

Le besoin de nos clients est notre business model

Régénération urbaine, Smart Cities et offre globale, tels sont les axes stratégiques de l'entreprise suisse de construction et de développement immobilier Losinger Marazzi. Son CEO Pascal Bärtschi répond à nos questions.



© Alain Bucher

Dossiers Publics: Losinger Marazzi crée de beaux projets de construction et de développement de quartier. Mais qu'est-ce qui fait la qualité d'un logement?

Pascal Bärtschi: La qualité d'un logement est relative et elle ne peut qu'être mise en rapport avec les besoins de l'utilisateur. Or cet utilisateur peut vouloir vivre aussi bien dans une ferme rénovée de la campagne bernoise que dans un loft situé dans une friche industrielle ou encore dans l'appartement d'un immeuble en ville. Il n'y a pas de critère absolu, sauf si vous voulez parler de la qualité de la finition, qui elle fait partie du savoir-faire de la profession. A mon sens, un logement est de qualité lorsqu'il satisfait aux besoins de l'utilisateur.

D. P.: Et qu'est-ce qui donne cette impression de qualité?

P. B.: Ce qui permet cette perception de la qualité, ce sont les besoins de l'utilisateur. A l'heure actuelle, il faut en passer par une certaine segmentation du «produit logement». Vous concevez différemment des logements pour des familles, pour une population très urbaine, ou encore pour des couples sans enfants. ▶

Pascal Bärtschi

Pascal Bärtschi, CEO et
Président du Conseil d'Administration
de Losinger Marazzi SA

► **D. P.: De ce point de vue, qu'en est-il du projet Quai Vernets?**

P. B.: Avec l'Équipe ENSEMBLE, composée des huit investisseurs et de deux pilotes – dont Losinger Marazzi en qualité de Développeur et Entrepreneur Total – nous avons gagné l'appel d'offres investisseurs qui nous a permis d'être titrés sur le foncier. En travaillant avec une variété d'investisseurs sur des produits différents, nous avons déposé sept autorisations de construire début septembre et nous espérons démarrer l'opération l'année prochaine dans le quartier des Vernets.

D. P.: Il est prévu d'y construire 1500 appartements, avec une volonté d'en construire encore davantage sur le secteur attenant du PAV (Praille-Acacias-Vernets). Est-ce le signe d'une forte demande pour les appartements en ville?

P. B.: Oui, absolument. Mais je veux rappeler qu'il y avait eu une volonté des autorités politiques genevoises de construire 2000 appartements par an et que nous sommes loin du compte. Nous vivons une accumulation de la demande. Cependant, la force de Losinger Marazzi est de se positionner en amont. Pour bien construire, il faut préalablement avoir bien conçu. Nous voulons mettre de la valeur ajoutée sur nos projets. Prenons comme exemple les écoquartiers. Nous avons commencé à les construire, il y a une dizaine d'années, alors qu'ils étaient quasiment inconnus. Nous avons fait une première expérience avec l'écoquartier Eikenøtt à Gland (VD). Depuis, nous avons appris à nous poser les bonnes questions et identifier les thématiques qu'il fallait développer. Et aujourd'hui, le projet Églantine à Morges offre quelque chose d'assez particulier, sur tous les plans. En termes d'urbanisation, c'était une zone agricole. Nous avons réussi, durant la période moratoire liée à l'approbation de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT), à faire des échanges de droits à bâtir avec des communes qui en avaient trop, sous l'égide du canton de Vaud et avec validation de la Confé-

dération. Ensuite, nous avons diversifié les produits pour satisfaire aux diverses demandes en matière de logement.

D. P.: La concentration urbaine a donc le vent en poupe?

P. B.: C'est effectivement le cas, sachant que l'Ouest lausannois offre avec le PALM (Projet d'aménagement Lausanne-Morges) un nombre de projets assez conséquent. Il faut aussi écouter les signaux faibles, les inquiétudes et trouver l'équilibre entre les besoins économiques, politiques ainsi que le contexte. Quand vous vous attellez à la construction d'un quartier, celui-ci ne fonctionnera que si vous avez des interactions entre les habitants, les utilisateurs. Cependant, il ne doit pas fonctionner comme un îlot. Il doit y avoir une intégration avec l'environnement déjà vivant.

D. P.: Et comment le projet a-t-il été mené à Morges?

P. B.: Les démarches ont été faites sous l'égide de Morges Dialogue. Des démarches participatives ont été menées par la commune et Losinger Marazzi pour associer les habitants actuels, les riverains et les associations de quartier. Il y a eu prise en compte des intérêts multiples, à travers une approche participative. Ce qui est intéressant, ce sont les contributions récoltées et qui ont été intégrées dans le Plan Partiel d'Affectation (PPA), de façon à rendre naturel le développement de ce quartier. Soucis, craintes, enthousiasme, nous avons pu apporter des réponses à ces sentiments. A la fin, nous avons obtenu un PPA qui n'a suscité aucune opposition, grâce au travail d'inclusion au préalable.

D. P.: Quelles étaient les questions des différents interlocuteurs?

P. B.: Ils étaient soucieux des questions de mobilité, d'allées vertes, de jardins où les gens du quartier puissent se retrouver, une sorte de place du village avec un lieu de vie. Les écoquartiers ne sont pas seulement concernés par des questions environnementales. Il ne faut pas oublier les questions sociétales et les besoins en connectivité. Il faut prendre en compte ces différentes approches dans le développement d'un quartier.

D. P.: Comment passe-t-on de la construction de surfaces de logements à la création de lieux de vie?

P. B.: Il faut tenir compte de la mixité sociale, de la mixité générationnelle et de celle des activités. Cette dernière permet d'avoir une nouvelle approche sur l'énergie. Si par exemple, dans un quartier, vous n'avez que du logement, les besoins en énergie se concentrent toujours

Les écoquartiers ne sont pas seulement concernés par des questions environnementales. Il ne faut pas oublier les questions sociétales et les besoins en connectivité.

PASCAL BÄRTSCHI

Greencity, le «Site 2000 watts» à l'orée de Zurich.
© Capimage



Vortex, bâtiment révolutionnaire qui servira notamment de village olympique pour les JOJ 2020. © DR

au même moment. Si vous avez un mix, vous aurez des besoins énergétiques diversifiés, mais aussi des besoins décalés en places de parc. Vous mutualiserez beaucoup plus de choses. Donc, la mixité permet de trouver un meilleur équilibre.

D. P.: C'est ce qui se passera pour le projet du quartier des Vernets à Genève?

P. B.: Dans le projet Quai Vernets (qui remplacera les anciennes casernes de l'armée, ndlr), nous aurons des logements au prix du marché, des logements LUP (Logement d'Utilité Publique) et aussi des coopératives. Quai Vernets est un quartier mixte, qui accueillera également des aînés, des étudiants, des appartements clusters en coopératives. Cela nous amène à nous interroger sur l'économie du partage. Avons-nous tous besoin de tout en même temps? Ne pouvons-nous pas partager des surfaces? Mais Rome ne s'est pas faite en un jour: cette bascule vers une économie du partage prendra encore un peu de temps.

D. P.: Notre façon d'habiter est-elle en train de changer?

P. B.: Il est certain qu'actuellement, on ne se contente plus de louer un appartement. On loue une interaction d'un espace avec les voisins, avec ceux de l'immeuble ou de la maison d'en face, avec le petit café du coin et avec ce qui était déjà là auparavant. Chez Losinger Marazzi, l'objectif est de répondre aux besoins, tout en évitant les bulles immobilières. Dans le projet Weidmatt à Liestal/Lausen (BL), financé par Vaudoise Assurances, Retraites Populaires, Caisse de Pension de l'Etat de Vaud et Caisse intercommunale de pensions, les mesures pour fidéliser les locataires sont entre autres l'alchimie avec l'environnement et l'aspect vie de quartier. On ne se contente plus de la marque de la cuisine ou de l'équipement de la salle de bains pour se différencier de la concurrence. Il faut satisfaire les besoins des clients de nos clients.

Une des réponses consiste à s'intéresser à la flexibilité des surfaces. Typiquement, dans le quartier Eikenøtt à Gland, nous avons réalisé un type d'appartement avec une cloison amovible permettant de passer de deux à trois chambres. De façon plus générale, comment rendre possible des changements d'affectations? Typiquement au Biopôle d'Epalinges (VD), nous avons construit en fonction du besoin jusqu'à une certaine hauteur, mais en anticipant des descentes de charges

pour pouvoir construire un attique supplémentaire. Ou alors, on implante les gaines techniques, de manière à se ménager des facilités, le jour où l'on veut faire des transformations.

D. P.: Où sont les marchés de Losinger Marazzi en Suisse?

P. B.: Nous désirons développer trois axes stratégiques: les Smart Cities, la régénération urbaine et l'offre globale. Prenons le projet MetroPark à Worblaufen (BE): nous avons un projet de surélévation d'un bâtiment existant et des parcelles avec des bâtiments en fin de cycle de vie. Nous allons déplacer les activités tertiaires sur la parcelle voisine, ce qui nous permet de concevoir un bâtiment pour mieux satisfaire les besoins actuels et réaffecter l'ensemble du bâtiment surélevé. Il y a également la Maison de retraite du Petit-Saconnex, qui exprimait un besoin de rénovation et de transformation avec la possibilité de valoriser des droits à bâtir, mais son propriétaire n'avait pas vocation à être investisseur. C'est pourquoi nous avons développé un projet en collaboration avec lui pour le compte d'un investisseur tiers, auquel un droit de superficie est octroyé et qui versera ainsi une rente. C'est une bonne valorisation du foncier de ce propriétaire.

D. P.: Et VORTEX, ce bâtiment de logements révolutionnaire, situé près de l'UniL et de l'EPFL et destiné aux étudiants et hôtes académiques, qui servira début 2020 de village olympique pour les JOJ?

P. B.: Il est typique de notre positionnement, avec d'autres exemples comme la Prime Tower de Zurich ou le Rolex Learning Center de Lausanne. C'est le genre de projets sur lesquels nous savons amener de la valeur ajoutée. C'est notre business model.

Un autre projet complexe est Greencity à Zurich: il s'agit du premier écoquartier suisse certifié «Site 2000 watts». Nous venons de terminer cette année le montage des dernières cabanes pour les écrivains de la Fondation Jan Michalski à Montricher (VD). Dernier exemple et non des moindres: la transformation de l'ancien siège de la Poste Suisse, à Schönburg au centre-ville de Berne. Sur les façades du bâtiment en forme de croix de l'architecte Theo Hotz, nous avons pu supprimer deux porteurs sur trois, afin d'obtenir plus de lumière. Ce chantier présente une vraie complexité en raison de son emplacement au centre-ville, avec une vue imprenable sur la vieille ville et sur la fosse aux ours... |