud-coréen de Masan Bay, lors de son stage chez Bouygues Travaux Publics à Paris et chez Losinger en Suisse.



Collaboration entre les filiales de Bouygues Construction, contacts enrichissants avec les écoles, projets qui sortent de l'ordinaire: le stage d'Eyüp Selçukoglu illustre la politique menée par Losinger en la matière. Parcours ingénieux pour ce jeune diplômé en génie civil, de Fribourg à Masan Bay, en Corée du Sud, en passant par Paris.

UN PROJET GRANDIOSE



Q.: Eyüp, quel a été votre cursus d'ingénieur et que faites-vous aujourd'hui?

EYÜP SELÇUKOĞLU: J'ai suivi les cours de l'École d'Ingénieurs de Fribourg, dans la filière génie civil. Après mon diplôme, j'ai intégré le groupe de compétence "matériaux et innovations" de l'EIF pour innover dans le domaine des structures porteuses, spécialement les éléments mixtes bois-béton.

Quand et comment votre stage s'est-il déroulé?

J'ai passé dix semaines au sein de Bouygues Construction à l'automne 2007, pour faire mon travail de diplôme. Le stage s'est vraiment bien déroulé, on m'a tout de suite donné un bureau pour plancher sur le fantastique projet du pont de Masan Bay, actuellement bâti en Corée du Sud. Et puis j'ai aussi eu la chance de partir à Challenger, le siège de

Bouygues Travaux Publics à Paris, pendant un mois. Losinger a d'ailleurs participé au financement de mon logement. Durant ce stage, mon objectif était de réaliser un prédimensionnement de ce pont haubanné magnifique, en identifiant les problèmes très spécifiques liés à cet ouvrage hors normes, comme les contraintes sismiques, celles liées au vent ou encore le réglage du tablier haubané. Jamais je n'avais travaillé sur un tel projet à l'école, c'était fascinant! Puisque le pont était déjà en construction, mes conclusions ont servi de comparaison avec les calculs effectués par les ingénieurs de Bouygues Construction.

Et chez Bouygues Construction à Paris?

C'était très impressionnant! J'ai senti 3'500 personnes se donner à fond pour ce qu'elles faisaient. Et l'accueil a été charmant. Deux personnes me suivaient et nous avions une séance chaque semaine pour voir l'avancement du travail. D'une manière générale, j'ai beaucoup apprécié, en plus des compétences énormes, le fait que l'on m'explique les choses, que l'on prenne du temps pour moi.

Sur quoi votre stage a-t-il débouché?

J'ai finalisé mon travail pendant un mois à l'école, avec l'aide de M. Revaz, le Directeur de Losinger à Fribourg, et M. Oribasi, responsable du département de la construction de l'Ecole d'Ingénieurs et d'Architectes de Fribourg; puis je l'ai défendu et obtenu la note de 6 sur 6. Je ne m'y attendais pas car je n'avais jamais eu l'occasion de mettre le pied dans un projet de cette envergure. J'ai simplement fait ce qui m'a été demandé chez Losinger. Les experts ont visiblement trouvé ça pertinent! ■

Bouygues Travaux Publics, en joint venture avec Hyundai Engineering Corp, a achevé en juin 2008 la construction du Pont de Masan Bay, en Corée du Sud. Situé à l'embouchure de la baie de Masan, au sud-est du pays, celui-ci évite aux automobilistes d'emprunter l'autoroute engorgée qui contourne la baie pour se rendre à Pusan, second pôle industriel de Corée du Sud. Long de 1'700 mètres, il se compose d'un pont haubané de 740 mètres et de deux viaducs d'accès de 410 et 550 mètres. Au-delà de ses dimensions impressionnantes, cet ouvrage financé par une subvention d'Etat et un financement privé international représente la première application par des investisseurs étrangers de la loi coréenne sur les Partenariats Public-Privé.



„DÉFI BOUYGUES CONSTRUCTION“

UN BUSINESS GAME EN 48H CHRONO!

Chaque année, Bouygues Construction organise son fameux “Défi”, un jeu qui oppose vingt équipes d'étudiants provenant de plusieurs régions dans lesquelles le groupe compte une filiale. L'idée? Deux jours et deux nuits pour vendre un projet souvent complexe et tout apprendre de la construction...

En France, il est maintenant une tradition qu'on ne veut perdre pour rien au monde. Et chaque année, Losinger y envoie une ou deux équipes. Le principe est simple: trois étudiants ingénieurs ou architectes s'allient à trois étudiants financiers ou économistes, tous choisis par une filiale du groupe Bouygues Construction. Vingt équipes en tout doivent alors appréhender un projet dans son ensemble, toujours tiré d'un cas réel. Pendant 48 heures, les étudiants vont se transformer en commerciaux, en experts techniques, juridiques et financiers; ils vont devoir démontrer leurs capacités à travailler ensemble, de façon cohérente et autonome, mais aussi prendre des risques et assumer des responsabilités inhabituelles. Finalement, ils auront à convaincre un jury constitué des meilleurs spécialistes du groupe, mais aussi le client. Pour ces épreuves de choc, les étudiants sélectionnés sont préparés avant le Défi déjà; chez Losinger, on les sensibilise par exemple aux nouvelles problématiques du PPP (Partenariat Public-Privé) ou du développement immobilier, mais aussi au stress et à l'ambiance qui les attendent pendant l'épreuve. L'objectif est de faire mieux que les autres puisque les gagnants partent visiter le chantier sujet du cas, souvent une construction gigantesque. Fin 2007, Rania Fakih, étudiante en dernière année de Génie Civil à l'EPFL s'est ainsi envolée vers l'Afrique du Sud pour découvrir la réalité de son projet: le chantier de Gautrain, une ligne ferroviaire majeure construite en Afrique du Sud par Bouygues Construction. ■





RANIA FAKIH

En 2007, Rania Fakih a suivi un stage à la direction Bâtiment de Losinger à Bussigny. Cette jeune étudiante en génie civil à l'EPFL fait partie des 60 stagiaires accueillis chaque année chez Losinger; pour une immersion dans la réalité de l'entreprise totale et générale. Elle a aussi participé au Défi Bouygues Construction, qui l'a amenée sur le gigantesque chantier ferroviaire de Gautrain, en Afrique du Sud.

Chantier ferroviaire de Gautrain, Afrique du Sud



PostMail

DIE POST

LA POSTE

CONSTRUIT SON FUTUR

Anticipant une libéralisation du marché des lettres de moins de 100 grammes, effective depuis avril 2006, La Poste a entamé dès 2001 une refonte complète de son système de tri du courrier baptisée REMA, pour Reengineering Mailprocessing. Losinger a conçu et construit deux des trois plus grands centres prévus dans la nouvelle organisation, des bâtiments piliers d'une bataille économique aux enjeux qui se comptent en milliards. Visites.



Ce processus ultramoderne permettra le tri de 6 millions d'envois par jour dans les centres d'Härkingen et d'Eclépens.

C'est un fait: le traitement du courrier est déjà partiellement libéralisé en Suisse et dans certains pays d'Europe. Une ouverture encore plus large est même tout à fait probable. Les conséquences? Lorsque l'on sait que 85% du chiffre d'affaires "mail" sont générés par les seuls clients commerciaux, qui vont être les premiers à opter pour des solutions concurrentes intéressantes, on comprend pourquoi La Poste a entrepris un projet de l'envergure de REMA. La perte de ces clients aurait été une catastrophe pure et simple pour le chiffre d'affaires du géant jaune, qui aurait pu voir son financement et sa mission de base en péril.

UNE MODERNISATION VITALE

Avec REMA, le géant jaune entend donc rester le numéro un, notamment en termes de prestations de qualité, tout en assurant à long terme le maintien des postes de travail. À ce propos, il est important de noter qu'un plan social conséquent a été mis sur pied très tôt, et en accord avec les syndicats, afin de réorganiser le traitement du courrier de la manière la plus responsable. Les changements? De 18 centres de tri, La Poste passe à 3 centres principaux (appelés "Est", "Ouest" et "Centre") et 6 autres secondaires, pour un investissement qui dépasse largement le milliard de francs. L'économie annuelle, elle, atteindra les 170 millions, pas moins. Tandis que le centre "Est" de Zurich-Mülligen a ouvert ses portes au milieu de l'année dernière (il s'agissait d'une rénovation d'un bâtiment "colis" de La Poste),

Losinger a achevé fin 2007 la construction du centre "Ouest" d'Eclépens, dans le canton de Vaud et du centre "Centre" d'Härkingen, dans le canton de Soleure; pour Losinger, l'un des plus gros mandats de l'histoire de l'entreprise. Le choix des sites, lui, s'est fait selon des critères d'économie, mais aussi sur la volonté de La Poste d'offrir le plus grand nombre d'emplois de Suisse dans les régions; REMA poursuit donc dans cette voie chère à la régie.

DÉFIS AU PROGRAMME...

Lorsqu'ils seront opérationnels, les nouveaux centres permettront d'optimiser le traitement du courrier, depuis l'acheminement des envois à partir des offices de dépôt jusqu'à leur arrivée dans les offices de distribution. Le point commun aux deux édifices conçus et construits par Losinger, à part une taille impressionnante: des exigences sévères en matière de climatisation, d'éclairage, de sécurité et de protection contre l'incendie. Plus caractéristiques encore, les contraintes extraordinaires, liées au très grand nombre d'interfaces entre les bâtiments et les processus qu'ils abritent. Comme le souligne Baptiste Huyart, en charge du projet d'Eclépens chez Losinger, "les processus de tri se sont littéralement fixés sur les boîtes que nous avons construites, selon un plan aussi précis que complexe". À l'origine, l'installation de tous ces processus devait se faire une fois les bâtiments remis au client; dans les faits, Losinger a livré son travail en plusieurs étapes intermédiaires, afin que les fournisseurs des équipements de tri puissent intervenir plus vite. "Mener de front la construction et la mise au point des processus intérieurs avec La Poste et avec ses fournisseurs fut une expérience enrichissante, bien que parfois ardue", confie Markus Handrischick, un responsable travaux sur le centre d'Härkingen. Et d'ajouter: "dans ce bâtiment qui est l'un des plus modernes du genre au monde, les installations intérieures représentent un volume considérable de matériel, dont l'arrivée a impliqué une planification et une coordination exceptionnelles". Baptiste Huyart ajoute: "Durant tout le mandat, la collaboration avec les Allemands Siemens, Gilgen Logistics AG et le Japonais NEC fut quotidienne. Plusieurs changements intervenaient chaque semaine, dont certains vraiment importants". Mais pour ce mandat énorme, "un gros paquebot" selon Baptiste Huyart, les équipes ont adapté leurs actions, à chaque fois. Et dès que Losinger terminait une partie ou l'autre d'un bâtiment, les installations techniques arrivaient et leurs spécialistes avec.



DES CHANTIERS “EXPRESS”

Emmenées par Luc Brungard, spécialiste des grands projets de Losinger, les dizaines de personnes affectées aux deux projets ont donc dû faire montre de leur souplesse mais aussi de leur capacité à concevoir et à suivre des plannings particulièrement performants. Selon Baptiste Huyart, c'est notamment sur ce dernier point que Losinger a fait la différence lors de l'appel d'offre déjà: "nous avons proposé plusieurs variantes de plannings qui ont séduit La Poste. Et au final, nous avons encore réussi à gagner du temps sur le terrain. Sur le chantier d'Eclépens, la halle principale a ainsi été terminée et étanche moins d'un an après le premier coup de pelle. Härkingen fut tout aussi soutenu". Un rythme qui n'a pas empêché une étonnante collaboration entre les équipes des deux bâtiments. Au début, le travail des deux teams était clairement séparé. Mais, comme l'explique Markus Handrischick, "les gens se sont rapprochés, parce que chacun voulait faire profiter tout le monde de son expérience, jour après jour". Baptiste Huyart ajoute: "évidemment, le choix de La Poste s'est porté sur Losinger pour des compétences techniques, une polyvalence et de solides forces internes. Mais je crois que cet esprit de collaboration et d'ouverture nous a aidés à marquer des points. Nous avons dû adapter nos états d'esprit et travailler avec de nombreux intervenants extérieurs que l'on ne connaissait pas. Au final, nous sommes heureux d'avoir satisfait un client qui nous a confié deux nouveaux mandats", conclut Baptiste Huyart. ■

1950 véhicules transiteront chaque jour par le centre de tri d'Härkingen.





La gare ferroviaire du centre d'Eclépens, d'où 8 trains par jour partiront vers toute la Suisse romande.

Un mandat clair: concevoir et construire les bâtiments de production accueillant un processus industriel exceptionnel qui traite 6 millions de lettres par jour.



Quelques chiffres clés	Härkingen	Eclépens
Surface de plancher	45'000 m ²	36'000 m ²
Volume	340'000 m ³	270'000 m ³
Béton	32'000 m ³	20'000 m ³
Charpente métallique	2'500 t	1'800 t
Surface du terrain y.c. les installations ferroviaires	105'000 m ²	70'000 m ²
Surface du bâtiment	45'550 m ² (265 x 172 m)	26'800 m ² (217 x 123 m)
Nombre de lettres triées	4,7 millions/jour	1,3 million/jour
Mouvements par route et par rail	1'950 véhicules et 13 trains/jour	1'150 véhicules et 8 trains/jour



ADSL:
LES
EXPERTS

LOSINGER

CARTE D'IDENTIFICATION



NOM/PRÉNOM: Asper Nicolas

ÂGE: 38 ans

FORMATION: Ingénieur Civil EPFL

CHEZ LOSINGER: depuis 2001

PRINCIPAUX PROJETS RÉALISÉS:

- Parking du Centre au Flon - Lausanne
- Résidence Etudiants - 110 Studios - Ecublens
- Le Hameau - 41 logements de standing - St Sulpice
- Eglise Anglaise - 240 logements Etudiants - Lausanne
- Hôtel Le Richmond (5*) - Genève

Matériaux toxiques, défauts structurels, dangers invisibles; la rénovation d'un bâtiment regorge de risques cachés dont ils se sont fait une spécialité. "Ils", ce sont Nicolas Asper et Cédric Vaezi, les premiers spécialistes ADSL de Losinger. Décortiquant les chantiers avec méthode, leurs parcours riches et complémentaires font tout avouer aux constructions, jusque dans les moindres détails. Découverte.

LOSINGER

CARTE D'IDENTIFICATION



NOM/PRÉNOM: Vaezi Cédric

ÂGE: 37 ans

FORMATION: Architecte HES

CHEZ LOSINGER: depuis 2001

PRINCIPAUX PROJETS RÉALISÉS:

- Prégny Parc - 134 logements de standing - Genève
- Banque HSBC - Genève
- Hôtel de la Paix (5*) - Genève
- Ecole Privée de Notre Dame du Lac - Genève
- Patek Philippe - Manufacture horlogère - Genève

Q: En quoi consiste l'ADSL?

NICOLAS ASPER & CÉDRIC VAEZI: Nous avons adopté ce nom en pensant qu'il serait facile à retenir (rires)! ADSL, c'est l'abréviation des quatre principales prestations que nous offrons, à savoir l'Analyse, le Diagnostic, la Synthèse et la Logistique, au sein d'un nouveau département, créé en juillet 2007. Nous avons besoin chez Losinger d'un service spécifiquement dédié à la rénovation, afin de rendre la phase de l'offre la plus efficace possible, avec une vision claire des risques, un calcul des coûts pertinent et une planification la mieux pensée possible.



Quel est votre rôle exact?

Nous étudions les bâtiments sous tous leurs angles en identifiant les risques techniques, mais aussi les contraintes foncières et historiques. Nous disséquons par exemple les servitudes et les règles à respecter en termes d'architecture. L'objectif est de savoir si l'affectation envisagée pour le bâtiment est sûre, rentable et réaliste. Plus techniquement, nous sommes experts en structure, en sismique et en produits toxiques. Lorsque le doute existe ou que l'analyse soulève des questions trop pointues, nous pouvons faire appel à des partenaires externes que nous choisissons pour leurs compétences avérées dans leurs domaines. Ainsi, il arrive que les résultats exigent de reconsidérer certains choix initiaux, car ceux-ci n'étaient pas ou peu adaptés au bâtiment concerné.

Où et comment une expertise type se déroule-t-elle?

Nous intervenons dans toute la Suisse et sur tout type de bâtiment: nous passons ainsi au crible des bâtiments industriels, historiques ou scolaires, mais aussi des hôtels et des logements. Sur le site, nous faisons d'abord connaissance avec la construction: sondages, prélèvements et nombreuses analyses d'indices, qui demandent deux ou trois jours de travail en général. Sur cette prestation de base peuvent venir se greffer d'autres opérations, selon les besoins du projet. Puis nous formalisons le résultat dans un document synthétique assez graphique, qui doit être utilisable par tous ceux qui se trouvent impliqués dans le projet, c'est-à-dire nos commerciaux, les architectes et les clients. Le fait que nos recommandations soient clairement exposées est primordial; nous produisons d'abord un outil de communication, qui doit faire passer des informations essentielles pour tous. Enfin, puisque nous bénéficions d'une vision globale de la rénovation, une autre partie de notre travail consiste à planifier l'installation du chantier et le chantier lui-même.

Hôtel Le Richemond, Genève



Quel est votre équipement de base?

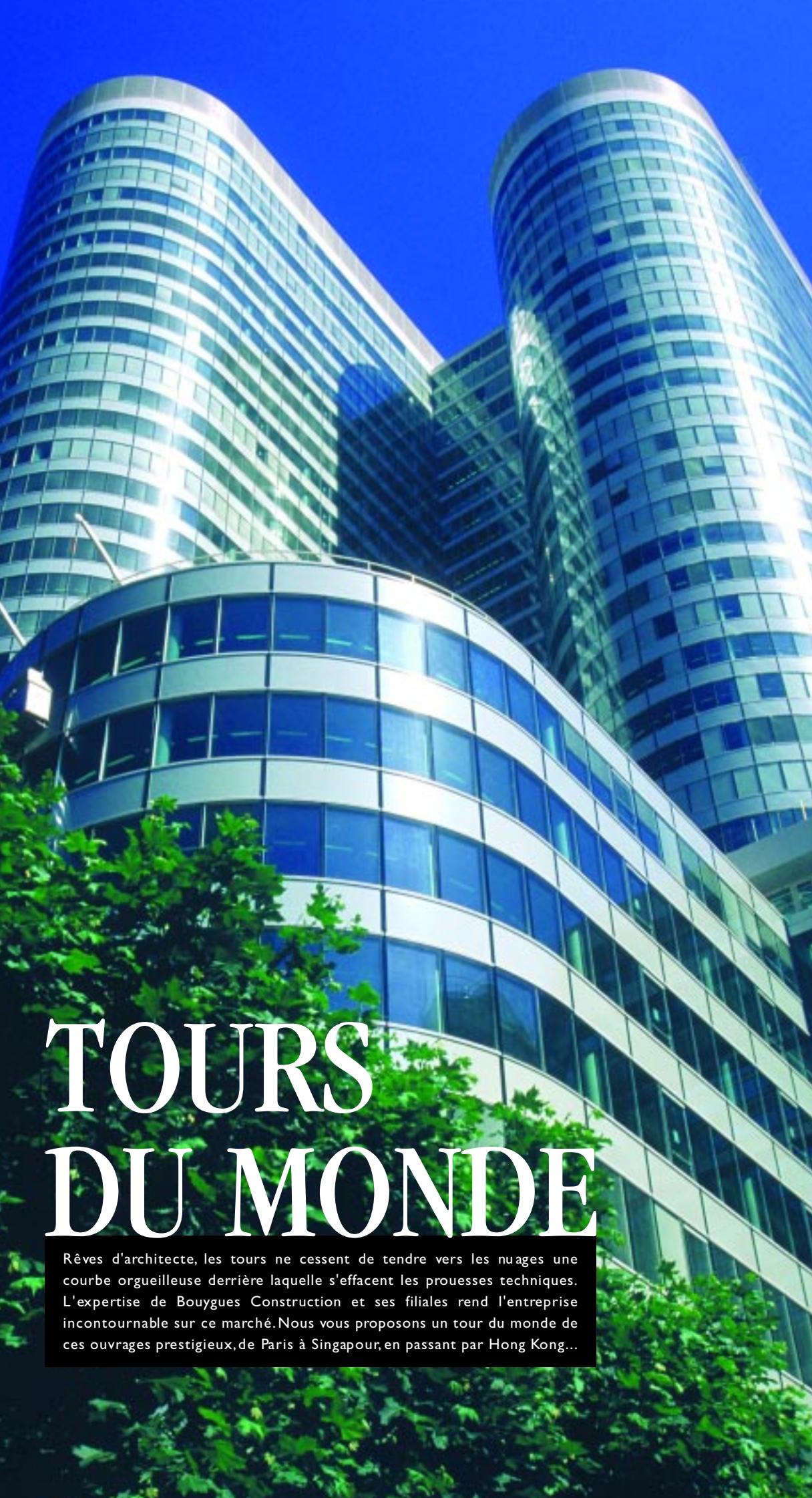
D'abord, nos parcours professionnels et nos formations académiques ou celles que nous suivons continuellement. Mais en termes de matériel proprement dit, on peut dire que les coffres de nos voitures sont bien remplis. Nous utilisons des appareils photo, un équipement de sondage et d'analyse chimiques, mais aussi des outils de recherche d'indices: lasermètres, pinces, lunettes, gants, fibres optiques pour voir derrière les murs, dans les chapes ou dans les plafonds, sonar pour repérer les fers à béton... la liste est longue!

L'ADSL, une nécessité?

Oui c'est vrai. Pour l'entreprise, notre travail offre un avantage décisif dans la conclusion du contrat, parce que les hypothèses de départ sont confrontées à des résultats précis et que les clients apprécient beaucoup une démarche qui les rassure. Actuellement, nous formons d'ailleurs d'autres experts à l'interne. ■

L'Hôtel Le Richemond (5 étoiles Luxe) à Genève est l'un des premiers projets à avoir bénéficié de l'expertise ADSL. Plus de 100 chambres (suites doubles, simples, juniors et chambres doubles) ont été remises à neuf par Losinger pour la société Intertecno de Milan (groupe Rocco Forte Hotels), d'après le concept de John Stefanidis, célèbre décorateur londonien. Spa, centre de wellness, bar-restaurant et salles de conférences ont également retrouvé leurs lettres de noblesse.





TOURS DU MONDE

Rêves d'architecte, les tours ne cessent de tendre vers les nuages une courbe orgueilleuse derrière laquelle s'effacent les prouesses techniques. L'expertise de Bouygues Construction et ses filiales rend l'entreprise incontournable sur ce marché. Nous vous proposons un tour du monde de ces ouvrages prestigieux, de Paris à Singapour, en passant par Hong Kong...

PARIS



◀L'ensemble immobilier **Cœur Défense** regroupe 2 tours jumelles de 40 niveaux (161 m de haut) et 3 bâtiments de 9 niveaux, soit 350'000 m² de bureaux. Situé au cœur du quartier d'affaires parisien de La Défense, cet ouvrage est construit sur un socle composé de 9 niveaux de parkings, de 5 niveaux de locaux techniques et communs, d'une salle de conférence, de boutiques et de restaurants. L'ensemble des trois petits bâtiments est recouvert d'une verrière, créant un vaste atrium reliant les trois ouvrages. Particularité de ce projet livré en 2001: un radier de 1.80 m d'épaisseur, de 3600 m² pour un volume de 6'500 m³ de béton armé, supporte 85% de la charge totale des deux grandes tours.



Bouygues Bâtiment Ile de France a livré fin mars 2008 **la Tour T I**, au centre d'affaires La Défense, à proximité de Paris (155 M€). Conçue comme une grande feuille de verre de 185 m de haut, pliée verticalement au sud et découpée au nord selon une courbe progressive, cette tour comprend 38 étages et 4 niveaux de sous-sol. Le bâtiment d'une superficie totale de 70'000 m² est organisé en de vastes plateaux panoramiques. Un parking de 581 places réparties sur 8 niveaux a également été réalisé.



◀La tour **Opus 12** a été rénovée en 2004 par Bouygues Bâtiment Ile-de-France, afin d'améliorer la luminosité des espaces de travail et d'ouvrir la tour sur le parvis du centre d'affaires parisien de La Défense. Composée de 26 étages, elle a notamment été élargie de 3.50 m. Le dernier étage précédemment utilisé comme niveau technique a fait l'objet d'une transformation en plateaux paysagés. Véritable puits de lumière, un patio doté d'un jardin minéral, éclaire sur trois niveaux les espaces de bureaux restés en sous-sol.

▼ Situé dans le quartier d'affaires de l'île de Hong Kong, **Pacific Place II** est un ensemble constitué de deux tours de 56 et 61 niveaux. D'une surface de 130'000 m², la première comprend des bureaux et un hôtel 5 étoiles de 604 chambres, "Le Shangri-La". 230 appartements et un hôtel 5 étoiles de 580 chambres livré clés en main ont été réalisés dans la seconde tour, sur une surface de 96'000 m². Dragages Hong Kong, filiale de Bouygues Construction, a réalisé ce projet en 34 mois.



► Situé en bord de mer dans le quartier d'affaires de Singapour, l'ensemble résidentiel **Sail@Marina Bay** comprend deux tours de 71 et 63 étages. Culminant respectivement à 245 et 215 mètres, ces tours actuellement en cours d'achèvement par Bouygues Bâtiment International seront les plus hautes tours résidentielles du pays et se classeront au dixième rang mondial. Elles abriteront 1'111 logements de luxe, trois piscines, deux courts de tennis et un parking de 700 places sur sept niveaux. Véritable défi technologique, ce projet (140 M€) est doté d'une superstructure renforcée pour résister au vent et aux éventuelles secousses sismiques. Son architecture originale, en forme de voile, s'adapte à la courbure du bâtiment et offre 80'000 m² de façades de verre.

H O N G K O N G





SINGAPOUR



Tour TI - La Défense, Paris