



A Zurich, Bouygues Construction finalise son projet modèle d'écoquartier GreenCity

REPORTAGE – Via sa filiale Losinger Marazzi, le géant français du BTP construit le dernier immeuble du programme GreenCity dans la plus grande ville de Suisse. Né il y a plus de 20 ans, ce projet pionnier lui sert de laboratoire d'idées pour développer des quartiers bas carbone, notamment en France.

Article réservé aux abonnés

Quartier Greencity de Zurich

Entouré par des voies de chemins de fer et une autoroute, le quartier Greencity de Zurich inclue des bureaux, commerces et logements, ainsi qu'une école, et trouve ses origines au tournant des années 2000.

Isabelle de Foucaud/Challenges

Isabelle de Foucaud

Une structure en béton prend forme, derrière d'imposants échafaudages. A quelques kilomètres vers le sud, et 10 minutes en train, du centre de Zurich, la plus grande ville de Suisse, des ouvriers s'activent sur ce chantier situé dans le quartier Manegg, dont les travaux ont démarré en avril 2024. Le bâtiment de sept étages, qui doit être livré en septembre 2026, est destiné à devenir une résidence de 179 logements, loués à des « seniors » âgés de plus de 55 ans et assortis de services de conciergerie, aide aux petits travaux, blanchisserie ou encore coiffeur. A la manœuvre, Losinger Marazzi, la filiale suisse de Bouygues Construction, mène les travaux de cet immeuble qui représente un investissement de 115 millions de francs suisses (123 millions d'euros).

« La structure en béton est très minimaliste, la plus légère possible, afin de réduire au maximum l'empreinte carbone du bâtiment », explique Lilia Barkaoui, cheffe de projet travaux chez Losinger Marazzi, en charge de celui qui est baptisé Maneggghof, en faisant visiter le chantier à quelques journalistes, ce vendredi 12 septembre. Le choix des matériaux, notamment du ciment bas carbone et du béton recyclé, vise aussi à minimiser l'impact environnemental de la construction. Prochaine étape : des éléments de façade en bois préfabriqués et déconstructibles, sur lesquels les fenêtres, stores et garde-corps sont déjà montés, vont bientôt être livrés par le sous-traitant qui les fabrique dans une usine à quelques kilomètres de là, non loin de l'aéroport.

« Nous faisons appel à des fournisseurs locaux, lorsque l'offre est disponible, afin de limiter les transports », précise Lilia Barkaoui. C'est le cas aussi, par exemple, pour ces salles de bains préfabriquées en cloisons légères, posées provisoirement dans des caissons sur le plateau du troisième étage en attendant d'être installées puis raccordées dans les prochaines semaines. « Outre sa structure légère, ce bâtiment aura exclusivement recours aux énergies renouvelables », ajoute la cheffe de travaux, fière de signaler que ce projet a reçu, en novembre 2024, le certificat provisoire du nouveau label SNBS Or, parmi les plus complets et plus exigeants en Suisse en matière de construction durable. Et qu'il est l'un des premiers bâtiments du pays à avoir raflé cette distinction.

Le bâtiment de sept étages, qui doit être livré en septembre 2026, est destiné à devenir une résidence de 179 logements.

Isabelle de Foucaud/Challenges



Pari ambitieux de « la société à 2000 watts »

Ce n'est pas vraiment étonnant. Car l'immeuble Maneggghof en cours de construction est, en réalité, le 17^e et dernier lot d'un projet devenu emblématique en matière d'écologie à Zurich : Greencity. Entouré par des voies de chemins de fer et une autoroute, cet ensemble de bureaux, commerces et logements, incluant aussi une école, trouve ses origines au tournant des années 2000. A l'époque, **Losinger** Marazzi (racheté peu après par **Bouygues Construction** en 2006) met la main sur un ancien site industriel de 8 hectares où tournait auparavant une usine de papier. A la suite de discussions avec la mairie de Zurich et d'une longue période de conception, les travaux démarrent en 2014. Et les tout premiers bâtiments de ce projet à environ 765 millions de francs suisses (820 millions d'euros) sont livrés en 2017. « Face au manque de réserves foncières, la réhabilitation de friches industrielles, ainsi que la capacité à densifier le bâti existant, sont devenus les deux axes les plus importants du développement immobilier en Suisse », explique Pascal Bärtschi, directeur général de **Losinger** Marazzi depuis 2015.

Losinger Marazzi, la filiale suisse de **Bouygues Construction**, fait appel à des fournisseurs locaux dès que possible pour le chantier Maneggghof, dans le quartier Greencity à Zurich.

Isabelle de Foucaud/Challenges

D'autant que la croissance démographique – le cap des 9 millions d'habitants a été dépassé en Suisse l'an dernier, notamment en raison de l'immigration – dope les besoins en logement. En parallèle, assure le dirigeant, « même s'il n'y a pas de réglementation stricte sur les émissions de CO₂ en Suisse, comme en France, les investisseurs sont depuis longtemps en demande pour de la construction bas carbone. Ils estiment que cela optimise la valeur de leurs actifs immobiliers sur le long terme »

Dès le départ, **Losinger** Marazzi conçoit donc le projet Greencity en surfant sur la politique énergétique ambitieuse portée alors par la Suisse, avec son programme « société à 2 000 watts ». Concrètement, l'objectif de la confédération était de réduire la puissance d'énergie consommée par chaque habitant de 6 000 watts en moyenne à 2 000 watts. C'est-à-dire de la diviser par trois pour revenir au niveau de consommation mesuré en 1990. Concept de ville éponge (qui consiste à retenir les eaux pluviales pour ne pas les rejeter dans les égouts), plan de mobilité restreignant l'usage de la voiture, immeubles à faible consommation de ressources, géothermie et panneaux photovoltaïques, végétalisation des toits, etc. A l'arrivée, Greencity cochant toutes les cases pour devenir le premier quartier certifié « site 2 000 watts » – un label disparu depuis et remplacé par les certifications Minergie et SNBS en 2023 – de Suisse.

Un écoquartier devenu laboratoire de la construction bas carbone

Mais surtout, cet écoquartier « à la suisse », porté par sa filiale **Losinger** Marazzi (750 millions de francs suisses, soit 800 millions d'euros de chiffre d'affaires), sert de véritable laboratoire d'idées à **Bouygues Construction** en matière de développement de quartiers durables. Le modèle Greencity a fait des petits dans d'autres pays où le géant du BTP est présent. En premier lieu en France. Certaines des techniques utilisées à Zurich ont inspiré la conception du quartier Les Fabriques, à Marseille, ou encore de Bruges 2, à Dijon. Sur une ancienne friche de 4,5 hectares, dans le prolongement du centre historique de la ville et de la Cité internationale de la gastronomie et du vin, ce programme mixte répond à « une conception bioclimatique », souligne-t-on chez **Bouygues Construction**. Comme dans le quartier Greencity, la gestion de l'eau et le recours aux énergies renouvelables sont au cœur de ce nouveau projet, dont la livraison s'échelonne du premier semestre 2027 à 2029.

