

TRANSFORMATION La naissance d'un quartier **DANIEL LEUPI** «Seule une croissance durable est soutenable»
LA FILATURE Quand l'histoire façonne l'identité

GREENCITY LE MAGAZINE

ÉDITION N°2

GREENCITY ZÜRICH
SÜD

Façonnons des cycles de vie

Assurer une offre globale durable

Entreprise suisse leader dans la construction durable et la régénération de quartiers, notre approche intègre le cycle de vie complet des bâtiments; de la maîtrise foncière à l'exploitation et l'entretien en passant par la conception et la réalisation. Cette offre globale nous permet de réaliser des ouvrages à haute performance énergétique et économique, répondant aux exigences environnementales et au bien-être de chacun.

www.losinger-marazzi.ch

LOSINGER
MARAZZI

Shaping a **Better Life**

4

PERSPECTIVES

L'histoire d'une transformation, racontée par cinq de ses acteurs.

10

TÉMOIGNAGE

Greencity et l'animation du quartier vus par le directeur des finances de la ville de Zurich.

14

IDENTIFICATION

L'ancienne filature, un témoin et une référence pour le quartier.

20

OFFICES & THE CITY

Greencity, précurseur des modes de travail de demain.

IMPRESSUM

UNE PUBLICATION DE Losinger Marazzi SA
CONCEPTION, GRAPHISME ET RÉDACTION
 Crafft Kommunikation AG, Zurich
TRADUCTION Amélie Roy Communication
TIRAGE 10 000 **IMPRESSION** Schellenberg Druck AG
DATE DE PARUTION Décembre 2016



Chère lectrice, cher lecteur,

Les villes de demain seront plus exigeantes, plus complexes et demanderont plus de flexibilité. Parallèlement, les modes de vie évoluent; notre mobilité augmente, notre quotidien se limite de moins en moins à un logement, un bâtiment ou une rue; travail et loisirs se confondent de plus en plus.

Dans ce monde qui bouge, Losinger Marazzi souhaite être un acteur du changement. Au travers de notre Vision 2020, s'articulant autour de la régénération urbaine, des smart cities et de l'offre globale, nous voulons adapter les espaces construits d'hier et imaginer, concevoir et réaliser, pour nos clients et utilisateurs, les lieux de vie de demain.

Le site Sihl-Manegg à Zurich Sud témoigne de ce processus de transformation: cette ancienne friche industrielle est aujourd'hui un chantier de 8 hectares en pleine activité; demain il accueillera le premier «Site 2000 Watts» certifié de Suisse. Un quartier de logements, bureaux et commerces, où il fera bon vivre et travailler.

Ce deuxième numéro de Greencity Magazine, vous permet de suivre les avancées de ce projet inédit et fascinant. Le thème central est la transformation. Élus, urbanistes, architectes ou futurs habitants, chacun a sa propre vision de ce futur quartier, Greencity les rassemble toutes.

Je vous souhaite une très agréable lecture!

Pascal Bärtschi
 CEO Losinger Marazzi SA



**«Sur Greencity, près de
90 % des matériaux
issus de la démolition
ont été recyclés et
réutilisés.»**

Peter Duss, conducteur travaux, phase de démolition

LA NAISSANCE D'UN QUARTIER

Au sud de Zurich, Greencity symbolise la transformation d'un ancien site industriel en un quartier urbain d'habitat et de travail. Comment s'y conjuguent passé, présent et futur? Cinq acteurs nous racontent l'histoire de cette transformation.

TEXTE: Lena Grossmüller PHOTOS: Ornella Cacace

Majestueusement, la pince de démolition de la pelleuse, de son jaune éclatant, se dresse dans le ciel. Un bâtiment éventré lui fait face, laissant dépasser la ferraille de l'ancienne maçonnerie. Lentement, la pince s'approche à nouveau, s'ouvre et englutit le mur de béton. Voici le spectacle quotidien qu'offre Greencity depuis 2014, date du début des travaux de démolition.

«Nous utilisons la plus grosse pelleuse existant en Europe à l'heure actuelle» nous confie avec fierté Peter Duss, conducteur travaux. Lui et ses collègues de l'entreprise Aregger sont responsables des travaux de démolition sur le site de Manegg. Avant de pouvoir poser la première pierre sur Greencity, il a fallu démanteler les anciens bâtiments de l'usine de papier – 33 pour être exact. Un projet de taille en Suisse, non sans grands défis, comme l'explique Peter Duss: «dans la plupart des bâtiments, les machines utiles à la production de papier, grosses et lourdes, étaient fixées au sol par des fondations en béton. Pour démanteler de telles installations, il faut de sacrées pelleuses et surtout équipées d'accessoires appropriés.» Les travaux de dépollution, qui ont précédé

la démolition, ont été primordiaux: «En raison du passé industriel du site, nous devons assainir l'ensemble des bâtiments», rappelle Peter Duss. «Ainsi, nous avons pu trier et traiter les différents matériaux et, lorsque cela était possible, les réutiliser. Au final, nous avons recyclé 90% des matériaux issus du chantier.» Les chiffres sont impressionnants: plus de 40 000 m³ de béton et 6000 m³ de gravats (mélange béton-briques) ont été retraités sur le site afin de pouvoir être réutilisés. Greencity porte bien son nom.

Désormais, les travaux de dépollution et de démolition sont terminés. Les 20 engins de l'entreprise Aregger, ainsi que les 40 personnes qui se sont succédées au sein de l'équipe, vont bientôt quitter le chantier. Pour Peter Duss, il est temps de tourner la dernière page de ce projet complexe. D'ailleurs, avec la construction des bâtiments, on a déjà commencé à écrire les premières pages du deuxième chapitre de l'aventure Greencity.

Extraordinairement ordinaire

Le gros œuvre est terminé et les premiers échafaudages ont pris place autour des bâtiments. Hauts de huit étages, certains d'entre eux disposent déjà de fenêtres alors que

d'autres attendent que l'on vienne combler ces ouvertures encore béantes. Partout, du béton, rien que du béton. À première vue, Greencity ressemble à un chantier ordinaire. Mais à y regarder de plus près, on remarque quelques spécificités. C'est ici que prend forme le premier projet labellisé «Site 2000 Watts» de Suisse, certifié par l'Association Cité de l'Énergie. La part des appartements coopératifs, qui atteindra 30% des surfaces de logements, est inhabituelle. Ici la ville s'engage et montre sa volonté d'agir en faveur de la mixité au sein du quartier: 235 unités de logements coopératifs seront réparties sur trois bâtiments. Zita Cotti a conçu l'un d'entre eux.

Dans son bureau de la Limmatstrasse, l'architecte scrute la maquette qui lui a permis de remporter le concours d'architecture sur la parcelle B4. «L'idée urbanistique fondamentale de Greencity était de développer des bâtiments au caractère résolument urbain mais qui reproduiraient, dans le même temps, la qualité environnementale avoisinante» nous explique l'architecte, âgée de 49 ans. Pour la réalisation de ces logements coopératifs, les exigences étaient nombreuses. Environnementales, évidemment;

mais il fallait également créer suffisamment de lieux de rencontre et proposer une répartition efficace de l'espace, tant dans les appartements que dans les cages d'escaliers. Enfin, il fallait concevoir différents types de logements, adaptés aux familles nombreuses, aux personnes seules ou encore aux collocations.

Sur son bâtiment, le gros œuvre est terminé et l'intérieur accueille cloisons légères et béton recyclé. Par la suite, des panneaux solaires et végétaux seront installés en toiture. Sur les plans, on cherche vainement la présence de bois. «Le bois ou une façade

«Une façade végétalisée ne fait pas nécessairement une architecture écologique.»

Zita Cotti, architecte



Dans le bureau de Zita Cotti, Greencity s'est fait une place dans la Limmatstrasse.

végétalisée ne font pas nécessairement une architecture écologique et durable. Une isolation efficace, l'utilisation de matériaux durables et un rendement énergétique élevé y contribuent bien davantage. Avec Greencity, on montre que l'habitat durable peut se faire dans un environnement urbain, normal et moderne.»

Zita Cotti n'est pas seule, de nombreux autres bureaux d'architectes ont participé à la conception de Greencity et de ses 13 terrains à bâtir. «La diversité est nécessaire à la création d'un quartier vivant.» Comme le pense Zita Cotti, «cette diversité peut aussi se refléter dans l'architecture.» Pour garantir un fil rouge identifiable au sein du quartier, les propriétaires fonciers et le service de l'urbanisme de la ville de Zurich ont discuté avec l'ensemble des acteurs afin d'établir un cahier des charges. Ainsi, l'ensemble des bâtiments repose sur un socle de pierres et partage une même structure de façade. Enfin, le choix des matériaux et des couleurs, dans des tonalités naturelles, contribue également à l'harmonie visuelle. Les considérations esthétiques et environnementales sont fixées. Que nous faut-il de plus pour donner à la ville un nouveau quartier?

Une vision issue d'une phase de mutations

Changement de décor: service de l'urbanisme de la ville de Zurich, Lindenhofstrasse 19. Un bâtiment historique charmant du centre-ville, à deux pas des quartiers Limmat et du Lindenhof. QG de l'urbanisme, ce lieu a été décisif pour le devenir de Greencity. Mireille Blatter, responsable de la région sud de Zurich, dirige une équipe de neuf personnes. Qui aurait pensé qu'un quartier d'habitation puisse un jour s'établir à Manegg? «En raison du passé industriel récent et des nuisances sonores élevées, nous ne nous imaginions pas que le site de Manegg puisse devenir un quartier résidentiel», nous explique la directrice, âgée de 53 ans, qui elle aussi, a fait des études d'architecture.

La conception de Greencity a eu lieu dans une période de mutations. La transformation de Zurich était en plein essor dans les quartiers du nord et de l'ouest de la ville. Au début des années 2000, de nombreux sites indus-



La ville en ligne de mire: l'urbaniste Mireille Blatter.

triels sont devenus vacants. Le potentiel du sud de la ville n'a été perçu que tardivement, en réponse à la croissance continue de la population et à l'augmentation du prix des loyers. Bien qu'en périphérie, cet espace appartenant à la ville, est situé en pleine nature, entre la Sihl et le lac et jouit d'une excellente desserte en transports routiers et publics.

Néanmoins, le projet sur le site Manegg présentait plusieurs particularités. «Il y a actuellement onze propriétaires, qu'il allait falloir coordonner sur une durée de vingt ans. En comparaison, sur le projet Europaallee, il n'y en avait qu'un: les CFF.» À cela se sont ajoutés des challenges en matière de conception: qu'allait devenir, par exemple, le bâti historique existant? Le service de l'urbanisme a proposé d'intégrer ces monuments historiques dans la conception générale, afin de les transformer en lieux de référence pour le quartier. «L'exemple du site Hürlimann avait créé un précédent. La réaffectation de l'ancienne brasserie était plus que réussie et

«La conservation de la filature est capitale pour l'identité future de Manegg.»

Mireille Blatter, Service de l'urbanisme

a généré une densification du bâti tout en permettant différentes exploitations.» Avec la conservation de la filature, la ville de Zurich préserve une part de son histoire. Mieux encore, le bâtiment devient le cœur du nouveau quartier. Selon Mireille Blatter, ce bâtiment du début de l'aire industrielle est le plus remarquable que connaisse la ville. Sa fonction identitaire est, de ce fait, particulièrement forte. Pour l'instant, les murs de l'imposante bâtisse sont encore maintenus grâce à des renforts métalliques. Mais bientôt elle accueillera des lofts baignés de lumière, desquels on pourra apercevoir le feuillage touffu des platanes de la Spinnereiplatz.

Un cœur urbain à l'âme verte

Au tour de Günther Vogt d'entrer en scène. Cet architecte paysagiste est à l'origine du concept d'aménagement extérieur et c'est à lui que revient la tâche de verdier le quartier. «En raison du passé industriel du site, nous n'avions malheureusement que peu de végé-



**«Qui peut se targuer
d'avoir la forêt
et la rivière comme
terrains de jeux
dans un environ-
nement urbain ?»**

Günther Vogt, architecte paysagiste

Place à la création: dans son atelier, Günther Vogt donne forme à la future architecture paysagère de Greencity.

tation existante à laquelle nous raccrocher» explique ce professionnel de 59 ans. «C'est pourquoi nous avons décidé de planter principalement des platanes. Cet arbre est grand, robuste et s'adapte très bien au climat de la ville.» Avec un regard malicieux, il ajoute: «le platane adore être entouré de bitume.»

Cette image de la rencontre entre bitume et végétal symbolise la fusion entre urbanité et nature, sur laquelle repose le concept de

Greencity. En même temps, on y voit poindre la question de l'avenir de ces quartiers. Le nombre de personnes qui s'installent en ville ne cesse de croître, expliquant la densification urbaine qui se poursuit en périphérie. Günther Vogt voit dans le rapprochement entre ville et nature un avantage certain pour les enfants: «Qui peut se targuer d'avoir la forêt et la rivière comme terrains de jeux dans un environnement urbain si dense?»

Dans le quartier, la nature se laisse découvrir au-delà des places publiques ou des chemins de promenade. Les cours intérieures des différents bâtiments renferment des thématiques végétales uniques. Chacune d'entre elles accueille un végétal différent – érable, bouleau, charmille ou hêtre, qui donne son nom à la cour intérieure. L'une d'entre elles constituera, d'ailleurs, le cœur du bâtiment de Zita Cotti.

Günther Vogt et son équipe pourront commencer à planter dès la fin de la phase de construction. La croissance prend du temps, comme il l'explique: «même si nous plantons des arbres qui ont déjà quelques années, cela peut prendre 150, voire 200 ans jusqu'à ce qu'ils atteignent leur taille maximale.» Cela donne un avant-goût de ce dont sera planté l'avenir.

Un nouveau chez-soi

L'avenir de Greencity est aussi celui de Monika Schuler. Cette zurichoise de cœur vit en Suisse depuis bientôt neuf ans. Avec son compagnon, ils ont acheté un appartement sur la parcelle nommée Wolo. Ce nom a été choisi en hommage au pionnier Wolo, qui, au cinquième siècle, a traversé le Rhin et s'est établi à Wollishofen. Le bâtiment se situe au sud de la parcelle. À l'ouest se trouve le Tuchmacherkanal. «Nous avons étudié différentes alternatives dans d'autres quartiers périphériques, mais à chaque fois il nous manquait la proximité avec un vrai centre-ville» précise Monika Schuler. «Avec la Spinnereiplatz, Greencity propose un centre vivant, avec des commerces et des bars. Nous nous réjouissons également de cette proximité avec la nature.»

En été, le jeune couple aime passer du temps au bord du lac. Depuis peu, ils font régulièrement du vélo. Qui sait, cette conseillère bancaire empruntera peut-être la piste cyclable du long de la Sihl pour se rendre au travail. À moins qu'elle ne lui serve à se rendre en ville, avec des voisins par exemple. Monika Schuler connaît déjà l'un d'entre eux: «C'est un collègue, nous travaillons dans le même bureau. Il a acheté un appartement en rez-de-chaussée avec jardin. Nous y ferons certainement de nombreuses grillades!» dit-elle en riant. En termes de voisinage, elle compte sur un bon mélange entre jeunes et moins jeunes, partageant la vision du quartier et l'envie de le faire vivre. «J'espère que Greencity va devenir un quartier en vogue, aussi sympa que celui qui s'est développé à l'ouest de Zurich, autour de Hardbrücke.»

Leur emménagement est prévu pour l'été 2018. D'ici là, il va encore se passer bien des

«Nous nous réjouissons de nous installer dans un quartier vivant et si proche de la nature.»

Monika Schuler, future habitante du quartier

choses sur les huit hectares de Manegg: 731 appartements vont sortir de terre ainsi que 3000 places de travail, un hôtel et une école. Sans oublier les routes d'accès, les places et les chemins de promenades. En bref: un nouveau quartier prend forme. Monika Schuler et son compagnon se préparent eux aussi à de grands changements. «Nous allons nous marier l'année prochaine. Il est très probable que nous fondions une famille à Greencity.» De quoi bâtir les ponts entre passé et futur. ■



En s'installant à Manegg, Monika Schuler entame un nouveau chapitre de sa vie.

«LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE SERA DURABLE OU NE SERA PAS»

De la durabilité aux appartements adaptés aux familles nombreuses en passant par les aspects financiers, les affinités sont nombreuses entre le conseiller municipal Daniel Leupi et Greencity.

INTERVIEW: Hugo Vuyk ILLUSTRATION: Axel Pfaender



DANIEL LEUPI
ÂGE: 51 ANS
PROFESSION: DIRECTEUR DES FINANCES DE LA VILLE DE ZURICH

En 2010, Daniel Leupi (Verts) est élu au Conseil communal. Depuis juin 2013, il dirige le département des finances. Il est également président de la Fondation Appartements pour Familles Nombreuses, qui construit sur Greencity.

En tant que conseiller municipal et membre du parti des Verts, qu'associez-vous au nom «Greencity», donné à ce projet?

Depuis des années, les Verts défendent des idées en matière de durabilité qui peuvent également s'appliquer aux domaines de la construction et de l'habitat. C'est un plaisir de les voir prendre vie à Manegg. Je suis heureux que ces idées transparaissent dans le nom même du projet. Le canton souhaite accroître la population de la ville de Zurich de 20%. Je suis persuadé que l'on ne pourra atteindre une telle croissance que si celle-ci conjugue l'ensemble des principes de durabilité, à savoir une forte densité, une faible consommation énergétique, des espaces verts attractifs et une bonne desserte en transports en commun.

Vous considérez que le concept de durabilité est de plus en plus galvaudé. Qu'en est-il pour le projet Greencity?

Je m'agace effectivement de temps à autre, lorsque le terme est employé pour des projets d'aménagement de court terme, ce qui arrive même dans les documents municipaux. Le concept de durabilité se heurte à des visions générationnelles différentes. Il faut assurer, sur le long terme,

des relations pérennes sur les plans écologique, économique et social. Lors du lancement de l'initiative sur la Société à 2000 watts, acceptée en 2008 par la population zurichoise, nous espérions voir la réalisation de quartiers tels que celui de Greencity à Manegg. Avec un tel projet, la durabilité prend tout son sens.

En 2012, Greencity a obtenu le premier label «Cité de l'Énergie – Site 2000 Watts» de Suisse. Qu'est ce que cela représente pour la ville de Zurich?

Selon moi, Greencity constitue un exemple pour la ville. Il n'est pas le seul. Depuis, la coopérative de construction Zurlinden a conduit la réhabilitation du Sihlbogen, au sud de Greencity. Le concept est comparable même s'il est mis en œuvre sur une parcelle plus petite. Le fait que ces projets soient labellisés Cité de l'Énergie démontre que les objectifs de la Société à 2000 watts sont accessibles. Je militerai pour que d'autres quartiers durables voient le jour.

Quelles prestations, mises en œuvre pour la première fois sur Greencity, peuvent être transposées à d'autres projets?

Il est encore trop tôt pour dresser un bilan



*LES QUARTIERS
D'AUJOURD'HUI*

Pour être attractif, un quartier doit être durable, vivant, dense et favoriser la mixité sociale et l'accueil des enfants.



définitif. Cependant, il y a beaucoup d'enseignements à tirer de la manière dont on aborde des projets si complexes. Travailler avec un si grand nombre d'intervenants et de contrats est exceptionnel. Il est également rare de devoir concilier des objectifs d'une telle diversité au sein d'un même projet. Ici, sur Greencity, il fallait assurer un apport durable en énergie, mettre en œuvre un concept innovant de récupération de la chaleur produite sur le site, atteindre les standards Minergie ou Minergie-P-ECO dans la réalisation des nouveaux bâtiments et développer un concept global en matière de mobilité. La manière dont a été gérée cette complexité est transposable à d'autres projets. D'ailleurs, je pense que Losinger Marazzi – tout comme

DURABILITÉ

Sur Greencity, le green prend tout son sens grâce à un approvisionnement énergétique durable, l'atteinte des standards Minergie ou LEED, ou encore un concept global en matière de mobilité.



les autres entreprises impliquées dans ce projet – accueillera, pendant de nombreuses années, la visite de maîtres d'œuvre suisses et européens, désireux de découvrir ce qui a été réalisé à Manegg.

Pour qu'un tel projet soit conforme aux principes de durabilité, il est impératif que l'ensemble des partenaires travaille main dans la main. Prenons l'exemple de la mobilité. Comment la ville a-t-elle participé à cette collaboration?

Nombreux sont les domaines qui relevaient, et relèvent toujours, de la compétence de la ville, à commencer par la planification, réalisée par le Département des Constructions. La ville a également la responsabilité de l'aménagement et de la viabilisation. Le Département des Ponts et Chaussées réalise, par exemple, une nouvelle route qui traversera

l'ensemble du quartier. Enfin, elle réalise l'école ainsi que le réseau de mobilité douce à destination des piétons et des cyclistes. Celui-ci s'est d'ailleurs amélioré au cours de ces dernières années sur le périmètre communal. Ainsi, un grand nombre de départements de la ville sont impliqués dans le projet Greencity, afin de mettre en place tous les services nécessaires à l'établissement d'un nouveau quartier.

En 1988, un nouveau quartier a vu le jour à Neu-Oerlikon. Il s'agissait également d'un projet phare pour la ville. Quels en ont été les enseignements?

Nous en avons tiré de nombreuses conclusions, utiles pour d'autres projets, tel que

celui de la réhabilitation du site Maag. Deux aspects méritent une attention particulière. D'une part, l'utilité attribuée aux surfaces situées en rez-de-chaussée permet d'implanter rapidement la vie au sein d'un nouveau quartier. D'autre part, il faut définir le nouveau rôle des bâtiments qui sont conservés lors de la transformation. Ils représentent l'identité du lieu, structurent l'espace et constituent une référence. Sur Greencity, cette dimension identitaire est portée par l'ancienne filature ainsi que par le canal bordant le quartier. Ici aussi, les zones en rez-de-chaussée sont affectées à des restaurants et des commerces.

«La ville est construite. Il ne s'agit plus de bâtir mais de transformer», disait-on en 1986. Aujourd'hui, Zurich compte 413 335 habitants et on y attend 80 000 supplémen-

taires. En quels endroits la ville va-t-elle croître et comment?

Il existe dans cette ville un potentiel considérable d'amélioration de l'utilisation des surfaces existantes. Des coopératives de logements exploitent ces possibilités lors de projets de réhabilitation. La ville prend également en considération ce potentiel dans la planification de ses projets de construction: nous avons actuellement près de 1500 logements en cours de réalisation, de conception ou de planification. Le quartier de Kronwiese illustre bien cette démarche. Les constructeurs privés participent eux aussi à la création de surfaces habitables supplémentaires, en augmentant la hauteur des bâtiments existants qu'ils rénovent. Heureusement, le taux de réhabilitation est en hausse. Après avoir stagné à 0,5% pendant plusieurs années, il atteint aujourd'hui 1%. En termes de densification, des réhabilitations ont lieu sur des surfaces jusqu'alors inutilisées. Les réalisations récentes des quartiers Kalkbreite et du Sihlbogen en sont de belles illustrations. Certes, les objectifs de croissance sont ambitieux. Néanmoins, même sans augmenter le nombre de zones à bâtir, Zurich serait en mesure d'accueillir quelque 10 000 résidents supplémentaires.

Dans sa Vision 2020, Losinger Marazzi se concentre sur la régénération urbaine, les Smart Cities et l'offre globale. Comment se passe la collaboration avec un partenaire ayant de telles convictions?

Je vous répondrai concrètement en évoquant la fondation que je préside et qui loue des appartements réservés aux familles nombreuses. La collaboration avec Losinger Marazzi était bonne, même si concilier l'ensemble des exigences relevait du défi pour nos deux parties. Il serait faux de donner l'impression que tout a fonctionné à merveille. Mais la réalisation du quartier est en cours et c'est un succès. L'orientation prise par Losinger Marazzi me plaît beaucoup. Pendant longtemps, les entreprises se sont concentrées sur la réalisation de logements coûteux. Sur ces segments de prix élevés, nombre d'appartements sont restés vacants. Depuis, des développeurs com-

DES APPARTEMENTS
ADAPTÉS AUX FAMILLES
NOMBREUSES

20 appartements sont destinés à accueillir des familles d'au moins trois enfants.



merciaux – et notamment Losinger Marazzi – ont reconnu la nécessité d'une bonne mixité au sein d'une ville. Ils ont également constaté qu'ils pouvaient atteindre un rendement décent avec des objets moins luxueux. Sur le fond, cela me réjouit. J'espère que Losinger Marazzi réussira à réaliser d'autres projets à l'instar de Greencity.

Greencity comptera 731 appartements. La ville a exigé qu'un tiers de ces logements soient des logements coopératifs.

Comment est-on parvenu à cette décision?
En 2011, la population a décidé qu'il fallait augmenter d'un tiers la part d'appartements d'utilité publique au sein des logements locatifs d'ici 2050. Afin d'atteindre cet objectif, la ville construit davantage. Sur Greencity, le conseil de la ville a mené les négociations qui ont abouti à l'introduction du tiers coopératif. De la même manière, nous avons introduit ce principe du tiers dans le projet du nouveau stade. D'autres investisseurs auraient eu du mal à s'adapter à une telle situation. Losinger Marazzi a accueilli positivement cette décision et a intégré cette exigence de manière globale dans son projet. En tant que conseiller municipal, je m'en réjouis tout particulièrement, car cela nous permet d'honorer le mandat que nous a confié la population.

En tant que président de la Fondation Appartements pour Familles Nombreuses, vous êtes, pour ainsi dire, propriétaire de 20 appartements sur Greencity.

Qu'est ce qui les caractérise?

Les appartements dont la fondation est propriétaire s'adressent à des familles comptant au moins trois enfants. Actuellement, la fondation possède 511 appartements, dans lesquels vivent près de 2500 personnes. Ainsi, ces 20 appartements supplémentaires ne représentent pas une croissance quantitative significative pour la fondation. Ils constituent d'avantage une contribution qualitative. Ces appartements sont situés au cœur du quartier, qui accueille également trois autres coopératives. Cela représente de bonnes bases pour la mixité au sein du quartier. Lors de la réalisation des appartements, la fondation a été attentive au choix des matériaux, qu'elle a voulu solides et de qualité, afin de résister à l'usure. À Zurich, il est difficile pour les familles nombreuses de trouver un logement à la fois de qualité et abordable. Cette réalité touche



LA VIE AU SEIN
DU QUARTIER

Il est primordial que des restaurants et des commerces prennent possession des espaces qui leur sont dédiés en rez-de-chaussée.

d'autant plus les nouveaux arrivants. Nous comptons 300 familles sur notre liste d'attente et certains y sont inscrits depuis plusieurs années déjà.

Vous êtes directeur des finances de la ville de Zurich. Quelles ont été les contributions de la ville au projet Greencity?

Nous ne considérons pas les dépenses quartier par quartier. La route dont nous parlions précédemment et qui traverse le quartier de Manegg revêt, par exemple,

une importance régionale, bien au-delà du quartier. L'école, elle non plus, ne s'adresse pas uniquement au quartier. Nous construisons actuellement plusieurs écoles, afin de faire face à l'augmentation du nombre d'enfants. Depuis quelques temps, nous dénombrons 800 à 1000 élèves supplémentaires par année. C'est beaucoup. Une ville qui croît génère, à long terme, une hausse des entrées fiscales, mais au départ, il faut investir. Au moment où les familles viennent s'installer, le compte n'y est pas: il faut investir dans des infrastructures pour les enfants, telles que des écoles ou des crèches. Or ces enfants ne payent pas encore d'impôts. Le gouvernement de la ville soutient cette croissance, car une Suisse dynamique a besoin de villes moteurs en matière économique. D'ailleurs, c'est également la vision d'Avenir Suisse. Toutefois, nous estimons que l'attitude des institutions fédérales est contradictoire. Elles comptent sur les villes pour générer de la croissance alors qu'elles leur retirent leurs moyens financiers par l'introduction de mesures telles que la troisième réforme de l'imposition des entreprises. La ville de Zurich doit pouvoir investir sans pour autant s'endetter.

La ville attache beaucoup d'importance à la mixité sociale dans ses quartiers. En quoi Greencity répond-il à ces préoccupations?

Je me réjouis que la vision de Le Corbusier établissant une stricte séparation entre travail, habitat et détente, soit aujourd'hui dépassée et que l'on cherche à éviter toute ghettoïsation. C'est lorsque la vie prend des formes différentes et que celles-ci se rencontrent, qu'elle devient si passionnante. Je suis convaincu qu'à Greencity une identité propre va émerger et que les habitants seront heureux de vivre dans ce quartier. La diversité que recherchent les citadins apportera la mixité nécessaire à l'épanouissement du quartier: des jeunes et des personnes plus âgées, des familles et des couples, des Suisses et des étrangers, des familles nombreuses ou moins nombreuses... ■



Alors qu'elle était jadis l'édifice industriel le plus important du canton de Zurich, la filature deviendra l'un des plus petits bâtiments du nouveau quartier de Greencity. Son rôle, en revanche, ne sera pas des moindres.

CARACTÈRE RETROUVÉ D'UN PASSÉ INDUSTRIEL

TEXTE : Daniela Meyer ILLUSTRATION : Lisa Schweizer

Une pelleuse saisit, entre ses griffes, un pan de mur et l'arrache. Autour de l'ancienne filature, les travaux de démolition sont en cours. Ils lui donnent un air fragile et vieilli. On l'attaque de tous côtés: on perce, broye et martèle chacun de ses murs. Seule, elle ne résisterait pas longtemps. C'est pourquoi on l'a parée d'un corset. Semblables à des béquilles, ces supports latéraux assurent le soutien des murs extérieurs. Le toit, lui, a disparu depuis longtemps. La pluie et l'humidité ont causé l'effondrement du bâtiment et en ont fortement endommagé la structure intérieure. Ce n'est pas l'image que l'on se fait d'un bâtiment dont chacun peut être fier.

Un témoin historique

Ce qui aujourd'hui ressemble à un patient fragile fut, jadis, un bâtiment dont les Zurichois pouvaient être fiers. Construite dans le milieu des années 1860, la filature est longtemps restée le plus grand bâtiment industriel du canton. Celui-ci, bien que purement fonctionnel et construit par un architecte inconnu, présentait une typologie singulière. Il caractérisait la région, de par son emplacement isolé et tourné en travers de la vallée. Pour son époque, il présentait des dimensions peu courantes avec ses quatre étages et ses six nefs. En outre, il constituait le dernier bastion de la série de filatures construites dans la vallée de la Sihl. En 1875, la filature de Wollishofen emménageait sur le site de Manegg. Elle y poursuivait ses activités jusqu'en 1904. Une crise obligea alors l'entreprise textile à arrêter son ac-

tivité. Au même moment, la société de fabrication de papier «Papierfabrik an der Sihl AG», située dans les alentours, enregistrait une forte croissance. Elle acquit la propriété foncière. Durant près de soixante-dix ans, on produisit du papier dans la filature. Au milieu des années 1970, on lui attribue une nouvelle affectation. Un bâtiment nouvellement construit, doté d'installations plus modernes, accueille désormais la production de papier. La filature perd sa fonction de production et devient un entrepôt.

Aujourd'hui, la centrale hydraulique et son rattachement au canal font de la filature le dernier site de ce genre existant le long de la Sihl. Dans les années 1980, plusieurs canaux, qui alimentaient les usines de la vallée, ont été ensablés dans le cadre d'actions en faveur de la protection de la nature. Comme l'explique Claudia Neun, du service des monuments historiques de la ville de Zurich, «la filature de Manegg et ses installations rappellent une période importante du passé industriel et économique de la région. C'est pourquoi ils ont une telle importance historique.» En 2007, lorsque la production de papier s'arrête à Sihl-Manegg, le Conseil communal classe la filature monument historique. Dès lors, le bâtiment est protégé et sa démolition interdite. La filature devra se montrer patiente avant de découvrir sa dernière réaffectation ainsi que les plans de développement du site.

Une structure forte

Les premiers coups de pelleuse ont dû paraître comme un soulagement. Enfin, on

avait une vision pour aider la filature à reprendre des forces. Le bureau d'architectes Zach + Zünd la transformera l'année prochaine en un immeuble d'habitation. Ce bureau zurichois a remporté, grâce à son projet nommé «Struktur», le concours d'architecture, lancé pour la rénovation du bâtiment. Les architectes ont alors décidé – et c'était une décision importante – de conserver la fonction des murs extérieurs. Ce parti pris n'avait rien d'une évidence. Dans des cas similaires, il est fréquent de glisser un nouvel édifice à l'intérieur de l'enveloppe existante, qui elle, est classée. Les murs historiques n'ont alors qu'une fonction décorative. À Manegg, il en va autrement: anciennes et nouvelles constructions se complètent l'une et l'autre. Les nouvelles structures porteuses, qui soutiendront l'ensemble des niveaux, seront intégrées à la maçonnerie existante. Les murs en pierres de taille, vieux de plus de 150 ans, retrouveront leur fonction porteuse. Ils seront dès lors stabilisés, condition incontournable pour pouvoir libérer la filature de son corset. Avant cela, elle devra encore faire preuve de patience. La démolition intérieure nécessaire, en raison des dégradations, l'intervention préalable de robots ainsi que des opérations manuelles. Ce n'est qu'une fois cette étape effectuée que les pelleuses pourront commencer leurs travaux de démolition. On conservera quelques éléments des niveaux inférieurs ainsi que les piliers en fonte de la partie ouest. Ces éléments d'origine conféreront aux espaces publics leur charme industriel, dont chacun pourra profiter.

FACTS & FIGURES

UN PEU D'HISTOIRE

1857

Construction d'un grenier à blé à l'emplacement de la future filature.

1861 – 1863

Construction du plus grand bâtiment industriel de la vallée de la Sihl, accueillant initialement une usine de céramique, la «Schellerschen Tonmühle». Le canal voisin est spécialement aménagé et alimente la centrale hydraulique du bâtiment principal de l'usine.

1875

Ouverture de la filature de Wollishofen.

1883 – 1884

Agrandissement autour de trois axes en direction de l'ouest qui donne au bâtiment sa forme actuelle.

1904 – 1906

Rachat par la société «Sihl-Papier» et transformation en usine de production de papier.

1975

La production de papier est déplacée dans les bâtiments les plus récents du site. La filature perd sa fonction initiale de lieu de production.

2007

Arrêt de la production de papier à Sihl-Manegg. La filature est classée monument historique par le Conseil communal de la ville de Zurich.

64 600

TUILES PLATES
seront nécessaires pour couvrir la
toiture de 1700 m².



144

FENÊTRES

de taille identique laissaient autrefois entrer la lumière du jour dans les salles de production. Restaurées, elles continueront de donner un caractère industriel au futur bâtiment.

54 M

DE LONGUEUR

de bandeaux de fenêtres entourent le bâtiment et apporteront la lumière dans les lofts.



3,8 M

DE HAUTEUR

maximale sous plafond dans les lofts (min. 3,2 m).

153

ANS

C'est l'âge du canal an amont qui alimente la filature. Il rappellera le passé industriel du site aux futurs habitants du quartier ainsi qu'aux randonneurs de la vallée de la Sihl.



En revanche, dans la partie destinée aux appartements, il est nécessaire de remplacer la structure. Les architectes, en collaboration avec l'ingénieur Jürg Conzett, ont déployé un concept à son tour fondé sur une structure forte. Comme l'explique Gundula Zach, une des architectes: «auparavant, la répétition des piliers soutenait la vision à travers les étages. Désormais, ce sont des plafonds nervurés, qui, par leur rythme, influencent la perception de l'espace.» Grâce à cette structure sans piliers, il est possible de réaliser quarante appartements d'un genre unique. Ainsi, les futurs habitants sont libres d'aménager les espaces, allant de 70 à 180 m², sans être contraints par des éléments porteurs. Ce sont eux qui décideront s'ils utilisent ces espaces comme de véritables lofts ou s'ils préfèrent opter pour une répartition plus classique des pièces. Seuls les emplacements des salles de bain et des cuisines sont fixes, en raison des raccordements nécessaires aux gaines techniques, intégrées dans chacune des trois cages d'escaliers du bâtiment.

Espace et lumière

Même si l'intérieur est complètement repensé, c'est bien la singularité de la structure de ce bâtiment historique qui façonnera le caractère des futurs appartements. La maçonnerie, par exemple, s'affine d'étage en étage, modifiant ainsi la perception visuelle des embrasures des fenêtres. Les dimensions des appartements sont, quant à elles, tout à fait inhabituelles, avec des hauteurs sous plafond allant de 3,2 à 3,8 mètres.

Encore plus exceptionnel: les appartements, au dernier étage, s'élèvent jusqu'au pignon du bâtiment et présentent des hauteurs sous plafond pouvant aller jusqu'à 8 mètres. En outre, les trois cages d'escaliers, qui constituent les trois noyaux du bâtiment, apportent un accès au toit fournissant alors des espaces de vie supplémentaires aux résidents. Au final, les dimensions de ces espaces tranchent avec ce qui est habituellement proposé sur le marché immobilier. Un autre aspect caractérise ces appartements situés au dernier étage: la lumière. Les ouvertures en toiture ainsi que les deux bandeaux de fenêtres qui entourent le bâti-



AU CŒUR DU QUARTIER DE DEMAIN

Vous êtes curieux de découvrir le futur visage de Manegg? Alors rendez-vous sur l'ancien site industriel: équipé de votre smartphone ou tablette, scannez les QR-Codes situés en différents points du site et laissez vous transporter dans nos iRooms. Découvrez le futur quartier grâce aux visualisations à 360°. www.iroom.greencity.ch



HABITER UN LOFT

Aux acheteurs de décider des empreintes du passé qu'ils souhaitent retrouver dans leurs lofts. Tammo Bartnick est l'un de ces acheteurs. Il quittera son appartement au centre de Zurich pour venir s'installer à Manegg. Ici, il a enfin trouvé ce qu'il ne croyait possible qu'à Berlin ou Milan: pouvoir vivre dans un ancien bâtiment industriel. Afin de laisser s'exprimer toutes les caractéristiques de son futur logement, Tammo Bartnick envisage d'organiser ce grand espace ouvert au moyen d'éléments mobiles.

ment apportent la lumière naturelle dans les appartements. Cette particularité s'explique par le fait que la façade et le toit sont tous deux classés. Certes, actuellement la filature est dépourvue de toiture. Mais dès que celle-ci sera de nouveau en place, le bâtiment retrouvera sa forme ancienne, avec ses longues lucarnes sous le chéneau. On ne s'étonnera pas de voir, à l'avenir, une charpente dépourvue de piliers: des poutres de bois lamellé-collé soutiendront le niveau supérieur. Enfin, des fenêtres seront discrètement intégrées en toiture.

De l'extérieur, la filature est facilement reconnaissable de par l'homogénéité et la régularité des fenêtres des niveaux inférieurs. C'est pourquoi elles devront être remplacées pour ressembler le plus possible aux modèles originaux. Ainsi, de grandes fenêtres à doubles battants seront installées dans ce qui, pour l'instant, ne sont encore que des embrasures. Le simple vitrage des contre-fenêtres redonnera à la filature son caractère cubique. Le double vitrage des fenêtres intérieures assurera, quant à lui, isolations phonique et thermique.

Une identité marquée par les éléments historiques

Transformer une maison vieille de plus de 150 ans en immeuble d'habitation digne des standards technologiques actuels est un véritable challenge. Samuel Rothen, architecte chez Losinger Marazzi, sait comment relever ce défi. «Pour un tel projet, il faut une collaboration très étroite entre les différents planificateurs. Nous sommes en contact permanent avec les architectes et les responsables des monuments historiques de la ville de Zurich. Nous cherchons ensemble à redonner à la filature son ancien visage, sans perdre de vue l'avenir.» En exemple, il cite la réfection du toit. Un grand nombre de tuiles plates se sont cassées lorsque le bâtiment était inoccupé. Aujourd'hui, ces tuiles à la couleur jaune, typiques de la région, sont devenues rares. S'en procurer est coûteux et prend du temps. C'est pourquoi il faut chercher des alternatives. Pour l'instant, on ne sait pas si les nouvelles tuiles seront jaunes ou rouges. Par contre, ce qui est sûr, c'est

que le toit ne passera pas inaperçu. La filature sera le seul bâtiment du nouveau quartier à présenter une toiture en pente. Ainsi, le caractère historique du bâtiment sera immédiatement reconnaissable. Pourtant, finalement, ce sont les habitants qui décideront de la place qu'ils accorderont aux vestiges du passé. Les architectes, eux, ne pourront apposer la marque du passé que dans les espaces publics. Dans le foyer, ils ont ainsi choisi de recourir à des matériaux naturels: des briques de verre pour la cage d'escalier et le local à vélo, de l'asphalte coulé pour les sols et du béton brut sur les murs des escaliers. Le souvenir du lieu se perpétuera aussi visuellement. A l'est, la vue se prolongera jusqu'à la centrale hydraulique, alors à l'arrêt. Les piliers en fonte du hall soutiendront le regard dans la partie ouest.

Un bâtiment digne de fierté

Alors que la planification de sa transformation est en cours, déjà les premiers bâtiments prennent forme autour de la filature. D'ici à ce qu'elle sorte de son long sommeil, elle ne sera plus seule. Elle sera, au contraire, entourée de ses nouveaux voisins. Néanmoins, ces nouvelles constructions ne devraient pas lui voler la vedette. Une fois sa splendeur retrouvée, elle constituera le cœur de ce nouveau quartier. Avec son charme historique, elle fera les yeux doux tant à ses habitants qu'aux visiteurs. La filature redeviendra alors ce bâtiment dont chacun peut être fier. ■

DANIELA MEYER

est architecte et auteure indépendante. Elle a étudié à l'École Polytechnique Fédérale de Zurich et travaille au sein d'un bureau d'architectes. En parallèle, elle écrit pour différents magazines spécialisés ainsi que pour le magazine de voyage «Transhelvetica».

RÉGÉNÉRATIONS URBAINES RÉUSSIES

Trois projets de transformations urbaines et une méthode caractéristique des réalisations menées par Losinger Marazzi: aborder un projet sous l'angle de ses spécificités tout en intégrant l'ensemble des partenaires.



ERLEMATT WEST, BÂLE
SUPERFICIE: 25 600 M²
DURÉE DES TRAVAUX: 2013 – 2015

Proche de la gare «Badischer Bahnhof» et particulièrement bien relié au réseau de transports en communs, le quartier propose, avec son application dédiée, une nouvelle forme de connectivité. Près de 1000 personnes utilisent quotidiennement cette plateforme pour échanger sur leur environnement, leur appartement ou encore leur consommation énergétique. Connected Living est une nouvelle manière de créer et de faire vivre une communauté.



CITY WEST, ZURICH
SUPERFICIE: 47 800 M²
DURÉE DES TRAVAUX: 2008 – 2014

De l'ancien site industriel de l'ouest zurichois sont nés sept bâtiments, attenants à la Prime Tower. Cet ensemble offre une répartition contemporaine des surfaces, avec des espaces dédiés aux bureaux, aux commerces et aux logements. Hôtels et restaurants s'y sont également installés et contribuent au développement de la vie du quartier.

IM LENZ, LENZBOURG (AG)
SUPERFICIE: 61 400 M²
DURÉE DES TRAVAUX: 2013 – 2018

Vie urbaine. Travail en centre ville. Lors du développement et au travers de séances d'information et d'ateliers participatifs, la population de Lenzbourg a pu participer à la concrétisation de ce projet. Sur l'ancienne friche industrielle de la marque «Hero», le quartier offre désormais des appartements aux typologies diverses, des surfaces de bureaux modernes ainsi que des espaces de détente et de rencontre.



OFFICES & THE CITY

TRAVAILLER DANS L'AIR DU TEMPS



En rez-de-chaussée, les bâtiments de bureaux sont ouverts et proposent des espaces publics supplémentaires, participant à la vie du quartier.

À quelques minutes en train de la gare principale de Zurich, un projet urbanistique avant-gardiste prend forme. L'ancien site de production de papier du long de la Sihl se métamorphose pour devenir un lieu emblématique du monde du travail de demain. Plusieurs aspects font de Greencity un projet phare à l'échelle de la Suisse: les bâtiments de bureaux présentent une architecture visionnaire, le cadre urbain se veut stimulant et le concept énergétique exemplaire.

Les bâtiments de bureaux sont conçus pour répondre aux exigences du monde du travail de demain. En mémoire du

passé industriel, les noms des bâtiments font référence aux types de papier produits sur site: Vergé, Pergamin I & II ou encore Ingres, pour l'hôtel.

DE NOMBREUX AVANTAGES

Lors de la conception des immeubles de bureaux de Greencity, une grande importance a été accordée aux conditions de travail. Pour faciliter le networking et encourager les synergies, l'organisation de l'espace est flexible et l'agencement des surfaces modulaire. Par ailleurs, les collaborateurs peuvent compter sur la nature environnante pour

garantir l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Planter son entreprise au sein d'un quartier développé selon les exigences de la Société à 2000 watts est gage de précieux avantages. Le caractère visionnaire du bâtiment renvoie par exemple une image positive de l'entreprise. De plus, elle peut compter sur des dépenses énergétiques économiques et maîtrisées.

Greencity dédie aux entreprises 55 000 m² de surfaces utiles. Les bâtiments de bureaux profitent de la très bonne accessibilité du site: le quartier est situé à neuf minutes en train de la gare principale de Zurich

et dispose d'un raccordement autoroutier. Par ailleurs, les prix des loyers sont justes et attractifs. En outre, la facilité d'accès aux espaces extérieurs ainsi que la ventilation et la lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments apporte un réel confort dans l'utilisation. Enfin, la structuration et la répartition des bureaux permettent aux entreprises de disposer d'espaces flexibles pouvant être agrandis.

VERGÉ



Vergé laisse entrer la lumière naturelle au sein du bâtiment.

Élaboré par le bureau d'architectes allemand JSWD, situé à Cologne, Vergé occupe une place importante au sein du quartier. Par son positionnement, il assure la jonction entre la zone résidentielle et les zones d'activités et devrait devenir le centre névralgique de Greencity-Offices. Ce bâtiment, ne manque pas d'attraits avec ses sept niveaux et son patio végétalisé. Ses terrasses invitent les utilisateurs à disposer des espaces extérieurs.

Comme pour l'ensemble des bâtiments de bureaux, Vergé conjugue optimisation des surfaces utiles (au moins 10 m² par poste de travail) et excellentes conditions de travail. Au rez-de-chaussée, un café et un restaurant d'entreprise, d'une capacité de 250 personnes, fournissent aux collaborateurs et aux visiteurs des espaces de détente généreux. On y trouve également des salles de conférence, pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes. Trois locaux commerciaux, de 100 à 150 m², apporteront de la vie supplémentaire au sein du bâtiment. 140 places de parc

100%

Vergé présente une efficacité énergétique exemplaire: ses besoins thermiques sont couverts à 100% par des énergies renouvelables. Tout comme Pergamin I & II, il vise la certification LEED Core & Shell, niveau Platine.

sont destinées aux collaborateurs, 20 aux visiteurs.

Sur Vergé, les architectes ont porté une attention particulière à la qualité de l'éclairage et ont cherché à exploiter au mieux la lumière naturelle. L'étagement en terrasses autour du patio intérieur permet de faire pénétrer la lumière du jour dans les bureaux et de dégager des espaces verts sur les ponts supérieurs.

Le concept architectural, organisé autour d'un patio végétalisé, exprime le lien entre urbanité et nature. Le retrait de la façade en rez-de-chaussée protège les visiteurs des précipitations et invite à flâner. Avec ses deux entrées, Vergé instaure une transition fluide entre l'espace public et l'intérieur du bâtiment.

PERGAMIN I & II

Avec leurs onze étages, Pergamin I & II sont les bâtiments les plus hauts de Greencity et sont les deux seules tours de bureaux du site. Aux entreprises, elles confèrent une excellente visibilité, puisqu'elles sont identifiables à la fois depuis le train et l'autoroute. Ces deux bâtiments sont particulièrement adaptés à l'implantation du siège d'une entreprise et peuvent être utilisés individuellement ou de manière unifiée.

Imagés par le bureau d'architectes parisien AS. Architecture-Studio, ils offrent des conditions de travail optimales. Au rez-de-chaussée, un spacieux hall d'entrée accueille les visiteurs sur deux niveaux. À côté, un restaurant d'entreprise ainsi qu'un café invitent à prendre une pause, se restaurer ou bavarder. On y trouve également trois salles de séminaire et de conférence d'une capacité d'accueil de 150 personnes. Quatre locaux commerciaux, d'une surface totale de 600 m², renforceront le caractère urbain et vivant du bâtiment. En souterrain se

trouve un parking de 270 places de parc, dont 30 sont réservées aux visiteurs.

Les façades de Pergamin I & II entretiennent un dialogue constant avec l'environnement avoisinant et reflètent ainsi à la fois le dynamisme du lieu et le clame préservé des espaces intérieurs.

Depuis ces bâtiments, on jouit d'une vue incomparable sur le centre-ville de Zurich. Sur le toit, des terrasses végétalisées donnent vie à la vision qui a précédé la réalisation de Greencity: réunir dans un cadre unique urbanité, durabilité et représentativité.

Perspectives

Les deux bâtiments offrent un panorama grandiose sur la ville de Zurich et la Prime Tower et garantissent une visibilité exceptionnelle aux entreprises qui s'y installeront. Leur image de marque profitera largement du caractère architectural novateur et résolument tourné vers l'avenir.



Avec leurs onze étages, Pergamin I & II sont les bâtiments les plus hauts de Greencity.

INGRES



Ingres, sept étages, accueillera principalement une activité hôtelière.

Situé au nord-ouest de Greencity, Ingres accueille les visiteurs qui pénètrent dans le nouveau quartier par le nord. Les entrées, situées de chaque côté, s'ouvrent sur la cour intérieure et la Maneggstrasse.

Imaginé par le bureau zurichois Gigon/Guyer, ce bâtiment compact, d'une hauteur de 25 mètres, s'installe sur sept étages, soit 10 000 m² de surfaces utiles. Implanté au cœur de l'un des centres économiques les plus dynamiques de la région zurichoise, ce bâtiment se prête parfaitement à une activité hôtelière 3 étoiles. Il est prévu d'y réaliser environ 170 chambres (privées, doubles ou du type dortoir) avec près de 600 lits. Les quelque 4000 m² de surfaces utiles restantes seront affectées à des espaces de bureaux. Au rez-de-chaussée, le foyer accueillera un restaurant doté d'un espace extérieur, les cuisines, le bar et la réception de l'hôtel. Ingres accueillera également dans les étages supérieurs des salles de conférence ainsi qu'une salle de fitness.

170 chambres

Avec environ 170 chambres, des salles de séminaire et de congrès, un restaurant, un bar et un espace de fitness, l'hôtel Ingres propose de multiples commodités. Bienvenue à Greencity.

Les baies vitrées donnant sur la Maneggplatz, assurent la liaison visuelle entre l'extérieur et le hall d'accueil aménagé avec style. En façade, l'imbrication de bandes horizontales et verticales reflète l'agencement modulaire des espaces intérieurs. L'hôtel est caractéristique des exigences de construction fixées au sein du quartier.

SMART WORK SELON VITRA

Un poste de travail moderne ne se limite plus à une chaise, un bureau et un ordinateur. L'objectif est d'offrir à ses collaborateurs les meilleures conditions de travail. Les clés de la réussite: mobilité, flexibilité et fonctionnalité. Aux entreprises qui souhaitent s'établir à Greencity, Losinger Marazzi coordonne et propose les conseils en aménagement de Vitra.

AMÉNAGER L'ESPACE

Comment aménager à la fois des espaces de retrait et de rencontre? Comment intégrer le home-office ou le temps partiel dans la répartition de l'espace? En collaboration avec les futurs locataires, Vitra élabore un premier choix de plans. L'entreprise est alors libre de lui confier, ou non, la réalisation de son aménagement intérieur. Losinger Marazzi assure cette coordination avec Vitra car elle est convaincue que des bureaux bien aménagés participent au succès futurs d'une entreprise et scellent une relation de long terme entre locataire et bailleur.

PARTENARIAT DE LONGUE DATE

Vitra, est une entreprise suisse, spécialisée dans la réalisation de meubles d'habitat et de bureau, célèbre pour son Vitra Design Museum, situé à Weil am Rhein, en Allemagne. Selon Vitra, le bureau constitue un contrepoids aux espaces de réunions. Il doit offrir aux collaborateurs suffisamment d'espaces pour se retirer. Losinger Marazzi collabore avec Vitra depuis de nombreuses années. Par exemple, pour le projet Twist Again, enquêtes et workshops ont permis aux collaborateurs de faire part de leurs besoins. Situé à Berne, dans le quartier de Wankdorf, ce bâtiment accueille le nouveau siège de Losinger Marazzi depuis juin 2016 et bientôt celui de la caisse d'assurance-maladie bernoise CPT.



Nouveau siège de Losinger Marazzi, dont l'aménagement intérieur a été réalisé par Vitra.

LES MODES DE TRAVAIL FACE À L'AVENIR

ENTRETIEN

Place au «smart work» afin d'assurer l'aménagement d'espaces de bureaux modernes conçus intelligemment. Demain, le monde du travail devra s'adapter à de nouvelles attentes: mobilité des postes de travail, lieu et horaires flexibles, inter-connectivité ou encore disposer d'espaces pour des activités spécifiques. Theo Wehner, psychologue du travail et de l'organisation, répond à nos questions sur le devenir des modes de travail.

Le concept de «smart work» est de plus en plus utilisé pour parler de l'aménagement d'espaces de travail modernes. Que désigne exactement cette expression?

À en croire le battage fait autour de ce concept, le «smart work» serait, en quelque sorte, le contraire du dur labeur. Autrefois, pour partir en vacances, on peinait à porter sa valise. Désormais, grâce à ses roulettes, on la déplace facilement. Les chauffeurs de taxis devaient connaître par cœur les rues de la ville. Aujourd'hui ils sont équipés de GPS et demain on se déplacera dans des voitures sans chauffeur. À première vue, «smart work» rime avec confort. En définitive, cela conduit à une densification du travail.

Travailler dans des fauteuils confortables, en open space ou dans le train semble plutôt smart. Quels sont les avantages et inconvénients d'un tel concept? Avant tout, le concept a des effets positifs lorsque les collaborateurs sont impliqués

dans sa planification et sa mise en œuvre. Il en résulte alors, au niveau individuel, un engagement plus marqué envers l'entreprise ainsi qu'un plus grand sens des responsabilités. Mais il ne faut pas oublier que de tels concepts ne sont pas universels. Ils ne sont adaptés ni à la multiplicité des tâches ni à la différence des rythmes de travail. Considérons par exemple le bruit, les pauses ou les interruptions. Celui qui travaille sur SAP ne fera pas la différence entre l'agitation constante au sein de l'open space et les interruptions provoquées par les interventions utiles de ses collègues.

Selon vous, quelles seront les prochaines évolutions du monde du travail?

À l'avenir, le monde du travail devrait offrir aux individus, comme aux équipes, davantage de latitude ainsi qu'un niveau élevé d'autonomie et de réelles possibilités de participation. Il peut paraître insignifiant de remettre en question certaines vieilles habitudes. Pourquoi disposer d'un bureau individuel? Ou pourquoi vouloir contrôler les heures de présence entre neuf et dix-sept heures? En revanche, identifier les vieux schémas qui peuvent être défaits – qu'ils soient issus des milieux bancaires, pharmaceutiques ou même de Google, fait sens. Repenser le monde du travail, c'est faire preuve d'intelligence!

Sur Greencity, différents types d'activités professionnelles cohabitent et une grande place



Theo Wehner est professeur émérite en psychologie du travail à l'École Polytechnique Fédérale de Zurich et consacre ses travaux à l'organisation du travail.

est accordée à la nature. Quel est l'impact sur le développement des modes de travail? Sur Greencity l'approche est concluante, car elle cherche à combiner action et réflexion au sein d'espaces jusqu'alors séparés. Pour façonner ce concept, le quartier s'appuie sur un aménagement modulable des surfaces. Si ce qui s'en dégage n'est pas uniquement perçu comme rendement économique mais comme du capital humain, alors ce sera bénéfique pour le cadre de vie et l'environnement de travail.

Et vous, comment préférez-vous travailler?

Je suis un privilégié. La plupart du temps, je travaille sur des missions que je considère utiles, d'un point de vue scientifique. Travailler dans un canapé ou sur une chaise de cuisine n'impacte que très peu ma motivation. J'ai eu besoin de réfléchir à l'organisation de mon travail: quelles tâches effectuer au bureau, lesquelles à la maison, dans le train ou ailleurs? Je crois bien que j'y suis parvenu.

MON GREENCITY

ÉPISODE 2



J'adore Zurich. Certes, c'est un lieu commun. Mais c'est pourtant si vrai. Il existe, sur terre, des villes bien plus grandes, bien plus excitantes. Des villes bien plus importantes et bien plus fascinantes. Il existe des métropoles renfermant une énergie criminelle, dure comme l'acier et qui réclament que des auteures de romans policiers, comme moi, viennent y draper un cadavre dans un recoin lugubre. Imaginons, dans une ancienne filature. Par ailleurs, il est des endroits dont le nom appelle à la découverte. Srinagar. Zanzibar. Samarcande. Rien qu'à les prononcer, vous voilà transporté. En ces lieux, les histoires s'écrivent d'elles-mêmes. Vous sentez les arômes d'hibiscus, de cardamome et de jasmin qui flottent dans l'air. Vous entendez le chuchotement du vent chaud à travers vos cheveux.

L'odeur du jasmin ne plane pas sur Zurich. Le vent y est rarement murmure. Au lieu de ça, la vilaine bise s'engouffre jusque dans vos oreilles. Elle vous décoiffe. Je suis née dans cette ville. J'y ai grandi. Après de nombreux déménagements, j'y suis toujours revenue. J'en ai habité presque tous les quartiers: Wipkingen, Seefeld, Hegibachplatz, Enge, Kreis 5 et quelques autres encore. Il ne reste que Schwamendingen qui me soit encore inconnu.

«Je suis née dans cette ville. J'en ai habité presque tous les quartiers.»

Mitra Devi

Attendez! Tout compte fait, il y a bien un endroit que je ne connais pas encore: Greencity. Il faut que je voie ça! Je me mets donc en route, sous une pluie battante, pour me faire un aperçu du gigantesque chantier. Partout, le balisage rouge et blanc en délimite le périmètre. Les précipitations ont transformé les excavations en mares de boue. On distingue les prémices de quelques bâtiments. Je découvre des pelleteuses, des grues et des échafaudages sur lesquels travaillent des ouvriers en vestes orange. Je devine la City. Le Green, quant à lui, se cache encore.

Mais qu'est-ce là-bas? Un bâtiment, entouré de renforts métalliques. On dirait une vieille dame, surdimensionnée, maintenue dans son corset, manquant de

souplesse, mais résolue malgré ses rhumatismes aux jambes. Je lis: Ceci est l'ancienne filature. Les battements de mon cœur s'accélérent. Ai-je enfin trouvé ce recoin lugubre dans lequel draper mon cadavre littéraire? J'oublie Srinagar et Samarcande. J'ai sous les yeux le décor de mon prochain roman: Greencity. Là, je sens, dans la poussière de la réserve de charbon de la filature délabrée, à la veille de sa démolition, la fuite précipitée de l'homme de l'ombre, son couteau à la main. J'entends le cri... J'imagine le crime.

Mais non! Il ne peut en être ainsi. La pluie me ramène à la réalité. Le bâtiment n'est pas destiné à être démoli. Il sera rénové et donnera naissance à de nombreux lofts, baignés de lumière. Tant pis, Greencity ne sera pas le théâtre de mon prochain roman. Mais ma déception est de courte durée. Les plans de ces lofts paraissent prometteurs. Je ferais mieux de ne pas commettre de meurtre ici. Je pourrais même y habiter. À moins que je ne fasse les deux? C'est ce qui me plaît à Zurich. ■

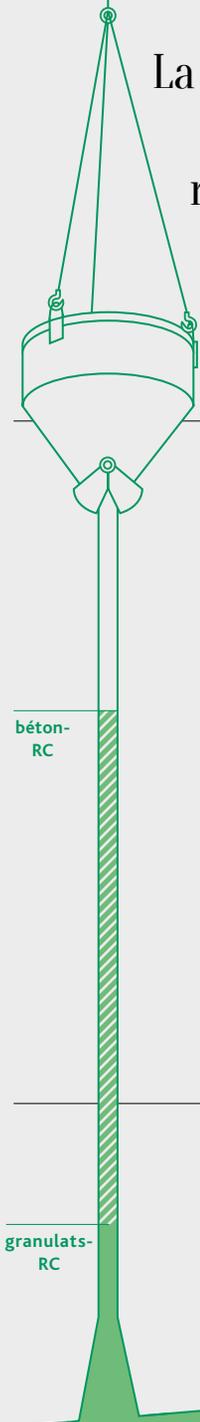
MITRA DEVI

est auteure de romans policiers, cinéaste et journaliste. Elle s'est notamment fait connaître grâce à sa série policière Nora Tabani, qui se déroule à Zurich. Son dernier documentaire, «Gothic» a été à l'affiche de nombreux cinémas.

UN BÉTON À L'IMAGE DE LA VILLE

La première étape du chantier de Greencity sera réalisée avec 75% de béton recyclé. Le projet s'inscrit ainsi dans la démarche initiée par la ville.

TEXTE : Hugo Vuyk



LE BÉTON SUR GREENCITY*

41 513 m³
de béton coulé

dont
31 100 m³
(75%) de béton-RC

avec
25%
de granulats-RC

*En comparaison: sur l'ensemble de la Suisse, 15% des granulats proviennent de chantiers de démolition**.*

MATÉRIAUX DE DÉMOLITION

38 026 m³
de matériaux récupérés

dont

11 500 m³
de granulats-RC

LE RECYCLAGE DE BÉTON EN SUISSE

40,5 M. t

de béton sont
utilisés en Suisse par an**

90%

des déchets de chantiers
sont réaffectés au cycle de
production de matière**

granulats-RC

Le gravier est la seule matière première de Suisse. Le béton-RC permet d'exploiter moins de carrières.

* Première étape du chantier
** ASGB

En Suisse, plus de 40 millions de tonnes de béton sont produites chaque année. Le gravier constitue la matière première la plus importante pour la fabrication de béton. Il y a deux ans, la production de graviers s'élevait à plus de 53 millions de tonnes. Cependant, les gisements ne sont pas inépuisables et il ne faut pas oublier que ces graviers jouent un rôle important dans le filtrage des eaux des nappes phréatiques. Parallèlement, on remarque, à l'échelle du pays, que les travaux de démolition génèrent de plus en plus de gravats. Un argument de force en faveur du béton recyclé, plus connu sous l'abréviation béton-RC dans le milieu de la construction.

La Suisse fait partie des pionniers en la matière. L'entreprise de génie civil Eberhard de Kloten, la ville de Zurich ainsi que l'Empa lui ont ouvert la voie. Andreas Leemann, chef du groupe Technologie à l'Empa, nous raconte: «à la fin des années 1990, nous avons mené des tests afin de s'assurer qu'il était possible de produire du béton recyclé et de définir les conditions du mélange. En conditionnant ses appels d'offres à l'utilisation de béton recyclé, la ville de Zurich a joué un rôle précurseur important.» Pour être définitivement accepté, le béton recyclé comptait sur le soutien de la société suisse des ingénieurs et architectes. Elle le lui apporte, en 2010, à travers le cahier SIA 2030, qui fera d'ailleurs prochainement l'objet d'une actualisation. «Ce cahier a levé bien des incertitudes relatives à l'emploi du béton-RC au sein du domaine de la construction» précise Leemann.

Économiquement, le béton-RC concurrence le béton conventionnel. C'est d'autant plus vrai lorsque la démolition et la fabrication du béton ont lieu sur site, comme à Manegg.

En fixant sa part à 50%, le label Minergie-P-ECO a également joué un rôle important dans l'emploi de béton recyclé sur Greencity. En y recourant à 75% lors de la première étape du chantier, cette exigence a été largement surpassée. ■

TEXTE: Lena Grossmüller

PETER

PHOTO: Ornella Cacace

Hier dessinateur en mécanique à l'usine de production de papier, aujourd'hui gardien du site: Peter Pederiva est un témoin de la transformation de Sihl-Manegg.

Tôt le matin, peu après sept heures, Peter Pederiva entame son tour de chantier. Tous les jours, il vérifie le niveau des nappes phréatiques en différents points du site. Il commence par le sud de la parcelle, à proximité des bungalows blanc et rouge. Puis, il termine par la partie nord, là où s'effectuent les contrôles d'entrée sur le site. Il traverse alors le chantier, dont le gros œuvre a bien démarré, et chemine à travers les échafaudages et les grues. Ensuite, il se dirige vers l'ancienne filature, «le mazot» comme il l'appelle. À 71 ans, il y contrôle les deux turbines de la centrale hydraulique toujours en activité. Pour l'instant, le lieu est encore habité du bruit des deux turbines. Mais bientôt, ce bâtiment – le seul à avoir été conservé sur le site – accueillera des lofts. Une fois son inspection terminée, Peter regagne le bungalow. Au passage, il discute avec quelques ouvriers. Midi sonne la fin de sa journée.

En 1967, c'était différent. Après son apprentissage, Peter Pederiva a commencé à travailler à l'usine de production de papier de Sihl-Manegg. Il y élaborait des plans, pour tout: plans de construction, de machines, de pompes ou encore de la tuyauterie. Il conserve encore précieusement, plié au fond de son tiroir, le plan qu'il avait jadis esquissé pour la transformation de l'usine. «À la base, je voulais devenir ingénieur en génie civil, comme mon père. Mais à l'école, d'autres avaient de bien meilleures notes que moi», raconte-t-il en souriant. Cela ne l'a pas empêché de suivre sa voie. Il suivit une formation de technicien, prit du galon au sein de l'entreprise et devint chef d'atelier. Plus tard, il passa son diplôme fédéral d'énergéticien.

Les cylindres jouent un rôle central dans la production de papier. Ils génèrent la vapeur nécessaire au séchage et au lissage du papier. À l'époque, il fallait 1000 litres de fuel par heure pour faire tourner

ces deux cylindres. Le maniement n'était pas sans danger. «Une fois, il y a eu une explosion dans la sécherie», se rappelle le zougois d'origine. «Heureusement, à ce moment là, je n'étais pas encore énergéticien!» Toutefois, de tels accidents restaient exceptionnels. Aujourd'hui encore, l'alarme ne retentit que rarement. Il arrive qu'une turbine se bouche ou que les niveaux d'eau soient trop élevés. En cas d'incident sur une machine, Peter reçoit directement une notification sur son téléphone. Depuis 20 ans, il a toujours le même numéro. Il est des choses qui ne changent pas.

Alors qu'il jette un regard sur les échafaudages, Peter nous raconte justement que, d'un point de vue architectural, le site n'a pas tellement évolué au cours de ses quarante années de carrière. Certes, son coin préféré, lui, a disparu depuis longtemps. «À côté de l'ancienne filature se tenait la maison des propriétaires de l'usine. Il y avait un petit parc, en bordure de forêt, où l'ail des ours poussait en quantité. C'était vraiment un bel endroit».

À la fermeture de l'usine, en 2007, Peter est devenu à la fois concierge et gardien du site. Il était alors question qu'il prenne sa retraite trois ans plus tard. Mais il en a été autrement. D'abord, il apporta son aide pour démanteler les machines. Certaines furent envoyées à la casse, d'autres vendues à l'étranger. Ensuite, à la demande de la régie immobilière, il a accepté le poste de gardien du site. Depuis, les journées de Peter sont rythmées par les travaux de maintenance, les mesures des niveaux d'eau et le contrôle des turbines.

Fin 2017, la centrale hydraulique s'arrêtera de tourner. Pour Peter, le travail à Manegg prendra fin définitivement. À 72 ans, il partira à la retraite, sans mélancolie. «J'étais là quand ils ont mis les machines en route. Je serai là quand ils les arrêteront. La boucle est bouclée.» ■



Loin de lui l'idée de raccrocher: Peter Pederiva travaille sur le site de Manegg depuis plus de 40 ans.

Une qualité de vive exceptionnelle, à deux pas de la Sihl et du lac de Zurich. Greencity donne vie au rêve d'habitat urbain en pleine nature.



**LOSINGER
MARAZZI**

Shaping a **Better Life**