





Donnez de l'espace à vos ambitions



# *Sommaire*

**LE PROJET 4**

**LOCALISATION 8**

**UN ENVIRONNEMENT DURABLE 11**

**ESPACES DE VIE 14**

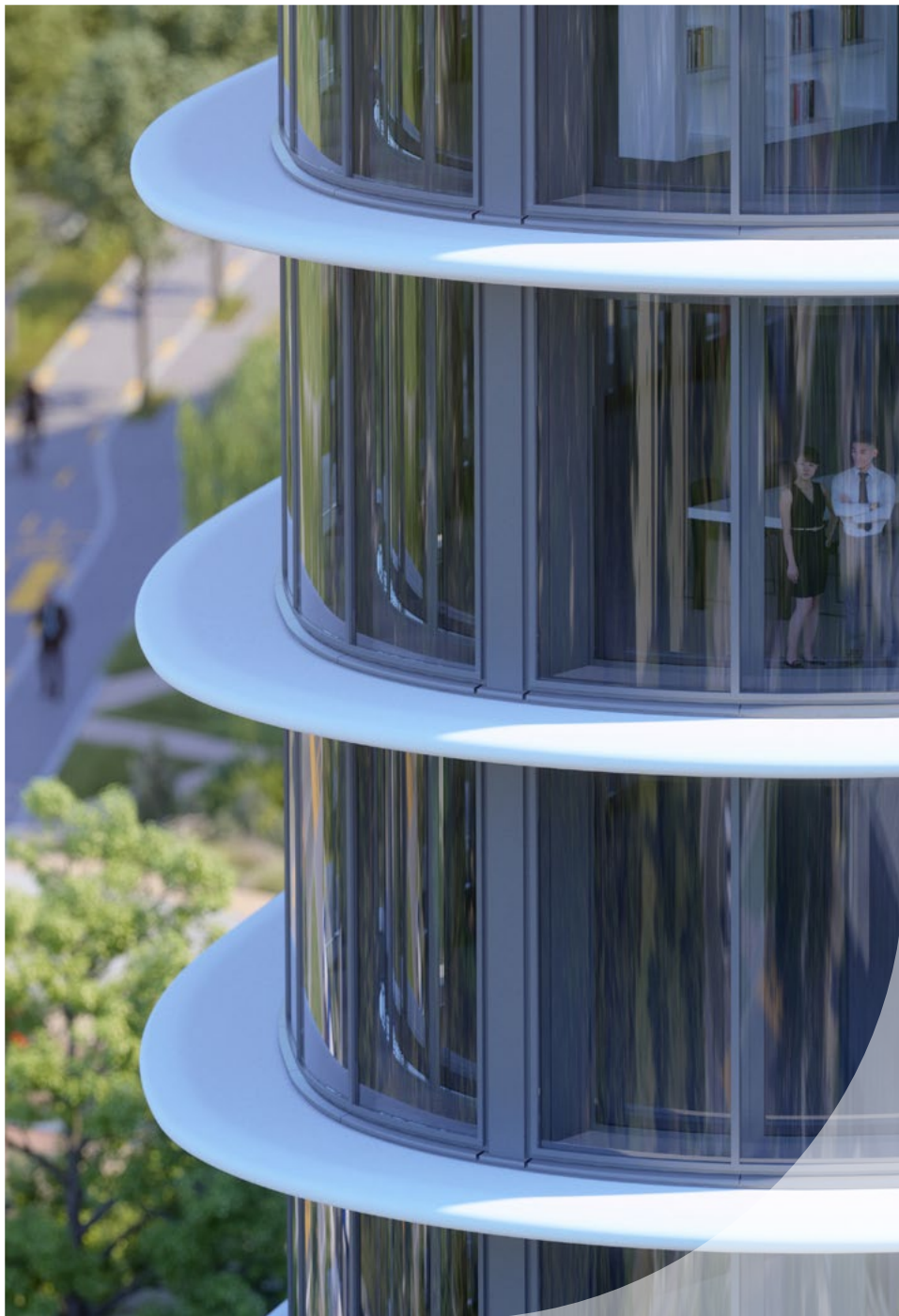
**SURFACES À LOUER 16**

**CONTACTS 20**



LE PROJET





# Cocoon

**Développement immobilier majeur de l'Ouest lausannois, Cocoon est un projet moderne, caractérisé par une architecture audacieuse et axé sur la durabilité, la flexibilité et la mobilité.**

Installé au sein d'une des régions les plus dynamiques de Suisse, Cocoon est un site à vocation de pôle régional. Il est également au cœur de toutes les mobilités: à proximité immédiate de l'autoroute A1 et proche de la gare de Bussigny, le site est directement desservi par les transports lausannois (tl).

Cocoon offre des plateaux flexibles et modulables. L'élégant ensemble se caractérise par son bâtiment elliptique Central, entouré de 3 bâtiments interconnectés aux lignes pures et contemporaines. Son architecture remarquable est pensée pour offrir une diffusion optimale de la lumière et assurer l'insonorisation du lieu, grâce au bâtiment Écran.

Avec ses 38'000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités et de services, Cocoon présente une multitude de possibilités d'aménagements.

# LE BUREAU *d'aujourd'hui*

Cocoon se positionne comme un centre stratégique et dynamique de l'Ouest lausannois. L'ensemble composé de 4 bâtiments place la fonctionnalité en son centre en proposant de vastes plateaux lumineux, aménageables au gré du preneur et divisibles dès 300 m<sup>2</sup>.

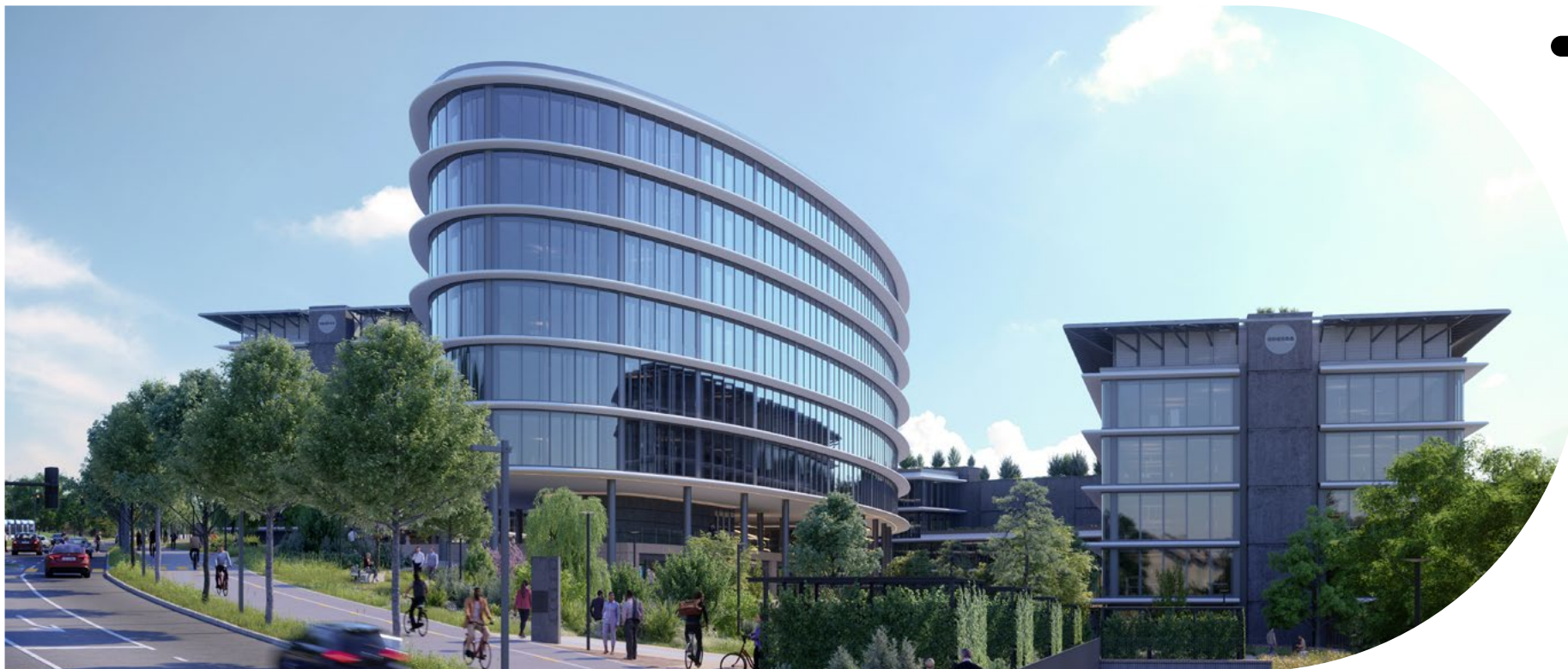
Son environnement arboré et piétonnier offre un espace convivial, bordé de commerces, qui contribuera au bien-être des occupants, de leurs visiteurs et des habitants du quartier.

Chaque immeuble apporte confort et fonctionnalité à ses usagers avec des espaces de travail modernes et personnalisables. Tous les flux (accès et énergie) sont concentrés autour d'un noyau central qui garantit flexibilité d'aménagement et polyvalence des espaces à chaque étage, capables d'évoluer ainsi avec le temps.

Les larges baies vitrées assurent une grande luminosité naturelle et dégagent une magnifique vue sur le lac et les Alpes depuis les derniers étages.



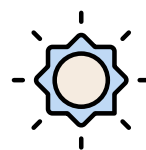




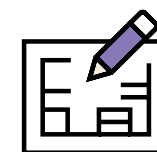
Le bâtiment Central marque par sa forme elliptique l'élégance et la prestance du site. Posé sur pilotis, il crée le lien entre les espaces extérieurs et l'ensemble du projet.

Les bâtiments Nord et Sud, qui encadrent le bâtiment Central, sont également pensés pour offrir des espaces lumineux, fonctionnels et flexibles aux entreprises à la recherche d'un écrin moderne et confortable pour leurs activités.

Le bâtiment Écran, connecté aux bâtiments Nord et Sud, délimite le site côté autoroute et assure l'insonorisation de l'ensemble. Visible depuis l'A1, son architecture allie technique et esthétique. Plus qu'un simple mur, il devient une vitrine sur l'un des lieux de passage les plus fréquentés de Suisse.



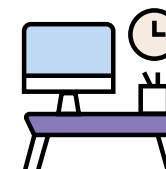
LUMINOSITÉ  
NATURELLE



FLEXIBILITÉ  
D'AMÉNAGEMENT



CONNECTIVITÉ  
ET CONFORT



POUR TOUT  
TYPE D'ACTIVITÉ





# LOCALISATION

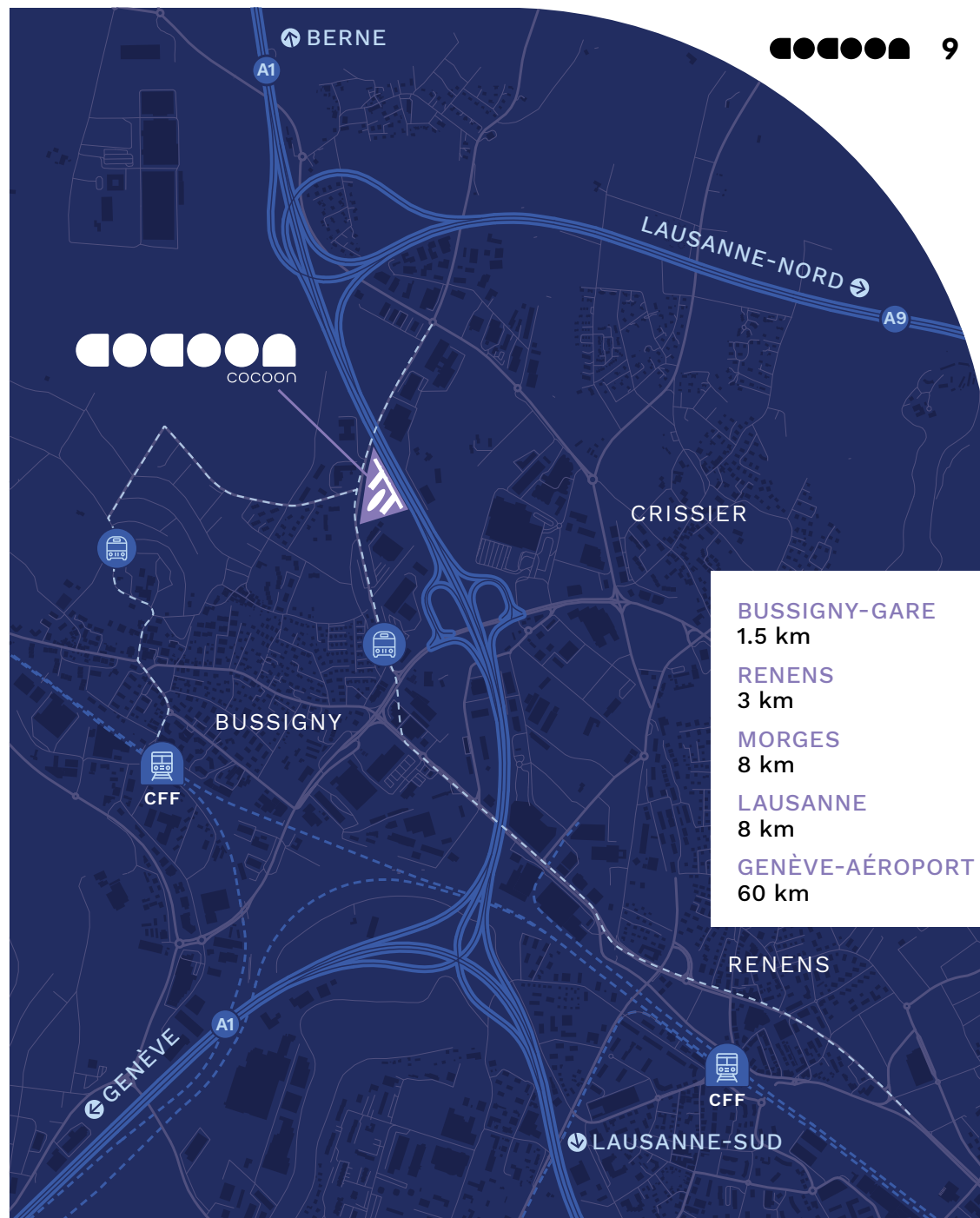


# UN EMPLACEMENT *stratégique*

Au coeur de l'Ouest lausannois, Bussigny est une commune dynamique et en évolution constante. La diversité des entreprises installées, des commerces, de l'offre de restauration et d'hôtellerie forment un tissu économique équilibré et témoignent de son attractivité.

Idéalement situé, Cocoon bénéficie de la proximité de l'autoroute A1, des transports publics lausannois (tl) et des CFF. A terme, le tram reliant Lausanne-Flon à Croix du Péage marquera l'arrêt devant Cocoon et de nouvelles pistes cyclables encourageront la mobilité douce.

A seulement 3 km de Renens, 8 km de Morges et de Lausanne, Cocoon se positionne comme un complexe dynamique au coeur de l'Arc lémanique, à 30 minutes de l'aéroport de Genève et une heure de Berne.





**BÉNÉFICIAIRE D'UNE  
LOCALISATION IDÉALE,  
COCOON EST AU COEUR  
DE TOUTES LES MOBILITÉS.**

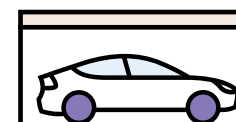
Aujourd'hui, le site est déjà très bien desservi par la ligne 17, la plus fréquentée du réseau tl, qui relie Bussigny au centre-ville de Lausanne. La ligne 35 assure également la liaison de Cocoon avec la gare CFF de Bussigny, ainsi qu'avec les lignes de bus régionales.

Accessible depuis la route cantonale et à proximité immédiate de l'autoroute A1, le site occupe un emplacement stratégique et dispose de 380 places de stationnement souterrain.

Des aménagements pour ses usagers privilégiant la mobilité douce sont également prévus.



**TRANSPORTS  
PUBLICS À HAUTE  
FRÉQUENCE**



**380**

**PLACES DE PARKING  
COUVERTES**



**ESPACES  
RÉSERVÉS  
AUX VÉLOS**





**UN ENVIRONNEMENT  
DURABLE**





## CONÇU POUR *demain*

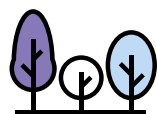
Cocoon s'inscrit dans une vision d'intégration optimisée des critères de durabilité.

Son concept architectural intègre la maîtrise du bilan énergétique, notamment assurée par un principe novateur de façade en caissons vitrés. Non chauffés, ces caissons fonctionnent tels des jardins d'hiver qui limitent les déperditions de chaleur, tout en garantissant des apports de lumière conséquents. En plus d'améliorer la résistance thermique des façades, leur ventilation propre transmet leur énergie par un échangeur à l'intérieur du bâtiment. Ce principe répond parfaitement à l'ambition de créer un cocon durable pour les occupants. En complément, la construction intègre l'installation d'ailes solaires photovoltaïques sur les toits des bâtiments.



Outre sa qualité constructive, spatiale et architecturale de premier plan, Cocoon dispose d'aménagements extérieurs et paysagers soignés afin d'offrir une grande qualité de vie à ses usagers. Conçus comme une rencontre entre une végétation périphérique spontanée et naturelle, et un cœur de projet structuré et fonctionnel, les aménagements extérieurs voient la plantation de plus de 75 arbres aux essences locales, répartis sur l'ensemble du site. Ce choix favorise la création de zones ombragées et minimise les effets d'îlots de chaleur.

L'extrémité sud de Cocoon voit également la création d'une zone humide avec un espace de rétention d'eau, qui participe à la diversification des milieux végétaux du site. Enfin, plus de 3'260 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées et la plantation de 200 arbustes sur le bâtiment Écran contribuent à créer un couloir biologique.



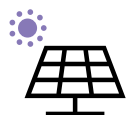
75

ARBRES  
D'ESSENCES  
LOCALES



3'260 m<sup>2</sup>

DE TOITURES  
VÉGÉTALISÉES



1'750 PANNEAUX  
PHOTOVOLTAÏQUES



CAISSONS VITRÉS  
« JARDIN D'HIVER »







ESPACES  
DE VIE





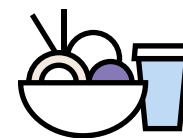
# ÉCHANGE ET *convivialité*

Ouvert et vivant, Cocoon offre une mixité d'activités et de services et se destine à devenir un lieu de vie dynamique et agréable pour tous.

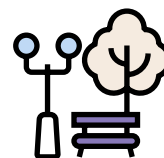
Le site propose de nombreux espaces de restauration, de commerces et de services en rez-de-chaussée des bâtiments. Installés autour de sa place publique et d'une large zone piétonne, ces espaces animent l'ensemble du site, et favorisent les échanges entre les personnes installées à Cocoon.



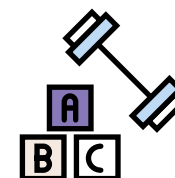
COMMERCES



RESTAURATION



ESPACES  
VERTS



SERVICES



# SURFACES À LOUER



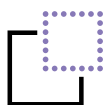




## DES SURFACES *modulables*

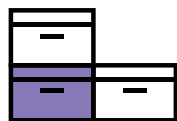
Grâce à de grands plateaux polyvalents, développés autour d'un noyau central qui concentre les flux à chaque étage, Cocoon offre de magnifiques surfaces qui s'adaptent aux exigences les plus pointues en matière d'aménagement intérieur. Les espaces sont flexibles et divisibles dès 300 m².

Cocoon propose également de grands espaces de stockage en sous-sol. Ces derniers peuvent être desservis par des poids-lourds. Les sous-sols disposent d'un accès à toutes les cages d'ascenseurs et monte-charges permettant d'assurer les livraisons dans les étages.



38'000 m²

DE SURFACES D'ACTIVITÉS  
ET DE SERVICES



13'000 m²

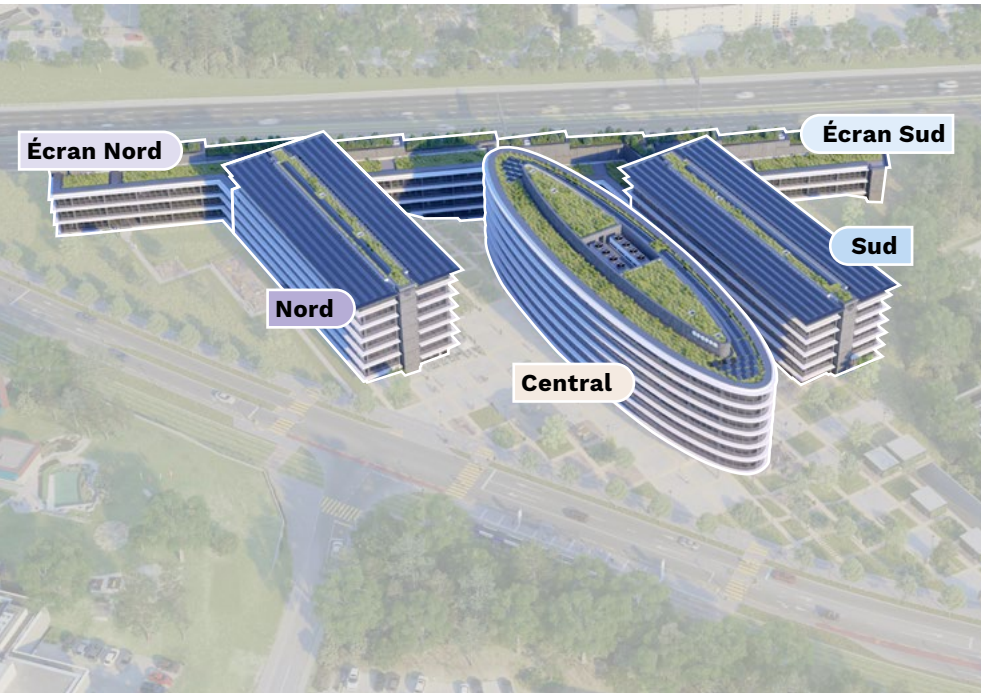
DE STOCKAGE



TABLEAU DES SURFACES

| BÂTIMENT   | ÉTAGE                     | TYPE      | SURFACE (M²) |
|------------|---------------------------|-----------|--------------|
| Nord       | 5 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'084.70     |
| Nord       | 4 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'084.70     |
| Nord       | 3 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'130.10     |
| Nord       | 2 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'095.30     |
| Nord       | 1 <sup>er</sup> étage     | Bureaux   | 1'095.30     |
| Nord       | Rez-de-chaussée           | Commerces | 980.20       |
| Écran Nord | 3 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 578.80       |
| Écran Nord | 2 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'242.90     |
| Écran Nord | 1 <sup>er</sup> étage     | Bureaux   | 1'185.10     |
| Écran Nord | Rez-de-chaussée           | Bureaux   | 326.90       |
| Écran Nord | Rez-de-chaussée           | Commerces | 347.90       |
| Écran Nord | Rez-de-chaussée inférieur | Bureaux   | 282.00       |

| BÂTIMENT | ÉTAGE                     | TYPE      | SURFACE (M²) |
|----------|---------------------------|-----------|--------------|
| Central  | 6 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'668.60     |
| Central  | 5 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'668.60     |
| Central  | 4 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'668.60     |
| Central  | 3 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'668.60     |
| Central  | 2 <sup>ème</sup> étage    | Bureaux   | 1'668.60     |
| Central  | 1 <sup>er</sup> étage     | Bureaux   | 1'668.60     |
| Central  | Rez-de-chaussée terrasses | Commerces | 957.90       |
| Central  | Rez-de-chaussée promenade | Commerces | 1'984.10     |



| BÂTIMENT  | ÉTAGE                  | TYPE      | SURFACE (M²) |
|-----------|------------------------|-----------|--------------|
| Sud       | 4 <sup>ème</sup> étage | Bureaux   | 1'240.40     |
| Sud       | 3 <sup>ème</sup> étage | Bureaux   | 1'240.40     |
| Sud       | 2 <sup>ème</sup> étage | Bureaux   | 1'326.70     |
| Sud       | 1 <sup>er</sup> étage  | Bureaux   | 1'255.00     |
| Sud       | Rez-de-chaussée        | Commerces | 1'140.30     |
| Écran Sud | 2 <sup>ème</sup> étage | Bureaux   | 521.70       |
| Écran Sud | 1 <sup>er</sup> étage  | Bureaux   | 1'166.40     |
| Écran Sud | Rez-de-chaussée        | Bureaux   | 655.20       |
| Écran Sud | Rez-de-chaussée        | Commerces | 395.70       |





*Donnez  
de l'espace  
à vos  
ambitions*



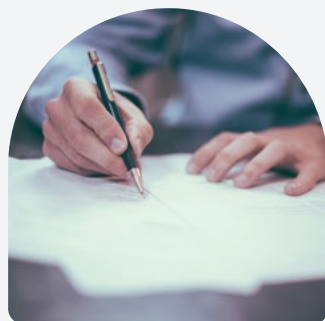
# CONTACTS

## COMMERCIALISATION



**ARNAUD MONNEY**

arnaud.monney@eu.jll.com  
+41 79 739 93 30



locationvip@regiegalland.ch  
+41 21 310 25 80

**GALLAND & CIE**  
RÉGIE IMMOBILIÈRE

## DISCLAIMER

Bien que les informations contenues dans la brochure aient été définies avec le plus grand soin, ni CP Immo, ni ses collaboratrices et collaborateurs ne sauraient répondre de l'exactitude, de l'exhaustivité et de l'actualité des informations qu'elle contient.

## PILOTAGE



CP IMMO

Le groupe immobilier Christophe Pillon (CP Immo) développe et gère des projets immobiliers de grande envergure. Depuis près de vingt-cinq ans, il a réalisé plusieurs centaines de logements et des dizaines de milliers de mètres carrés d'activités commerciales ou industrielles.

## IMPRESSUM

**Contenus:** CP Immo

**Coordination et textes:** Voxia communication

**Graphisme:** Saentys

**Images de synthèse:** Imagina





COCOON-LAUSANNE.CH