



# TWIST AGAIN

BUREAUX  
BERNE – BE

## Ouvrage 10137F

### Maître d'ouvrage

Credit Suisse Real Estate  
Fund Green Property –  
Fonds immobilier du  
Credit Suisse  
c/o Credit Suisse Real Estate  
Asset Management  
Sihcity  
Kalandergasse 4  
Case postale  
8070 Zurich

### Entreprise Totale

Losinger Marazzi SA  
Wankdorfallee 5  
3014 Berne

### Architectes

Rykart Architekten AG  
Könizstrasse 161  
3097 Liebfeld

### Ingénieur civil

B+S AG  
Weltpoststrasse 5  
3015 Berne

### Bureaux techniques

Ingénieur électrique:  
Thomas Lüem Partner AG  
Aavorstadt 1  
5600 Lenzbourg

### Ingénieur CVC/Sanitaires:

Amstein + Walther Bern AG  
Hodlerstrasse 5  
3011 Berne

### Coordonnées

Wankdorfallee 5  
3014 Berne

Conception 2007-2013  
Réalisation 2014-2015



## SITUATION / HISTOIRE

Wankdorf City est le nouveau quartier qui monte de la ville fédérale de Berne. Il est caractérisé par une dynamique urbaine et une excellente connexion au réseau de transports; environ 5000 nouveaux emplois y ont été créés jusqu'en 2015. Divers instituts de formation se sont déjà implantés sur le site; des grands groupes comme la Poste Suisse et les CFF y ont installé leurs nouveaux sièges. Dans une deuxième étape, des surfaces commerciales supplémentaires, des appartements ainsi qu'un hôtel y seront construits. L'Entreprise Totale Losinger Marazzi SA a participé de manière significative au développement de Wankdorf City, notamment avec l'aménagement de base et l'aménagement des surfaces locatives du siège principal de la Poste Suisse qui porte le nom d'«Espace Post».

Avec le projet Twist Again, Losinger Marazzi SA ajoute un important jalon au devenir du site. L'aménagement

de base de Twist Again a été réalisé pour le compte de Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property), un fonds immobilier du Credit Suisse. Losinger Marazzi SA a installé son nouveau siège principal dans cet immeuble en été 2016; la caisse d'assurance-maladie bernoise CPT s'installera également dans ce bâtiment.

## CONCEPT

Grâce à sa façade marquante, cet édifice neuf dessiné par Rykart Architekten AG insuffle au quartier une pertinence tout en sobriété. Le projet comprend quatre étages, un rez-de-chaussée et deux niveaux souterrains. Avec des dalles d'étages orthogonales qui apparaissent sur toute la périphérie de la façade sous forme de corniches, Twist Again suit le ton donné par le concept urbanistique. La structure de base est rehaussée par les alignements de baies vitrées, avancés ou en retrait selon



Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



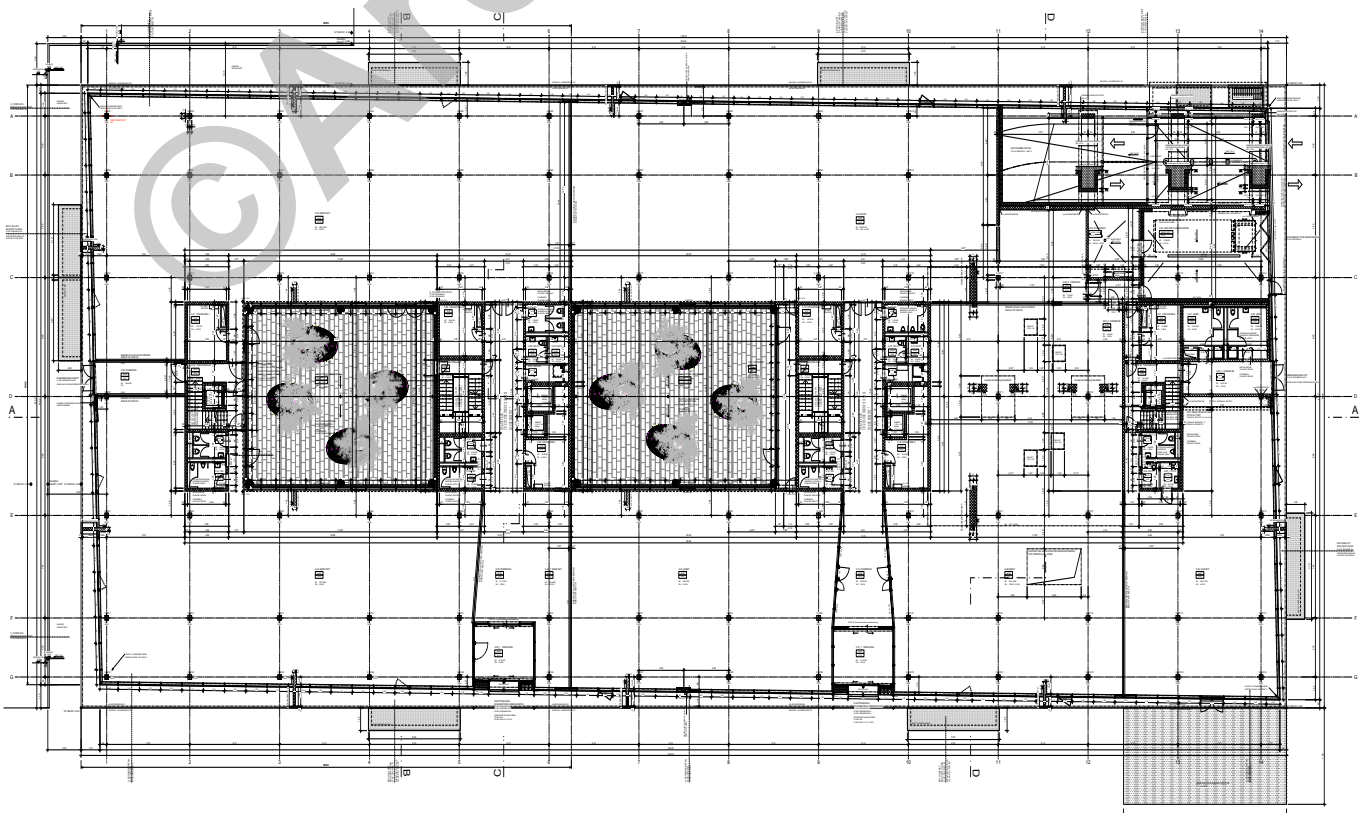
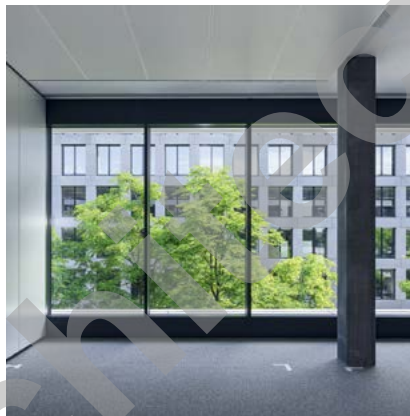
l'étage et légèrement obliques par rapport aux dalles.

La dynamique qui en résulte déclenche un dialogue animé entre les différents reflets et les points de fuite des perspectives.

Le bâtiment dispose de trois cours intérieures baignées de lumière. Sur les côtés étroits de ces patios sont regroupés sanitaires, ascenseurs et gaines techniques. Cet espace central de l'édifice est entouré de surfaces de bureaux à diviser librement.

## PARTICULARITÉS

Parce que la nouvelle construction se situe exactement en bordure de parcelle, l'espace était limité. Aussi, trois autres bâtiments destinés à abriter des bureaux ont été édifiés à proximité immédiate durant la première année de réalisation. Par conséquent, l'Entreprise Totale Losinger Marazzi SA a élaboré un concept de fouille spécifique. Avant l'exécution de l'excavation préliminaire devant s'arrêter légèrement au-dessus du niveau de la nappe phréatique, les professionnels ont érigé une enceinte de fouilles en cloisons de palplanches. Le niveau de la nappe aquifère le long des cloisons en palplanches a été abaissé au moyen d'un dispositif de drainage Wellpoint. Pour exercer une contre-pression et stabiliser l'enceinte de fouilles, des bermes ont été créées tout autour de la tranchée lors de l'excavation. Puis les ouvriers ont coulé la dalle de fond, les murs et le plafond dans l'espace central au-dessus du second sous-sol. Il fallut monter des étais d'un diamètre de 50 centimètres entre les murs de palplanches et les plafonds bétonnés avant d'exécuter la fouille et la réalisation du second sous-sol au niveau des bermes. Malgré ces enjeux spécifiques, les délais ont pu être respectés.



## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

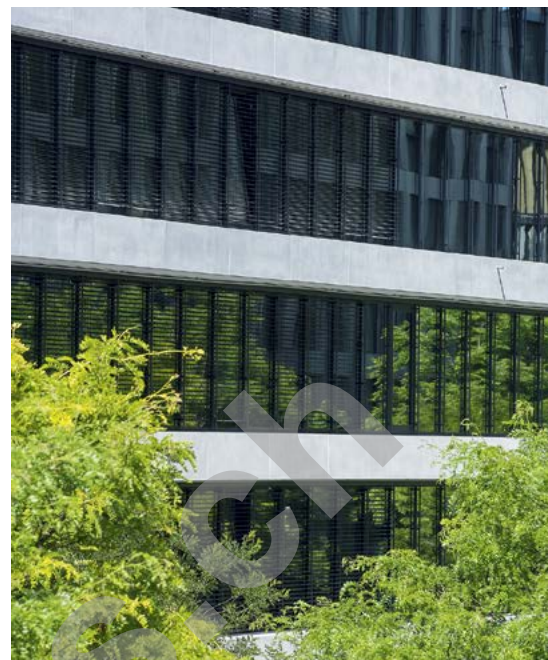
Avec Twist Again, Losinger Marazzi SA a une fois de plus prouvé son engagement en faveur de projets «durables». Le bâtiment est labellisé «DGNB Platine», ce qui correspond au plus haut degré de distinction de la Société allemande pour la construction durable (DGNB, Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen). Le label DGNB évalue tous les aspects essentiels de la construction durable – à savoir les six domaines thématiques écologie, économie, aspects socioculturels et fonctionnels, technique, processus et site. En outre, le concept énergétique de Twist Again satisfait aux exigences du label de qualité MINERGIE et à celles de «greenproperty» du Real Estate Investment Management du Credit Suisse pour l'immobilier durable.

Twist Again a été le premier bâtiment de Suisse à être certifié SNBS 2.0 (Standard de Construction Durable Suisse) en août 2016.

Son concept énergétique est fondé sur l'utilisation de la géothermie pour chauffer et refroidir. La chaleur est acheminée à la surface par 38 sondes qui s'enfoncent dans le sol jusqu'à 140 mètres de profondeur. Le circuit de sondes géothermiques ne sert pas seulement de source d'énergie pour l'exploitation d'une pompe à chaleur sol-eau, mais aussi de drain pour les rejets de chaleur du système de climatisation. La chaleur excédentaire est transférée à son environnement au moyen d'une installation de refroidissement hybride. C'est l'ammoniac qui fait office d'agent réfrigérant naturel.

Un chauffage au gaz peut être activé pour couvrir la demande lors d'un pic. Dans les bureaux, ce sont des modules situés dans le plafond qui chauffent ou rafraîchissent les locaux. Pour des raisons de durabilité, on a choisi de renoncer à l'eau chaude dans les toilettes. Le toit a été conçu pour accueillir éventuellement, à l'avenir, une installation photovoltaïque.





### CONSTRUCTION DURABLE

- Label « DGNB Platine » : plus haute distinction de la Société allemande pour la construction durable (*Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, DGNB*)
- Label de qualité « greenproperty » du Real Estate Investment Management du Credit Suisse.
- Première certification SNBS 2.0 de Suisse
- Label MINERGIE®
- Chauffage et climatisation par géothermie

### CARACTÉRISTIQUES

Volume SIA	:	105 000 m <sup>3</sup>
Surface du terrain	:	4 900 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	:	19 400 m <sup>2</sup>
Niveaux		
Sous-sols	:	2
Rez-de-chaussée	:	1
Étages	:	4
Surface bureaux	:	15 600 m <sup>2</sup>
Fitness	:	900 m <sup>2</sup>
Places de parc en garage souterrain		
Voitures	:	103
Vélos	:	300
Motos	:	9

