



La Suisse, laboratoire des quartiers zéro carbone de Bouygues Construction

REPORTAGE - À Zurich, Losinger Marazzi, filiale du géant français, réalise le dernier immeuble d'un projet commencé en 2014.

Par Emmanuel Egloff

Publié le 14 septembre 2025 à 20h03, mis à jour le 14 septembre 2025 à 20h03

suisse | Construction | Bouygues

Dans le quartier Manegg, à quatre ou cinq kilomètres du centre de Zurich, en Suisse. Un immeuble de sept étages sort peu à peu de terre. Pour l'instant, c'est surtout la structure de béton qui est visible, derrière d'immenses échafaudages. « *Cette structure est la plus légère possible afin de minimiser l'empreinte carbone* », explique Lilia Barkaoui, chef de projet travaux chez Losinger Marazzi, la filiale suisse de Bouygues Construction. Béton recyclé et ciment bas carbone sont utilisés, là aussi, pour diminuer les émissions de CO2 lors de la phase de construction. Bientôt, des éléments en bois préfabriqués, et intégrant fenêtres et stores, vont arriver pour être montés sur la façade.

La construction est encore au stade du gros œuvre, qui concerne l'ossature du bâtiment, mais certains éléments de phases ultérieures sont déjà intégrés. L'entreprise fait largement appel à la préfabrication dans des usines proches pour cela. C'est le cas de gaines abritant des éléments électriques, de chauffage et d'aération, ou, même, des caissons dans lesquels se trouvent les salles de bains des appartements. En tout, l'immeuble en comprendra 179. Et ils sont conçus pour des « seniors », âgés de 55 ans ou plus et qui pourront bénéficier d'un certain nombre de services adaptés (conciergerie, blanchisserie ou aide-ménagère). Les premiers résidents sont attendus à la fin de l'année prochaine.

» **LIRE AUSSI** - Avec Hoffmann Green, le ciment bas carbone vendéen s'exporte

Régénération urbaine

Ce chantier s'intègre dans le projet GreenCity. GreenCity, c'est la vitrine de Bouygues Construction en matière de quartier à faible empreinte carbone. L'immeuble Maneggghoff qui sort actuellement de terre sera le dernier, et 17e, de l'ensemble. Ce qui signifie que le projet est beaucoup plus ancien. Les discussions avec la mairie de Zurich pour en définir les contours ont eu lieu entre 2000 et 2002. Le premier permis de construire et le début des travaux remontent à 2014. L'objectif était, dès le départ, d'avoir un faible impact sur l'environnement. Le quartier est une friche industrielle. Un bâtiment, accueillant historiquement une filature, puis une usine de pâte à papier, a été conservé et transformé pour accueillir des logements. « *La régénération urbaine est de plus en plus importante en Suisse, car les fonciers libres sont rares* », analyse Pascal Bärtschi, directeur général de Losinger Marazzi. Outre les bétons et ciments bas carbone ou l'utilisation du bois, Losinger Marazzi a fait un effort particulier sur l'énergie et les eaux pluviales. Sur le premier point, le quartier est 100 % énergie renouvelable, grâce à une utilisation des eaux du lac de Zurich, tout proche, de la géothermie et d'une électricité largement décarbonée en Suisse, grâce aux barrages et à la biomasse. Quant aux eaux pluviales, elles sont récupérées via l'utilisation d'une rue centrale piétonne. Cela, grâce à des pavés posés sur du sable, laissant s'infiltrer une large part de l'eau, mais également des rigoles qui dirigent l'eau ruisselante vers des zones végétalisées.

Réglementation minimaliste

Ces efforts déployés pour construire des bâtiments et tout un quartier avec le plus faible impact environnemental sont réalisés dans le cadre d'une législation minimaliste. « *La Suisse n'est pas un pays qui apprécie les réglementations excessives* », reconnaît Pascal Bärtschi. *Nous n'avons rien d'équivalent à la RE2020 française.* » Ce sont les clients – caisses de pensions, fonds immobilier ou coopératives – qui sont favorables à la construction bas carbone. « *La plupart de nos clients ont une vision patrimoniale de long terme* », explique Pascal Bärtschi. *Cela signifie qu'ils veulent conserver la valeur sur le long terme de leurs actifs, et s'intéressent beaucoup à*





minimiser l'impact du changement climatique en diminuant les émissions de CO2 lors de la construction et de l'exploitation, et en regardant comment l'actif s'adapte à ce changement climatique. »

» **LIRE AUSSI** - L'essor du bas carbone propulse le monde de la construction dans une nouvelle ère. Cette volonté des clients des constructeurs à aller vers le bas carbone tient également à des caractéristiques propres à la Suisse. Le pays est riche et dynamique sur le plan démographique. « *Le salaire moyen est de 6700 francs (environ 7100 euros)* », précise Stéphane Bézille, le responsable de la région de Zurich chez Losinger Marazzi. C'est beaucoup, même si le coût de la vie est supérieur à ce qu'il est en France. Dans l'Hexagone, c'était 2730 euros dans le secteur privé en 2023, selon l'Insee. Par ailleurs, les flux migratoires alimentent une forte croissance démographique. En 2024, pour la première fois, le cap des 9 millions d'habitants a été franchi. Avec un taux de chômage inférieur à 3 %, l'intégration des nouveaux arrivants n'est pas un problème. Sauf pour le logement, où la pression est incontestable. Il n'y a donc aucun problème à remplir les logements qui se construisent.

C'est ce qui a permis au modèle de GreenCity de se reproduire. Losinger Marazzi construit ainsi deux quartiers similaires en bordure du lac Léman, à Morges et à Gland, et un autre à Lucerne. De quoi permettre à la filiale de Bouygues Construction d'afficher un taux de croissance annuel de 8 % sur les trois dernières années. Aujourd'hui, Losinger Marazzi affiche un chiffre d'affaires de 750 millions de francs suisses. Les techniques développées en Suisse sont de plus en plus utilisées sur d'autres zones géographiques, notamment en France. Bouygues réalise ainsi le quartier Les Fabriques, à Marseille, et celui de Bruges 2, à Dijon, avec cette volonté d'aller vers la plus faible empreinte carbone.

