

CHALLENGES

Innovation

Les éco-quartiers: l'habitat de demain!

Reportage

Rolex Learning Center, un lieu unique

People & Knowledge

MIBAG: des femmes, des hommes, des compétences et des solutions



Dossier
Genève, ville du monde

LOSINGER

MARAZZI

Sommaire

Actualités 05

L'interview: Mark Muller 08

Dossier: Genève, ville du monde 10

Innovation: Les éco-quartiers: l'habitat de demain! 24

Reportage: Dans les coulisses de la direction technique 34

Reportage: Rolex Learning Center, un lieu unique 42

Reportage: Pour des collaborateurs engagés 48

People & Knowledge: MIBAG – des femmes, des hommes, des compétences et des solutions 52

Vues d'ailleurs: La santé, un secteur plein de vitalité! 56



Chère lectrice, cher lecteur,

Dans un contexte international qui est loin d'avoir retrouvé une stabilité, la Suisse réalise un parcours atypique.

Avec un niveau d'endettement faible et un taux de chômage particulièrement bas par rapport à nos voisins, notre économie affiche un taux de croissance solide malgré une exportation pénalisée par un franc Suisse qui s'est apprécié de façon significative sur l'exercice.

Le secteur immobilier ne marque pas de signe d'essoufflement; à noter toutefois la sensibilité de plus en plus grande des investisseurs à la qualité des sites et des produits eux-mêmes. C'est encore le logement qui tire le secteur grâce à un flux migratoire toujours positif et à la recherche de conditions de vie plus favorables.

Losinger et Marazzi réalisent un parcours 2010 de grande qualité qui sera marqué par nos avancées significatives dans le domaine du développement durable.

Nos engagements dans ce domaine se sont traduits notamment par la vente de l'opération Eikenøtt à Gland qui comptera plus de 400 logements et qui a rencontré un très grand succès de par son parti innovant en termes de mixité sociale, de conception et d'économie de ressources naturelles.

Twist Again sur le site de Wankdorf City, importante opération de bureaux en développement sur Berne a été labellisée DGNB, ce qui est une première en Suisse et Prime Tower à Zurich, chantier en cours, a été optimisé avec le maître d'ouvrage pour recevoir le label LEED.

Ces sujets illustrent à la fois de façon très concrète notre leadership en matière de construction durable ainsi que l'appropriation de notre stratégie par nos collaborateurs.

Je voudrais relever aussi, sans pouvoir être exhaustif, la bonne tenue de nos chantiers en termes de qualité d'accueil, de prise en compte de l'environnement et de dispositions mises en œuvre se rapportant à la sécurité: nous sommes fiers de notre concept "Chantier Bleu".

Confrontés à la rareté des ressources en hommes qualifiés et à une grande tension sur le marché de l'emploi nous continuons à être sélectifs dans nos engagements et à nous investir fortement pour apporter beaucoup de valeur ajoutée à nos clients.

A bientôt,



Jacky Gillmann
Président du Conseil d'Administration Losinger/Marazzi
j.gillmann@losinger.ch



BILAN & PERSPECTIVES

Rencontre avec Pascal Minault, Directeur général de Losinger. Au menu: bilan de l'année 2010 et perspectives 2011.

A quelques jours de la fin de l'année, quel bilan faites-vous de l'exercice 2010?

2010 est une très belle année: nous avons exécuté des objets remarquables, effectué un travail de fond sur nos projets en développement et concrétisé de très belles réussites commerciales. J'y ajouterais l'amélioration de la qualité de nos prestations et les progrès enregistrés en matière de sécurité sur nos chantiers.

Quelles ont été les plus grandes réussites commerciales cette année?

Nous avons signé des projets d'envergure tels que les complexes de bureaux Agora à Fribourg, Nautilus à Berne ou encore ArcCenter à Genève. Nous avons également poursuivi notre développement dans le secteur du logement, avec des projets à Zurich, Berne ou Lausanne: à la clé, une hausse de près de 50% du nombre de logements vendus.

De nombreux clients nous ont également renouvelé leur confiance en nous confiant de nouveaux projets: je pense notamment à Mobimo, pour lequel nous réalisons la Mobimo Tower à Zurich, et qui s'est porté acquéreur d'un ensemble de plus de 200 logements supplémentaires sur le site de City West. L'entreprise de distribution Volg, pour qui nous réalisons un centre de distribution de produits frais à Oberbipp (BE), nous a également confié la réalisation d'un deuxième projet à Winterthur. En Romandie, nous avons signé la troisième étape du complexe biotechnologique lausannois Biopôle et développons les phases suivantes de ce projet ambitieux et novateur.

Enfin, nos grands projets d'aménagement, développés en intégrant les principes du développement durable, ont chacun franchi avec succès des étapes-clé, ce qui est de très bon augure pour les prochaines années.

Et les principaux chantiers livrés ou en cours?

L'année est incontestablement marquée par la livraison d'un bâtiment exceptionnel – mais peut-on encore parler de bâtiment –, qui fait déjà référence pour Losinger/Marazzi, et pour l'industrie de la construction Suisse: véritable œuvre architecturale, le Rolex Learning Center du campus de l'EPFL a été inauguré en mai dernier. C'est un lieu d'étude et d'échange, qui rencontre auprès de ses utilisateurs et de ses très nombreux visiteurs un succès extraordinaire. Je vous invite à découvrir le reportage qui lui est consacré dans ce magazine, et pourquoi pas, à lui rendre visite prochainement.

Autre projet hors-normes, aquabasilea à Bâle, a ouvert ses portes en mars. Il s'agit du complexe aquatique le plus diversifié de Suisse, complété par un hôtel et une tour de bureaux. Nous avons par ailleurs livré le nouveau siège mondial de Nespresso à Lausanne, l'opération de logement Skypark à Bâle, l'ensemble

"Lancy Square" à Genève, comprenant hotel, bureaux et logements, ou encore l'immeuble de bureaux Swing à Zurich, pour n'en citer que quelques uns.

Dernier point, Prime Tower, autre chantier emblématique, a atteint cet été sa hauteur finale avec 126 mètres et entame dès maintenant les phases de test et finitions, pour une livraison mi-2011.

Quelles sont les perspectives de Losinger/Marazzi?

Nous disposons d'un portefeuille d'affaires en développement abondant, pertinent et sain. Nos grands projets d'aménagement à Zurich, Lenzbourg (AG), Bâle, ou Gland (VD), se déroulent comme prévu et illustrent la capacité de Losinger/Marazzi à maîtriser les enjeux politiques, urbanistiques et environnementaux. Nos offres en conception-construction continuent de séduire des clients soucieux de la qualité et du coût, qui recherchent un partenaire compétent et fiable, prêt à s'engager à leurs côtés. Nous souhaitons inciter toujours davantage de clients publics à utiliser ces procédures de consultation modernes et efficaces.

Nous voulons par ailleurs développer notre activité dans la rénovation et la valorisation de patrimoine, marchés d'avenir, qui s'inscrivent également dans notre démarche de développement durable.

Dans ce numéro de Challenges, vous consacrez un important dossier aux éco-quartiers et à la construction durable, pourquoi?

Nous avons fait de la construction durable une de nos priorités. Nous voulons proposer à nos clients des solutions innovantes qui répondent aux contraintes mais aussi aux attentes croissantes de notre environnement.

Nos collaborateurs sont très mobilisés sur cette thématique: nous avons mis en place, pour eux et avec eux, de nombreuses plateformes d'échange et de capitalisation, nous participons à de nombreux projets de R&D dans ce domaine, et surtout, nous mettons en œuvre des solutions nouvelles, plus respectueuses de l'environnement, dans les projets que nous développons. Les éco-quartiers de GreenCity à Zurich, de GleisNord à Lenzbourg (AG), ou encore le projet "Eikenøtt" à Gland (VD), présentés dans ce magazine, sont les illustrations de cet engagement. Conscients de notre rôle dans la formation des futurs ingénieurs, nous mettons également en place avec l'EPFL un partenariat d'enseignement interdisciplinaire sur le thème de la construction durable.

Notre ambition est d'être l'entreprise pionnière, la référence en Suisse dans ce domaine.

ACTUALITÉS



PRIME TOWER ATTEINT SON POINT CULMINANT

Avec un complexe mêlant bureaux, habitats, restaurants et lieux de culture, Losinger/Marazzi participe activement au développement du quartier ouest zurichois. Haute de 36 étages, la Prime Tower fait figure de symbole de ce renouvellement urbain.

Au rythme d'un étage par semaine, Losinger/Marazzi a respecté la cadence annoncée lors du lancement des travaux, mobilisant jusqu'à 350 personnes pour mener à bien la croissance de la plus haute tour de Suisse. Depuis le 31 août 2010, la façade de la tour est fermée, parant la Prime Tower de sa robe vitrée.

En parallèle de Prime Tower, Losinger/Marazzi poursuit la réalisation des bâtiments annexes soit Cubus et Diagonal, deux bâtiments qui offriront des espaces à des bureaux d'architectes, des agences de graphistes, des restaurants ainsi qu'une galerie d'art.



AGORA: UN PROJET MAJEUR

Au cœur de la ville de Fribourg, Losinger/Marazzi réalise pour le compte du fonds immobilier luxembourgeois Orox Capital Investment un projet complexe et ambitieux: Agora.

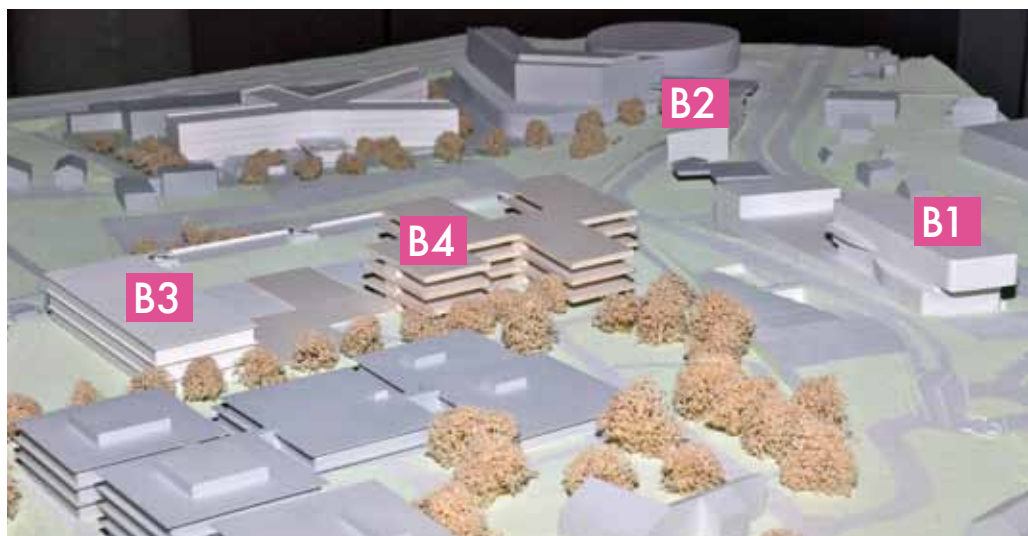
La phase de développement du projet, initiée en 2007, a permis de concilier tant les attentes de la ville, les besoins d'Alcon –principal locataire, que les exigences du voisinage en vue de l'obtention du permis de construire. Développé sur le terrain des Transports Publics Fribourgeois, au dessus de la gare, la réalisation du projet Agora nécessite une organisation logistique rigoureuse, en raison de la localisation en "hyper centre ville" du chantier.

Comprenant 12'000 m² de bureaux, 800 m² de surfaces commerciales, 15 appartements en duplex, 150 places de parking et un volume SIA de 63'000m³, ce projet labellisé Minergie représente un montant d'investissement de 60 MCHF.

BIOPÔLE: AU CŒUR DE LA SCIENCE!

Sur le site de Biopôle SA, Losinger/Marazzi participe activement à la réalisation du nouveau parc biotechnologique lausannois en y développant un programme en cinq étapes représentant une surface totale de 35'000 m².

Après Biopôle 1 livré en 2008, la livraison de Biopôle 3 est prévue pour janvier 2011. Le lancement des travaux relatifs au projet Biopôle 2 ont quant à eux débuté en octobre dernier. Par ailleurs, la demande de permis de construire pour Biopôle 4, déposée à l'automne, laisse envisager un démarrage des travaux à l'été 2011. Enfin, 2012 devrait voir le développement d'un projet Biopôle 5. Toutes ces réalisations sont labellisées Minergie.





CITY WEST: CHANTIER TOUS AZIMUTS!

Mobimo Tower, Fifty One, Batiment E et maintenant les bâtiments A, B et C: Losinger/Marazzi orchestre le développement de ce projet zurichois d'envergure pour le compte de partenaires majeurs.

Réalisé pour le compte de Swiss Life, le bâtiment E, comptant 162 logements, offrira un cadre de vie privilégié entre la Mobimo Tower et le parc avoisinant. Signée avec l'investisseur Mobimo, la convention de développement pour les bâtiments A, B et C, ainsi que le contrat de réalisation en Entreprise Totale pour le bâtiment C lance la réalisation de 227 logements de haute qualité (locatifs et PPE) ainsi que des surfaces commerciales en rez-de-chaussée. Démarrage des travaux en 2011!

UNE PREMIÈRE EN SUISSE

Dans le cadre du projet Wankdorf City, Losinger/Marazzi témoigne, avec le développement des deux bâtiments Twist Again et Majowa, de son engagement dans la réalisation de projets durables. Avec Twist Again, Losinger/Marazzi a obtenu, lors du Salon International de la construction 2010, qui s'est tenu à Stuttgart, la pré-certification DGNB Gold (das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen), une première en Suisse. Version la plus élevée du label allemand de Construction Durable, ce label est le seul à intégrer également des aspects sociaux et la performance économique. Le certificat sera définitivement délivré lors de la mise en service du bâtiment.

Suite au concours lancé par Losinger/Marazzi, le bureau d'architecte Rykart Architekten (BE) et l'Atelier WW Architekten SIA AG (ZH) ont été respectivement retenus pour les projets Twist Again et Majowa.



Twist Again, Berne

SÉCURITÉ: UN ENGAGEMENT QUI PORTE SES FRUITS

Losinger/Marazzi enregistre en 2010 une baisse du nombre et de la gravité des accidents sur ses chantiers: de septembre 2009 à août 2010, une baisse de 30% du nombre d'accidents a été mesurée par rapport à l'année précédente.

Depuis plusieurs années, l'engagement de Losinger/Marazzi pour améliorer la sécurité sur ses chantiers se traduit par des actions d'informations concrètes auprès des collaborateurs et partenaires de l'entreprise: Journée Européenne de la Sécurité, introduction de nouvelles mesures, etc. Action phare de l'année 2010: un nouveau cahier des charges SQE sous-traitants qui illustre notre volonté d'exporter cette culture sécurité auprès de nos partenaires.



MAISON DE L'ÉCRITURE: ENTRE LES LIGNES D'UN PROJET EXIGEANT

La fondation Jan Michalski pour l'écriture et la littérature confie à Losinger/Marazzi la réalisation de la Maison de l'écriture, projet culturel d'envergure développé à Montricher (VD) et dessiné par le cabinet d'architecture Mangeat & Wahlen. Destiné à accueillir l'ensemble des activités de la fondation, ce bâtiment compte une bibliothèque, un auditorium, des salles d'expositions ainsi que des logements pour écrivains. Intégrant deux anciens bâtiments présents sur le site, la réalisation de la Maison de l'écriture nécessite une réflexion croisée entre les équipes travaux, méthode et des ingénieurs civils. Principal défi: le bétonnage de la canopée. Cette feuille de béton de 40 cm d'épaisseur et de 4'300m² a été finalisée en octobre. Le montage des façades et la réalisation du clois couvert est attendu pour le début 2011.



LE TAXI TIXI À ZURICH!

A travers la fondation d'Entreprise Terre Plurielle de Bouygues Construction, Losinger/Marazzi soutient le développement de projets dans les domaines de l'éducation, de l'insertion des populations en difficultés, de la santé, du sport et de la valorisation du patrimoine.

A ce titre, Losinger/Marazzi finance l'entretien d'un véhicule pour l'association Tixi Zurich (service de transports pour personnes avec handicap), qui favorise l'insertion de ces personnes dans la vie sociale. Avec un parc de 24 véhicules, l'association assure, de 7h à minuit, un service de transports sur l'ensemble du canton de Zurich représentant un million de kilomètres par an. A compter de janvier 2011, le véhicule sponsorisé par Losinger/Marazzi rejoindra la flotte de TIXI.



AQUABASILEA OU LE PARC AQUATIQUE LE PLUS DIVERSIFIÉ DE SUISSE

Après deux ans et demi de travaux, aquabasilea a ouvert ses portes au public le 5 mars 2010. Référence majeure de l'entreprise, cet ouvrage aux dimensions impressionnantes a présenté de nombreux défis. 30 bureaux de planification et 250 entreprises mandataires ont été mobilisés sur ce qui est aujourd'hui le parc aquatique le plus diversifié de Suisse. D'un diamètre de 160 m, aquabasilea offre un espace intérieur de 13'000 m². Plus de 15 km de conduites d'eau, 650 km de câbles électriques et 17 monoblocs d'aération permettent aux bassins de fonctionner. Avec 250 pompes et 8 filtres spécifiques qui assurent le renouvellement et la purification de l'eau des bassins, aquabasilea est prêt à accueillir les 650'000 visiteurs attendus chaque année. Depuis le 2 mars dernier, l'hôtel Courtyard by Marriott –175 chambres, a également ouvert ses portes au public. Une tour comprenant 6'000 m² de bureaux et 3'000 m² de surfaces commerciales complètent ces réalisations Losinger/Marazzi.



LANCY SQUARE, HISTOIRE D' UN SUCCÈS COMMERCIAL

Après deux années de travaux, Losinger/Marazzi a livré entre mai et juin 2010 le projet réalisé en entreprise totale sur le site de Lancy Square. Ce projet genevois multi-produits comprend deux immeubles de bureaux, deux hôtels et un bâtiment de logements.

Les hôtels Ibis et Etap, comptant 188 chambres, ont été livrés avec deux mois d'avance. Mais la réussite de ce projet réside également dans sa commercialisation. Chose faite avec la signature en avril dernier du bail du bâtiment A: l'Etat de Genève y installera l'Office des Bâtiments et du Génie civil.



LANCEMENT DES TRAVAUX RUE KAMMACHER

Losinger/Marazzi signe avec la Compagnie des Parcs un contrat en entreprise générale d'un montant de 32 MCHF (hors aménagements intérieurs) pour la réalisation d'une halle logistique sur le site de Meyrin (GE). Cette plateforme d'une surface brute de plancher de 26'000 m², répartie sur trois niveaux pourra accueillir jusqu'à 9 locataires. Les travaux, débutés en octobre dernier, s'étaleront sur 14 mois.

GLEIS NORD: UN QUARTIER OÙ IL FERA BON VIVRE

Losinger/Marazzi développe, avec EBM (Elektra Birseck Münchenstein) et la ville de Lenzbourg, l'éco-quartier Gleis-Nord, "un projet modèle en termes d'urbanisme et de durabilité". Sur un terrain de six hectares, idéalement desservi, l'ancien site de production de Hero va laisser place à un lieu de résidence (58% de surfaces d'habitation), de travail (32% de surfaces administratives et commerciales) et de loisirs (10% de surfaces dédiées à la culture). Suite au concours d'architecture lancé par Losinger/Marazzi en juillet dernier, les différents lauréats participeront au développement hétérogène de ce nouveau quartier sans voiture.



ATP kfp Architekten und Ingenieure AG (ZH)



Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG (ZH)



Dachtler Partner Architekten (ZH)



L'INTERVIEW

Mark Muller, Conseiller d'Etat du Canton de Genève en charge de l'aménagement, des constructions et des technologies de l'information, a un objectif ambitieux: parvenir à un rythme annuel de 2'500 logements neufs le plus rapidement possible. Il nous expose sa stratégie pour y parvenir.

LA GENÈVE DE MARK MULLER

"Genève est à la fois un des cantons suisses où la proportion de zones agricoles est la plus élevée et un canton très urbain où la population est très diversifiée. Il y a donc plusieurs Genève. J'emmènerais un visiteur dans le vignoble du Mandement pour un bon repas dans une auberge. Je lui ferais aussi découvrir les quartiers populaires très vivants, comme les Pâquis ou Plainpalais, mon quartier."

Dans quel contexte se situe votre action?

De manière générale, l'objectif poursuivi par le Conseil d'Etat, c'est le développement économique de notre région, dans la perspective d'ouvrir des emplois de bonne qualité aux habitants du canton. Pour permettre ce développement économique, nous devons veiller à l'attractivité et à la compétitivité de Genève dans un contexte de concurrence internationale forte avec toutes sortes de régions du monde qui, elles aussi, veulent attirer des entreprises et des sièges d'organisations internationales.

Pour conserver notre attractivité, il nous incombe de proposer de bonnes conditions cadre, des logements et des infrastructures. Logements et infrastructures sont indissociables. On ne peut construire là où le transport n'est pas développé et les voies de communication saturées. Donc, pour développer économiquement la région, pour y implanter de nouvelles entreprises et de nouveaux logements, il faut renforcer les infrastructures de transports. Du strict point de vue géographique et topographique, nous sommes obligés de travailler à l'échelle transfrontalière, comme avec le CEVA, notamment. Nous travaillons sur toutes sortes de questions avec nos voisins français, mais la question du transport constitue l'armature de la future agglomération franco-valdo-genevoise.

La question du logement est-elle aussi transfrontalière?

Bien sûr, elle l'est si l'on considère que l'on "exporte" beaucoup de Genevois en France voisine. Mais la solution est locale: nous devons construire davantage à Genève.

Comment gérer cela? Tout d'abord en se fixant, au niveau du Conseil d'Etat, un objectif ambitieux de construction de 2'500 logements par année, c'est-à-dire deux fois plus qu'aujourd'hui. Je tiens à dire que l'on ne va pas y arriver du jour au lendemain. Le but est, le plus rapidement possible, de parvenir durablement à cette production de 2'500 logements par année jusqu'en 2030. Il y a actuellement dans cette perspective tout un travail de fond qui se fait dans le cadre du projet d'agglomération que l'on doit déposer à Berne en 2012 qui se traduira dans le plan directeur cantonal proposé à la même échéance.

Et en attendant?

À court terme, le premier volet de notre action consiste à exploiter à fond les potentiels du plan directeur cantonal actuel, qui date de 2001. Tous les grands potentiels identifiés sont soit réalisés, soit en cours de réalisation: les Communaux d'Ambilly, Les Vergers à Meyrin, la Chapelle-Les Sciens sur Lancy et Plan-les-Ouates, Praille-Acacias-Vernets... C'est pourquoi j'ai demandé à mes services d'identifier maintenant tous les plus petits périmètres. Tout ce qu'on peut déclasser en application du Plan directeur cantonal actuel va être déclassé. On a aussi recensé 35 périmètres de 30 à 150 logements dans des zones déjà déclassées, mais qui n'ont pas encore fait l'objet de projets. Cela va nous permettre d'exploiter toutes les possibilités de plan directeur actuel en attendant le nouveau plan.

Le second volet, déjà largement mis en œuvre, est de travailler sur la politique du logement, avec toutes les questions de prix des terrains, de proportion de logements sociaux, locatifs ou en PPE. Une plus large place laissée à la PPE est un facteur de dynamisme, car c'est un marché très porteur.

Un dernier volet concerne les procédures. Les procédures d'autorisation de construire d'une part, que nous tentons sans relâche d'accélérer en nous appuyant, notamment, sur un nouvel outil informatique. Les procédures de planification d'autre part - déclassements, plans localisés de quartiers - qui sont trop longues. Par exemple les Vergers de Meyrin ou les Communaux d'Ambilly sont les fruits de sept ans de discussions avec les communes!

Nous sommes actuellement en discussion avec l'Association des communes genevoises pour examiner comment nous pourrions réduire ce délai. Loin de moi l'idée de renoncer à la négociation avec les communes, mais ces discussions doivent se situer dans un cadre temporel et juridique qui permette d'aboutir en l'espace de deux ou trois ans maximum.

Que pensez-vous des partenariats public-privé?

L'essentiel de ce dont nous venons de parler est financé par le privé, notamment le logement. Une part modeste est construite par les collectivités publiques. La proportion est environ 2/3 - 1/3, y compris les infrastructures de transport. Maintenant si l'on parle des projets visés par les PPP (écoles, hôpitaux, prisons, infrastructures de transport, etc.), l'utilisateur d'infrastructures publiques, c'est l'Etat: donc au bout du compte, c'est quand même l'Etat qui paye. D'autant qu'à Genève, le premier problème n'est pas de dégager les ressources financières nécessaires. Aujourd'hui, on approche du milliard de francs de dépenses publiques annuelles et, en parallèle, nous réduisons notre dette. Aussi je ne veux pas dire que je suis fermé aux PPP, mais si on le fait ce sera pour un projet à long terme. Pour le moment, nous préférons faire intervenir des constructeurs en entreprise générale.

Pour en savoir plus:

<http://www.ge.ch/dcti>

<http://etat.geneve.ch/dt/amenagement>

<http://www.projet-agglo.org>

GENÈVE, VILLE DU

Rares sont les grandes cités européennes à pouvoir être appelées, comme Genève, ville du monde.

Au cœur d'une agglomération transfrontalière de 800'000 âmes, la seconde ville de Suisse rayonne d'un éclat cosmopolite particulier et se développe fortement. Un défi de taille, en termes d'aménagement de l'espace, d'infrastructures et de logements.



GENÈVE, C'EST...

- L'une des 3 villes offrant la meilleure qualité de vie au monde (enquête Mercer 2010)
- La ville qui a remporté l'European Energy Award Gold en 2010
- Le plus grand "melting pot" du monde: 192 nationalités se côtoient à Genève. Les étrangers représentaient 44,6 % de la population totale du canton à la mi-2008.
- Là où se dévoilent les lois de l'Univers avec le CERN, organisation Européenne pour la Recherche Nucléaire, dont un ingénieur inventa en 1989 le World Wide Web.

Pour en savoir plus: www.geneve.ch

UNE ATTRACTIVITÉ FORTE

Publiée par le Conseil d'Etat, l'édition 2009-2010 des Comparaisons Internationales témoigne de la forte compétitivité et de l'attractivité de la région genevoise pour l'accueil des sièges administratifs et des centres de services internationaux. Tout comme la finance, le négoce, le biomédical, l'industrie horlogère, les clean techs ou les technologies de l'information et de la communication.

PLATEFORME ÉCONOMIQUE MONDIALE

Genève acquiert tôt sa renommée internationale de centre de commerce, de par sa situation géographique. Aujourd'hui, Genève occupe le sixième rang des principales places financières mondiales, et le premier en matière de gestion de fortune privée. Avec plus de 500 sociétés de trading basées ou représentées sur son territoire, Genève occupe le deuxième rang mondial dans le négoce et le financement du commerce des matières premières. Quant aux sociétés multinationales, elles représentent à elles seules plus d'1/3 des emplois du secteur privé.

CAPITALE DIPLOMATIQUE

Suivant les idées du Genevois Henry Dunant, le Comité International de la Croix-Rouge est créé en 1864. La vocation internationale de Genève s'affirme après la Première Guerre mondiale, lorsqu'elle est choisie comme siège de la Société des Nations. Aujourd'hui, l'Office des Nations Unies à Genève (ONUG) est le centre de diplomatie multilatérale le plus actif du monde et a été le théâtre de bien des négociations historiques. ■



À L'ÉCOUTE DE GENÈVE



Comment la devise de Losinger/Marazzi “Entreprendre à l’écoute d’un monde exigeant” s’applique-t-elle dans le contexte genevois? Entretien avec Etienne Bléhaut, Directeur Général adjoint de Losinger/Marazzi.



En quoi Genève est une ville exigeante?

Sans doute par sa dualité: elle n'est "que" la deuxième ville de Suisse, mais elle est incontestablement une capitale internationale. Elle doit à la fois gérer des problématiques communes à toutes les villes, répondre aux besoins de sa population, et aussi tenir son rang de "ville où le monde se rencontre". Cette dualité nous oblige à une écoute encore plus attentive et à un décodage beaucoup plus complexe.

Genève a une forte réflexion et de grands projets structurants, notamment autour des transports et de l'aménagement de son territoire. En revanche, la dualité Etat/Communes sur un territoire aussi exigu crée une complexité administrative, juridique et politique qui ralentit la réalisation d'équipements indispensables, comme la liaison ferroviaire avec Annemasse et la construction de nouveaux logements en nombre suffisant. A cela s'ajoute une autre problématique genevoise: l'interpénétration considérable de l'habitat et du secteur tertiaire avec le tissu industriel qui rend très difficile le développement urbain. Tout cela, nous oblige à être imaginatif pour être force de proposition, car de nombreux développements sont encore devant nous. Je pense notamment à l'ambitieux projet de Praille-Acacias-Vernets qui va s'étendre sur plus d'une décennie!

Quelle est, selon vous, la valeur ajoutée que Losinger/Marazzi peut apporter à la région genevoise?

On ne peut être un acteur national et négliger la seconde ville de Suisse. Genève et son attractivité internationale représentent pour nous un potentiel de développement important. Nous devons encore mieux nous adapter à la complexité que nous venons d'évoquer. Nous pouvons aussi apporter plus à cette région de Suisse. Par notre implantation sur les principaux pôles de développement suisses et grâce à notre organisation en réseau, nous avons acquis, au fil des années, une expérience que nous pouvons facilement faire fructifier à Genève et pour Genève. Nous l'avons déjà fait avec les projets de Lancy Square à Lancy et Arc Center à Vernier, nous pouvons le faire sur de grands projets comme le PAV. Nous devons à la fois valoriser l'expérience acquise par ailleurs et redoubler de finesse dans l'écoute pour répondre le mieux possible aux spécificités genevoises. Enfin, par son appartenance à un groupe international, Losinger/Marazzi représente aussi une opportunité d'ouverture pour Genève et, au-delà, pour la Suisse occidentale. ■



NOTRE AVENIR ÉCONOMIQUE SE CONSTRUIT CHAQUE JOUR

Carlo Lamprecht, ancien conseiller d'Etat,
continue à s'engager pour Genève au quotidien.

POINTS DE

Genève et toute la région lémanique attirent toujours davantage les entreprises multinationales. Je suis favorable à ce développement que j'ai fortement encouragé lors de ma présence au sein du gouvernement. La prospérité de notre pays et le plein emploi l'exigent. En effet, au-delà de la concurrence que nous devons affronter sur le plan européen et mondial, se profile celle des superpuissances du BRIC (Brésil, Russie, Inde, Chine) qui bénéficient d'un potentiel sans aucune mesure avec le nôtre.

À part encourager les grands groupes à se domicilier chez nous, il s'agit de favoriser la recherche et développement de nos PME. La collaboration entre nos hautes écoles et les milieux économiques et financiers doit encore s'accroître. La présence du CERN, par exemple, est un atout que le monde entier nous envie et qu'il faut savoir exploiter.

LA GENÈVE DE CARLO LAMPRECHT

"La qualité et la diversité de son environnement proche, des prestations qu'elle est en mesure d'offrir par rapport à sa taille sont des plus séduisantes. La diversité culturelle que l'on y trouve, les contacts que sa petite taille favorise avec des personnes venues de toutes parts de la planète sont un enrichissement permanent pour toutes celles et ceux qui se donnent la peine de les découvrir. Bref, c'est une ville où il fait bon vivre! Si, je devais partager Genève avec une personne étrangère, je l'emmènerais faire un tour du Petit Lac en bateau, par une belle soirée d'été. C'est absolument magique!"

D'autre part, nos zones industrielles dont nous fêtons le 50^{ème} anniversaire doivent servir d'exemple. Je rends hommage aux magistrats qui ont eu le courage de les concevoir et à la population de l'époque qui ne les a pas contestées. Leur existence a permis à Genève d'absorber un développement économique remarquable. Elles sont aujourd'hui saturées et il faut penser à long terme. Si nous voulons développer le PAV, un excellent projet d'avenir, il faudra bien trouver d'autres emplacements pour y déménager les entreprises qui s'y trouvent.

Enfin, si Genève veut bénéficier pleinement des retombées de cette politique, la construction de logements devient impérative. Garder les bons contribuables sur le canton de Genève c'est augmenter les recettes fiscales de plusieurs dizaines de millions pour l'Etat, se donner les moyens de créer de nouveaux logements accessibles indispensables à l'équilibre social et de limiter un trafic pendulaire croissant avec ses inconvénients en matière de mobilité et de nuisances pour l'environnement. Il faut avoir le courage de déclasser deux ou trois sites vierges en dehors de la ceinture autoroutière et créer des nouvelles zones d'habitat de qualité. Ce sont des choix que nous devons faire aujourd'hui et la population doit être consciente des enjeux que ces choix auront sur l'avenir de Genève et de toute la région lémanique. ■

VOIE

GENÈVE RASSEMBLE

Le 1^{er} janvier 2010 naissait le Greater Geneva Bern Area (GGBA), l'espace économique de la Suisse occidentale, regroupant 2.8 Mio d'habitants. Est-ce un moyen, pour Genève, d'accélérer sa mue? Le Conseiller d'Etat Pierre-François Unger partage ses convictions avec passion.



LA GENÈVE DE PIERRE-FRANÇOIS UNGER

"Impossible de se limiter à tel ou tel aspect de Genève, ville faite de tant d'assemblages! Il y a la salle de l'Alabama, lieu de progrès humains essentiels; le bâtiment des Forces Motrices, fait de l'intelligence des premiers industriels genevois, le Palais de l'Equilibre du CERN et son architecture de bois, image du développement durable; enfin le superbe paysage viticole des coteaux du Mandement, à moins de 5 km du centre ville. Genève, c'est cela: la densité des compétences!"

Pour en savoir plus:
<http://ge.ch/dares>
<http://www.ggba-switzerland.ch>

FRONTALIÈRE, MAIS SANS FRONTIÈRES

En réalité, dans l'histoire, aucune frontière n'a jamais vraiment correspondu à Genève. Elles ont fluctué plusieurs fois au cours des siècles. Aujourd'hui, nos frontières sont davantage des délimitations administratives. En revanche, Genève a toujours su assembler ceux qui y sont venus et leur permettre de créer des opportunités. Ainsi, l'arrivée de Calvin a donné à la cité marchande sa dimension spirituelle avec la Réforme. Le Règlement des Orfèvres, inspiré par le même Calvin, a-t-il interdit le port des bijoux? Les orfèvres se sont transformés en horlogers. La Révocation de l'Edit de Nantes, au 17^{ème} siècle a fait affluer les protestants de France? Ils sont devenus les premiers banquiers privés... Jusqu'à la création de la SDN, inspirée par les actes humanitaires de protection des soldats blessés de 1864 et qui a donné naissance à la Genève internationale. Bref, Genève a une capacité d'accueil rare. Elle ne se traduit pas par l'injonction de "devenir genevois", mais par l'assemblage et la valorisation de savoirs-faire venus de tous les horizons.

BASSIN DE VIE ET RÉGION MAJEURE

C'est pour cela que je dis que nous sommes plutôt un bassin de vie qu'un canton. Cette obligation de vivre ensemble nous pousse à surmonter les différences administratives et conclure des alliances pragmatiques. Ainsi, schématiquement, le projet d'agglomération franco-valdo-genevois se concentre sur les infrastructures, question cruciale si nous voulons atteindre le niveau d'une métropole européenne, tout en préservant la qualité de vie de ses habitants. De l'autre côté, le GGBA dont je suis l'initiateur, fédère les atouts de la Suisse occidentale pour nous positionner en partenaires de n'importe quelle région du monde et, d'autre part, nous permet de nous asseoir à la même table que les régions majeures de Bâle et de Zurich pour le rayonnement économique de la Suisse. ■



GENÈVE, PATRIMOINE MONDIAL

Avec 22 organisations intergouvernementales et 250 ONG sur son sol, Genève doit, en partie, son aura de plateforme de coopération internationale unique au monde à l'action de la FIPOI, cheville ouvrière discrète, mais indispensable du rayonnement genevois. Rencontre avec François Reinhard, son Directeur.



LA FIPOI: À SITUATION EXCEPTIONNELLE, OUTIL ADAPTÉ

La satisfaction des besoins immobiliers des organisations internationales est une composante essentielle de la politique d'accueil de la Suisse et de Genève. L'enjeu est de taille: la "Genève internationale" génère 14'000 emplois et les retombées directes pour l'économie locale représentent plus de la moitié des 4,4 milliards de CHF dépensés annuellement par les organisations internationales.

La FIPOI (Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales) est une fondation de droit privé à but non lucratif co-fondée en 1964 par la Confédération suisse et l'Etat de Genève. Son but: faciliter l'implantation d'organisations internationales dans le Canton. "Notre statut de droit privé et la composition paritaire de notre Conseil de fondation sont des facteurs d'efficacité, souligne François Reinhard, car cela nous donne l'autonomie d'action indispensable pour accomplir notre mission. Notre statut de ville d'accueil des institutions internationales est envié par nombre d'autres capitales et nous ne pouvons ignorer cette concurrence".

L'IMMOBILIER, MAIS PAS SEULEMENT

"Les activités de la FIPOI s'exercent dans plusieurs domaines. Tout d'abord, le financement et le conseil: prêts aux organisations internationales, organisation de projets immobiliers, construction et exploitation de bâtiments. Vient ensuite la gérance des 10 immeubles dont nous sommes propriétaires et que nous louons aux organisations.



L'AÉROPORT INTERNATIONAL DE GENÈVE, ACTEUR DE LA GENÈVE INTERNATIONALE

Les 137 destinations directes au départ de Genève contribuent au rayonnement international du tissu économique de la région et au soutien actif du tourisme en Suisse romande et en France voisine. L'accroissement des liaisons directes vers New York et Washington répond à la demande des agences onusiennes, de plusieurs multinationales et ONG. Son service d'accueil diplomatique a reçu, en 2009, 101 chefs d'Etats et le Secrétaire général des Nations Unies. Plus de 2000 ministres et leurs délégations, venus d'Europe, d'Afrique, du Moyen-Orient, d'Asie, d'Amérique du Nord et du Sud ont passé par le service "protocole" de l'AIG.

LE CHOIX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans son rôle de conseil dans l'organisation, la construction et l'exploitation de projets immobiliers, la FIPOI prend en compte les principes les plus récents du développement durable, notamment en matière énergétique. "Par exemple, note François Reinhard, nous avons réalisé pour l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature), un bâtiment labellisé Minergie-P-Eco qui a obtenu la certification la plus élevée du Green Building Council américain: LEED Platinum. Une première européenne pour un bâtiment de bureaux".

GENÈVE JOUE DE SES ATOUTS INTERNATIONAUX... ET DE SON CHARME

"En définitive, conclut François Reinhard, Genève propose un cadre idéal aux organisations internationales, non seulement par les facilités offertes par la FIPOI, mais aussi par les synergies engendrées par la présence simultanée et sur quelques kilomètres carrés des instances majeures d'un monde désormais multipolaire. Il y a aussi la présence d'un cadre académique de qualité avec l'UNIGE et l'Institut des Hautes Etudes Internationales et enfin, des échanges nombreux avec des entreprises privées, notamment dans le domaine de la santé. Où emmènerais-je quelqu'un qui ne connaît pas Genève? Hormis les incontournables rives du lac et la Vieille Ville, certainement dans le vieux Carouge. Une façon sympathique d'aborder Genève, coté douceur de vivre..."

LA GENÈVE INTERNATIONALE EN CHIFFRES

- 22 organisations intergouvernementales avec accord de siège
- 250 ONG
- 236 missions, représentations et délégations
- 164 Etats représentés de façon permanente
- 4'500 réunions et conférences organisées par année
- 182'000 délégués/experts assistant aux réunions et conférences par année
- 3'000 visites de chefs d'Etat et de gouvernement, de ministres et d'autres dignitaires par année
- 40'000 diplomates et fonctionnaires internationaux, y compris les membres de familles et les scientifiques du CERN
- 2'400 employés d'ONG

Enfin, l'accueil de conférences internationales: plus de 330 événements ont été organisés l'année dernière (50'000 délégués), dans le Centre International de Conférences de Genève (CICG) et le Centre de Conférences de Varembe (CCV), dont la FIPOI est également propriétaire. Enfin, la FIPOI a le mandat d'étudier et de réaliser tous les périmètres de sécurité qui entourent les organisations internationales. Ces travaux sont financés par l'Etat hôte".

UNE POLITIQUE FINANCIÈRE ET FONCIÈRE ATTRACTIVE

Pour favoriser l'implantation genevoise des organisations internationales, la FIPOI s'appuie sur le partenariat financier de la Confédération et sur celui, foncier, de l'Etat de Genève. "La Confédération accorde à la FIPOI des dons et des prêts sans intérêt à cinquante ans, précise François Reinhard. Cela nous permet de proposer aux organisations internationales des conditions avantageuses pour l'achat, la construction ou l'extension de bâtiments. Depuis sa création, la FIPOI a financé la construction ou l'acquisition d'immeubles à hauteur de 974 millions de CHF. Quant au canton, il met à disposition, en droit de superficie gratuit, des terrains pour les projets de construction. Au total, 582'000 m² ont ainsi été attribués en faveur de la Genève internationale".

Cette coopération institutionnelle permet d'offrir aux acteurs de la construction plusieurs millions de francs de travaux, soit sous la forme d'entreprises totale et générale, soit sous la forme d'adjudications conventionnelles. Cela n'empêche pas le recours aux Partenariats Public Privé. "Il nous arrive, poursuit François Reinhard, selon l'importance des projets, de rechercher un concepteur-construteur-exploitant pour conclure ce type de partenariat".

L'ATOUT GENÈVE

Directeur général de Palexpo,
Claude Membrez voit en Genève
son argument majeur face à la
concurrence européenne.



Comment se positionne Palexpo parmi les centres d'exposition et de congrès internationaux?

Palexpo accueille des événements organisés par des tiers et organise aussi ses propres événements. Nos concurrents sont, soit des organisateurs d'expositions dans les thématiques que nous traitons, soit des villes à très forte attractivité qui se situent au niveau de Genève.

Dans le premier cas, il y a à la base un tissu industriel local qui fédère de nombreux acteurs économiques. Ces manifestations ne changent que très rarement de lieu. Dans le second cas, la concurrence s'établit entre destinations offrant des conditions d'accueil jugées incontournables par les organisateurs et les exposants, comme le climat, le cadre naturel, la facilité d'accès, le côté festif de la vie nocturne. Dans cette catégorie, les grandes concurrentes de Genève sont Barcelone et Amsterdam. Même si Genève est une ville plus petite, elle propose d'excellentes conditions d'accueil et sa notoriété internationale est un atout de taille!

Comment réagit Palexpo face à la concurrence internationale?

Ce que les gens achètent d'abord, c'est Genève avec toutes les qualités de la Suisse, pas Palexpo! Avec Genève Tourisme et Congrès, nous avons créé une nouvelle identité "Genève, un monde en soi". Tous les acteurs du tourisme genevois se fédèrent ainsi, afin de se présenter auprès des acheteurs internationaux sous une même bannière. L'offre technique et logistique proposée par Palexpo n'est abordée qu'en fin de parcours.

L'autre facteur positif, c'est que nous sommes très réactifs parce que nous sommes une organisation compacte (130 personnes seulement). Enfin, à Genève, le pouvoir politique s'implique beaucoup. Le grand avantage, c'est qu'une fois que le Canton nous soutient, c'est beaucoup plus facile d'agir rapidement. Entre gens de bonne volonté qui ont envie de faire des affaires et de développer le tourisme à Genève, se fédérer pour agir de manière concertée se fait de manière très simple.

Quelques mots sur votre projet hôtelier avec Losinger/Marazzi?

L'hôtellerie est un partenaire indispensable à notre activité. Or, c'est un gros investissement et un métier différent du nôtre. À côté de l'hôtel 5 étoiles Crowne Plaza, le plus grand hôtel de Suisse avec 500 chambres qui jouxte Palexpo, nous voulions disposer d'une offre dans la catégorie économique. La solution que nous avons trouvée avec Losinger/Marazzi est de louer à son partenaire hôtelier une partie disponible de notre terrain pour la construction d'un hôtel d'environ 200 chambres dont nous avons défini les caractéristiques correspondant à nos besoins. ■



Pour en savoir plus:
www.geneva-palexpo.ch

LES GRANDS PROJETS DE GENÈVE



A. Colovrex

Nouvelle ZI
Délocalisation de la gare de marchandises de la Praille. Raccordement direct de la gare CFF de l'aéroport à la ligne Genève-Lausanne

B. Genève internationale

Extension de l'OMC. Centre logistique du CICR
Campus Santé
www.fipoi.ch

C. Les Vergers de Meyrin

1'000 logements
Eco-quartier
<http://etat.geneve.ch/dt/amenagement>

D. Bernex-Est

850 logements
2'500 emplois

E. Le PAV

Praille-Acacias-Vernets
230 ha à développer sur la rive sud de l'Arve
14'000 logements
15 à 20'000 emplois
<http://etat.geneve.ch/pav>

F. Sovalp

600 logements au pied du coteau de Lancy
120'000 m² de surface pour des activités
www.sovalp.ch

G. Les Cherpines

3'000 logements
Centre sportif et zone industrielle
<http://etat.geneve.ch/dt/amenagement>

H. La Chapelle - Les Sciers

1'300 logements
Eco-quartier
<http://etat.geneve.ch/dt/amenagement>

I. MICA

Communaux d'Ambilly à Thônex
3'000 logements
<http://etat.geneve.ch/dt/amenagement>

J. CEVA

Liaison ferroviaire Cornavin - Eaux Vives - Annemasse. Temps de parcours: 20 minutes
Développement des quartiers jouxtant les gares
www.ceva.ch
<http://etat.geneve.ch/dt/amenagement>

GENÈVE, UNE VILLE RICHE DE SA DIVERSITÉ



LA GENÈVE DE RÉMY PAGANI

“Je me bats depuis l'âge de 16 ans pour qu'il y ait encore des quartiers populaires à Genève, conclut Rémy Pagani. Je crois qu'une cité ne peut vivre que par sa diversité. Le principe même d'une ville, c'est l'échange humain, la socialisation, et non un ensemble de bureaux et de magasins où, à partir de 18 heures, c'est mort. Je me suis battu toute ma vie pour que ma ville conserve un caractère populaire et c'est ce que beaucoup de gens qui viennent à Genève adorent, y compris dans les milieux internationaux!”

Pour en savoir plus:

<http://www.ville-geneve.ch/themes/amenagement-construction-logement>

“Je serai celui qui construit”, promettait Rémy Pagani en accédant à son dicastère des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève. Militant de toujours, il met aujourd'hui sa passion au service de la diversité de l'habitat. Entretien.

Grâce à la rapide mise en place du Plan directeur communal 2010 - 2020 et d'un plan financier d'investissement à l'horizon 2012, la ville est armée pour contribuer à hauteur de 360 logements à l'objectif cantonal de production de 2'500 logements par année. Comment y parvenir dans la ville la plus compacte de Suisse?

PARTENARIATS DE TERRAIN

“Avec ce Plan directeur communal, l'idée était d'analyser toutes les potentialités qui existent pour fixer des objectifs, explique Rémy Pagani. On s'est rendu compte que l'on pouvait construire, rien que sur le domaine municipal, 360 logements par an. Nous définissons ensuite des plans localisés de quartiers. Il faut savoir que la Ville de Genève est le plus gros propriétaire foncier de son territoire. Nous disposons donc d'un domaine foncier public considérable, ce qui favorise notre politique de mixité sociale. Ainsi, chaque fois qu'un opérateur immobilier privé souhaite construire, nous disposons souvent d'un terrain à côté. Nous lui proposons alors de faire l'opération ensemble en nous répartissant les droits à bâtir et en trouvant un équilibre entre les logements à loyer modéré, logements à loyer libre et PPE. Aujourd'hui, grâce à ce type de partenariat, nous avons en portefeuille 1'060 logements en projet. 534 de ces logements sont à vocation sociale dont 229 sur des propriétés de la ville.”

UN TRAVAIL DE DENTELLE

“Nous exploitons également les moindres potentialités de logements. Par exemple, en rénovation de bâtiments, en créant des surfaces habitables simplement en alignant ces “dents creuses” sur la ligne des corniches. Ou encore en construisant sur les terrains dont la ville est propriétaire, mais qui ne sont occupés que par des garages...”. Identifier avec minutie les moindres potentialités pour grappiller des surfaces habitables est un travail de fourmi: “on fait de la dentelle” reconnaît Rémy Pagani. La raison en est simple. Avec une densité de 220 habitants et emplois à l'hectare, la ville de Genève est la plus densément peuplée d'Europe après Barcelone et loin devant Zurich (111/ha). “On peut difficilement faire plus compact.”

GENÈVE ASSUME SA MIXITÉ CULTURELLE



**Comment la Genève locale vit-elle l'enjeu international?
Le point de vue de Pierre Maudet, Conseiller administratif de la ville
de Genève, en charge de l'environnement urbain et de la sécurité.**

Les Genevois sont sensibles aux enjeux de la Genève internationale. Le récent vote positif pour l'extension du bâtiment de l'OMC le montre. Ce rayonnement international génère une certaine fierté des Genevois, par exemple au niveau d'institutions culturelles qui, comme le Grand Théâtre, font partie d'une offre que l'on se doit de donner à la Genève internationale et qui bénéficie très directement à la Genève locale.

DEUX MONDES QUI SE CÔTOIENT

D'un côté la Genève internationale, avec ses 40'000 fonctionnaires, ses 5'000 diplomates, son fonctionnement très anglophone et les nombreuses sociétés multinationales dope l'activité économique de la ville. De l'autre, la Genève locale regarde cela d'un œil un peu suspicieux, car il faut loger tout ce personnel et cela crée une pression sur le marché locatif et la mobilité, non seulement à Genève, mais aussi dans le canton de Vaud et en France voisine.

En fait, Genève est une capitale régionale qui en est encore aux balbutiements de ce qu'elle pourrait représenter. Intellectuellement, Genève s'est toujours vue comme une capitale spirituelle plutôt que temporelle: ce n'est pas un château qui domine la ville, mais une cathédrale. Cependant, nous comblons aujourd'hui les retards accumulés en termes d'infrastructures de transports et de logements et Genève développe ses relations avec la région. Différentes instances transfrontalières réfléchissent au niveau de l'agglomération et prennent en compte la réalité d'un espace de vie: l'espace lémanique au sens large et la région franco-valdo-genevoise au sens strict.

Cela dit, avec ses 45% d'étrangers, Genève est une ville ouverte qui assume son côté multiculturel et sa grande mixité sociale. Ma mission, à la tête de mon département, consiste à faire en sorte que le climat urbain soit propice au "vivre ensemble" dans une ville qui se densifie.



GENÈVE INNOVE AVEC GE TAG: LE GUIDE VIRTUEL QUI S'ADAPTE À VOS GOÛTS

À l'initiative de Pierre Maudet, les détenteurs de smartphones en balade à Genève vivent une nouvelle expérience avec GeTag. Application gratuite disponible sur iTunes, GeTag permet de consulter sur son mobile des informations actualisées et pertinentes sur une multitude de restaurants, musées et autres sites touristiques. Contrairement à un système classique, aux informations souvent de faible qualité et parfois obsolètes, GeTag propose une solution unique au monde basée sur un moteur de confiance permettant de s'orienter selon ses goûts et ses envies, grâce à des "Post-Its numériques". Ces tags peuvent être consultés sur une carte ou en réalité augmentée, en apparaissant en superposition à la vue de l'utilisateur, avec des commentaires et un lien sur Wikipédia.

À découvrir sur: www.getag.net



TRAVAILLER EN PARTENAIRES, LA MEILLEURE DES CHOSES

Troisième commune du canton avec un peu plus de 28'000 habitants, Lancy est directement concernée par les projets phares du canton que sont les PAV et le CEVA. Rencontre avec son maire, François Baertschi.

Toute la région genevoise a besoin d'étoffer son offre de logements. Quelle est la politique de la ville de Lancy dans ce contexte?

Nous disposons d'un certain nombre de zones de développement, définies en 1958 déjà. Ouverts à tout projet de construction dans ces périmètres, nous sommes parfaitement conscients qu'il faut construire en ville, pourvu que suivent les infrastructures. Lancy peut encore être densifiée, car nous disposons de suffisamment de parcs et d'espaces publics. Mais, outre les procédures, les projets mettent ici un temps phénoménal pour aboutir. Dans le canton de Genève, les communes ne sont que des "préaviseurs" face à l'Etat. Le meilleur des rôles, c'est quand nous pouvons être co-constructeurs: plus nous pouvons travailler en amont, plus c'est intéressant.

Votre commune jouxte le projet du PAV. Quel est son impact?

La part concernée de notre commune se trouve au pied du coteau de Lancy. Elle accueille le projet SOVALP, initié par les CFF, qui est prêt à démarrer dans la mesure où toutes les procédures administratives sont réglées. Plus au sud, nous avons des industries connectées au rail et, semble-t-il, cela ne va pas changer. Un point d'interrogation subsiste sur ce qu'on appelle "Le Camembert", à côté du stade de La Praille. Notre commune, qui a besoin de locaux sportifs, prévoyait à cet endroit une plaine des sports jouxtant le stade. Or le projet PAV projetait d'y construire trois tours de 150 mètres. On a découvert récemment qu'à cet endroit le sous-sol recelait une nappe phréatique, il n'est donc pas certain que ces tours soient édifiées à cet endroit.

Parlez-nous de votre expérience avec Losinger/Marazzi à travers Lancy Square.

Pour cette opération, nous avons vendu des terrains de la commune. La ville de Lancy a participé à des logements coopératifs. Pour moi, ce type d'opération, cette forme de montage à plusieurs partenaires est la meilleure des choses. Ce sont des gens qui ont vraiment la volonté d'aboutir. Nous avons avec Losinger/Marazzi des contacts qui ont toujours été cordiaux et agréables, comme avec tout partenaire de bonne volonté avec qui nous partageons les mêmes buts.

Pour en savoir plus:
www.lancy.ch



GENÈVE NOUS ENGAGE

Etre en position de challenger sur un marché comme Genève oblige à faire preuve d'originalité et à proposer des solutions innovantes. Lesquelles? Comment?
Entretien avec Bernard Chauvet, Directeur de l'Agence valdo-genevoise Losinger/Marazzi.

Bernard Chauvet, Genève développe de nombreux et importants projets d'aménagements qui engagent son avenir. Dans ce contexte, quelle est votre approche?

Notre approche est avant tout d'aider et de soutenir cette politique d'aménagement en étant proche des donneurs d'ordre et en leur fournissant la réponse la plus adéquate au meilleur moment. Nous leur devons d'être des facilitateurs. Objectif numéro 1: libérer nos clients d'un maximum de contraintes et d'obligations pour qu'ils puissent se concentrer sur leurs métiers et leurs objectifs.

Le socle de cette approche, c'est l'offre en Entreprise Totale, associant conception et construction. On élimine ainsi les risques d'erreurs et de discontinuité entre ces deux phases, on accélère le processus en coordonnant l'ensemble des intervenants. Face à la complexité croissante des ouvrages, des techniques et des réglementations, le marché est de plus en plus demandeur de cette solution.

À ce socle, nous associons des services complémentaires. Par exemple, en intervenant très en amont sur un foncier, pour répondre à un besoin d'un client, ou de notre propre initiative si nous détectons une attente du marché. Nous imaginons et développons, sur ce terrain, le meilleur produit possible en adéquation avec cette demande. Cette offre en Développement Immobilier représentera en 2010, plus de la moitié de notre chiffre d'affaires.

L'étape suivante, la tendance de fond, c'est la composante "exploitation du bâtiment". Là, nous apportons un maximum de sécurité et de continuité au client, puisque nous proposons d'absorber tous les risques inhérents à l'acte de construire depuis la feuille blanche, en passant par la conception-construction et jusqu'à l'exploitation pendant 10, 20 ou 30 ans.

En somme vous proposez des outils pour, à la fois, accélérer et sécuriser les projets?

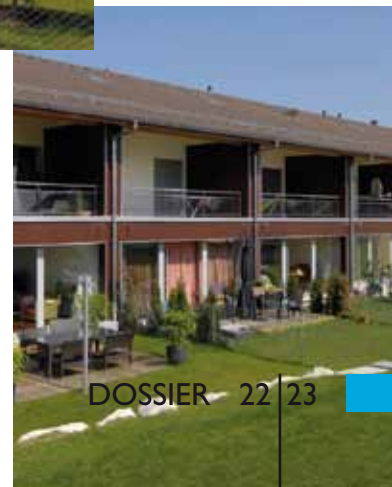
Oui. Et c'est ainsi que nous pouvons répondre de la manière la plus flexible et la plus proactive possible à la demande, publique ou privée, qu'il s'agisse des logements dont le développement économique de la région a le plus besoin, de bâtiments commerciaux pour accueillir les nombreuses entreprises qui souhaitent s'installer ici, ou de bâtiments industriels ou de stockage à mettre à disposition le plus rapidement possible. C'est ainsi que nous devons et voulons nous engager pour Genève et contribuer à lever des freins, car Genève a tous les atouts en mains pour réussir. ■



Casaï 58, Genève



Les Jardins de l'Aulne, Genève



LES ÉCO-QUARTIERS



Eikenøtt, Gland (VD)

Dans notre société contemporaine, une réelle prise de conscience s'est imposée: nous ne pouvons plus vivre au jour le jour et consommer sans nous préoccuper du monde de demain. Ainsi, dans tous les domaines, soient-ils sociaux, politiques ou économiques, nous recherchons des solutions alternatives afin de conjuguer conservation de notre confort actuel, réduction de l'impact de nos activités sur notre environnement et préservation des ressources naturelles. La durabilité –avec la construction durable, constitue aujourd'hui le cœur de l'innovation dans le domaine de la construction.



L'HABITAT DE DEMAIN!

En revanche, la compréhension de ce concept peut être multiple et l'existence de labels nombreux peut générer une certaine confusion. La construction durable, quant à elle, reprend ces critères sociaux, économiques et environnementaux à travers la réalisation d'éco-quartiers. Avec les projets Eikenøtt à Gland, GreenCity à Zurich et Gleis Nord à Lenzbourg (AG), Losinger/Marazzi se lance ces défis.

CONSTRUCTION DURABLE: FAIRE NAÎTRE LES RÉFÉRENCES DE DEMAIN!

Que ce soit en tant que développeur, au cours d'un projet que nous réalisons en entreprise générale ou totale, ou encore lors de rénovations, nos spécialistes travaillent à l'élaboration de solutions alternatives, ainsi qu'à de nouveaux concepts et méthodes de travail. En matière de construction durable, notre entreprise ambitionne de réaliser les projets de référence de demain.

Par là, nous ne comprenons pas uniquement la réalisation de bâtiments durables, mais également la réalisation complète d'éco-quartiers. Ces projets rassemblent l'ensemble des aspects sociaux, économiques et environnementaux liés à la "construction durable". Au-delà du bâti, ces projets intègrent également des aspects complémentaires tels que la mobilité ou la mixité sociale.



EIKENØTT: MODÈLE INNOVANT DE QUARTIER DURABLE

Eikenøtt, éco-quartier situé à Gland (VD), au bord du lac Léman, offre un potentiel de 20 bâtiments, soit 432 appartements et environ 1'200 habitants. Le montant d'investissement de ce projet approche les 260 millions de Francs suisses.





CHIFFRES CLEFS

- 432 appartements en location et PPE
- 20 bâtiments d'une capacité d'accueil totale de 1'200 habitants
- 10 aires de jeux
- 8 hectares de surface
- 6 mini-déchetteries pour le tri des déchets
- 600 places de parc
- 2 potagers collectifs
- Commerces de proximité: Coop et petits commerces Allée du Communet
- Un parc public avec une arène pour les représentations scéniques
- Une crèche



Le nom du projet est un clin d'œil à la Commune: Eikenøtt –traduction norvégienne de Gland, renvoie à une nature préservée et à une haute qualité de vie, caractéristiques de la Scandinavie. Dans le cadre de ce projet, les travaux d'aménagements extérieurs des abords du quartier favoriseront la création d'espaces verts, la biodiversité et la réutilisation des eaux de pluie.

Les trois piliers de la construction durable sont systématiquement pris en compte dans le cadre du projet Eikenøtt et le plan de quartier définit des objectifs spécifiques pour chacun d'eux.

RÉALISER UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE

Pionnier en Suisse, ce projet contemporain est une zone sans voiture, dotée d'espaces de rencontres et favorisant la mobilité douce, où piétons et cyclistes auront la priorité. Pour réaliser ce concept et concentrer le stationnement en un lieu unique, un garage collectif a été prévu à l'entrée nord du quartier. Situé le long de l'autoroute et faisant office d'écran anti bruit, ce parking se distingue par ses façades végétales et son habillage bois. Par ailleurs, des panneaux solaires seront intégrés sur le toit. La desserte du quartier, en matière de transports en commun, constitue un autre élément majeur du projet: la ligne de bus en direction de la gare a été étendue et les cadences augmentées.

Exemplaire, Eikenøtt fera la part belle aux énergies renouvelables. Un réseau de chauffage à distance, approvisionné en bois pour 80% et en gaz pour la couverture des besoins de pointe (20%), alimentera le quartier. Les plaquettes utilisées proviendront de la forêt voisine. Ce système sera en fonction jusqu'au raccordement au Projet de Géothermie Profonde de la Côte, auquel la Commune souhaite recourir dans le futur.

Tous les bâtiments seront réalisés, a minima, selon le standard Minergie-Eco; le bâtiment abritant le centre commercial Coop sera quant à lui réalisé en construction bois et labellisé Minergie-P-Eco.

Six mini-déchetteries, installées en différents points du quartier, permettront le tri des déchets.

FAVORISER LA MIXITÉ

Autre élément déterminant de ce projet: créer de la mixité sociale. S'adressant à une grande diversité de résidents (familles, seniors, etc.), le quartier offre à la fois du logement en location et en PPE. Les prix abordables, les différents niveaux de standing et l'architecture diversifiée sont autant de facteurs qui favoriseront l'accès à des catégories d'âge et de population diverses.

CONCEVOIR UN QUARTIER VIVANT

Un magasin Coop, des surfaces commerciales complémentaires, un marché hebdomadaire dans la rue principale, des espaces de rencontres tels que des aires de jeu, des jardins potagers collectifs, un parc public avec une arène pour des représentations scéniques sont autant de prestations qui rassembleront les habitants.

Les travaux débuteront au cours de l'année 2011.

UNE COMMUNE, UN SOUHAIT, UN ÉCO-QUARTIER

Depuis 2005, la ville de Gland travaille en partenariat avec la société immobilière Baufinag et Losinger/Marazzi pour donner à sa dernière zone constructible un plan de quartier global et moderne. Dans un premier temps, nos experts ont élaboré un plan de développement cohérent de cette surface de 80'000m². Pour y parvenir, Losinger/Marazzi s'est appuyé sur une étude sociologique menée par l'EPFL, afin de prendre en compte les besoins et les attentes des différentes populations et classes d'âges en matière d'habitat.

En 2007, un concours d'urbanisme a permis de définir le schéma directeur du quartier. Ce dernier fut remporté par le groupe Echo, composé des deux bureaux d'architectes Lopes & Perinet-Marquet et In Situ. Sur cette base, cinq bureaux d'architectes ont été mandatés en 2009 pour développer chacun un projet architectural. La Commune a approuvé le plan d'aménagement de quartier en février 2010 et les requêtes de permis de construire ont été déposées à l'été 2010. ■





TROIS QUESTIONS À THIERRY GENOUD, MUNICIPAL DE GLAND

Comment le projet Eikenøtt influence-t-il le développement de la ville de Gland?

Ce quartier est très important dans le concept de développement urbanistique de notre commune et de la région. Il permet un apport de population souhaité par le plan directeur cantonal et donne une réponse à la poussée démographique de notre district.

L'arrivée d'environ 1'200 habitants dans un ensemble de qualité, partant d'une démarche commune entre investisseur privé et notre collectivité publique montre la pertinence de ce type de partenariat face à l'épineux problème de logement de notre région.

Quels ont été les plus grands enjeux du développement de cet éco-quartier?

Alors que les projets architecturaux guident généralement les développements, il convient de souligner la démarche adoptée pour ce projet: à travers le concours d'urbanisme et d'espaces publics, une image générale fut sélectionnée, favorisant la mise en relation d'espaces non construits.

Par la gestion des énergies, l'infiltration des eaux météoriques, la mixité sociale, la mise en valeur de la mobilité douce, l'intégration de commerces de proximité, la présence de jardins communautaires et la diminution de l'offre en places de stationnement, ce quartier s'inscrit résolument dans une dynamique de développement durable.

Comment se déroule le partenariat avec Losinger/ Marazzi?

Des premières esquisses du concours, en passant par l'élaboration de la planification (PPA et son règlement), le dépôt de la demande de permis de construire, à la présentation du concept au législatif communal ainsi qu'aux investisseurs, ce partenariat se révèle très positif.

Nous avons eu la chance de rencontrer une équipe performante, à l'écoute et très réactive à nos attentes. Les solutions apportées, provenant de plusieurs horizons, ont permis de mener ce projet à terme de la meilleure manière.

Nous nous réjouissons de voir, sur le territoire de la ville de Gland, grandir un tel quartier réunissant qualité, technique et respect de l'environnement. ■

DÉVELOPPEMENT DURABLE: LA CONSCIENCE ZURICHOISE

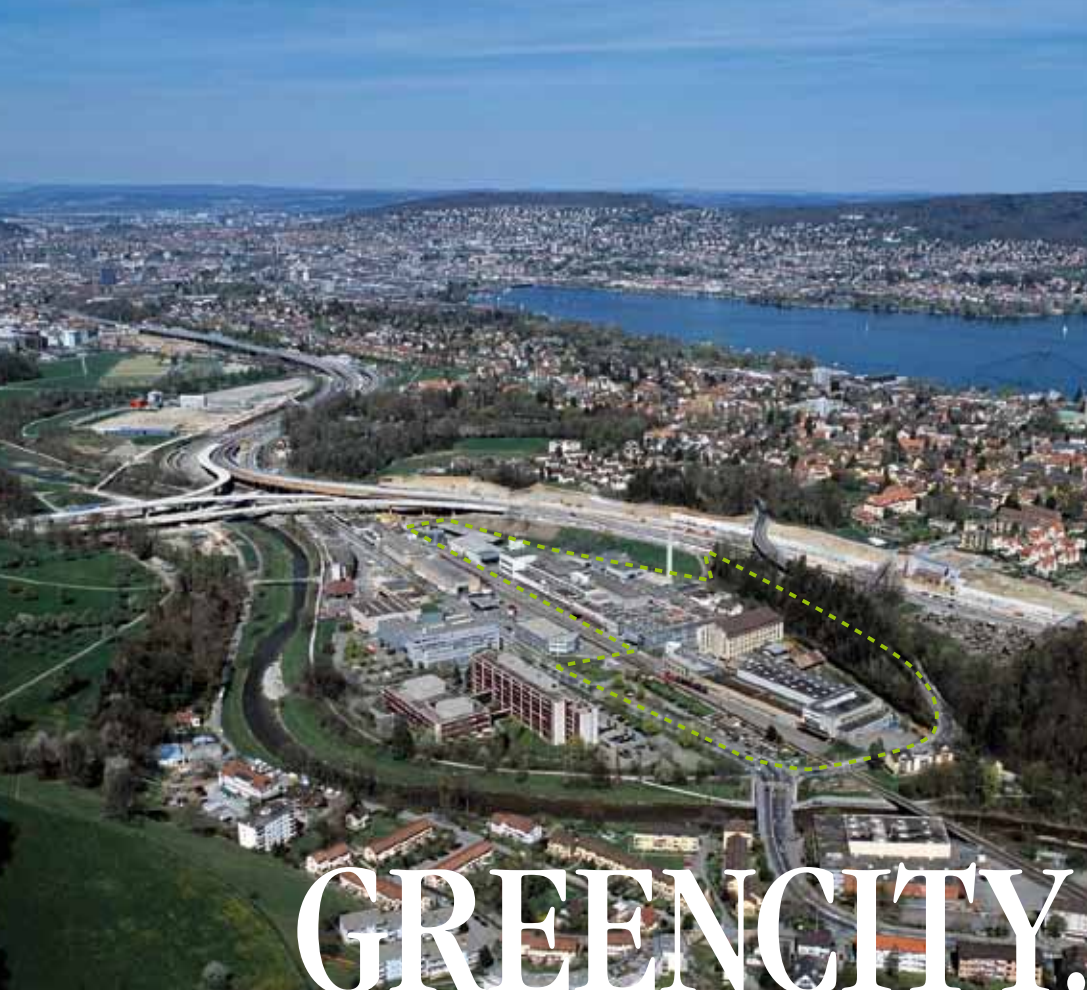
Les autorités publiques tout comme la population se montrent favorables au développement durable dans sa globalité. Zurich a développé une réelle conscience en matière de construction durable et peut de ce fait être qualifiée de ville particulièrement ambitieuse dans le domaine.

En 2008, 76% des électeurs de la ville de Zurich approuvaient l'introduction du concept de Société à 2'000 Watts.

La vision de la Société à 2'000 Watts vise une diminution des besoins énergétiques à 2'000 Watts. Ceci correspond d'ailleurs à la moyenne mondiale actuelle: chaque être humain consomme 17'500 Kilowatts par an, équivalant à une alimentation continue de 2'000 Watts. Aujourd'hui en Suisse, cette valeur est trois fois supérieure et s'élève à près de 6'000 Watts par personne.

En 1960, la Suisse cadrait, en terme de dépenses énergétiques, avec les exigences de la Société à 2'000 Watts. Cela ne signifie pourtant en rien qu'il faille revenir aux conditions de vie de cette époque. Il s'agit au contraire d'augmenter radicalement l'efficacité énergétique –à travers les matériaux et l'utilisation de l'énergie, pour dégager une prestation énergétique plus importante. D'ailleurs, seul un tiers de l'énergie primaire consommée sert effectivement, sous forme d'énergie utile, aux prestations énergétiques proprement dites. L'atteinte de ces objectifs est d'ailleurs déjà possible avec les technologies actuelles.

Près de la moitié des 2'000 Watts peut être imputée au bâti. Concrètement, dans le développement de quartiers, il faut tenir compte de l'énergie d'exploitation en favorisant, par exemple, le recours à 100% d'énergie renouvelables et à la conception de bâtiments à énergie positive, mais aussi de l'énergie grise et de la mobilité journalière. Tout au long du cycle de vie du bâtiment, il conviendra de porter une attention de plus en plus particulière à la gestion énergétique. ■



GREENCITY. ZÜRICH

UN PROJET PHARE

Avec la réaffectation d'une ancienne friche industrielle, située sur le site de Manegg à Zurich-Wollishofen, Losinger/Marazzi endosse un rôle de précurseur: pour la première fois en Suisse, les objectifs de la Société à 2'000 Watts seront transposés à l'échelle d'un quartier.

UN QUARTIER QUI VISE LES OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ À 2'000 WATTS.

Losinger/Marazzi a décidé de relever le défi de revaloriser ce quartier en réalisant un projet mixte d'un montant d'investissement de près de 800 Mio. de Francs. Il est prévu d'y réaliser appartements, postes de travail, zones commerciales, et écoles ainsi que 30% de logements en coopérative, afin de favoriser la mixité sociale.

Parmi les objectifs fixés: 100% d'énergies renouvelables. L'utilisation d'une centrale hydroélectrique déjà présente sur le site permettra de couvrir 50% des besoins en électricité du quartier. Dans un autre domaine, l'accord signé avec les autorités exige la labellisation Minergie-P-Eco. Autre composante incontournable d'un éco-quartier: l'introduction de mesures en termes de mobilité, telles que le Carsharing, la réduction du nombre de places de parc par appartement (de 0.9 à 0.7) ou encore l'existence de places de parcs équipées de prises électriques permettant de recharger des véhicules électriques ou hybrides.

Par ce biais, Losinger/Marazzi endosse un rôle de pionnier et aborde pour la première fois la Société à 2'000 Watts à travers les éco-quartiers. Pour valider la faisabilité de ce projet, notre entreprise l'a soumis à un groupe d'experts externes. Ceux-ci l'ont enrichi, dans différents domaines, d'objectifs que Losinger/Marazzi devra atteindre au cours de sa réalisation. En outre, Losinger/Marazzi a signé avec la ville de Zurich la Charte Verte –sorte de contrat de quartier fixant les prestations énergétiques à respecter. A travers ce projet, l'entreprise s'engage concrètement, aux côtés de la ville de Zurich, à tendre vers les objectifs de la Société à 2'000 Watts et à intégrer les dernières innovations au développement de ce projet. ■

MINERGIE®



MINERGIE: UN SUCCÈS EN MATIÈRE D'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

Dans un premier temps, la construction durable fut assimilée à la seule performance énergétique. Lors de sa création en 1997, le label énergétique Minergie constituait la plus haute référence en la matière. Depuis, la Suisse a largement rapproché ses normes énergétiques du standard Minergie. Le succès de ce dernier s'explique par sa simplicité, son coût modéré et le peu de démarches administratives à accomplir.

Entre temps, les concepts et labels se sont multipliés, intégrant même les critères économiques et sociaux aux cotés des critères écologiques. A titre d'exemple, la Prime Tower à Zurich est certifiée Leed Gold (enveloppe du bâtiment Core and Shell). Le label DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) plus vaste, mais également plus complexe, s'emploie pour des immeubles administratifs d'envergure à l'image du projet Twist Again sur le site de Wankdorf City à Berne.

"Losinger/Marazzi se réjouirait de voir naître un label suisse regroupant les trois piliers de la construction durable et renfermant le même potentiel de succès que Minergie. Cela implique qu'il soit pragmatique, simple, bon marché et peu contraignant administrativement. Il ne s'agit plus de voir coexister des outils propres à chaque entreprise ou pays, mais plutôt de créer un Label unique, reconnu de tous. De la sorte, transparence et appréciation objective seraient assurées en matière de construction durable."

ALEC VON GRAFFENRIED, DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT DURABLE CHEZ LOSINGER/MARAZZI

LE DÉVELOPPEMENT ET LA CONSTRUCTION DURABLE CHEZ LOSINGER/MARAZZI

Depuis trois ans, Bouygues Construction (BYCN) et Losinger/Marazzi disposent d'un programme de développement durable. En parallèle, Losinger/Marazzi, tout comme la maison-mère BYCN, ambitionne d'être un leader en matière de construction durable. C'est pourquoi ce domaine fut présenté comme l'un des points clef de notre stratégie. La traduction pratique de cet objectif se retrouve par exemple dans le développement d'outil comme l'Index Construction Durable (ICD). En effet, l'ICD prend en compte l'ensemble des domaines de la construction durable et pas uniquement les critères d'efficacité énergétique.

Avec l'objectif d'offrir à nos clients une réelle valeur ajoutée en matière de construction durable, nous avons créé une Direction Développement Durable et formé une équipe de spécialistes au sein de notre Direction Technique. A travers cette démarche nous accompagnons nos clients dans l'élaboration de projets durables financièrement et architecturalement et leur offrons un savoir faire, riche de notre expérience et de celle de Bouygues Construction. Illustration de notre engagement en la matière: en 2010, 65% des projets conclus par Losinger/Marazzi ont été certifiés. ■

CHALLENGER — UNE RÉFÉRENCE POUR LA CONSTRUCTION DURABLE DE DEMAIN

Challenger, siège principal de BYCN, situé à Saint Quentin en Yvelines près de Paris, fut achevé en 1988. A l'époque, référence architecturale et technologique, il symbolisait le savoir-faire de l'entreprise. Aujourd'hui, près de vingt ans plus tard, les enjeux ont changé. La gestion durable est devenue un thème central. Dans ce contexte, et pour continuer de refléter le savoir-faire de l'entreprise, Challenger est en cours de rénovation depuis 2009. Les deux principaux objectifs sont l'augmentation de l'efficacité énergétique et celle du bien-être des collaborateurs. En 2014, le siège principal de BYCN deviendra une référence internationale en termes de construction durable et sera l'un des rares projets certifiés HQE (label français), Breeam (label anglais) et LEED (label américain).



1 BUREAUX

MODERNITÉ ET CONFORT OPTIMISÉS

Climatisation, lumière, acoustique et signalétique... de nombreuses innovations contribueront à améliorer le quotidien des collaborateurs.

2 TOITURES ET TERRASSES SOLAIRES

UNE INNOVATION SANS ÉGAL

Challenger sera équipé de toitures solaires dont les panneaux récupèrent et transforment en électricité le rayonnement du soleil. Dans un souci architectural, ils seront disposés à l'horizontale. Performance, adaptabilité et sécurité sont les points forts de la solution retenue. Avec 17'700 m² de panneaux photovoltaïques, il sera produit environ 1'700 MWh par an.

3 PARKINGS

PLUS DE PLACE POUR LES VOITURES ÉLECTRIQUES

440 nouvelles places de parkings, situées de part et d'autre des bassins, ont particulièrement été étudiées pour accueillir sur certaines zones des petits véhicules et voitures électriques. À terme après rénovation, Challenger disposera de près de 2'900 places de parking.

4 FAÇADES VENTILÉES

PRIORITÉ AU CONFORT DES UTILISATEURS

Grâce à un espace séparant le simple vitrage du double vitrage, l'isolation thermique sera optimisée.

5 LE SOLAIRE THERMIQUE

VERS UNE AUTONOMIE EN EAU CHAUDE

Le système permettra de chauffer plus de la moitié des besoins en eau chaude sanitaire sur la base de 15'000 litres d'eau par jour et ainsi de remplir les besoins nécessaires au fonctionnement du restaurant d'entreprise et du gymnase.

6 COCKPIT

PLATE-FORME DE PILOTAGE ET VITRINE DE DÉMONSTRATION

Mesurer en temps réel les consommations, productions, récupérations des énergies et de l'eau et optimiser le confort des utilisateurs; tels sont les enjeux du cockpit, véritable "salle de contrôle et de commande" de Challenger. L'espace proposera aussi une visite pédagogique et interactive du site.



Rénovation, extension et respect de l'environnement sont les trois grands axes du chantier qui se déroulera de début 2009 à début 2014, en site occupé, et qui mobilisera plusieurs entreprises de Bouygues Construction. Le projet sera géré par phases afin de minimiser les nuisances auprès des collaborateurs et des visiteurs. Les actions qui seront menées permettront de diviser par dix la consommation d'énergie – objectif de 31kWh/an/m² – tout en améliorant le confort des occupants et en augmentant légèrement la capacité d'accueil de Challenger.

Amélioration des performances énergétiques

- Renforcement de l'isolation grâce à l'installation de façades ventilées.
- Utilisation de la géothermie via des pompes à chaleur
- Installation de 25'000 m² de panneaux photovoltaïques répartis sur les toitures, les terrasses et une ferme solaire

Rénovation des bâtiments

- Rénovation des espaces de bureaux (rénovation de la climatisation, amélioration du confort acoustique, visuel et de la qualité sanitaire)
- Rénovations des espaces de reprographie et détente, des sanitaires.
- Nettoyage des façades en béton
- Adaptation des espaces aux personnes à mobilité réduite
- Uniformisation de la signalétique intérieure et extérieure

Extension de Challenger

- Création de 1'500 m² de bureaux au rez-de-chaussée des triangles Nord et Sud
- Création de 440 places de parking supplémentaires, étudiées notamment pour les voitures électriques
- Création d'un cockpit, véritable salle de contrôle et vitrine de Challenger

Préservation et recyclage de l'eau

- Réduction de la consommation d'eau (-58% d'eau de ville) grâce à la création des Jardins filtrants® qui dépollueront les eaux usées et les eaux pluviales avant leur réutilisation sur le site

7 LA FERME SOLAIRE, L'AUVENT DU BÂTIMENT TECHNIQUE ET LES TRACKERS

VERS UNE AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

D'une superficie de 7'300 m², ils permettront de produire 710 MWh d'électricité par an, destinés au fonctionnement du site.

8 PARCOURS D'INITIATION

SUR LES CHEMINS DE LA PERFORMANCE

En lisière de forêt, un parcours pédagogique et ludique, accessible à tous, reliant l'espace de phyto-épuration à la ferme solaire, permettra de comprendre les grands enjeux énergétiques et de biodiversité liés à cette rénovation. Une place sera consacrée à la détente avec l'installation de mobiliers extérieurs.

9 GEOTHERMIE

LES RESSOURCES DE L'EAU ET DE LA TERRE

Challenger utilisera le sous-sol comme réservoir inter-saisonnier d'énergie ("chaud et froid"). Plus de 75 sondes sèches verticales seront placées à 100 mètres de profondeur. L'eau puisée dans la nappe phréatique du Lutétien à 135 mètres et dans un puits de réinjection à 152 mètres participera également à l'approvisionnement en énergie du site.

10 PHYTO-ÉPURATION

PRÉSERVER ET RECYCLER L'EAU

Après traitement, les eaux pluviales seront récupérées pour les besoins techniques, les sanitaires et les stations de lavage et les eaux usées seront utilisées pour l'arrosage des pelouses. Résultats: une consommation d'eau de ville diminuée de 58% et un recours à la nappe phréatique évité. Le procédé choisi est naturel: la phyto-épuration permettra de traiter les eaux sur site avant leur réutilisation.



DANS LES COULISSES DE LA DIRECTION TECHNIQUE

L'acte de construire est complexe. Il requiert des compétences affutées dans de très nombreux domaines, dont certains restent méconnus et pourtant fondamentaux. Grâce à la synergie de tous les savoir-faire réunis au sein de la direction technique de Losinger/Marazzi, naissent des projets souvent complexes répondant aux objectifs de qualité et de compétitivité fixés par leur maître d'ouvrage. Incursion dans un monde de technicité et de chiffres, où l'expertise s'accompagne d'une bonne dose de créativité.

Conçu et construit par Losinger/Marazzi, le Stade de Suisse à Berne, inauguré en 2005, illustre par sa modernité le savoir-faire technique développé par Losinger/Marazzi.



LA COMPÉTITIVITÉ DANS LES RÈGLES DE L'ART

DE L'APPROCHE COMMERCIALE À LA FINALISATION DU PROJET

Les missions de la direction technique sont multiples. Ici, il s'agit de valoriser un ouvrage et de trouver la bonne variante qui permettra d'emporter le marché. Là, il faut concevoir un projet depuis une page blanche, mettre au point les méthodes de réalisation et parfois imaginer des outils spécifiques.

Alliée tour à tour aux directions commerciales et aux directions travaux, en partenariat avec les mandataires externes, la direction technique intervient tout au long des différentes phases d'un projet. Elle doit chaque fois relever le double défi de la compétitivité et de la productivité, sans jamais déroger aux impératifs de qualité et de performances optimales pour le client et les futurs utilisateurs du bâtiment.

LA VALEUR AJOUTÉE D'UN NOYAU DE COMPÉTENCES

Chez Losinger/Marazzi la direction technique emploie une centaine de personnes réparties en Suisse romande et alémanique, sous la houlette d'Antoine Rérolle.

Disposer d'une direction technique forte en interne, une quasi-exclusivité sur le marché suisse, permet à Losinger/Marazzi de rechercher et d'exploiter des gisements de productivité tout en cernant au plus près les besoins des clients. Ainsi, des variantes sont presque systématiquement proposées pour optimiser les projets. C'est une force et aussi une belle carte de visite permettant à l'entreprise de se profiler sur des projets à forte valeur technique.

C'est dire l'importance stratégique de ce noyau de compétences multidisciplinaires qui permet à l'entreprise d'aborder des projets complexes en garantissant à ses clients une parfaite maîtrise des risques tous corps d'états.



UNE ORGANISATION OUVERTE, DÉCENTRALISÉE, PROCHE DU TERRAIN

Tous les projets sont confrontés dans leur développement à des choix qui concernent à la fois la planification, les méthodes et l'organisation. La proximité avec les équipes commerciales ou travaux dans chaque agence des spécialistes de la direction technique Losinger/Marazzi est le gage d'une bonne réactivité. Ce travail en commun permet d'opter ensemble à chaque phase pour les choix technico – économiques les plus pertinents pour le projet.

La performance technique passe également par de bons échanges entre mandataires et spécialistes internes. Une direction technique forte permet de favoriser un dialogue respectueux et fructueux au bénéfice des projets.

SE POSER LES BONNES QUESTIONS POUR MIEUX FAIRE

La démarche de la direction technique consiste en effet par un processus vertueux à tirer les leçons des réussites et difficultés passées, à progresser, à se poser les bonnes questions pour mieux faire. Avant d'agir, les techniciens doivent pour cela se focaliser d'abord sur la compréhension des attentes du client pour mieux les traduire ensuite dans la conception du projet, puis dans sa construction et sa mise en service.

La performance technique est une démarche d'entreprise de long terme. En recherchant toujours l'optimum compétitivité/qualité des projets au profit des clients et des utilisateurs, c'est un investissement générateur de performance et de différenciation pour l'entreprise. ■

BUREAU D'ÉTUDES, BUREAU DES MÉTHODES: QUI FAIT QUOI?

Le bureau d'études se charge des calculs et des dispositions constructives qui servent au dimensionnement de la structure de l'ouvrage. Le bureau des méthodes préconise phasage, cycles, modes opératoires, outils et planning d'un chantier. Autrement dit, le bureau d'études calcule ce que l'on va construire et les méthodes définissent comment on construit.

NOUER DE FRUCTUEUX PARTENARIATS AVEC DES MANDATAIRES

Le développement de projets passe par le recours à des collaborations avec des mandataires extérieurs, notamment sur des projets de dimensions importantes ou devant répondre à des contraintes réglementaires spécifiques. Ces collaborations se nouent sur quatre critères essentiels: compétences, ouverture, innovation et économies.

Losinger/Marazzi développe ainsi des cadres de travail précis pour ces collaborations selon leur nature. Le mandataire partenaire est un planificateur avec qui une relation de confiance s'est développée et qui intervient sous la responsabilité de la direction technique. Le mandataire spécialisé, quant à lui, a été identifié comme disposant de compétences de pointe sur des domaines très particuliers.



LE BÉTON AUTO PLAÇANT À FAIBLE BILAN CARBONE: PERFORMANCES, ÉCONOMIES ET CONSTRUCTION DURABLE

Le béton auto plaçant (BAP) est un béton capable, sous le seul effet de la pesanteur, de se mettre en place dans les moindres recoins des coffrages même les plus complexes. Aucune vibration (ou compactage) n'est nécessaire pour en évacuer l'air. La formule mise au point par la Recherche & Développement BYEFE réduit très sensiblement la teneur en fines (comprenez: ciment et additifs), réduisant ainsi l'empreinte carbone et le risque de fissuration. Ce béton a pour principaux avantages d'améliorer les conditions de travail sur les chantiers et de réduire les nuisances à l'environnement du chantier (bruit).



ORCHESTRER LES EXPERTISES

La Direction Technique Losinger/
Marazzi fonctionne comme un orchestre
philharmonique appelé à interpréter
des œuvres variées. Revue de détail.



GROS ŒUVRE

Métier original de l'entreprise, sa place est prépondérante en matière de sécurité, de délai et de maîtrise économique. Trois disciplines étroitement liées, Structures, Méthodes et Valorisation, allient expertises géotechniques et structurelles, sélection des matériaux et méthodes de mise en œuvre. Les liens étroits au sein du groupe Bouygues Construction permettent aux spécialistes du gros œuvre d'apporter des réponses innovantes aux contraintes des projets les plus complexes.

CORPS D'ÉTAT ARCHITECTURAUX

Dernier maillon dans le chiffrage du coût de la construction, tant en avant projet qu'en phase de projet détaillé, les spécialistes de la Valorisation CEA chiffrant le coût de l'enveloppe et des aménagements intérieurs grâce à leur connaissance des caractéristiques esthétiques, fonctionnelles et économiques des produits mis en œuvre. Ils bénéficient de l'appui des statisticiens, qui ont exploité les données collectées sur tous les chantiers.

RÉALISATION

Dans cette phase, toutes ces compétences techniques sont utilisées selon les besoins des chantiers et permettent de maintenir la continuité des interlocuteurs. C'est ainsi que la démarche systématique CTT (Continuité Technique aux Travaux) vise à garantir tout au long de la vie des projets la maîtrise des risques techniques. D'autres compétences interviennent: par exemple, la Planification d'exécution accompagne les intervenants extérieurs et assiste le chef de projet dans sa relation avec le maître d'ouvrage. Le service Synthèse technique et planning intervient, quant à lui, soit pour des missions ponctuelles d'assistance, soit pour des missions de longue durée sur des projets complexes. ■

UN ORCHESTRE DE VIRTUOSES, CINQ MOUVEMENTS, UNE SEULE PARTITION

Pour chaque projet, une partition est écrite qui peut se décomposer en cinq mouvements. Chacun de ces mouvements appelle les talents instrumentaux particuliers sollicités en cas de besoin et qu'il faut coordonner avec doigté. Les chefs de projets techniques ont la tâche délicate de donner le tempo de l'orchestre.

CONCEPTION DURABLE

Comme son ouverture donne le ton à une œuvre, le service conception garantit la cohérence du projet, de son étude de faisabilité jusqu'à l'exécution de l'ouvrage. Selon les cas, il élabore pour l'architecte le cahier des charges selon les contraintes architecturales, techniques, fonctionnelles et environnementales. Ses spécialistes veillent à l'efficacité des concepts retenus et à la bonne intégration des normes et règlements. Les équipes de Construction durable orientent la programmation et la conception avec pour objectif de rendre possible une labellisation environnementale (Minergie, DGNB, LEED...). Dans le cadre d'une rénovation, ce service peut se charger de l'expertise technique approfondie des ouvrages existants.

ENERGIES

Définir les concepts énergétiques, concevoir ou optimiser des installations complexes, estimer les coûts de construction et d'exploitation, coordonner et piloter les ingénieurs, coordonner les corps d'états, contrôler les plans d'exécution, organiser les mises en service, réaliser des tests... Pour ces missions, la Physique du bâtiment (thermique et acoustique) s'associe aux métiers des "Fluides" que sont les CVCS (Chauffage, Ventilation, Climatisation, Sanitaires) et l'Electricité. Avec l'obligation d'être toujours à l'avant-garde des nouvelles techniques.

LA DIRECTION TECHNIQUE AU CŒUR DU CHANTIER



96 piliers de 9 à 18 mètres de hauteur soutiennent la canopée, feuille de béton de 40 cm d'épaisseur et de 4'500 m², d'un poids de 3'000 tonnes.

Érigée par la Fondation Jan Michalski, la Maison de l'Écriture rassemblera sur un seul site toutes les activités de la Fondation, notamment l'accueil en résidence d'écrivains. Son architecture est pensée comme une petite cité dans les arbres. Certains de ses bâtiments sont ancrés au sol, d'autres suspendus à une canopée qui peut s'apparenter à une pergola sculptée, voilant l'ensemble du périmètre construit. Ce projet complexe et innovant est riche en défis pour la direction technique Losinger/Marazzi.



PHILIPPE MARTIN

“Pour le gros œuvre, les spécialistes Méthodes, Structure et Valorisation sont intervenus en raison des particularités architecturales du bâtiment. Pour la canopée et les murs de grande hauteur, il a fallu dimensionner la structure, définir l'étalement de grande hauteur et les coffrages spéciaux et mettre au point avec le fournisseur la formulation des bétons suivant les différents types d'ouvrage. Lors des inévitables modifications sur un tel projet en phase chantier, nous avons apporté notre appui au service Travaux et complété la matrice des risques en CTT.”

CÉCILE VAYSSIÈRE

“Je suis détachée pratiquement à plein temps au sein de l'équipe Travaux, en raison des particularités du chantier pour lequel j'ai assuré une double mission de Planning et de Synthèse. La partie planning couvre la phase d'étude et la phase d'exécution. Ma mission de synthèse consiste notamment à suivre les évolutions du projet et à vérifier en permanence que les conséquences des changements soient bien prises en compte. Par exemple, le souhait du maître d'ouvrage de transformer la structure intérieure en béton d'un bâtiment en une structure porteuse en bois, alors que le chantier est en cours et la coordination technique presque aboutie, a entraîné beaucoup d'implications qu'il a fallu gérer très rapidement!”



POINT DE VUE DE MANDATAIRE

Pierre Epars, membre de la Direction de Bonnard et Gardel échange avec Antoine Rérolle, Directeur Technique de Losinger/Marazzi.

La rencontre s'est déroulée en un lieu ô combien symbolique d'un défi relevé en commun: le Rolex Learning Center, sur le campus de l'EPFL.



Antoine Rérolle: Nous avons souvent travaillé ensemble, notamment sur le Learning Center de l'EPFL, ou le centre de tri de La Poste à Eclépens.

Pierre Epars: L'EPFL, que nous avons gagné en concours d'entreprise totale avec Losinger/Marazzi, a été une très belle mission. Nous avons réalisé la modélisation complète de la coque en 3D avec l'ensemble des dalles et la charpente de la toiture, en coordination avec votre bureau des méthodes de Paris. Pour le centre de tri, nous sommes intervenus très en amont, comme planificateur général du projet. Je dois dire que nous avons été particulièrement impressionnés par la qualité d'organisation des chantiers Losinger/Marazzi. Vous avez su mener un projet hyper dense en flux tendu, tout en gardant une grande flexibilité pour vous adapter aux exigences de La Poste.

A.R.: Comment conciliez-vous les notions d'économie et de partenariat entre BG et Losinger/Marazzi?

P.E.: Vis-à-vis de vous, nous envisageons la rentabilité au niveau global de notre portefeuille de projets et nous ne perdons pas de vue l'intérêt du client final qui veut lui aussi réaliser des économies. Cela nous oblige à être créatifs pour trouver des solutions.

Pierre Epars



Actif sur le plan international, le groupe BG offre des prestations d'ingénierie conseil dans les domaines des infrastructures, de l'environnement, du bâtiment et de l'énergie.

Pour en savoir plus: www.bg-21.com

A.R.: Comment se positionne, selon vous, la Direction Technique de Losinger/Marazzi? Est-ce un élément de différenciation?

P.E.: Un support technique très organisé est toujours un élément de différenciation. On trouve toujours chez Losinger/Marazzi le spécialiste qu'il faut pour apporter une contribution dans un domaine technique pointu.

A.R.: Comment pourrions-nous encore nous améliorer?

P.E.: Là où vous pouvez vous renforcer, et sans doute avec notre concours, c'est sur le management de l'amont d'un concours ou d'un projet. En fait, on devrait adopter en phase d'offre les procédures efficaces que nous déployons sur les projets en cours! Après tout une offre est un projet comme un autre...

A.R.: En regardant vers l'avenir, dans quels domaines nos entreprises doivent-elles progresser en termes techniques?

P.E.: Les innovations à attendre devraient concerner l'énergie et les matériaux avec leur impact sur l'environnement.

Il faut s'intéresser au modèle où l'énergie peut être mutualisée au sein d'un quartier, comme dans le projet Eikenøtt (lire à ce sujet le reportage page 24) à Gland, sur lequel vous nous avez mandatés pour le concept Minergie global. Par exemple, l'Etat de Genève a joué un rôle moteur en développant un plan directeur complet de l'énergie. Nous avons été mandatés pour analyser et recenser le potentiel cantonal en énergies renouvelables: à tel endroit peut être développé tel type d'énergie renouvelable. Les éléments apportés dans le cadre de cette étude sont peu à peu introduits dans les règlements de construction. Enfin, les plans directeurs d'énergie de quartier visent à mutualiser la production. Une telle démarche fait tache d'huile, par exemple à Morges, Lausanne et le Nord vaudois.

A.R.: Quand on se préoccupe de Minergie et d'énergie grise, on se retrouve à faire de la prescription de nouveaux matériaux, mais on parle encore assez peu de leurs influences sur la qualité de l'air. Comment traduire la qualité durable de l'air que l'on respire?

P.E.: Les labels européens intègrent déjà pour partie cette préoccupation. Il existe aussi un "Green Label" aux USA et au Canada qui prend mieux en compte la qualité de l'air. Même si ce n'est pas encore un label très médiatique, il traduit une préoccupation grandissante touchant les composants des espaces intérieurs, y compris le mobilier.

A.R.: Vous avez conclu un partenariat avec Losinger/Marazzi pour des projets futurs. Quel intérêt pour vous?

P.E.: En deux mots, cela manifeste votre confiance, dans la mesure où nous avons su vous apporter de la valeur ajoutée. Pour nous c'est un partenariat de complément d'expertise et de support à vos structures. Ce que nous attendons de ce partenariat, c'est de pouvoir développer des relations fortes de personne à personne. On sait ce que vous attendez, on va plus vite, les aspects administratifs s'allègent.

C'est aussi un moyen de nous renforcer mutuellement dans nos réflexions communes sur des méthodes de travail, les retours d'expérience, la manière d'être encore plus forts sur les projets à venir.

Directeur Technique de Losinger/Marazzi, Antoine Rérolle est également coordinateur R&D de Bouygues Entreprises France Europe



A L'ÉCOUTE POUR PROGRESSER ET INNOVER

La diversité croissante des besoins, les défis de la construction durable, les impératifs économiques d'une saine concurrence, la recherche permanente de productivité sont autant de puissants moteurs pour l'innovation. Chez Losinger/Marazzi et au sein de groupe Bouygues Construction, la culture du partage trouve là tout son sens. Exemples.

polybrain

La capitalisation de l'expérience

POLYBRAIN ET POLYVAL: LES RETOURS D'INFORMATION EN ÉQUATION

La direction technique Losinger/Marazzi, si elle intervient sur les projets opérationnels, assure également à l'interne une fonction transverse de capitalisation des expériences et de partage des connaissances pour laquelle elle utilise ou développe des outils ad hoc. Polybrain et Polyval font partie de ceux-ci.

Conçu chez Bouygues Entreprises France Europe, Polybrain est utilisé depuis 10 ans chez Losinger/Marazzi dans le cadre du chiffrage des projets. Base de données des retours de chantiers, Polybrain en est la mémoire accessible à tous, notamment les services de valorisation en phase de chiffrage de leurs projets, ce qui contribue à minimiser les risques d'écarts de prix.

Polybrain établit non seulement un lien détaillé avec le prix des prestations, qu'il actualise grâce aux indices de l'Office fédéral de la construction, mais consigne toutes les informations utiles relatives à chaque projet, du texte du contrat, jusqu'aux mandataires et sous-traitants qui sont intervenus, en passant par une évaluation de leurs prestations.

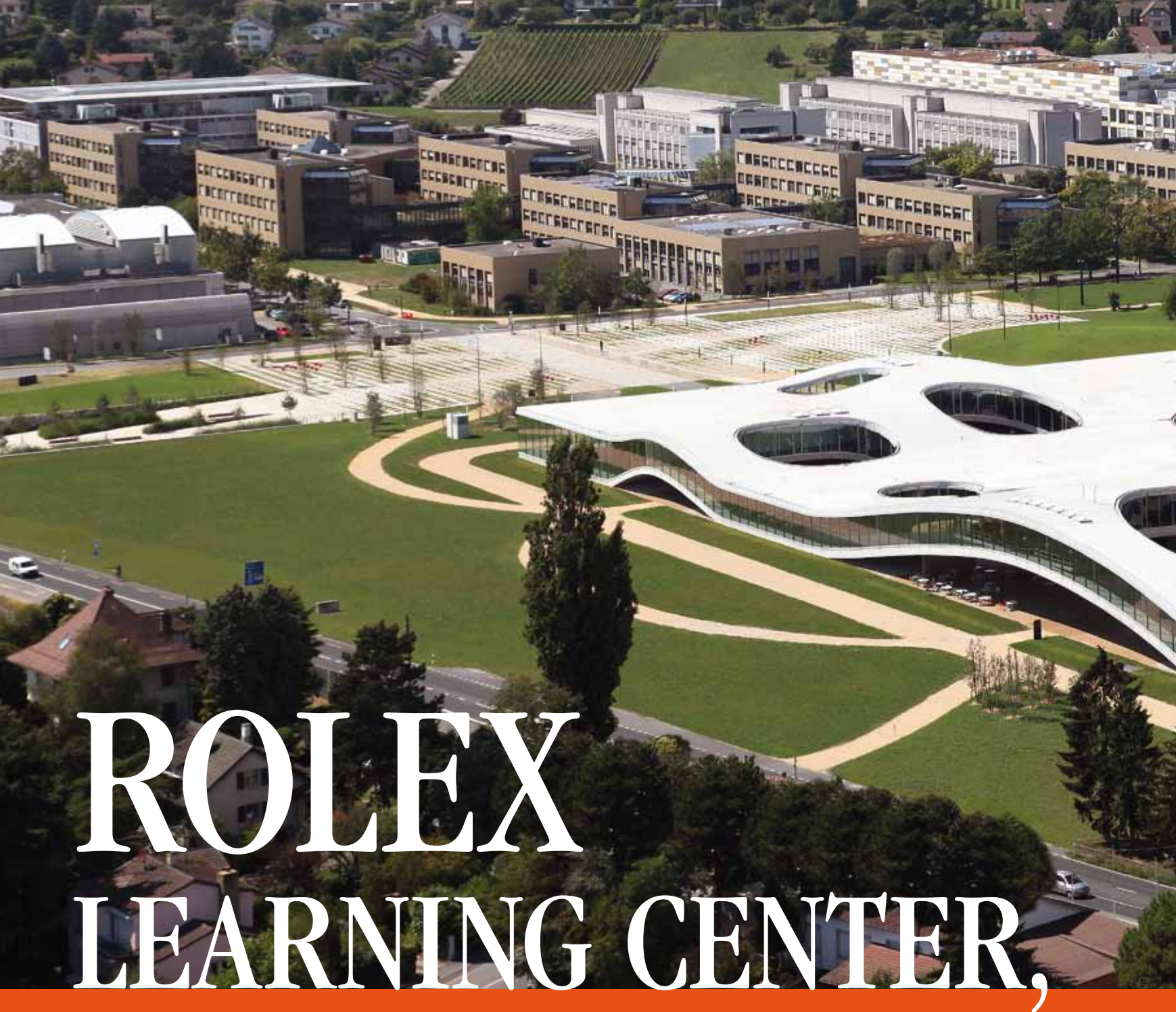
En lien avec les informations de Polybrain, Polyval est un outil de calcul spécifique développé par Losinger/Marazzi, offrant plus de rigueur et davantage de fonctionnalités que le traditionnel tableur Excel. Outre de calculer le coût des projets, il permet aussi d'affecter facilement des valeurs aux différentes options de conception et donc de rationaliser le bâtiment projeté, et d'en rédiger le descriptif quantitatif. Sont ainsi pointées les solutions techniques envisageables, le choix des matériaux possibles, etc.

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT: LA DYNAMIQUE DE GROUPE

Les enjeux de la construction durable conjugués aux défis économiques stimulent et encouragent le partage de l'innovation au sein du groupe Bouygues Entreprises France-Europe (BYEFE), dont Losinger/Marazzi fait partie. Le caractère transverse de la Recherche & Développement du groupe traduit la capacité d'initiative des quelques 600 collaborateurs des directions techniques à l'échelle européenne.

Au-delà des innovations déjà mises en œuvre par chaque entité du groupe sur leurs projets, Antoine Rérolle, également membre du comité technique du groupe, coordonne les sujets de développement pour les rendre communs (Losinger/Marazzi pilote le sujet de R&D Construction Bois pour l'Europe), ce qui démultiplie la capacité de recherche et renforce la culture de l'innovation. Un congrès spécifique R&D réunit annuellement tous les acteurs de la technique pour une meilleure diffusion et capitalisation de la connaissance entre les différentes entités.

Pas moins de quatre concours Innovation ouverts à tous les collaborateurs, ont également suscité, en 2009, 250 propositions et la remise de 30 trophées. Sans oublier le concours Bouygues Construction qui se tient tous les deux ans. Toutes ces propositions sont mises en ligne sur l'intranet du groupe pour favoriser leur diffusion dans les entreprises. ■



ROLEX LEARNING CENTER,

A peine cinq semaines après l'ouverture du Rolex Learning Center, ses architectes Kazuyo Sejima et Ryue Nishizawa (SANAA) deviennent les lauréats du Pritzker Price 2010, le plus prestigieux des prix d'architecture. Cet ouvrage qui forme le nouveau cœur du Campus de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne devient une icône de l'architecture contemporaine. Mais l'élégance spectaculaire de ce géant de 160m doucement allongé cache des performances techniques uniques. Les équipes de Losinger/Marazzi ont relevé ce défi exceptionnel en tant qu'entreprise totale avec, à la clé, plusieurs premières mondiales.

UN LIEU UNIQUE

Tout au long du chantier, ingénieurs, architectes, contremaîtres, compagnons et entreprises partenaires ont imaginé des solutions nouvelles pour transformer un rêve en réalité. Ensemble, ils ont donné naissance à ce que d'aucuns avaient annoncé comme impossible.

Une architecture invitant à s'évader:





Ambition affichée du Rolex Learning Center: devenir le forum de la ville académique, là où se rassemblent ceux qui l'habitent, là où elle accueillera ceux qui la visitent.







POUR DES COLLABORATEURS ENGAGÉS

Losinger/Marazzi place les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux au cœur de ses actions. Tout au long de l'année, de nombreux collaborateurs de Losinger/Marazzi s'impliquent dans des actions concrètes et altruistes, dans des domaines aussi variés que l'éducation, le sport ou le handicap. Ce dont ils témoignent: des rencontres, des découvertes et une aventure humaine souvent uniques!

SOUTENIR ET PARTICIPER



Pour contribuer plus activement à la vie économique et sociale des territoires où elle est implantée et de façon plus structurée et cohérente, Losinger/Marazzi a créé en 2010 un Comité Actions Sociétales. "Ce Comité est chargé de soutenir les projets des collaborateurs et des actions sociétales de grande envergure", explique Alec von Graffenried, Directeur du Développement durable et secrétaire du Comité. Il se fixe pour objectif de "consolider et développer notre engagement dans la société, ainsi que d'offrir un cadre porteur à nos collaborateurs pour s'impli-

quer dans des projets qui leur tiennent à cœur". Organe à la fois décisionnel et force de propositions doté de moyens importants, le Comité est en mesure d'allouer des montants allant de 200 à 1'000 Francs pour des actions citoyennes proposées par les collaborateurs et de 5'000 à 30'000 Francs pour des actions sociétales de grande envergure, organisées par des organismes indépendants. Tous les projets sélectionnés par le Comité doivent répondre à des critères précis (dans les domaines de l'éducation, de la santé, etc.). Les actions soutenues ne doivent, par exemple, comporter aucun critère d'exclusion, de type politique ou religieux. Présidé par Pascal Minault, Directeur Général de Losinger, le Comité Actions Sociétales compte en son sein cinq collaborateurs issus de la Commission d'Entreprise. Tant au niveau géographique que hiérarchique, l'entreprise y est représentée de manière équilibrée.

"CONSOLIDER ET DÉVELOPPER NOTRE ENGAGEMENT"

Pour la troisième année consécutive, Losinger/Marazzi s'est associé à la journée PLUSPORT, événement majeur du sport-handicap suisse qui a lieu chaque année à Macolin, au "Stade de la Fin du Monde" sur les hauteurs du lac de Bienne. Près de 1500 handicapés prennent part, le temps d'une journée, à leurs propres joutes sportives. Le 11 juillet 2010, vingt-cinq collaborateurs de l'Entreprise se sont joints à mille autres volontaires pour participer à cette action qui fêtait ses 50 ans d'existence. Conduite des navettes, soutien des participants sur le parcours, appui aux organisateurs: ce ne sont pas les tâches qui manquaient!

Pascal Minault, présent ce jour-là à Macolin, affirme que "l'engagement de nos collaborateurs est une valeur centrale de l'Entreprise. Le Comité a vocation à pérenniser notre implication dans de telles actions en proposant à nos collaborateurs d'y participer et en sponsorisant l'événement. Ce que je retiens de cette journée, c'est avant tout la générosité, la simplicité et la bonne humeur de tous les participants, volontaires et handicapés."

PEINTURES XXL À KÖNIZ AM HOF

De manière assez inhabituelle, les passants s'arrêtent quelques secondes ou quelques minutes devant les palissades métalliques du chantier Köniz am Hof pour les regarder avec attention. Quelque chose interpelle leur regard.

Si ces palissades ont quelque chose de différent, c'est parce qu'on en a fait le support d'œuvres d'art. Des peintures aux couleurs vives et aux tailles impressionnantes viennent agrémenter leur robe habituellement uniforme. Ces grandes peintures sont le fruit d'un projet éducatif développé en partenariat avec l'école de Buchsee à Köniz, commune où le siège de Losinger/Marazzi est implanté.

Madame Wilhelm, institutrice en 5^{ème} et 6^{ème}, a mené à bien ce projet avec 21 enfants pendant vingt classes d'art. Le thème des peintures était "jeunes et anciens", en lien avec le concept d'habitat mixte communautaire du projet Köniz am Hof. Les enfants ont souvent traité le sujet de façon originale. On peut voir par exemple sur une peinture des personnes âgées en chaises roulantes "surfer" dans un half-pipe. Un vernissage a eu lieu le 1^{er} juillet 2010 au chantier, où tous les acteurs du projet se sont rencontrés: enfants, représentant de la commune et de l'école, les équipes Losinger/Marazzi et les futurs habitants de Köniz am Hof. Un concours a été organisé pour l'occasion au cours duquel chaque groupe d'enfant a présenté sa peinture. Un périlleux exercice de prise de parole en public auquel les élèves étaient très bien préparés!

Madame Wilhelm est convaincue que "ce genre de partenariat est très important. L'école ne doit pas être un ghetto mais être ouverte au monde extérieur, au public, aux entreprises. C'est important pour les élèves de voir que l'apprentissage et l'éducation sont liés à la société. Pour nous, c'était une occasion à saisir."

Les peintures seront exposées jusqu'à l'été 2011 et les plus belles d'entre elles décoreront les salles communes du nouveau bâtiment.

Quand les palissades deviennent galerie, les dessins des élèves de l'école de Köniz s'exposent!



PLANÈTE



URGENCE:

“UNE FORMIDABLE AVENTURE HUMAINE!”

Dans le cadre de sa démarche de développement durable, Bouygues Construction a signé en 2008 un partenariat avec Planète Urgence permettant aux collaborateurs du Groupe de partir en mission humanitaire. Le congé solidaire consiste à proposer aux collaborateurs volontaires de partir travailler dans les pays du Sud pour des missions de courte durée liées au développement et à l'environnement.

Deux collaborateurs de Losinger/Marazzi, devenus des acteurs à part entière de ce partenariat - Sabine Deck, assistante Travaux à Bâle, et Gianfranco Quaranta, chef de groupe Travaux à Genève, sont allés en Afrique effectuer du soutien scolaire à la lecture et l'écriture. Ils nous racontent leur aventure.

Où êtes-vous parti et pour quelle mission?

GIANFRANCO QUARANTA: A Gamba, au Cameroun, pour une mission de soutien à la lecture et à l'écriture de deux semaines en février dernier. J'avais une classe de 15 enfants âgés de 8 à 14 ans, mais qui sont habituellement rassemblés dans une classe de plus de 100 élèves! Le niveau était assez faible et il a fallu se fixer des objectifs raisonnables.

SABINE DECK: Ma mission de soutien s'est déroulée à Boukombé au Bénin, en brousse. Lorsque je suis arrivée, les 16 enfants de ma classe connaissaient l'alphabet, mais ne savaient pas reconnaître les lettres! J'enseignais dans une paillotte dans la cour de l'école. Il a fallu s'habituer à la chaleur, mais quand on sait que certains enfants font plusieurs kilomètres à pied pour rejoindre l'école et que les filles vont chercher de l'eau au puits le matin avant la classe, on relativise.



Planète Urgence est une association apolitique et non confessionnelle, née le 1^{er} janvier 2004 de la volonté de mettre en place de nouveaux moyens d'action pour lutter contre les inégalités Nord/Sud et la destruction de la planète. L'objectif est de favoriser les initiatives des citoyens du Sud, de leur transmettre des savoir-faire et non de se substituer à eux.

“Je me souviendrai longtemps de l'enthousiasme des enfants pour venir au tableau, même s'ils ne connaissent pas la réponse à la question posée!”



Comment se déroulait ta journée Sabine?

S.D.: Je m'étais renseignée avant de partir auprès d'instituteurs qui m'avaient donné des supports de cours, mais en arrivant j'ai tout mis de côté. J'ai improvisé et mis en place un emploi du temps adapté au niveau des élèves. Les journées duraient de 8h à 15h avec une pause de 1h le midi. J'avais emmené avec moi la méthode Boscher d'apprentissage de la lecture et cela a très bien fonctionné: un jour où j'avais inscrit plein de mots sur tout le tableau, les élèves les ont, à ma grande surprise, tous lu un à un! J'en avais les larmes aux yeux, j'avais réussi ma mission! J'ai couru chercher le directeur pour qu'il vienne voir ça!

Gianfranco, quels moments t'ont marqué?

G.Q.: Un des meilleurs moments que j'ai vécu, c'est lorsque j'arrivais le matin dans la cour de l'école et que des dizaines d'enfants se précipitaient autour de moi pour me saluer. Certains venaient même me serrer la main plusieurs fois! Tu as envie de tous les emmener avec toi! Certains adultes venaient aussi me saluer et me remercier pour ce que je faisais pour leurs enfants; ce sont des choses qui te touchent énormément. Je me souviendrai aussi longtemps des yeux émerveillés des enfants lorsque je leur ai distribué à chacun un crayon de couleur et qu'ils me demandaient "c'est pour moi?", ou encore de leur enthousiasme pour venir au tableau, même s'ils ne connaissent pas la réponse à la question posée!

Cette expérience en Afrique vous a-t-elle "enrichie"?

S.D.: Là-bas, les gens survivent au quotidien; ils n'ont presque rien pour vivre et parfois leur regard en dit long... mais je n'ai gardé que le meilleur dans ma tête: cette joie de vivre de chaque instant, ces gens qui n'ont rien nous font apprendre la vie. Il n'y a pas de mots pour décrire une telle expérience. Mais ça permet selon moi de réfléchir aux valeurs fondamentales de l'existence.

G.Q.: J'ai ressenti la même chose et suis revenu avec des images plein la tête. Les gens que j'ai côtoyés vivent simplement, profitent de chaque instant et semblent heureux. A côté, notre quotidien en Suisse nous semble superficiel; là-bas, tu apprends à relativiser. Que dire à une personne qui souhaiterait vivre une expérience similaire? Qu'il n'hésite pas une seule seconde, que c'est une expérience de vie, une expérience humaine très forte.





MIBAG:

DES FEMMES, DES HOMMES, DES COMPÉTENCES ET DES SOLUTIONS

Tout objet immobilier est soumis à un cycle de vie. Celui-ci commence par la phase de conception et de réalisation, se poursuit par l'exploitation, l'entretien et la maintenance, et s'achève par la démolition ou le changement d'affectation. Rencontre avec les spécialistes du Facility and Property Management.

Après la construction proprement dite d'un bâtiment, vient l'exploitation de celui-ci pendant plusieurs décennies. Les prestations de Facility and Property Management visent à assurer une création de valeur ajoutée maximale dans le sens des attentes de l'utilisateur et du propriétaire. Bouygues Construction, la maison-mère de Losinger/Marazzi, est également représentée en Suisse par MIBAG, une filiale d'ETDE, spécialisée dans le Property et Facility Management. Ses collaboratrices et ses collaborateurs mettent en œuvre leurs compétences et leur savoir-faire pour offrir aux utilisateurs, aux propriétaires et aux investisseurs immobiliers des solutions globales et optimisées, afin que ceux-ci puissent se concentrer sur leurs cœurs de métiers.

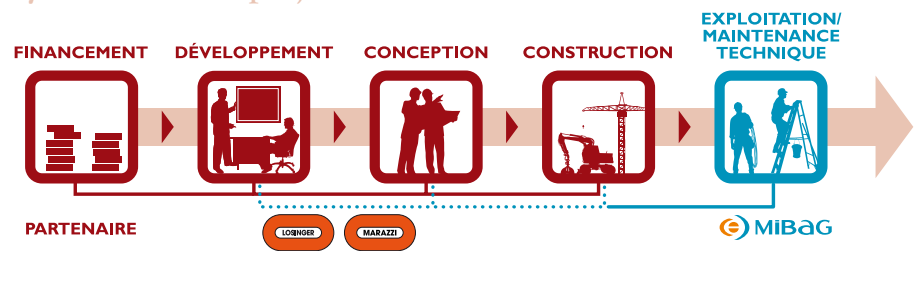
LARGE GAMME DE MISSIONS ET DE PRESTATIONS

MIBAG propose des solutions globales et taillées sur mesure dans le domaine de l'immobilier, des postes de travail et des infrastructures; seule l'activité de construction proprement dite est laissée de côté. En tant que leader suisse dans la prestation de services de Property and Facility Management, elle gère et entretient des objets immobiliers pour des investisseurs et des propriétaires. Parallèlement, elle fournit des prestations pour les utilisateurs des bâtiments.

Dans la phase de développement, elle apporte son soutien aux investisseurs pour la location et la commercialisation. Dans la phase de conception, elle assure une fonction de conseil (concepts d'exploitation, conseils en matière de gérance immobilière, recherche de sites, etc.) pour influencer durablement les coûts d'exploitation. Plus le spécialiste en Facility Management intervient tôt, mieux il sera à même d'optimiser l'exploitation du bâtiment (gestion de l'énergie, installations techniques, voies de fuite, gestion des déchets, livraison et évacuation, ascenseurs, etc.).

Dès qu'une décision d'investissement est prise, elle accompagne la construction d'un projet dans la perspective de l'optimisation de son exploitation. On parle, dans ce cas, de Facility Management en cours de construction. Le choix des matériaux et de l'emplacement revêt aussi une importante signification pour le cycle de vie d'un objet immobilier. Vise-t-on une grande durée de vie ou est-on prêt à remplacer un bâtiment après peu de temps déjà? Il s'agit, ici, d'un équilibre que MIBAG doit respecter pour l'investisseur ou le propriétaire. Les prestations dans le domaine de l'aménagement intérieur et de la transformation (gestion de la conception et des surfaces, planification et réalisation des déménagements) sont assurées par D+H, une filiale de MIBAG. ■

Cycle de vie d'un projet



À PROPOS DE STÉPHANE SCHNEIDER

- 43 ans, marié, deux enfants
- Formation: Ecole Polytechnique (X87), Ecole des Ponts et Chaussées (90-93 Option Génie Civil), Collège des Ingénieurs (93)
- Depuis 2007 PDG de MIBAG
- De 1993 à 2007 chez Bouygues Travaux Publics SA
 - Croatie: Directeur Technique, Construction autoroutière
 - Allemagne: Directeur et Responsable Concessions
 - Corée du Sud: Directeur d'agence

Pour en savoir plus sur MIBAG, son domaine d'activité, ses projets et sa collaboration avec Losinger/Marazzi, nous avons rencontré son PDG, Stéphane Schneider.

Property and Facility Management – Monsieur Schneider, pouvez-vous nous expliquer brièvement ce concept?

La Property Management comprend toutes les prestations orientées propriétaire. Elle garantit au propriétaire ou à l'investisseur la sécurité et la transparence à long terme de son portefeuille à travers une gestion compétente. A travers l'analyse, la location, la commercialisation et le développement de stratégies et de projets, MIBAG apporte son soutien à ses clients pour la gestion et l'exploitation de ses objets immobiliers.

Toutes les prestations orientées utilisateurs, c'est-à-dire les travaux effectués directement sur l'objet immobilier, sont rattachées au Facility Management. Il s'agit de prestations liées aux infrastructures telles que le courrier, la réception, l'élimination, le nettoyage et les travaux de conciergerie, ainsi qu'aux installations techniques (climatisation, systèmes d'automation du bâtiment, etc.). Dans ce cadre, on assure le fonctionnement, l'entretien et la maintenance de l'objet immobilier.

Tout l'art consiste à offrir au propriétaire un rendement à long terme en axant l'exploitation de l'objet immobilier de manière optimale en fonction des besoins changeants des utilisateurs. Dans ce sens, nous sommes également des spécialistes dans la mise en évidence et la gestion des risques et des opportunités ayant des incidences sur la sécurité, les coûts et les recettes des objets immobiliers. Cela vaut aussi bien avant que pendant l'exploitation de l'objet immobilier.



Prime Tower, Zurich

“Seuls des clients satisfaits restent des clients à long terme.”

MIBAG EN CHIFFRES

- 650 collaborateurs/trices
- Chiffre d'affaires: env. 120 millions de francs
- Prestations de tiers: 200 millions de francs
- Nombre de bâtiments: 1'200
- Places de travail en gérance: 50'000
- Superficie en gérance: 3 millions de m²
- Baux en gérance: 5'500
- Fortune en gérance: env. 10,5 milliards de francs

Quels sont les principaux aspects et les plus grands défis de votre travail?

Dans notre travail, la satisfaction des clients est un élément central, car “seuls des clients satisfaits restent des clients à long terme”. En règle générale, nous gérons un projet pendant trois à cinq ans. Si le client est satisfait, le contrat est prolongé après adaptation et négociation – dans la mesure où l'affectation d'un bâtiment peut changer avec le temps – dans le but d'assurer une collaboration à long terme avec nos clients. Dans le contexte actuel, la construction durable est, par exemple, un thème très important (cf. pages 24-29). Aujourd'hui, les maîtres d'ouvrages veulent investir dans un projet certifié. De plus, les labels ne mesurent plus uniquement l'efficacité énergétique d'un bâtiment, mais tiennent également compte des aspects liés à leur exploitation. Je pense notamment au label de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

La préservation de l'équilibre entre les coûts, les avantages et la valeur ajoutée constitue un autre défi. Nous y travaillons chaque jour, afin d'assurer des conditions optimales et de dégager une valeur ajoutée dans toutes les phases du cycle de vie des objets immobiliers, et cela pour toutes les parties: propriétaires, investisseurs et utilisateurs. Il ne s'agit pas simplement d'abaisser les coûts, mais de mettre en évidence les potentiels d'un bâtiment et de dégager une valeur ajoutée à long terme.

Quelle est donc, concrètement, la valeur ajoutée que MIBAG peut offrir à ses clients?

Nous offrons à nos clients (investisseurs institutionnels et autres, assurances, banques, utilisateurs, propriétaires et pouvoirs publics) des prestations techniques et administratives taillées sur mesure, intégrales et modulaires, notamment pour les bâtiments complexes, les immeubles commerciaux et les centres commerciaux.

Les clients peuvent ainsi se concentrer sur leurs affaires principales et confier à un spécialiste tout ce qui concerne la gérance immobilière. Nous optimisons tous les domaines tels que le renouvellement du bail, les négociations avec le propriétaire et le renouvellement d'installations afin de perturber le moins possible l'exploitation du client et assurer des déroulements sans heurts. La coordination et la communication interne constituent des éléments clés dans ces étapes. Dans le cadre d'un grand objet immobilier, l'interlocuteur – le concierge – se trouve toujours dans l'objet. Il connaît le bâtiment et le représentant de l'utilisateur et peut résoudre rapidement les problèmes et répondre aux souhaits des clients. S'il ne peut pas résoudre lui-même les problèmes, il peut à tout moment s'adresser au réseau de MIBAG (direction technique et spécialistes). De plus, nous offrons au propriétaire et à l'utilisateur une sécurité des coûts à travers des forfaits pour des prestations prédéfinies (plusieurs niveaux de service) et il peuvent acheter séparément les prestations supplémentaires à tout moment.

Quelles sont les synergies entre Losinger/Marazzi et MIBAG, et comment se passe concrètement la collaboration? Pouvez-vous nous donner quelques exemples?

Losinger/Marazzi et MIBAG ont déjà collaboré dans le cadre de plusieurs projets. Par exemple dans le cadre de la Prime Tower, pour laquelle Losinger/Marazzi a réalisé en consortium le mandat d'entreprise générale, MIBAG a assuré des prestations de Facility Management en cours de construction, y compris le concept de conduite de l'exploitation avec la description de tous les processus d'exploitation. Cela, sur la base du modèle de conduite des processus et de l'exploitation, afin que tout fonctionne parfaitement et que le bâtiment puisse être perçu comme exemplaire à tous points de vue. Cela va de la gestion énergétique à un concept détaillé pour les courses d'ascenseur express vers le restaurant panoramique en passant par un système de guidage des voitures avec affichage à LED pour les places de parc réservées. A l'avenir, MIBAG assurera également la gérance immobilière technique et infrastructurelle de la Prime Tower, et continuera d'assurer son rôle de coordinateur dans ce domaine. Dans le cas du projet aquabasilea, le plus grand parc aquatique de Suisse, qui a été réalisé par Losinger/Marazzi, MIBAG a participé à la conception électrique durant la phase des travaux et assure actuellement l'exploitation pour le client final.

En plus des prestations de Facility Management en cours de construction, je peux également m'imaginer une collaboration dans la phase de développement. Nous pourrions apporter notre soutien à Losinger/Marazzi en tant que société de location et de commercialisation en recherchant des locataires pour les projets développés par leurs soins. Une solution globale, allant de l'entreprise totale au Facility Management, et dans le cadre de laquelle l'investisseur et l'utilisateur bénéficieraient d'une garantie de rendement et de prix (disponibilité, température des pièces, charges, consommation, etc.), pourrait également s'avérer intéressante, à l'avenir, pour des projets de partenariat public-privé ou des projets dans le secteur de la santé. Des modifications de la loi pourraient rendre intéressants de nouveaux modèles visant une augmentation de la productivité. Les compétences et les synergies au sein du groupe se répercutent, en fin de compte, sur le prix total de la construction et de l'exploitation.

Pouvez-vous nous citer l'un de vos contrats importants?

Nous avons récemment signé une prolongation de cinq ans d'un contrat avec Siemens pour les sites de Zoug, Zurich, Volketswil et Steinhausen. Dans ce cadre, notre société s'est vu confier la poursuite de l'entretien et de la maintenance des principaux bâtiments de Siemens en Suisse. ■



aquabasilea, Pratteln (BL)



Le bâtiment OPUS, sur le site de Siemens, Zug

LA SANTÉ:

La création d'un pôle Santé, la formation d'un comité technique transverse et la mobilisation d'acheteurs dédiés au secteur a permis au Groupe de développer un véritable savoir-faire et d'être aujourd'hui reconnu comme un acteur majeur dans le domaine hospitalier. Nous vous invitons à un tour d'horizon des dernières réalisations de Bouygues Construction en Europe.



UN SECTEUR PLEIN DE VITALITÉ!



◀▼▲ Architecture aérée et lumineuse pour le Pôle Femmes Enfants Hématologie du **Centre Hospitalier Universitaire de Caen (F)**. Livré en 2009, ce projet en partenariat public-privé a été construit en 37 mois pour un montant de 73 M€. Exprimm (filiale facility management d'ETDE) s'occupera pendant 25 ans de la maintenance de ce bâtiment de 35'000 m², accueillant 345 lits.





▲ Réalisé en entreprise générale, le **Nouvel Hôpital d'Estaing** à Clermont-Ferrand (F) a une capacité de 565 lits. Cet hôpital de 97'000 m² s'organise autour d'un pôle mère enfant, d'un pôle d'hébergement et d'un pôle technique comportant 14 salles d'opération. Ce bâtiment intégralement informatisé permettra notamment le développement de la médecine ambulatoire.



► Le **North Middlesex Hospital** s'intègre parfaitement à la mosaïque urbaine londonienne. Construit en 46 mois et d'une surface de 30'000 m², ce projet achevé en 2010 s'élève à 163 M€. Bouygues Construction est un acteur important de la réalisation d'ouvrages de santé au niveau international. Au Royaume-Uni, les filiales locales du Groupe, Bouygues UK et Ecovert FM pour le Facility Management, sont ainsi devenues des opérateurs majeurs de la réalisation d'hôpitaux dans l'agglomération de Londres, principalement dans le cadre de projets en Private Finance Initiative (PFI), équivalent aux partenariats public-privé (PPP).

▼ Réalisé en PFI par Bouygues UK, l'extension de l'hôpital de **Broomfield** a ouvert ses portes aux patients mi-novembre 2010. Sur cinq étages, cette nouvelle entité du complexe hospitalier offre une capacité d'accueil de 365 lits. Avec près de 38% de chambres individuelles, cette extension garantit une certaine qualité d'accueil pour les patients.



La taille du **Centre Hospitalier Intercommunal d'Evreux (F)** est pour le moins impressionnante. Ce CHIC comprend 473 lits et 9 blocs opératoires. Livré en 2009, le complexe a été réalisé en seulement 31 mois par les équipes de Quille, filiale de Bouygues Construction en Normandie et Picardie.

