

➤ **Résilience climatique et construction durable avec Losinger Marazzi**

Pionnière de la construction durable en Suisse, Losinger Marazzi s'engage aux côtés des collectivités pour répondre aux défis de la transition énergétique, de la résilience climatique et de la régénération urbaine. À travers une approche systémique qui allie innovation, anticipation réglementaire et co-construction avec les autorités locales, l'entreprise entend démontrer que densité, durabilité et qualité de vie peuvent aller de pair.



Pascal Bärtschi,
CEO de Losinger Marazzi SA

Votre entreprise accorde une place importante à la résilience climatique. Comment cela se traduit-il concrètement dans la collaboration avec les communes ?

La résilience climatique consiste à réfléchir à l'orientation des nouvelles constructions et à leurs aménagements extérieurs afin d'atténuer les effets du changement climatique pour la société. Pour éviter que ce changement climatique s'accroisse, nous agissons également sur un volet préventif en réduisant au maximum le bilan carbone de nos projets.

Dans la collaboration avec les communes – plus souvent garantes du cadre que propriétaires – notre valeur ajoutée est de les aider à fixer les règles d'urbanisme, telles que celles d'un plan de quartier.

Comment intégrez-vous les enjeux liés à la gestion de l'eau et à la lutte contre les îlots de chaleur dans vos projets de développement ou de régénération urbaine ?

On connaît depuis de nombreuses années déjà les toitures végétalisées, conçues pour absorber l'eau (effet éponge) et éviter de surcharger le réseau de canalisation en cas de fortes précipitations. Cette rétention d'eau générant de la fraîcheur, le concept a été répliqué en créant des zones végétalisées entre les immeubles et en limitant les surfaces imperméables. Losinger Marazzi réalise de tels aménagements depuis une quinzaine d'années. L'écoquartier Eikenøtt à Gland en est l'un des premiers exemples.

La lutte contre les îlots de chaleur est un sujet plus récent. Il s'agit par exemple

d'orienter les bâtiments afin d'assurer une circulation optimale de l'air et d'évacuer ainsi la chaleur, de prévoir des zones ombragées ou de choisir des matériaux réfléchissant le rayonnement solaire.

Vous évoquez l'anticipation des futures réglementations (notamment CO₂). Quel message souhaitez-vous faire passer aux communes encore hésitantes à avancer sur ces sujets ?

Miser sur la résilience climatique, c'est bien. Mais lutter contre le changement climatique, c'est encore mieux. Pour cela, il est impératif de réduire les émissions de CO₂, aussi bien dans la phase de construction que d'exploitation des bâtiments.

Soyez pionnières, ayez le courage d'intégrer la thématique climatique dans vos plans de quartier. Si on ne veut pas de réglementations coercitives, on peut parler d'incitations.

Les CFF se sont montrés précurseurs dans ce domaine en exigeant un bilan carbone inférieur à 9 kg au m² dans un appel d'offre portant sur la construction d'un bâtiment dans le quartier du Wankdorf à Berne.

La régénération urbaine est au cœur de votre vision. Comment aidez-vous les communes à mieux faire accepter la densité auprès de leurs citoyennes et citoyens ?

La régénération urbaine, c'est construire la ville sur la ville. C'est partir du bâti existant et chercher la meilleure solution pour satisfaire aux besoins de la société actuelle. On évite ainsi de créer de nouvelles zones constructibles et d'imperméabiliser des

parcelles supplémentaires. Cela peut prendre plusieurs formes : assainissement de l'existant, surélévation, changement d'affectation ou reconstruction complète.

On va chercher à augmenter la densité dans des régions où transports publics et autres infrastructures existent déjà. Lorsqu'elle est bien pensée, la densité apporte de nombreux avantages. Regardez nos vieilles villes !

Nous savons aujourd'hui développer des projets très qualitatifs avec une densité (indice d'utilisation du sol¹) d'1.5 ou plus. Quand on densifie un quartier, on accroît le nombre de personnes qui y vivent. Cela va permettre d'amener des services ou commerces (restaurant, crèche, etc.) et de créer une véritable vie de quartier. Une densification en hauteur permet par ailleurs d'aménager des espaces communs qualitatifs au sol.

Pour faire mieux accepter la densité auprès des citoyennes et citoyens, nous les impliquons par le biais d'ateliers participatifs. Cela nous donne non seulement la possibilité de leur présenter ce qu'ils ont à y gagner, mais également d'entendre leurs préoccupations et d'intégrer des idées et contraintes auxquelles nous n'avions pas pensé. Les ateliers « Morges dialogue » ont par exemple été un succès.

Comment accompagnez-vous les collectivités dans la transformation du tissu bâti existant, que ce soit dans la revalorisation de bâtiments en fin de cycle ou la reconversion de bureaux en logements ?

Nous sommes là pour développer des projets qui répondent aux besoins de la société. Dans l'idéal, ceux-ci se

[1] Indice d'utilisation du sol : rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface de terrain déterminante. Avec un indice de 0.3, on a une villa de 180 m² sur une parcelle de 600 m². Avec un indice de 1.5, on a une surface habitable de 900 m² sur cette même parcelle.

superposent aux besoins de l'investisseur. Notre rôle est double : aider la commune à formuler ses besoins (quels types de logements, où et pour qui) et aider le propriétaire foncier à comprendre les options qui s'offrent à lui.

Nous lui proposons différents scénarii de revalorisation. En interaction avec la commune, il pourra choisir celui qui fait le plus de sens pour lui et la collectivité.

En quoi Losinger Marazzi peut-elle être un partenaire stratégique pour les communes qui souhaitent redéfinir leur urbanisme en réponse aux enjeux socio-économiques, territoriaux et climatiques ?

Le recul que nous avons sur le développement de quartier et la régénération urbaine ainsi que notre vision affirmée sur les thématiques climatiques nous positionnent comme un réel interlocuteur pour les communes. Nous

favorisons une compréhension mutuelle au service du projet que nous portons et aspirons à travailler main dans la main pour réaliser cette vision commune.

Plus globalement, comment créez-vous une valeur ajoutée territoriale à travers vos projets ? Quels sont les bénéfices concrets pour les autorités locales ?

Le cycle de nos projets – jusqu'à huit ans – fait que le bénéfice généré ne l'est souvent pas au niveau de l'autorité – élue pour quatre ou cinq ans – mais au niveau de la société et des générations futures. Notre valeur ajoutée territoriale consiste à faire le meilleur usage possible du bien-fonds ou du bâti qu'on a aujourd'hui, en anticipant les besoins futurs en termes de qualité de vie et de respect de l'environnement.

Que peuvent faire les communes, de leur

côté, pour faciliter cette collaboration ?

Du fait de leur haute exigence environnementale, ces projets peuvent s'avérer complexes. Les autorisations sont ainsi parfois plus longues à obtenir alors qu'il faudrait pouvoir avancer plus vite. En accélérant le traitement de ces dossiers, les communes contribueraient grandement à la réalisation de projets exemplaires sur le plan climatique.



www.losinger-marazzi.ch

bern@losinger-marazzi.ch

+41 58 456 75 00

**Nouveau bâtiment administratif
des CFF à Wankdorf City**



© Herzog & de Meuron