



Cocoon a éclos

Le complexe de Bussigny/VD lève le rideau sur ses espaces de travail

Le pôle d'activités, niché au cœur de la région stratégiquement très prisée de l'Ouest lausannois et collé à l'autoroute A1, a fêté son inauguration le 9 octobre dernier. Pour l'occasion, le projet de 38 000 m² a présenté ses entrailles et ses ambitions. Les premiers locataires seront bientôt accueillis dans un lieu qui se veut à la fois moderne et polyvalent.

C'est un ambitieux projet immobilier lancé il y a plus de vingt ans qui voit enfin le jour à Bussigny. Après un chantier ouvert en janvier 2021, les bâtiments de Cocoon sont désormais fin prêts à accueillir diverses activités et services. Le site va commencer à vivre l'année prochaine. CP Immo, le maître d'ouvrage en charge du projet, a fêté l'inauguration du complexe dans la soirée du 9 octobre. Les intérieurs du grand centre professionnel

étaient présentés plus tôt dans la journée. Le site comprend plus de 38 000 m² de surface utile, distribuée sur un impressionnant bâtiment central en forme d'ellipse, des ailes nord et sud complètement symétriques et un bâtiment «écran» qui longe l'autoroute A1, isolant le complexe de cette dernière. Le tout forme un ensemble uniforme au langage rectiligne et léger, ouvert en forme de U. Le projet vient s'intégrer dans un Ouest lausannois devenu haute-

ment stratégique, qui s'urbanise à vitesse grand V. A l'intérieur de Cocoon, les deux mots d'ordre sont la flexibilité et la modernité.

Des espaces modulaires

Les quatre bâtiments de Cocoon fonctionnent en symbiose et suivent une même logique de construction. Le flux motorisé est concentré dans les sous-sols, afin de



COCOON



Les premiers locataires seront bientôt accueillis dans un lieu qui se veut à la fois moderne et polyvalent.

garantir un extérieur piétonnier. L'on circule en voiture ou en camion d'un bâtiment à l'autre depuis les niveaux inférieurs, qui abritent en tout 13 000 m² d'espaces de stockage et 380 places de stationnement. Des sous-sols, on remonte par les noyaux de distribution des bâtiments. Ces noyaux concentrent les flux d'ascenseurs et d'escaliers, en plus de comprendre les blocs sanitaires.

Les rez-de-chaussée sont loués à l'état brut et conçus pour s'adapter aux besoins spécifiques des locataires, qui seront essentiellement de type *retail* dans ces parties de bâtiment. Quelque mille mètres carrés de surfaces pour chacun des rez-de-chaussée (bâtiments nord et sud) pourront accueillir ces diverses industries et services. Le bâtiment central dédie, quant à lui, quelque 3000 m² de ces surfaces de plain-pied aux activités de *retail*, contre environ 800 m² pour le bâtiment écran.

Les étages abritent des plateaux très libres, modulables au gré du locataire. Ils font environ 1200 m² pour chacun des quatre étages de ailes nord et sud et presque 1700 m² par étage dans le bâtiment central.

Ces plateaux sont divisibles dès 300 m² et loués «semi-finis» avec faux-plafonds actifs, faux-planchers et moquettes, cloisons de séparation et portes intérieures.

Modernité et efficacité

Véritable marque de fabrique de cette nouvelle construction: les façades vitrées offrent une illumination maximale, mais ont aussi une importante fonction thermorégulatrice. La double peau (double et triple vitrage) de la façade est très isolante, à la manière d'un mur. «Cela fonctionne comme un jardin d'hiver. La chaleur qui va s'accumuler dans cet espace va être récupérée et utilisée pour qu'il n'y ait pas de déperdition. Si on a de l'air entre les espaces, cela fait aussi office d'isolation», a expliqué l'architecte du cabinet genevois Ass, Marco Di Maggio. L'autre tour de force en termes d'isolation concerne le bruit. Derrière la façade, il faut vraiment tendre l'oreille pour deviner l'autoroute.

Sur la parcelle de Cocoon, tout espace est efficacement rentabilisé. La technique des bâtiments est concentrée dans des locaux

placés directement sous les toitures, de manière à libérer les étages et les sous-sols. L'autre particularité de ces toitures est leur végétalisation, ainsi que les 3000 m² de panneaux solaires qui y sont installés.

Une attention portée aux aménagements extérieurs

Cocoon a également pris soin de concevoir un extérieur vivant et chaleureux, préservé pour les piétons et la mobilité douce. La place publique au nord (côté route de Sullens) sera ouverte à tous et pourra accueillir divers événements. Sur la promenade au sud (en contrebas) seront implantés des restaurants et services. En érigeant sur pilotis le bâtiment central, le but était également de ne pas imposer au piéton d'en faire le tour. Le fait de pouvoir le traverser rendait également logique une affectation différente, en prévoyant des commerces dans la partie basse.

Outre l'implantation de Cocoon sur une parcelle triangulaire, une autre contrainte d'aménagement pour le complexe était la différence de niveau de sept mètres ►



COCOON

Inauguration le 9 octobre dernier. Par ordre d'apparition de gauche à droite: Raphaël Conz, Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) du canton de Vaud; Olivier Feller, Conseiller national vaudois; Félix Stämpfli, ass. architectes associés et Patrick Heimo, CP Immo.

entre les partie nord et sud du site. Pour répondre à cela, l'idée était de créer une transition agréable. Cette dernière a été conçue très verdoyante, et évoque des sortes de terrasses du Lavaux. Quelques pelleteuses arpentent encore l'extérieur, mais celles-ci devraient assez vite laisser la place à du gazon et à des arbres.

Large panoplie de locataires

A ce stade, le maître d'ouvrage n'a pas souhaité révéler quelles étaient les entreprises locataires de Cocoon. Ce que l'on sait: un *family office* loue d'ores et déjà l'intégralité d'un des étages supérieurs de

la partie centrale et y a entamé des travaux d'aménagement. Pour les prospects, Patrick Heimo, directeur de CP Immo, a précisé que des discussions étaient en cours avec des sociétés de domaines très variés, du secteur bancaire au domaine médical, en passant par des associations. Côté *retail*, ce sont actuellement surtout des brasseries et restaurants qui font part de leur intérêt.

Les jeunes pousses pointent également le bout de leur nez. «Nous sommes en discussion avec des *start-ups* (proximité de l'EPFL oblige), pour lesquelles une des difficultés est liée à l'évolution qualitative et quantitative de leurs besoins en surface - si l'équipe est de

20 collaborateurs aujourd'hui, ils peuvent être 150 l'année suivante. D'où le besoin de flexibilité auquel Cocoon se propose justement de répondre».

Forte accessibilité

Patrick Heimo a assuré la compétitivité de Cocoon dans l'Ouest lausannois, notamment face au complexe Millenium à Crissier, qui loue également des espaces de travail à quelques kilomètres de là. «Nous ne pouvons pas dire que nous sommes en concurrence directe, ce n'est pas la même offre. Il s'agit dans leur cas d'une sorte d'hôtel à entreprises où celles-ci paient un loyer bien plus élevé afin de pouvoir accéder à des services de type hôtelier. Pour nous, c'est une offre complémentaire et le signe que la région est très attrayante pour les entreprises».

Déjà très accessible autant via l'autoroute qu'en bus, le nouveau complexe pourra à terme encore profiter d'un arrêt du tram lausannois qui sera établi juste devant le site. Initialement prévu en 2022, celui-ci risque toutefois d'être repoussé à l'horizon 2026. ■

JEAN FRIEDRICH

Votre installation électrique nécessite-elle un contrôle?

Securelec évidemment!



- Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique: **Securelec c'est plus de 20 ans d'existence et 400 ans d'expérience humaine cumulée!**
- Securelec ne réalisant pas d'installations électriques garde une parfaite neutralité dans l'expertise de vos installations.
- Vous profitez aussi de conseils et d'expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.
- Vous avez un seul partenaire pour toute la région lémanique.



Installations électriques: expertise et conseil



Votre sécurité, notre priorité

Securelec, organisme d'inspection accrédité depuis 2005

GE Case postale 2007 - 1227 CAROUGE
Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30
securelec@securelec.ch

VD Case postale 297 - 1024 ECUBLENS
Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25
securelec-vd@securelec.ch

www.securelec.ch