

Avni Orlati, fondateur et administrateur délégué du Groupe Orlati, sur le site de la compagnie   Bioley-Orjulaz, en novembre 2024.



Orllati, un groupe sur tous les fronts

En mains d'Avni Orllati et de sa famille, l'entreprise vaudoise de construction surfe sur une croissance fulgurante, et développe de multiples projets de halles industrielles et des quartiers de logements. Par Jean-Philippe Buchs

Photo: Valentin Flauraud pour Bilan

«**C'**est un visionnaire. Il réfléchit à long terme, à dix ans, voire quinze ans», observe Bernard Rüeger à propos d'Avni Orllati, patron incontesté du Groupe Orllati, dont il est membre du conseil d'administration depuis 2019. Les projets dans lesquels l'entreprise vaudoise active dans la construction et l'immobilier s'est lancée au cours des douze derniers mois le montrent.

À Lucens (VD), sa société Orllati Real Estate a racheté le site de la centrale laitière Cremo, qui cherchait à s'en débarrasser depuis l'annonce de l'arrêt de la production en 2022. À Estavayer-le-Lac (FR), la Commune lui a cédé, sous forme de droit de superficie, 77'000 mètres carrés destinés à accueillir

un campus industriel. Le Groupe Orllati poursuit le même objectif à Romont (FR) en signant une promesse d'achat pour reprendre une partie des terrains détenus par Erie-Electroverre, active dans la fabrication de verre jusqu'à sa fermeture en 2021. Dans la zone industrielle de Meyrin-Satigny (GE), il a acquis avec Swissroc Industrial Opportunities une parcelle de 60'000 mètres carrés en mains du constructeur automobile Stellantis.

«Nous nous engageons dans des projets qui font sens et qui doivent nous permettre d'accroître nos revenus», relève Avni Orllati assis dans une salle de conférences de son siège à Bioley-Orjulaz, dans le Gros-de-Vaud.

«Avni Orllati n'a peur de rien. Il prend des risques et saisit au bon moment les opportunités qui se présentent», constate Georges Zünd, directeur de la Fédération vaudoise des entrepreneurs jusqu'en 2023. Dans le chef-lieu de la Broye fribourgeoise, plusieurs entreprises étaient sur les rangs pour remporter le marché de la zone Plein-Sud. «Si le Groupe Orllati nous a convaincus, c'est parce qu'il s'est engagé à démarrer les travaux de notre futur campus industriel avant que celui-ci atteigne un taux d'occupation suffisant. Cette politique met en confiance les entreprises qui envisagent de s'y installer», estime Eric Chassot, syndic d'Estavayer-le-Lac. Dix-huit mois après avoir obtenu l'autorisation du Conseil général de conclure des droits distincts et permanents (DDP), le Groupe Orllati a signé un premier contrat de bail avec la société Gutknecht, présente dans les fenêtres, portes, volets et escaliers.

À Lucens, outre le rachat du site de Cremo, le Groupe Orllati vient de décrocher le feu vert de la Commune pour développer un quartier autour de la gare. Il faut dire qu'il avait un pion d'avance sur ses concurrents depuis qu'il avait acheté le terrain appartenant à Augsburg Forages après le déplacement de cette entreprise en 2018. «Suite à un premier projet trop volumineux avec des bâtiments trop hauts, il a aussi su le redimensionner afin de persuader le Conseil communal (*ndlr: l'autorité législative*)», indique le syndic Patrick Gavillet.

d'allégations mensongères et de rumeurs concernant leurs activités, certaines liées à leur origine kosovare. «Leur société a réussi à s'imposer face à des acteurs historiques présents depuis des décennies dans la construction. Cette réussite a suscité beaucoup de jalousie», explique Georges Zünd.

Né en 1974, Avni Orllati a 15 ans lorsqu'il débarque en terres vaudoises en 1989, au moment où la politique serbe écarte les Kosovars des emplois et de la formation. Il n'imaginait alors pas que son destin le conduirait un jour à la tête d'une entreprise d'envergure. À cette époque, son père était déjà actif dans la construction. Arrivé en Suisse en 1969, il a d'abord travaillé comme saisonnier (ce statut, qui vise à encadrer fortement l'immigration et à exporter le chômage en temps de crise, interdit de changer de profession et de vivre avec ses proches) avant d'obtenir un permis B, puis un permis C qui lui a permis de bénéficier du regroupement familial.

À 21 ans, Avni Orllati et son frère jumeau, Basri, créent leur propre entreprise dans le domaine de la petite démolition. L'employeur de leur père (Dentan Frères) ainsi que d'autres sociétés leur octroient leurs premiers mandats. Au fil des années, Avni et Basri, rejoints en 1997 et en 2001 par leurs frères Gjevjet et Velush, réussissent le pari d'élargir progressivement leurs activités. «J'ai toujours été frappé par l'état d'esprit de cette famille qui est très soudée et qui ne rechigne jamais à la tâche», affirme Bernard Rüeger.

La croissance continue des activités depuis la création de la première entreprise sous forme individuelle en 1995, puis transformée en anonyme en 1997, nécessite une adaptation des structures. En 2012 naît le Groupe Orllati, sous la forme d'une holding regroupant l'ensemble de ses sociétés sur son site de Bioley-Orjulaz (VD), et qui sont présentes dans plusieurs secteurs: l'immobilier, les travaux préparatoires comme la déconstruction, le désamiantage et l'assainissement, la rénovation et transformation, le terrassement, les travaux lacustres et le génie civil, les travaux spéciaux et la géothermie, ainsi que la valorisation des matériaux minéraux avec notamment l'ouverture en 2017 de la première plateforme de traitement des terres polluées en Suisse romande.

«Notre organisation verticalisée et diversifiée présente deux avantages. Pour nos clients, cela signifie avoir un seul et unique interlocuteur pour leurs travaux. Pour nous, les synergies que nous réalisons nous offrent un atout compétitif par rapport à nos concurrents», explique Avni Orllati. Dans le courant de cette année, son groupe a ajouté une corde à son arc en acquérant la société Sajat, active dans les travaux ferroviaires. Il a aussi investi pour la première fois à l'étranger en remportant les enchères pour construire un champ solaire au Kosovo, sur les terres d'origine de ses fondateurs.

PLUS DE 1000 COLLABORATEURS

Comme les autres acteurs de la branche, le Groupe Orllati profite du boom démographique. À fin

«*Nous nous engageons dans des projets qui font sens et qui doivent nous permettre d'accroître nos revenus.*»

Avni Orllati, fondateur du Groupe Orllati

PLUS DE 60 PROJETS EN COURS

Parmi les réalisations en cours – plus de 60 projets – dont Avni Orllati peut être particulièrement fier figure la tour des Cèdres, à Chavannes-près-Rensens. Mis à l'enquête au mois de mars 2024 sur un terrain détenu par son groupe, ce bâtiment végétalisé de 36 étages et 120 mètres de hauteur comprendra 252 appartements et des activités tertiaires. Le développement de ce quartier avait été longtemps bloqué en raison de désaccords avec le promoteur Bernard Nicod, un des propriétaires des terrains. Pendant des années, les Orllati ont aussi souffert

2024, son chiffre d'affaires devrait atteindre plus de 400 millions de francs, avec une taille du bilan dépassant le milliard, et son effectif franchir la barre de 1000 collaborateurs. Le bénéfice n'est pas communiqué. Si le canton de Vaud représente son principal marché, l'entreprise se développe aussi dans les cantons de Genève, de Fribourg, du Valais et de Neuchâtel. Le bénéfice d'exploitation est généré à hauteur de 40% par les sociétés opérationnelles dans les travaux et de 60% par l'immobilier.

Ce n'est que depuis 2005 que le Groupe Orllati s'est lancé dans cette branche. Ses promotions sont soit cédées à des institutionnels ou des coopératives qui les mettent ensuite sur le marché, soit conservées en partie par la société afin de constituer un portefeuille immobilier. «À l'avenir, notre objectif est de conserver une partie plus significative de nos projets pour notre patrimoine», affirme Avni Orllati. Dans chaque réalisation dédiée au logement, Orllati Real Estate pense aux enjeux environnementaux et sociétaux, et mise sur les axes de transports publics forts, la durabilité des bâtiments et la mixité sociale et intergénérationnelle en adaptant une partie des habitations aux besoins des seniors tout en permettant à celles-ci d'évoluer avec le temps. Depuis le début de ses activités dans l'immobilier, le nombre de projets réalisés a permis la création de plus de 1600 logements. Et environ 2000 sont prévus dans les prochaines années, ainsi qu'un potentiel de 4000 emplois. Le Groupe Orllati ne s'occupe jamais de la construction des bâtiments, à l'exception des travaux préparatoires. «Ce choix s'explique par notre stratégie consistant à choisir les meilleurs mandataires ou entreprises pour réaliser nos projets», souligne Avni Orllati.

«LE GOÛT DU RISQUE»

Pour mener à bien ses affaires, Avni Orllati a su s'entourer de personnes capables de mobiliser un large réseau. Au cours des dernières années, il a réussi à convaincre Bernard Rüeger et Claudine Amstein, qui ont respectivement présidé et dirigé la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, pour qu'ils siègent au sein du conseil d'administration du Groupe Orllati. Son patron n'a pas non plus hésité à engager un ancien cadre d'une multinationale active dans le granulat et béton lorsque cette dernière l'a mis à la retraite anticipée, afin qu'il puisse bénéficier de ses connaissances dans le domaine des gravières, une branche clé.



«Les gisements de gravier constituent un enjeu majeur pour la construction. Mais les autorités politiques tardent à autoriser leur exploitation. À cela s'ajoutent les oppositions des riverains. Conséquence: nous devons importer toujours plus de gravier de l'étranger. Ce qui va à l'encontre de la protection de l'environnement», juge Avni Orllati. D'où l'importance du recyclage. Par exemple à Éclépens, la halle logistique de QoQa en cours de construction comprend 100% de béton recyclé dans les radiers et 50% pour les murs porteurs. Une problématique identique se pose pour les décharges de matériaux d'excavation. Ces dernières années, le Groupe Orllati a aussi essuyé deux revers importants. Dans le canton de Fribourg, la Commune de Cheyres-Châbles a enterré un projet en 2019 et les autorités cantonales ont refusé une mise en zone de parcelles en 2022.

Au départ de leur aventure, rien ne prédestinait Avni Orllati et sa fratrie à figurer un jour dans le classement des 300 plus riches publié chaque année par «Bilan». La clé de la réussite? «La passion, le travail, la persévérance, le respect des engagements et le goût du risque», avoue Avni Orllati, qui a reçu le Prix EY Entrepreneur Of The Year en 2020 pour le développement de son groupe et sa dynamique d'innovation. ■

En 2020, Avni Orllati a reçu le Prix EY Entrepreneur Of The Year pour le développement de son groupe et sa dynamique d'innovation.