



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** 





## 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 m² de surfaces d'activités et de services, Cocoon présente une multitude de possibilités d'aménagements.

# 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 m².

Son environnement arboré et piétonnier offre un espace convivial, bordé de commerces, qui contribuera au bienêtre 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

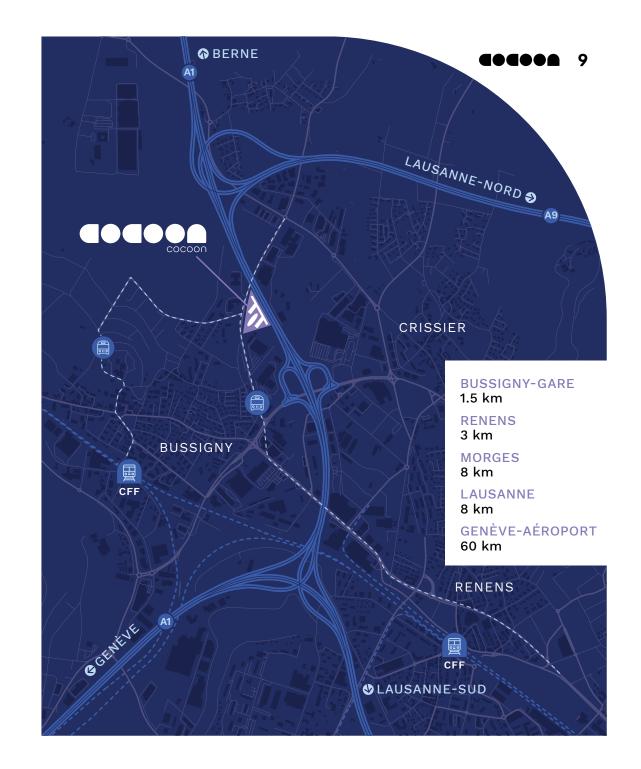


## UN EMPLACEMENT stratégique

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.

À 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.





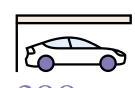
Aujourd'hui, le site est déjà très bien desservi par la ligne 17, la plus fréquentée du réseau tl, qui relie Bussigny au centre-ville de Lausanne. La ligne 35 assure également la liaison de Cocoon avec la gare CFF de Bussigny, ainsi qu'avec les lignes de bus régionales.

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

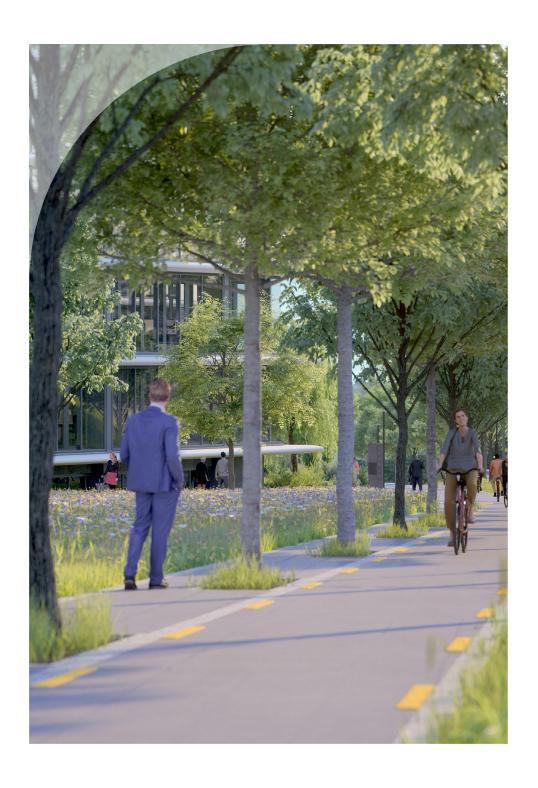


PLACES DE PARKING COUVERTES



ESPACES RÉSERVÉS AUX VÉLOS





## 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 coeur 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 1'930 m² de toitures végétalisées et la plantation de 200 arbustes sur le bâtiment Écran contribuent à créer un couloir biologique.



75

ARBRES D'ESSENCES LOCALES



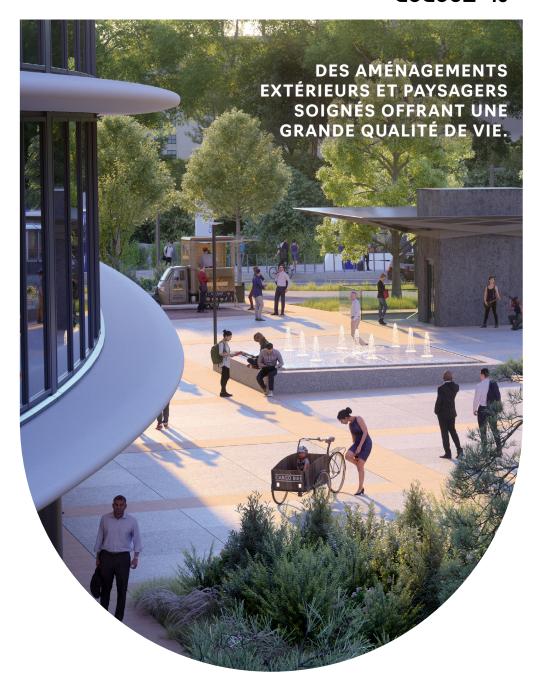
1'930 m<sup>2</sup>

DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

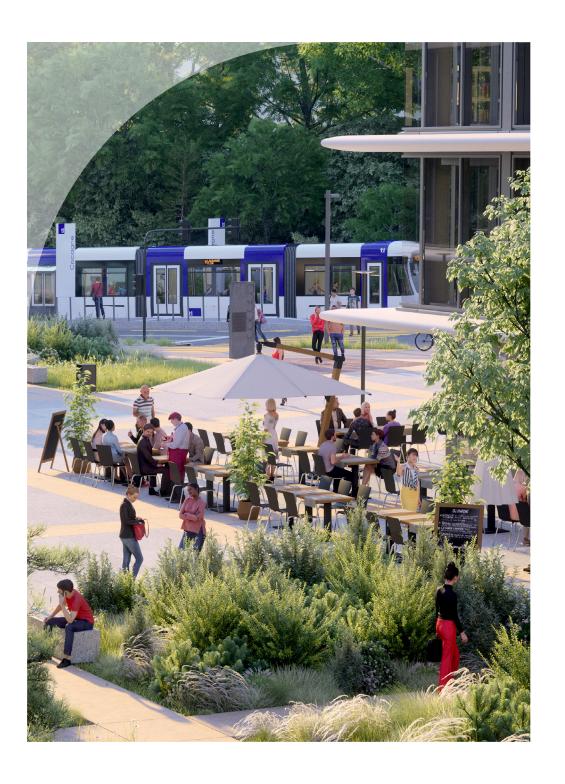




CAISSONS VITRÉS « JARDIN D'HIVER »







# 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.



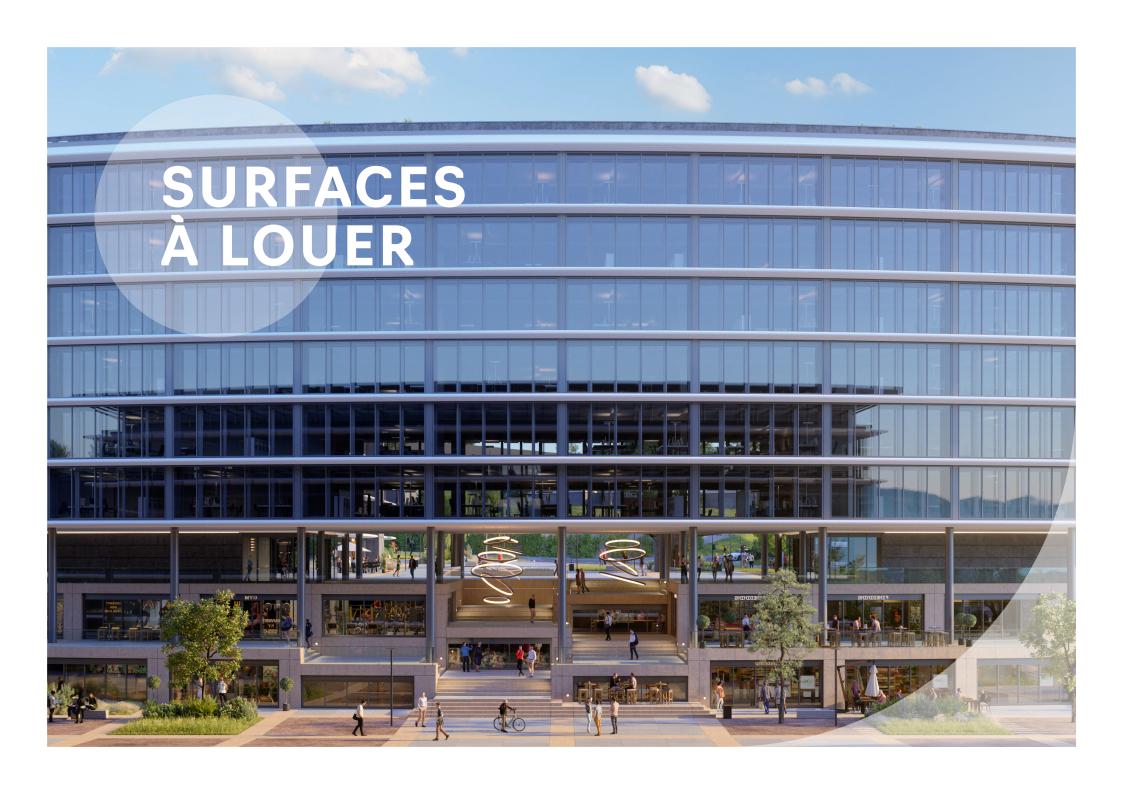
COMMERCES

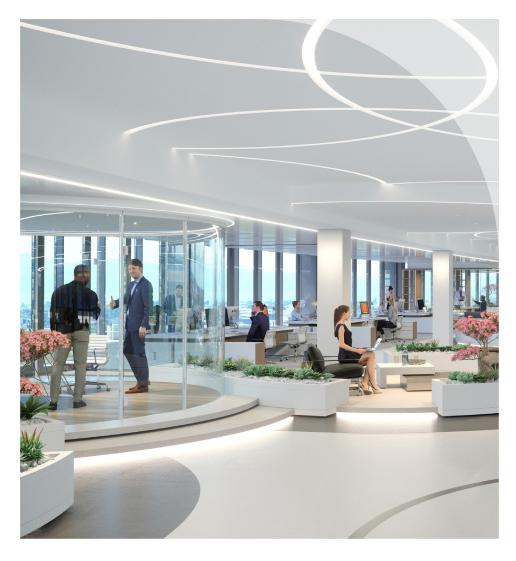


RESTAURATION











38'000 m<sup>2</sup>

DE SURFACES D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES



12'000 m<sup>2</sup>

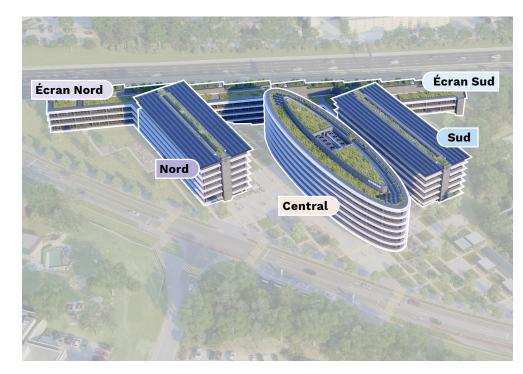
**DE STOCKAGE** 

# 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.

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 (M <sup>2</sup> )
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

#### **PILOTAGE**



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 milliers de logements et des dizaines de milliers de mètres carrés d'activités commerciales ou industrielles.

#### **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.

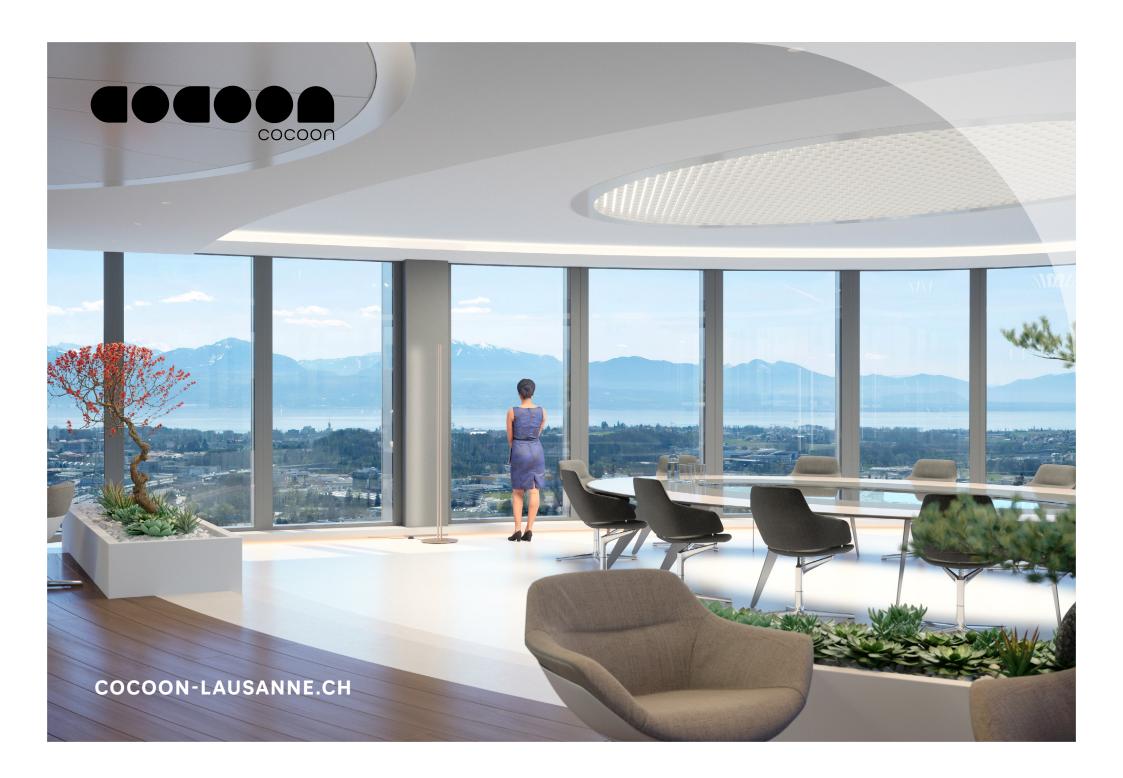
#### **IMPRESSUM**

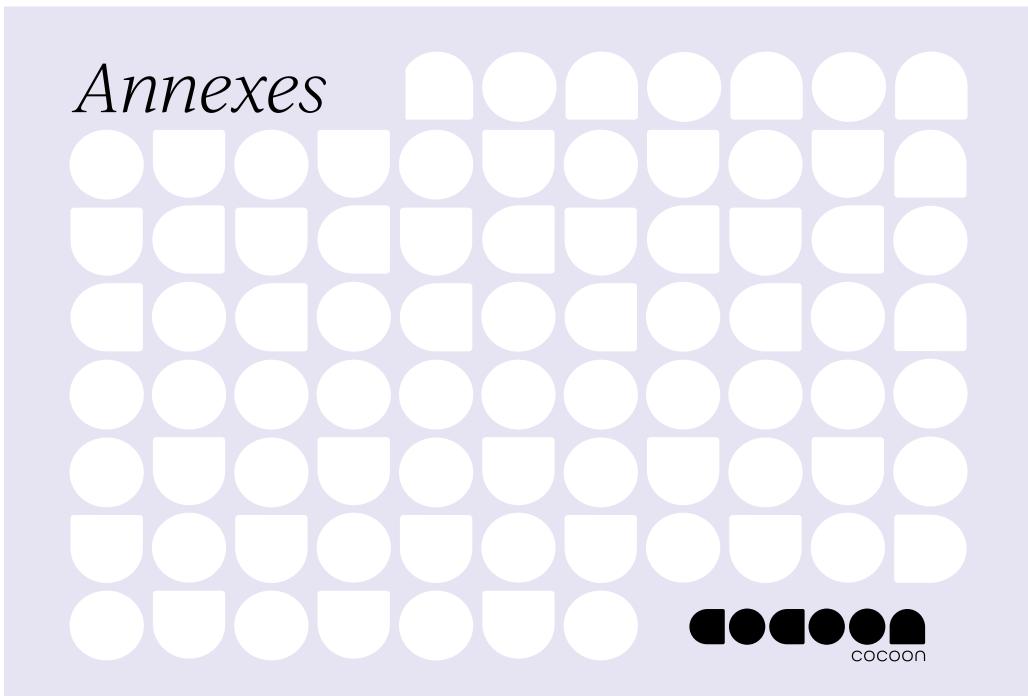
Contenus: CP Immo

Coordination et textes: Voxia communication

**Graphisme:** Saentys

Images de synthèse: Imagina







#### 4 bâtiments (Central, Nord, Sud et Écran)

#### Immeubles mixtes:

- Commerces et services aux rez-de-chaussée
- Surfaces de bureaux dans les niveaux supérieurs

#### **Bâtiment Central**

6 niveaux de bureaux 2 niveaux de commerces

#### **Bâtiment Nord**

5 niveaux de bureaux 1 niveau de commerces

#### **Bâtiment Sud**

4 niveaux de bureaux 1 niveau de commerces

#### Bâtiment Écran

(interconnecté avec les bâtiments Nord et Sud) 3 niveaux de bureaux 1 niveau de commerces



### AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

#### Livraison des surfaces

Semi-aménagées (bureaux) / Brutes (commerces et services)

#### Hauteurs (bureaux)

Hauteur sous dalle: 310 cmHauteur sous plafond: 290 cm

#### Faux-planchers techniques (bureaux)

- Dalles en béton armé, moquette collée en pose libre
- Hauteur: 15cm

#### Séparations intérieures

 Cloisons amovibles en paroi pleine, 1 ml par 10 m² de surface locative et porte 1 pc par 100 m²

#### Chauffage/Ventilation/Rafraîchissement d'air

- Faux-plafonds actifs
- Eléments de diffusion du froid par plafonds rayonnants
- Chauffage statique par le plafond froid utilisé comme émetteur de chaleur pendant la période hivernale
- Température réglable par l'occupant
- Monobloc de ventilation double-flux avec récupérateur de chaleur installé en toiture
- Récupération de chaleur jusqu'à 80%

#### Eau chaude

- Via des chauffe-eaux équipés d'une PAC
- Alimentation par les panneaux photovoltaïques

#### Electricité / Installations électriques

- 1'564 panneaux photovoltaïques
- Production photovoltaïque autoconsommée sur site pour les parties communes des bâtiments
- Contracting de type « Microgrid » avec Romande Energie



#### Structure et isolation thermique

- Façade vitrée double-peau ventilée, de type « caissons »
- Récupération de l'air réchauffé par le rayonnement solaire
- Redistribution de la chaleur dans le bâtiment
- 5 couches de verres : triple vitrage intérieur, double vitrage extérieur
- Profil en aluminium à rupture thermique avec verre fixe
- Ouverture à la française pour accès dans le caisson
- Joint central : collecte des eaux d'infiltration ou de condensation

#### Stores

- Store à lamelles avec entrainement électrique
- Commande de store programmable



## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Pelouses, plantations d'arbres et d'arbustes
- Toitures végétalisées (1'930 m²); couloir biologique



## ACCÈS AU BÂTIMENT ET STATIONNEMENT

#### Parkings (4 niveaux)

- Voitures: 380 places, y compris visiteurs
- Deux-roues motorisés: 50 places
- Vélos: 76 places intérieures, 146 places extérieures
- Accès libre aux niveaux commerciaux de chaque bâtiment



## LIVRAISON ET STOCKAGE

- Zones de livraison aux sous-sols
- Surfaces de stockage et dépôts (12'000 m²)



## ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

- Ascenseurs de 630 kg, 8 personnes; Cabine: L 1'100 X P 1'400
- Monte-charge:
  - Bâtiment Écran :
  - 1'275 kg, 17 personnes; Cabine: L 1'200 X P 2'300
  - Bâtiments Nord, Central, Sud:
  - 2'000 kg, 26 personnes; Cabine: L 1'500 X P 2'700



#### CHARGES UTILES ADMISES

- Surfaces administratives: 300 kg/m²
  Surfaces commerciales: 500 kg/m²
- Dépôts: 2'000 kg/m²
- Parking pour véhicules de 3,5 à 16t : 500 kg/m<sup>2</sup>
- Parking pour véhicules de 40t : 900 kg/m<sup>2</sup>

# **PERFORMANCES** énergétiques



# ISOLATION THERMIQUE

 $-U = 0.11 W/m^2.K$ toitures

façades opaques (80% de la surface totale)  $- U = 0.31 W/m^2.K$ 

 $-U = 0.45 \text{ W/m}^2\text{.K}$ caissons vitrés (20% de la surface totale)

- Limitation de déperdition de chaleur grâce aux façades vitrées type « caissons »
- Double vitrage extérieur et triple vitrage intérieur
- Conservation de l'air chaud dans la zone tampon
- Redistribution de l'air dans les étages
- Ogives extérieures permettant une pénétration forte de la lumière dans les étages en toute saison
- 1'930 m² de toitures végétalisées : pouvoir isolant





### CHAUFFAGE, VENTILATION, RAFRAÎCHISSEMENT D'AIR

- Valeur projet: 75.8 [MJ/m<sup>2</sup>.an]
- Plafonds actifs
- Producteurs de froid utilisés comme pompes à chaleur: 33% des besoins couverts
- Récupération de chaleur des locaux jusqu'à 80%



## ÉLECTRICITÉ

- 1'564 panneaux photovoltaïques
- Réseau Microgrid (micro-réseau privé regroupant tous les consommateurs du site)