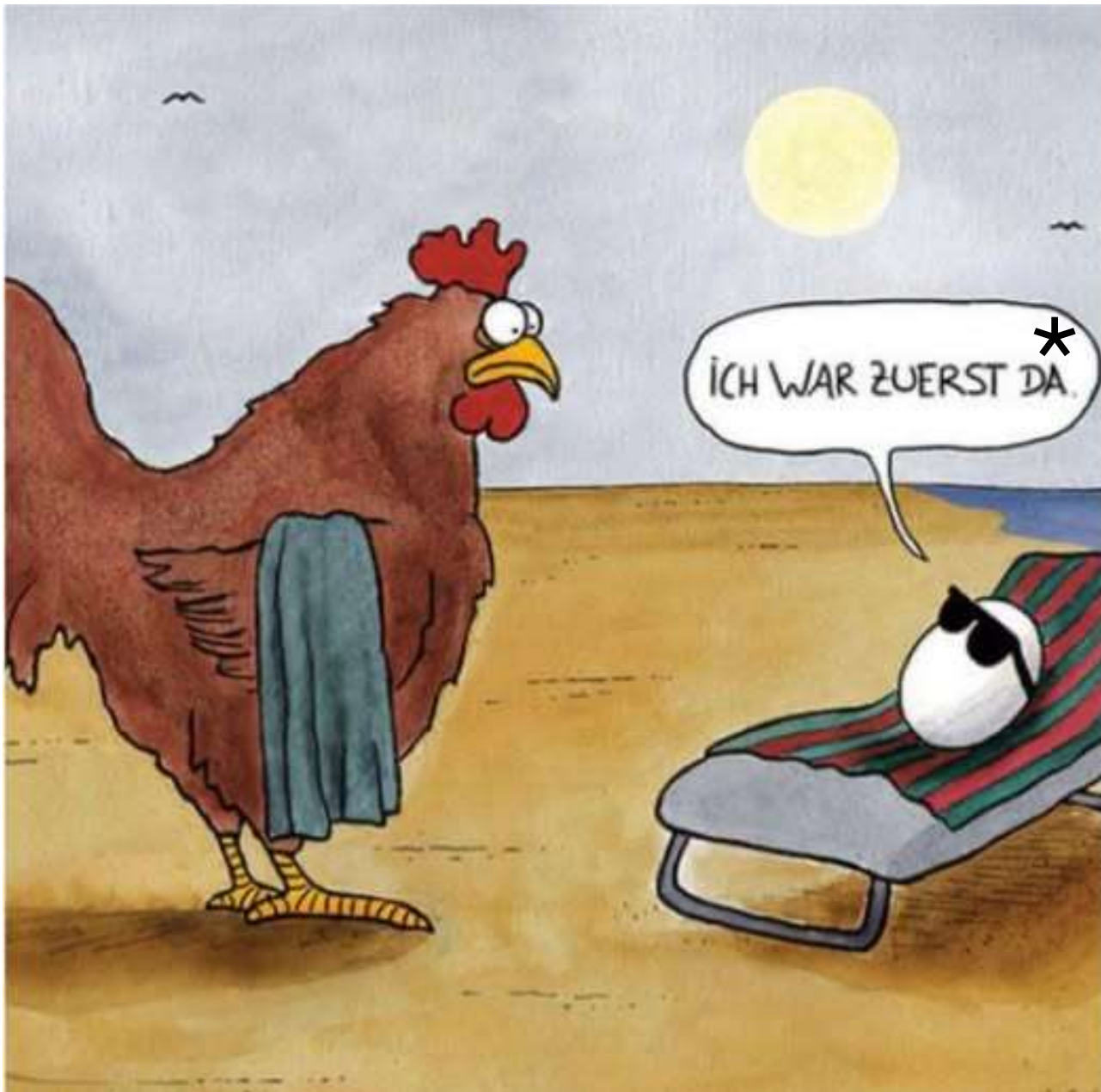


# Densification des pôles d'activités ou comment harmoniser qualité et rentabilité

Forum ESP de Berne

24 mars 2026



\* J'étais là en premier

# Stefano Dazio

- Responsable du département Industrie chez Losinger Marazzi
- Co-initiateur et co-développeur du projet BERN131



# Sommaire



**BUILDING FOR LIFE**

1. Contexte
2. Notre expérience
3. Approches pratiques - Comment naissent les projets ? Blumenbörse West
4. Approches pratiques - Comment naissent les projets ? BERN131
5. Conclusion et questions

# 1 Contexte

# Contexte

## FORUM ESP 2026

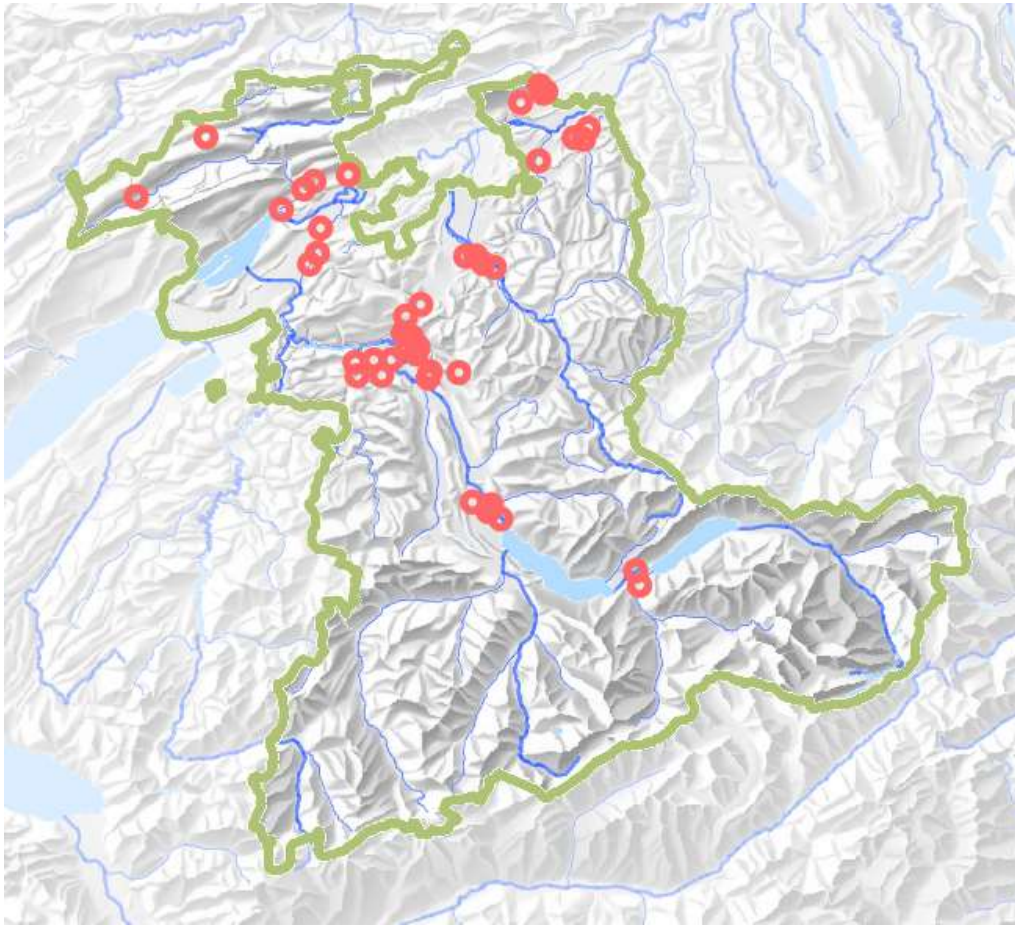
Des sites bien agencés et des potentiels activés – quelques pistes pour la pérennité des PDE

### Objectif de la rencontre

Les entreprises les responsables des sites et les autorités font face à un obstacle de taille : les surfaces disponibles sont à peine suffisantes tandis que les exigences posées aux zones d'activités s'accroissent. Évidemment, les lieux bien desservis deviennent toujours plus rares et convoités. Comment les PDE peuvent-ils dans ces conditions connaître un développement durable et efficient ? Et comment leurs potentiels peuvent-ils être activés de manière ciblée afin de créer des sites attrayants et aptes à résister à l'épreuve du temps ?

- **Lieux = Sites = Lesquels ?**
- **Domaines d'activités = Entreprises = Lesquelles ?**

# Contexte - 40 sites ESP dans le canton de Berne



4 sites haut de gamme

- ESP Berne Wankdorf
- ESP Berne Ausserholligen
- ESP Thoune Nord
- ESP Bienne Bözingenfeld

36 sites de la catégorie

**D (services)** env. 13

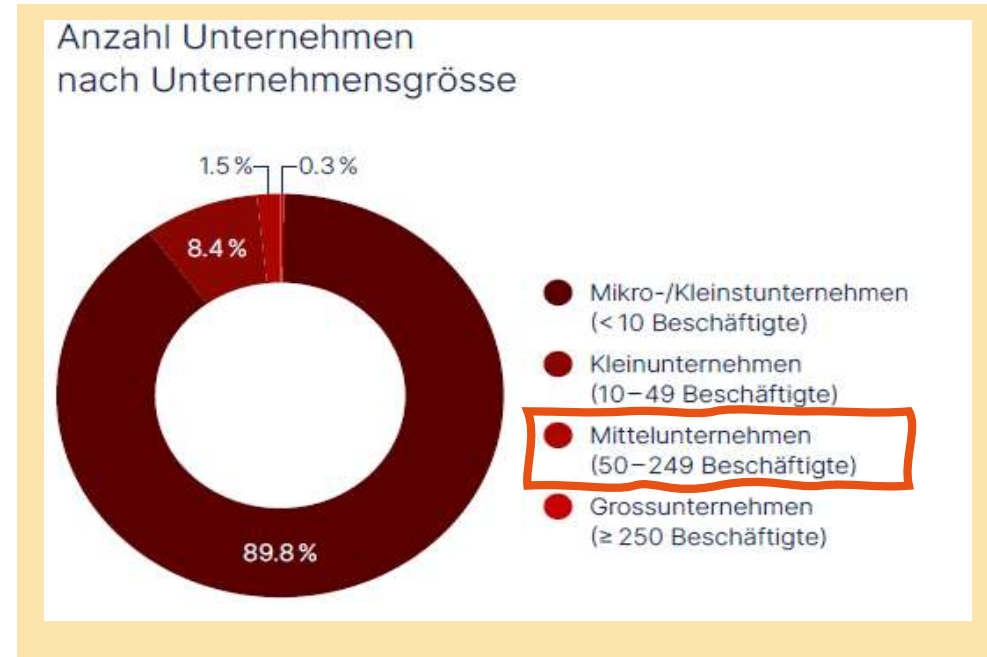
**A (Travaux)** env. 20

**SAZ** (zones d'activité stratégiques)

**Les groupes cibles** de l'ESP sont très différents. C'est pourquoi il convient d'adopter **des approches individuelles** pour le développement de chacun.

**OBJECTIF :** Créer des **emplois** ayant un rayonnement régional et suprarégional.

# Contexte - **Entreprise**



*Impact le plus important lors de l'implantation d'entreprises > 50 employés*  
**Espace Mittelland** → env. 2 300 entreprises > 50 employés  
Dont 85 % de moyennes entreprises et 15 % de grandes entreprises  
**Priorité aux grandes et moyennes entreprises !**

# 2 Notre expérience



**Notre expérience - Implantations de bâtiments industriels 2016 - 2026**



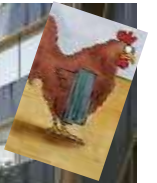
**Metropark - Siège social de la RBS**  
Ittigen (BE)



**Bâtiment administratif cantonal**  
Pont sur l'Emme (LU)



**Biopole**  
Lausanne (VD)



## Projets sélectionnés - Services 2025 - 2029

**BERN131**  
Berne (BE)



**Nouveau bâtiment CFF**  
Wankdorf  
Berne (BE)



# 3

**Approches pratiques**

**Comment naissent les projets ?**

**Utilisateur recherche projet**

# Approches pratiques - Comment naissent les projets



**Approche : utilisateur recherche projet**  
Fonctionne pour tous les ESP



**Approche : projet recherche utilisateur**  
Fonctionne pour les ESP D et Premium



<b>Investisseur</b>	Investisseur = utilisateur final ou investisseur tiers.	L'investisseur n'est souvent connu qu'une fois le taux de location supérieur à 60 % atteint. Des investisseurs institutionnels sont souvent impliqués.
<b>Utilisateur</b>	<b>L'utilisateur</b> et ses besoins sont <b>connus</b> dès le début du projet. Les utilisateurs peuvent être des prestataires de services ou des entreprises de tous types.	L'utilisateur n'est généralement connu qu'au cours ou après la phase de construction. Les utilisateurs sont pour la plupart des prestataires de services (bureaux) ou des entreprises de l'industrie légère.
<b>Bâtiment</b>	Le bâtiment est principalement <b>conçu</b> pour <b>un utilisateur spécifique</b> (locataire unique). Pour cet utilisateur, la <b>fonctionnalité</b> du bâtiment est clairement prioritaire. Cela vaut surtout pour les bâtiments relevant de l'ESP A.	Comme l'utilisateur n'est pas connu au départ, le développement du bâtiment est souvent orienté vers plusieurs utilisateurs ( <b>multi-locataires</b> ). Les espaces intérieurs doivent pouvoir être utilisés de manière <b>aussi flexible</b> que possible. Intéressant pour l'ESP D, car les prestataires de services ont souvent besoin de <b>surfaces plus petites</b> , et pour l'ESP Premium, car les surfaces au sein de ces sites sont souvent très demandées. Les surfaces sont alors rapidement louées.
<b>Parcelle</b>	On recherche une <b>parcelle</b> qui peut/doit être construite en fonction des <b>besoins de l'utilisateur</b> . Pour les parcelles situées dans l'ESP A, la densité maximale n'est pas toujours exploitée.	Comme cette approche fonctionne surtout pour les ESP D et Premium, il est possible de construire de manière très dense en raison de <b>l'objectif de densification</b> .
<b>Calendrier</b>	La <b>pression temporelle</b> est toujours <b>forte</b> , car les industriels ont souvent une visibilité sur deux ans. Surtout au sein des ESP A.	La pression temporelle est moindre, car les utilisateurs sont généralement connus après l'obtention du permis de construire.
<b>Coûts</b>	La <b>pression sur les coûts</b> est souvent très forte.	Ici, la <b>rentabilité globale</b> est au premier plan (le rendement est pris en compte). Les coûts fonciers sont moins pertinents que dans les ESP A.

# Bonnes pratiques : utilisateur recherche projet

## — - Blumenbörse West



HNF : 0  
Nombre de postes de travail : 0

Superficie brute : 11 000 m<sup>2</sup>  
Nombre de postes de travail : 45

# Bourse aux fleurs Ouest

14 000 m<sup>2</sup> - Rez-de-chaussée en béton, étage supérieur en bois.







# 4

## Approches pratiques

### Comment naissent les projets ?

#### Projet recherche utilisateurs

# Approches pratiques - Comment naissent les projets



	<b>Approche : utilisateur recherche projet</b> Fonctionne pour tous les ESP 	<b>Approche : projet recherche utilisateur</b> Fonctionne pour les ESP D et Premium 
<b>Investisseur</b>	Investisseur = utilisateur final ou investisseur tiers.	L'investisseur n'est souvent connu qu'une fois le taux de location supérieur à 60 % atteint. Des investisseurs institutionnels sont souvent impliqués.
<b>Utilisateur</b>	<b>L'utilisateur</b> et ses besoins sont <b>connus</b> dès le début du projet. Les utilisateurs peuvent être des prestataires de services ou des entreprises de tous types.	L'utilisateur n'est généralement connu qu'au cours ou après la phase de construction. Les utilisateurs sont pour la plupart des prestataires de services (bureaux) ou des entreprises de l'industrie légère.
<b>Bâtiment</b>	Le bâtiment est principalement <b>conçu</b> pour <b>un utilisateur spécifique</b> (locataire unique). Pour cet utilisateur, la <b>fonctionnalité</b> du bâtiment est clairement prioritaire. Cela vaut surtout pour les bâtiments relevant de l'ESP A.	Comme l'utilisateur n'est pas connu au départ, le développement du bâtiment est souvent orienté vers plusieurs utilisateurs ( <b>multi-locataires</b> ). Les espaces intérieurs doivent pouvoir être utilisés de manière <b>aussi flexible</b> que possible. Intéressant pour l'ESP D, car les prestataires de services ont souvent besoin de <b>surfaces plus petites</b> , et pour l'ESP Premium, car les surfaces au sein de ces sites sont souvent très demandées. Les surfaces sont alors rapidement louées.
<b>Parcelle</b>	On recherche une <b>parcelle</b> qui peut/doit être construite en fonction des <b>besoins de l'utilisateur</b> . Pour les parcelles situées dans l'ESP A, la densité maximale n'est pas toujours exploitée.	Comme cette approche fonctionne surtout pour les ESP D et Premium, il est possible de construire de manière très dense en raison de <b>l'objectif de densification</b> .
<b>Calendrier</b>	La <b>pression temporelle</b> est toujours <b>forte</b> , car les industriels ont souvent une visibilité sur deux ans. Surtout au sein des ESP A.	La pression temporelle est moindre, car les utilisateurs sont généralement connus après l'obtention du permis de construire.
<b>Coûts</b>	La <b>pression sur les coûts</b> est souvent très forte.	Ici, la <b>rentabilité globale</b> est au premier plan (le rendement est pris en compte). Les coûts fonciers sont moins pertinents que dans les ESP A.

# Meilleures pratiques : projet recherche utilisateurs

## — BERN 131 - ESP Premium



Superficie brute : 1 500 m<sup>2</sup>  
Nombre de postes de travail : 5

Surface brute : 12 000 m<sup>2</sup>  
Nombre de postes de travail : 800-900 -

# L'emplacement - Stauffacherstrasse 131 -Berne **ESP Premium**



Février 2019  
Accord d'exclusivité avec  
Fiege Suisse SA pour le  
développement

Novembre 2018  
1. Prise de contact avec  
Fiege Suisse SA

Janvier 2020  
Refus de l'investisseur/de l'utilisateur

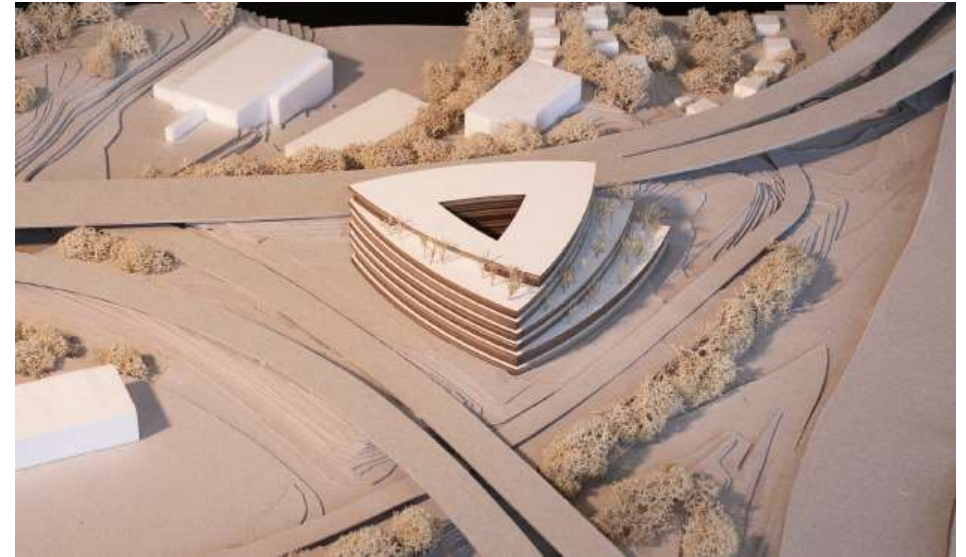
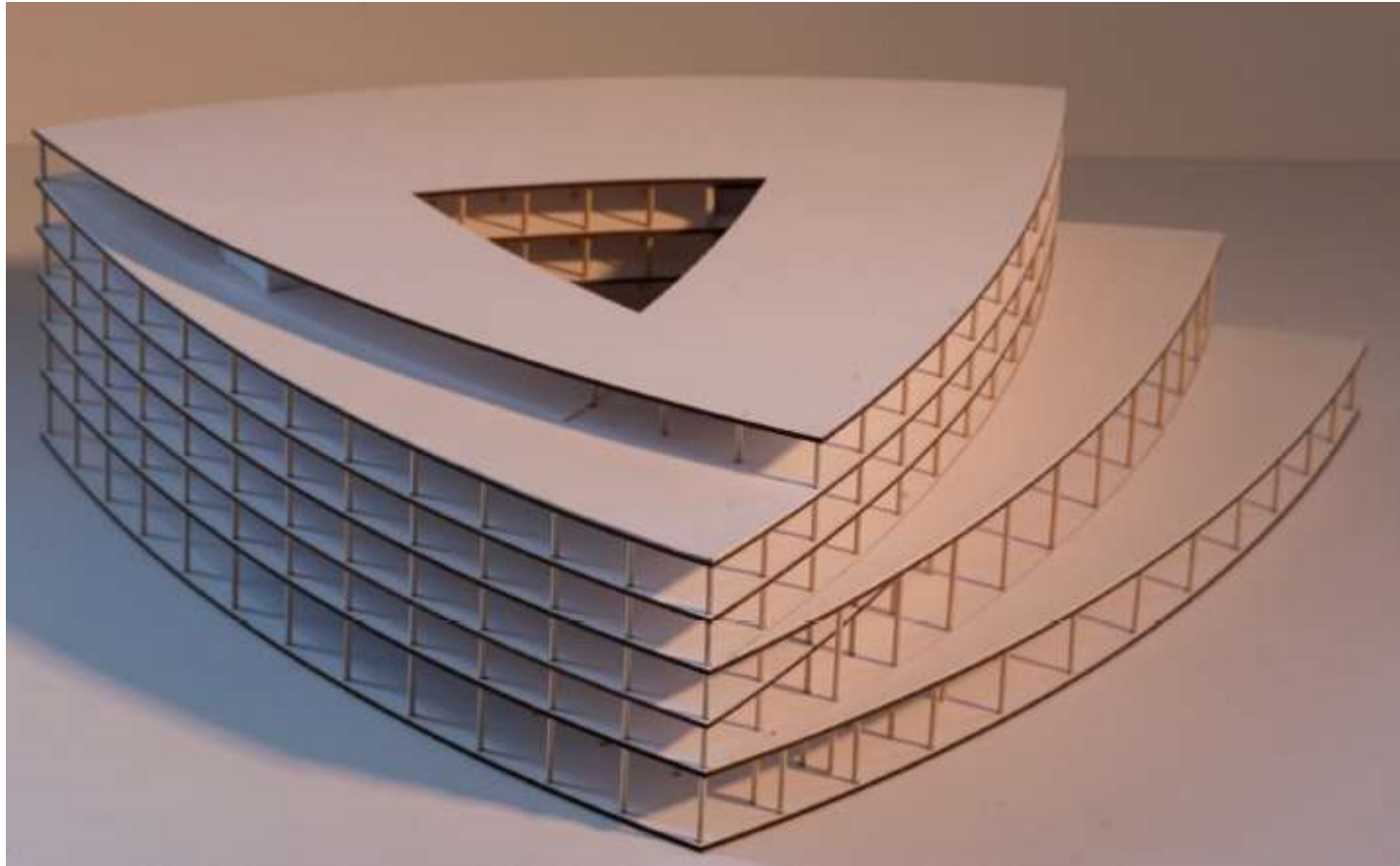
Mai 2021 Dépôt du  
dossier de construction

Mars 2022  
Permis de construire définitif

Novembre 2022 Début  
des travaux  
**Été 2022**  
**Signature du contrat de  
vente / contrat de première  
location**

**Oser innover avec un bâtiment de services de 6 étages conforme au plan d'urbanisme**

# Projet lauréat














# 5 Conclusion et questions

# Défis et approches du projet



	Approche : l'utilisateur recherche un projet Fonctionne pour tous les ESP	Approche : le projet recherche l'utilisateur Fonctionne pour les ESP D et Premium
Investisseur	Investisseur = utilisateur final ou investisseur tiers.	L'investisseur n'est souvent connu qu'une fois le taux de location supérieur à 60 % atteint. Des investisseurs institutionnels sont souvent impliqués.
Utilisateur	L'utilisateur et ses besoins sont connus dès le début du projet. Les utilisateurs peuvent être des prestataires de services ou des entreprises de tous types.	L'utilisateur n'est généralement connu qu'au cours ou après la phase de construction. Les utilisateurs sont pour la plupart des prestataires de services (bureaux) ou des entreprises de l'industrie légère.
Bâtiment	Le bâtiment est principalement conçu pour un utilisateur spécifique (locataire unique). Pour cet utilisateur, la fonctionnalité du bâtiment est clairement prioritaire. Cela vaut surtout pour les bâtiments relevant de l'ESP A.	Comme l'utilisateur n'est pas connu au départ, le développement du bâtiment est souvent orienté vers plusieurs utilisateurs (multi-locataires). Les espaces intérieurs doivent pouvoir être utilisés de manière aussi flexible que possible. Intéressant pour l'ESP D, car les prestataires de services ont souvent besoin de surfaces plus petites, et pour l'ESP Premium, car les surfaces au sein de ces sites sont souvent très demandées. Les surfaces sont alors rapidement louées.
Parcelle	On recherche une parcelle qui peut/doit être construite en fonction des besoins de l'utilisateur. Pour les parcelles situées dans l'ESP A, la densité maximale n'est pas toujours exploitée.	Comme cette approche fonctionne surtout pour les ESP D et Premium, il est possible de construire de manière très dense en raison de l'objectif de densification.
Calendrier	La pression temporelle est toujours forte, car les industriels ont souvent une visibilité sur deux ans. Surtout au sein des ESP A.	La pression temporelle est moindre, car les utilisateurs sont généralement connus après l'obtention du permis de construire.
Coûts	La pression sur les coûts est souvent très forte.	Ici, la rentabilité globale est au premier plan (le rendement est pris en compte). Les coûts fonciers sont moins que dans les ESP A.
<b>Défi</b>	<p><b>Recherche de sites</b> surtout pour les ESP A, en raison de la pénurie de terrains et des prix fonciers</p> <p><b>Contraintes de temps</b></p> <p><b>Financement</b></p>	<p><b>Évaluation précise</b> du site afin de développer un produit adapté (intérêt des utilisateurs et des investisseurs)</p> <p><b>Financement</b></p> <p><b>Procédure d'obtention du permis de construire</b></p>



# Facteurs de réussite

	<b>Une vision claire</b>	Les projets couronnés de succès reposent sur une vision commune claire. L'utilisation, les exigences en matière de densité et les conditions-cadres doivent être considérées de manière globale et harmonisées.
	<b>Orientation vers l'utilisateur</b>	Les projets fonctionnent lorsqu'ils sont développés en fonction des besoins des utilisateurs finaux, avec des solutions sur mesure et un réseau local solide.
	<b>Rôle actif du développeur</b>	Les propriétaires partagent les risques liés au développement et les développeurs, en collaboration avec des partenaires expérimentés, prennent en charge la gestion du processus, de la structure ainsi que la recherche d'utilisateurs et d'investisseurs.
	<b>Rentabilité</b>	Une sécurité très précoce en matière de coûts et de délais est essentielle à la réussite des projets, en particulier lors de l'implantation d'entreprises.
	<b>Confiance</b>	Une communication transparente, un dialogue continu et la coordination des intérêts publics et privés sont déterminants pour instaurer une confiance à long terme et mener à bien le projet.

# Résumé

<b>Site ESP</b>	Les groupes cibles de l'ESP sont très différents. C'est pourquoi il convient d'adopter des approches individuelles pour le développement de chacun. Le tout dans le but de créer des emplois ayant un rayonnement régional et suprarégional. <b>Par conséquent</b> : une approche individuelle pour chaque ESP !
<b>Entreprises</b>	L'accent doit être mis sur des scénarios réalisables. L'impact le plus important réside dans l'implantation d'entreprises de plus de 50 collaborateurs, dont on dénombre environ 2 300 (85 % de grandes entreprises et 15 % de moyennes entreprises) dans l'Espace Mittelland. <b>Par conséquent</b> : priorité aux grandes et moyennes entreprises !
 Approche <b>utilisateur recherche projet</b>	Cette approche fonctionne pour chaque ESP. La pénurie de terrains (recherche de sites) constitue un défi. <b>Par conséquent</b> : soutien des autorités + constitution d'un stock de terrains !
 Approche <b>projet cherche utilisateur</b>	Cette approche fonctionne surtout pour les ESP D et les sites haut de gamme. Le défi réside principalement dans l'analyse précise de l'emplacement et dans le financement. Évaluation des risques et des procédures (procédure d'octroi de permis de construire + procédures d'assurance qualité). <b>Par conséquent</b> : soutien des autorités !
<b>Défi</b>	Approche globale du financement, de la faisabilité (exigences en matière d'aménagement du territoire, maturité et disponibilité de la parcelle) et des délais (procédure d'autorisation). <b>D'où</b> : compréhension mutuelle, respect et objectif commun à garder à l'esprit !
<b>Succès</b>	Une vision claire et une approche axée sur l'utilisateur constituent la base d'un développement de projet réussi. L'implication d'un développeur professionnel permet d'assurer une rentabilité positive et instaure la confiance. <b>Par conséquent</b> : développer par et pour les gens !

# DANKIE

Stefano Dazio  
Responsable du département Industrie  
Tél. +41 (0)79 773 76 83  
E-mail : [s.dazio@losinger-marazzi.ch](mailto:s.dazio@losinger-marazzi.ch)

[www.losinger-marazzi.ch](http://www.losinger-marazzi.ch)

Losinger Marazzi AG  
Wankdorffallee 5 - 3014 BERNE - Suisse

Folgen Sie uns 



**BUILDING FOR LIFE**