



Un nouveau quartier se construit à Bussigny/VD

Au cœur de vos (en)vies!

Adjacent à la gare de Bussigny dans l'Ouest lausannois, l'ensemble «CôtéGare» est conçu pour répondre aux tendances actuelles où habitat, travail et loisirs se côtoient en un même lieu. Le futur quartier comprend 465 appartements locatifs - dont 200 ont déjà trouvé preneur - allant du studio de 25 m² au 5 pièces de 150 m². Une grande diversité de typologie et de finitions attend les quelque 1000 habitants qui profiteront d'un maximum de confort. Ils bénéficieront de connexions optimales pour se rendre dans toute la région, quel que soit leur mode de mobilité. En plus des appartements, des surfaces de bureaux et de commerces sont en location. La livraison des immeubles est prévue en étapes, courant 2024.

Réaliser un quartier de cette envergure en tenant compte des exigences ambitieuses des maîtres d'ouvrage représente un défi important que HRS Real Estate SA a su relever avec brio. De plus, construire en front des voies ferrées n'est

pas une mince affaire, tant les contraintes (vibrations, bruit, normes de l'Ordonnance sur les accidents majeurs/OPAM, etc.) sont fortes. Enfin, le terrain en question - une ancienne friche industrielle - se trouve sur une nappe phréatique, d'où une gestion

complexe des eaux. «Après avoir acquis la parcelle en 2011, nous avons développé le projet par le biais d'un mandat d'études parallèles: CCHE architectes SA (Lausanne) a été désigné, explique Gabor Horvath, architecte et directeur de projets chez HRS Real



Une grande diversité de typologie et de finitions attend les futurs habitants.

Estate SA. Avec notre collaboration, cette agence a poursuivi les études, se chargeant de la conception des bâtiments MO2, MO4, M10, M12 alors que les autres bâtiments (M6 et M8) ont été confiés au Consortium Favre & Guth SA (Genève) et Atelier Simphon (Lausanne)».

Dans un second temps, HRS Real Estate SA a lancé un appel à investisseurs. La Fondation de placement Turidomus et Baloise Vie SA ont été retenus comme maîtres d'ouvrage et les terrains transférés en 2017. Le futur parking ainsi que les aménagements extérieurs seront détenus en copropriété. «Ce projet immobilier correspond parfaitement aux investissements recherchés par le groupe Pensimo, c'est-à-dire en centre-ville, proches des gares et répondant aux critères ESG. Notre credo est de réaliser des opérations de qualité destinées principalement à la classe moyenne; par ailleurs, les constructions se doivent, de nos jours, d'être à faible émission carbone», souligne Florent Simonot, responsable du département Construction pour la Suisse romande chez Pensimo Management AG, qui agit en

tant que représentant de la Fondation de placement Turidomus. Du fait de sa maîtrise de l'opération, c'est à l'entreprise totale HRS qu'est naturellement revenue la réalisation des travaux.

Une promenade publique suspendue qui traverse le quartier

A CôtéGare, tout est fait pour rompre la monotonie. La pièce urbaine est composée de six bâtiments d'une grande diversité architecturale, qui se décline en gabarits (hauteur entre cinq et neuf niveaux), en teintes et matérialités multiples. HRS a entièrement conçu et construit le projet en BIM (*Building information modeling*). En découle une coordination interdisciplinaire exemplaire. «A l'époque, le processus BIM était encore peu utilisé dans la construction en Suisse romande. Ce fut donc un pari osé pour une opération aussi ambitieuse!», relève Gabor Horvath.

Par ailleurs, des outils de planification innovants sont testés sur le chantier grâce au programme «BIMprove» de l'Union euro-

péenne qui a distingué HRS comme référence en la matière. Enfin, le *Lean Management* est appliqué, une méthode de gestion et d'organisation du travail qui vise à améliorer les performances de l'entreprise.

Le projet est conçu comme une promenade architecturale qui relie les bâtiments entre eux, à des strates variées. Elle débute par les commerces du rez-de-chaussée (bâtiment MO2), avant de «grimper» vers les coursives aux étages et de se poursuivre le long des trois passerelles connectant les immeubles d'habitation; une quatrième passerelle permet aux usagers de se rendre du bâtiment administratif MO2 à la toiture du parking.

Sur cette dernière est aménagé un plateau multi-activités, qui constitue un espace de rencontre et de loisirs. Intergénérationnel et doté de verdure, ce vaste parc sur dalle comprend des jeux en bois pour enfants, un parcours d'eau, des installations sportives, des zones de détente et des potagers urbains. La balade, véritable fil rouge du projet souligné par sa propre matérialité, offre divers points de vue sur



ARCHITRON



Le projet est conçu comme une promenade architecturale qui relie les bâtiments entre eux, à des strates variées.

Chaque locataire trouvera l'appartement qui correspond

le quartier. Les locataires trouveront sur place toutes les commodités; ces services et commerces contribueront à la vie du quartier, tout en bénéficiant aux habitants de Bussigny: crèche, fitness, centre médical, restaurant, épicerie, tea-room, etc.

Grande mixité sociale

Bénéficiant d'une belle luminosité et pour la plupart d'une vue sur les Alpes, le Jura ou le Léman, les 465 logements répondent à des besoins variés: 55 studios, 150 appartements de deux pièces, 139 trois-pièces, 114 quatre-pièces et 7 cinq-pièces et demie. Certains logements sont en duplex et en triplex, conçus comme de petites «maisons» accessibles de plain-pied au niveau du plateau multi-activités. L'offre comprend également 18 logements meublés regroupés dans le bâtiment MO4, une option idéale pour les étudiants. Enfin, deux chambres d'hôtes seront à disposition des visiteurs ou amis. «Nous aurons aussi des surfaces favorisant la vie de quartier comme une salle de musique, des ateliers de réparation, une salle de fêtes, une salle de sport et des espaces réservés au *coworking*», poursuit Florent Simonot.

Toutes les habitations disposent d'une cuisine entièrement équipée et de multiples options de rangement. Les volumes généreux sont modulables selon les désirs de chacun. Neuf types de finitions - déclinés en matériaux et couleurs - apportent des atmosphères variées. «Chaque locataire trouvera ainsi l'appartement qui correspond le mieux à ses goûts», indique Gabor Horvath. Les logements du rez sont dotés

d'une grande terrasse. Aux étages, les typologies sont variées et certains appartements s'ouvrent sur un balcon, alors que d'autres jouissent d'une spacieuse loggia. Le quartier CôtéGare propose plusieurs logements reconnus d'utilité publique (LUP) et plus particulièrement à loyer abordable (LLA). Ces loyers sont plafonnés et contrôlés par l'Etat; ils se situent donc en dessous de ceux habituellement proposés sur le marché. Si ces logements à loyer abordable (LLA) s'adressent à toutes les catégories de locataires, en principe sans égard à leur situation financière ou familiale, ils sont particulièrement destinés à la classe moyenne.

La durabilité sous toutes ses formes

Malgré la forte densité des constructions, les usagers du quartier jouiront d'une bonne qualité de vie, notamment grâce à des aménagements extérieurs élaborés avec soin. Lionel Tissot, chef de projet Construction & Développement à Baloise Asset Management SA commente: «Il s'agit d'intégrer des zones de nature à toutes les strates du projet. Ces espaces sont ouverts au public et accessibles librement: places servant de zones de rencontre, cours comme poumons de verdure, zones de prairies, noues paysagères, balade en hauteur le long des passerelles, terrasses intimistes, fontaines, etc.». D'ici quelques mois, les grues céderont la place à un quartier sans voiture, richement arboré. En effet, une centaine d'arbres majeurs seront plantés et deux spécimens d'ampleur (un chêne

blanc et un noyer) ont pu être préservés. Les toitures végétalisées compléteront le dispositif en servant notamment de relais pour la petite faune. Sur l'une des places, un jeu d'eau - semblable à celui de la Place fédérale à Berne - apportera fraîcheur et animation au quartier.

L'ensemble CôtéGare sera labellisé Miner-ge-P; 150 sondes géothermiques de 300 mètres de profondeur, couplées à des pompes à chaleur, assureront les besoins en chauffage. Ce système, dit réversible, servira également à rafraîchir les appartements par le sol en été. Des panneaux solaires hybrides - photovoltaïques et thermiques - seront installés en toiture. Avec le regroupement de consommation propre (RCP) mis en place, les locataires profiteront d'un tarif d'électricité préférentiel, soit 20% de moins par rapport au gestionnaire du réseau de distribution; une électricité qui a comme autre avantage d'être locale et renouvelable.

Des outils seront mis en place pour le contrôle et la commande des installations techniques (service de Mesure-Contrôle-Régulation/MCR). La gestion technique du bâtiment est «interfacée» au système ECCO2 *Building Intelligence*. Ce système, basé sur l'intelligence artificielle, est l'équivalent d'un technicien en chauffage qui surveille et optimise la consommation d'énergie en exploitant les prévisions météo et l'inertie importante du bâti. «Pour Baloise, en tant qu'important propriétaire immobilier, il est essentiel de construire un quartier exemplaire en termes de durabilité, résume Lionel Tissot. Cela implique non seulement un environnement verdoyant et des revête-



le mieux à ses goûts.



Des zones de jeux et de détente sont également au programme, favorisant la vie de quartier.

ments de sols perméables, mais aussi l'utilisation de ressources 100% renouvelables et enfin la présence de services sur le site, comme la crèche». Des ambitions largement partagées par le co-investisseur des lieux, la Fondation Turidomus.

Mobilité et surfaces commerciales/administratives

CôtéGare est si bien desservi en transports publics que nombre d'habitants pourront se passer de leur voiture. En train, Lausanne est joignable en huit minutes seulement, Yverdon en vingt minutes et Genève en moins de cinquante minutes. Mais pour répondre à une demande résiduelle, un parking sera édifié, adossé aux bâtiments MO4 et M10. Formant un écran face aux voies ferrées, ce parking (trois niveaux hors-sol et un niveau de sous-sol) abrite 441 places, dont 50 équipées de bornes de recharge électrique et 47 pré-équipées pour une installation future; 18 emplacements sont réservés aux personnes à mobilité réduite,

ainsi que 53 pour les deux-roues. Une gestion «intelligente» du parking sera assurée par la société Parcandi, ceci afin de garantir le meilleur taux d'utilisation possible.

Tout comme le reste de l'Ouest lausannois, Bussigny s'impose désormais comme un pôle attractif. La localisation à côté de la gare offre une visibilité exceptionnelle à toute marque ou projet commercial. Le site dispose de 2120 m² de surfaces commerciales en location.

CôtéGare propose également 2940 m² de surfaces de bureaux, de création et de *coworking*, modulables et aménageables selon les envies. Elles sont principalement regroupées dans un même bâtiment (MO2), qui se distingue par sa façade en aluminium éloxé.

Faciliter la vie des locataires grâce à diverses solutions numériques

Pour sceller le lien entre les habitants, commerçants et utilisateurs du quartier, une application «CôtéGare App» permet-

tra d'échanger, mais surtout de faciliter l'accès aux services et infrastructures. Cet outil a été primé au *Real Estate Award 2022* dans la catégorie «Gestion immobilière/construction digitale». Diverses fonctionnalités sont intégrées à l'application comme la réservation et la location de salles (chambres d'hôte, salle de fêtes, buanderie, etc.) ou encore la gestion des boîtes à colis. Chaque usager pourra en outre consulter en temps réel sa consommation électrique, en chauffage ainsi qu'en eau chaude et eau froide, et comparer ses données à la moyenne du quartier.

Mais comme la technologie ne remplacera jamais l'humain, un *Site Manager* sera présent quotidiennement dans le quartier, représentant un contact important pour les locataires; s'y ajoutera un *Facility Manager* chargé de régler les problèmes techniques. Une association de quartier devrait se mettre en place, contribuant à la dynamique du quartier.

Tout est décidément mis en œuvre pour que CôtéGare s'inscrive dans une démarche résolument moderne et connectée, un quartier qui promet aux usagers un agréable train de vie. ■

VÉRONIQUE STEIN

GROS PLAN

Bussigny opère sa mue

Depuis plusieurs années, Bussigny fait l'objet d'une transition vers un mode de vie plus urbain et affiche une croissance fulgurante grâce à la création de nouveaux quartiers et de zones commerçantes. Cette commune dispose d'une offre scolaire complète - de la crèche au gymnase, en incluant le parascolaire - et de nombreuses infrastructures sportives. Autre avantage: un cadre de vie d'exception aux portes de la campagne, entre forêt, champs et Venoge.

Une multitude d'activités et de loisirs sont disponibles à Bussigny. La Planaz est le paradis des sports de glisse, tandis que le parcours Vita et le sentier pédestre le long de la Venoge offrent de magnifiques balades en pleine nature. CôtéGare est idéalement situé à quelques minutes à pied de la forêt, des terrains de foot et du centre de rencontre et d'animation (CRAB).

