



Une ferme urbaine et des panneaux solaires photovoltaïques occuperont la toiture du bâtiment.

Steiner Construction bâtit pour un environnement durable

MixCity à Renens/VD: plus qu'un lieu d'activité, un catalyseur d'innovation

Les demandes en locaux industriels, logistiques et administratifs, proches des centres urbains, sont toujours plus nombreuses. Pour y répondre, Arab Bank Switzerland Ltd - investisseur et maître d'ouvrage - et Steiner AG, développeur immobilier, ont uni leurs forces: ils ont développé MixCity à Renens/VD, un projet fondé sur les besoins des futurs utilisateurs. En tout, 11 700 m² d'espaces modulables et flexibles sont proposés à la location. Fin juin, la cérémonie de la pose de la première pierre a marqué le début des travaux, pour une livraison de l'ouvrage en été 2025. Cette réalisation immobilière allie durabilité, économie circulaire et opportunité économique.



MixCity est pensé comme un écosystème urbain qui comprend de l'artisanat, des commerces, de la logistique, des établissements de restauration et des entreprises de service.

« Nous sommes conscients des défis auxquels nos villes sont confrontées: en tant que promoteur immobilier, nous avons à cœur de contribuer à créer un avenir meilleur en réduisant les impacts des constructions sur l'environnement, a affirmé Michael Schiltknecht, CEO de Steiner AG. Pour ce faire, nous déployons des solutions durables à toutes les phases de nos projets, de la construction à l'exploitation». Efficacité énergétique, matériaux locaux, réemploi, espaces de vie favorables à la cohésion sociale... telles sont les principales ambitions du Groupe Steiner. Après la réussite des Rives de Bramois à Sion, qui intègrent un modèle à grande échelle de jardins partagés en permaculture, Steiner AG a élaboré pendant quatre ans le concept de MixCity. Pour les étapes d'exécution, c'est l'entreprise Totale Steiner Construction SA qui a pris le relais. Les travaux de déconstruction du bâtiment préexistant - sis à l'avenue des Baumettes 21 - viennent de se terminer, ainsi que l'étape passionnante du découpage des blocs de béton destinés au réemploi.

Cette future réalisation se trouve à Renens, dans l'Ouest lausannois, un secteur en plein développement. A moins de 5 km du centre de Lausanne et à cinq minutes de l'autoroute A1, le bâtiment sera desservi d'ici fin 2024 par le bus à haut niveau de service (BHNS) Lutry - Lausanne - Bussigny. Un cheminement pour la mobilité douce (piétons, vélos) reliera les deux axes principaux, soit la route de Cossonay et l'avenue des Baumettes.

Jean-François Clément, Syndic de Renens, a évoqué le dynamisme du district, en termes de création d'emplois et en lien avec les nombreuses *start-ups* et *scale-ups* de la région. Un territoire propice aux synergies, qui seront bientôt renforcées par la présence de MixCity. «Ce projet s'inscrit pleinement dans la transition énergétique et sociale, tout en favorisant le recyclage et le réemploi, des approches aujourd'hui incontournables». Après des décennies de séparation des activités, des villes comme Renens rêvent désormais de (re)devenir mixtes: MixCity apportera sa touche au tableau.

Un environnement favorable à la collaboration

Jean-Yves Coste, directeur du Développement Immobilier pour la région Ouest chez Steiner, résume la vision de MixCity: «Rapprocher production, consommation et distribution». Ainsi, le nouveau bâtiment est pensé comme un écosystème urbain qui comprend de l'artisanat, des commerces (Lidl Suisse a déjà confirmé sa présence), de la logistique, des établissements de restauration et des entreprises de service. Avec la présence de la ferme urbaine, les fruits et légumes qui pousseront en toiture seront consommés sur place - directement par les locataires ou via un traiteur et un restaurant - et dans les environs. Un bel exemple d'économie circulaire! Quant à la diversité, elle est pensée non seulement à l'échelle du bâtiment, mais bien au-delà; en effet, les services s'adresseront aux habitants/usagers du quartier et à ceux de la commune. La flexibilité est au cœur du projet, puisque les surfaces modulables de MixCity offrent de nombreuses confi-



STENER

La déconstruction du bâtiment préexistant s'est effectuée de manière minutieuse afin de réemployer les blocs de béton sur plusieurs projets de la région, dont MixCity.

gurations possibles. Enfin, la mutualisation des services permettra de rationaliser les charges d'exploitation.

«C'est avec le précieux appui de la commune de Renens et de nos partenaires, soit Arab Bank Switzerland Ltd, le cabinet d'architectes Atelier Simplon, les ingénieurs civils d'AB Ingénieurs et le bureau d'études CVSE EnergyPlus que nous avons pu faire face aux multiples contraintes de ce projet, souligne Jean-Yves Coste. Je tiens à les remercier chaleureusement». Daniel Deléchat, *Head of Asset Management* chez Arab Bank Switzerland Ltd, a également salué cette collaboration fructueuse, qui ouvrait des perspectives réjouissantes.

Les étages enterrés et semi-enterrés (rez inférieur, sous-sol 1 et sous-sol 2) sont principalement dédiés aux zones d'entrepôt, à la logistique et au parking. Les étages supérieurs (rez intermédiaire et rez supérieur) seront consacrés aux activités de vente/showroom, de restauration et de production. Le dernier étage, en attique, entouré d'un généreux balcon, est conçu pour accueillir des surfaces administratives conviviales. Tous les niveaux sont desservis par deux monte-charge - de trois et quatre

tonnes - et deux ascenseurs. La zone logistique est équipée de plates-formes élévatrices pour faciliter les livraisons et envois. Des vélos-cargos et de petits véhicules électriques seront mis à disposition des entreprises pour acheminer les marchandises de manière décarbonée dans tout l'Ouest lausannois (selon «la logistique du dernier kilomètre»).

La déconstruction d'un bâtiment donne naissance à quatre projets

MixCity prône le *lowtech*, c'est-à-dire une approche qui se concentre sur les technologies répondant aux besoins essentiels. La sobriété architecturale du bâtiment se lit sur les façades: «Les éléments verticaux en bois apportent une unité et une protection solaire naturelle, qui permet de limiter l'usage des climatiseurs, particulièrement énergivores, explique l'architecte Samuel Odic, du bureau lausannois Atelier Simplon, auteur du projet. Les panneaux «sandwich» en plastique recyclé constituent un isolant et une protection acoustique qui valorisent les matériaux renouvelables, tout en veillant à l'efficacité énergétique».

Pour promouvoir l'activité du réemploi et préserver les ressources, l'entreprise Steiner AG a réutilisé le béton issu de la déconstruction du bâtiment préexistant sur le site. Plutôt que de finir à la décharge ou au recyclage, ces dalles de béton découpées soigneusement à la scie circulaire seront réemployées dans quatre projets de la région. La Ville de Renens s'en servira pour la construction de son futur boulodrome communal et l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne lors de son projet *re-buiLT*, un pavillon expérimental qui verra le jour à l'école du Pontet/Écublens et qui sera également doté de murs de terre et de paille. Quant à la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg, elle les utilisera pour un projet de recherche appliqué. Enfin, une partie des dalles seront réemployées directement sur le site, dans la construction de MixCity. «Ces éléments seront insérés verticalement dans des piliers métalliques fichés dans le sol, afin de créer le mur de séparation avec la parcelle voisine, explique Marc Andrés Garcia, chef de projet chez Steiner Construction. C'est un grand pas pour la démarche du réemploi des matériaux dans la construction, notam-



En lieu et place de la pose de la première pierre, c'est la mise en terre de la première plante à laquelle ont assisté les invités. De gauche à droite: Thibaut Gillig, développeur du projet Mixcity chez Steiner; Michael Schilknecht, CEO Steiner; Jean-François Clément, Syndic de Renens; Daniel Deléchat, *Head of Asset Management Arab Bank Switzerland Ltd* et Jean-Yves Coste, directeur du Développement immobilier Steiner région Ouest.

ment des structures porteuses et à plus forte raison du béton armé. MixCity reflète notre souhait de développer et construire des projets innovants, ayant une empreinte carbone minimisée (par rapport à la fabrication de béton neuf, la réduction de CO₂ se situe entre 80% et 95%). Il démontre de manière pratique qu'il est possible de tirer le meilleur parti du béton armé. Espérons que ce projet donne envie à d'autres de se lancer, pour que la démarche du réemploi se démocratise à l'avenir!». A noter que les risques financiers, techniques et de planning ont fait l'objet d'une coordination minutieuse avec tous les acteurs impliqués. De ce fait, l'entreprise Steiner Construction assure une déconstruction efficace et sécurisée.

Le projet sera labellisé Minergie, garantissant une consommation d'énergie moindre et des charges d'exploitation réduites. «Des pompes à chaleur à sondes géothermiques offriront un chauffage durable du bâtiment, explique Thomas Nemer, d'Energy Plus Ingénieurs SA. Le rafraîchissement des locaux sera assuré par le biais de la géothermie (via un système de *géocooling*) et d'une pompe à chaleur reliée à un aérore-

froidisseur en toiture. Les rejets de chaleur générés par la production de froid seront utilisés pour la production de l'eau chaude sanitaire. Enfin, des panneaux photovoltaïques implantés en toiture produiront de l'électricité pour combler une partie des besoins du bâtiment». Un système de récupération des eaux de pluie pour alimenter l'arrosage de la ferme urbaine en toiture et des aménagements extérieurs complètera ces dispositifs.

La ville productive

Autre innovation de MixCity: la première ferme urbaine en Suisse romande de cette envergure occupera la toiture du bâtiment. Les maraîchers de l'entreprise «Légumes perchés» ont été mandatés pour la conception, l'installation et l'exploitation de cette solution d'agriculture urbaine, qui favorise les circuits courts. Son directeur, Thomas Verduyn, voit dans la future ferme «un moyen de connecter les citoyens à la nature et à l'alimentation locale, mais aussi d'avoir un impact positif sur la biodiversité». Il entend collaborer avec les agriculteurs de la région. Pas question de disperser quelques

bacs çà et là: la culture de légumes se fera grâce à un système de planches couvertes de terre tapissant la toiture. En bordure du bâtiment, un espace végétalisé, avec notamment des arbres fruitiers, viendra agrémente les lieux. En plus des fonctions pédagogiques - des ateliers seront organisés pour les écoles de la région -, de rassemblement et de production alimentaire, ces aménagements apporteront de la fraîcheur au site.

Et comme Steiner va au bout de ses ambitions, en lieu et place de la pose de la première pierre, c'est la mise en terre de la première plante à laquelle ont assisté les invités. Une manière symbolique d'amorcer la ferme urbaine, mais aussi de signifier que les synergies sont au cœur du projet: entre les futurs utilisateurs, mais aussi entre les hommes et la nature. ■

VÉRONIQUE STEIN

Retrouvez toutes les informations sous: www.mixcity-renens.ch

Il reste quelques surfaces de bureaux, logistique et dépôts à louer. Contactez Fawzi Berrehouma à welcomes@mixcity-renens.ch ou au 079 421 12 59, qui se fera un plaisir de vous accompagner dans le choix de vos locaux et de leurs aménagements.