



Guillaume Dekkil, Chef de projets

Immobilier, développement

18.06.2014

Renens entrepôts : un quartier durable

Guillaume Dekkil, 18.06.2014

Présentation

1. Les objectifs des CFF en matière de développement durable
2. Des origines du projet au Plan de quartier
3. Les objectifs du projet en matière de développement durable
4. Conclusion : tentative d'autocritique...



**Les objectifs des CFF en matière de
développement durable**

CFF Immobilier se concentre sur trois portefeuilles.

Portefeuilles CFF Immobilier



Gares

Des centres de prestations de services et de mobilité modernes et conviviaux formant des plaques tournantes de trafic au fonctionnement optimal :

- Offre de shopping et de commerces de proximité
- Accès aux trains en toute sécurité dans un environnement propre
- Promotion et renforcement de la mobilité combinée

Objets de placement

Des immeubles haut de gamme et durables, situés à proximité de la gare, au cœur des principaux centres économiques du pays. Priorité accordée aux agglomérations :

- Zurich
- Arc lémanique
- Bâle

Production ferroviaire

Des immeubles de bureaux, d'exploitation et de production qui contribuent à développer les processus de travail et de communication et à accroître la productivité.

- Postes de travail informatisés
- Centres d'entretien
- Ateliers industriels
- Point d'appui de chantiers, etc.

Objectifs

→ Valoriser l'accès aux trains

→ Transformer les grandes gares en centres de prestations de services orientés clientèle

→ Créer une plus-value pour l'ensemble du système train, villes et public

→ Garantir une valorisation durable du portefeuille grâce à une stratégie d'investissements ciblée

→ Renforcer la compétitivité et l'attrait en tant qu'employeur

→ Définir des standards permettant d'optimiser l'utilisation des surfaces de bureaux et de production

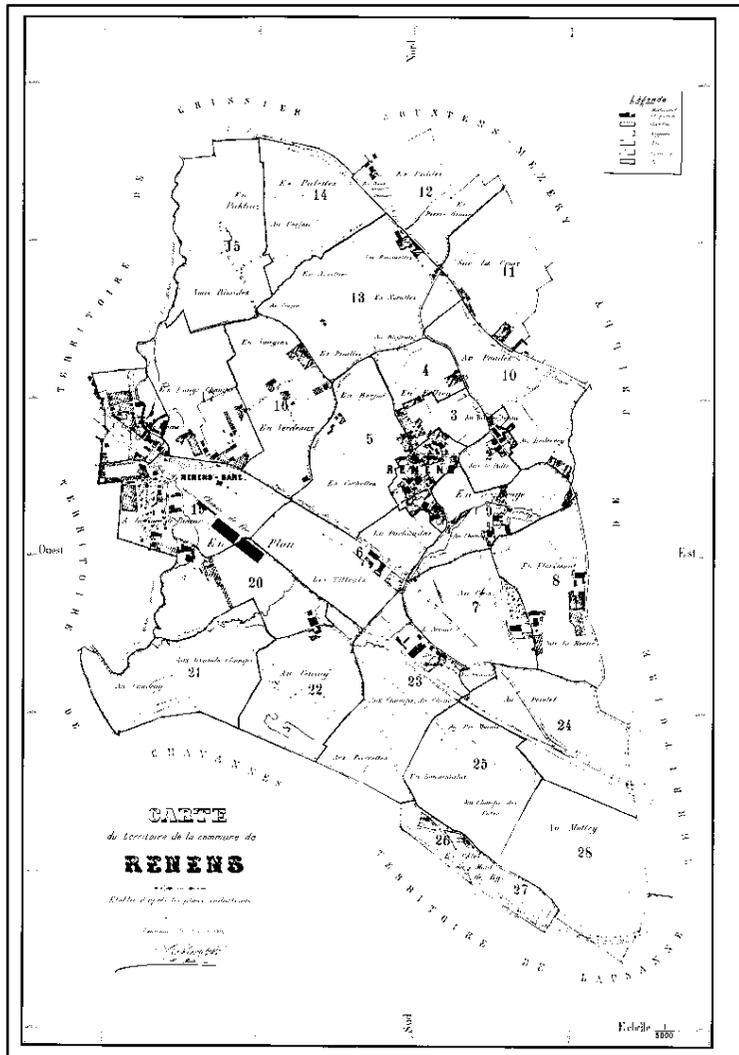
Les objectifs des CFF en matière de développement durable

- « *nous améliorons la qualité de vie* ». J. Stöckli, Chef CFF Immobilier
- Les CFF interviennent activement dans le développement de la ville sur la ville.
- Les CFF développent des démarches de recherche de parti architectural de manière quasi-systématique
- Les CFF produisent des bâtiments durables.

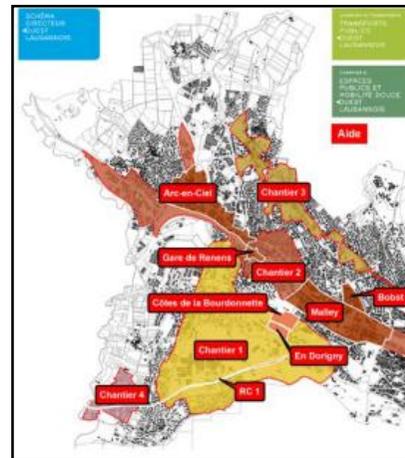


Des origines du projet au Plan de quartier

Un siècle de développement urbain



Carte nationale, 1901



PALM, 2011

2008: Mandat d'études parallèles

- CFF immobilier organise un MEP et retient la proposition de KCAP.
- Un mandat d'élaboration du plan de quartier est attribué.

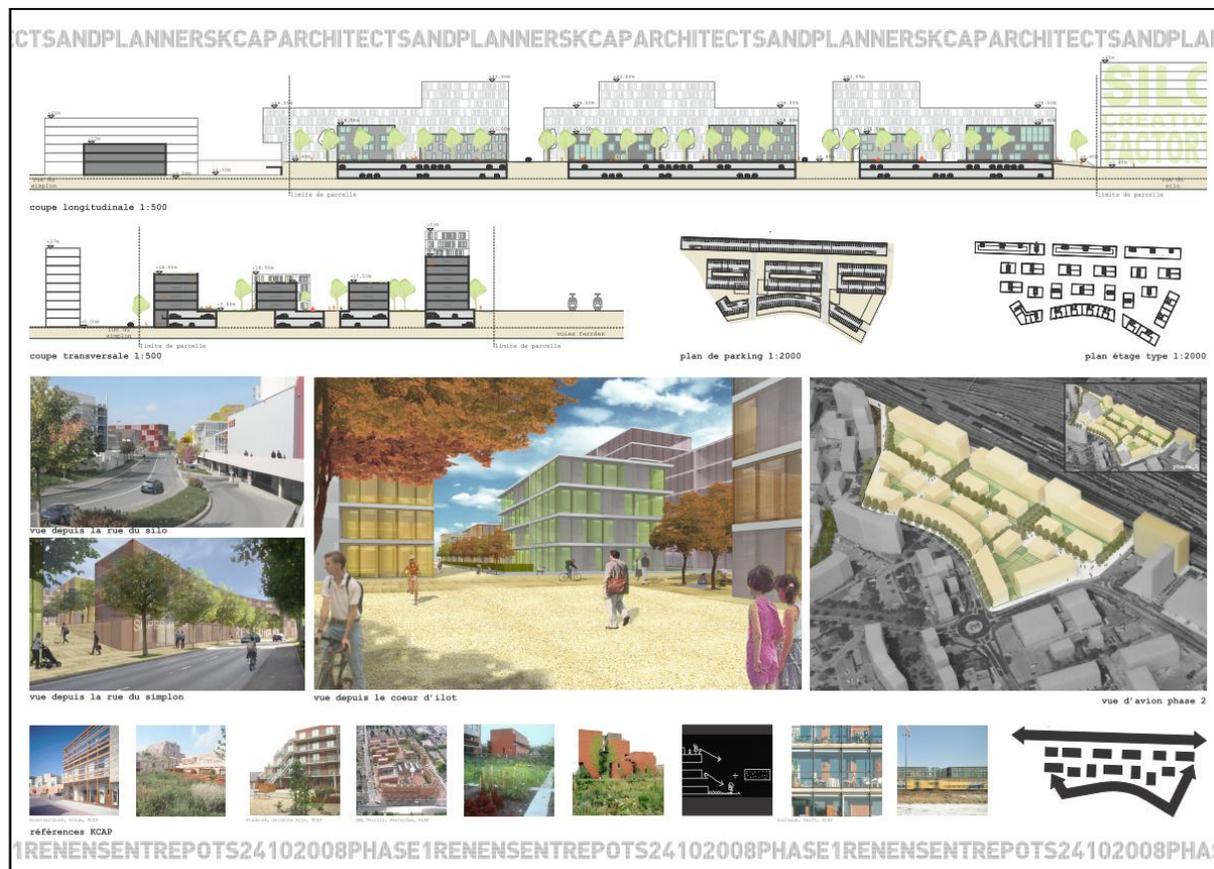
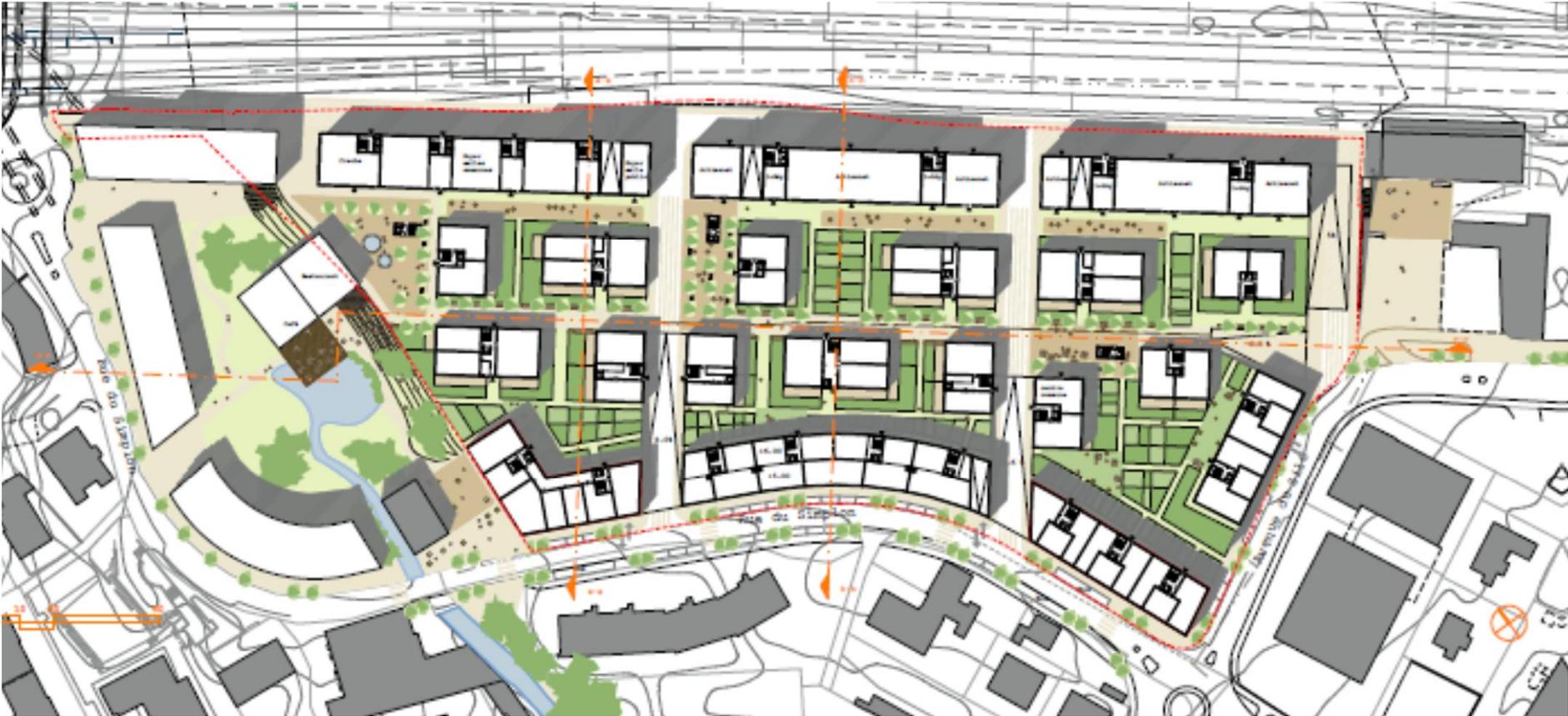


Image directrice issue du MEP



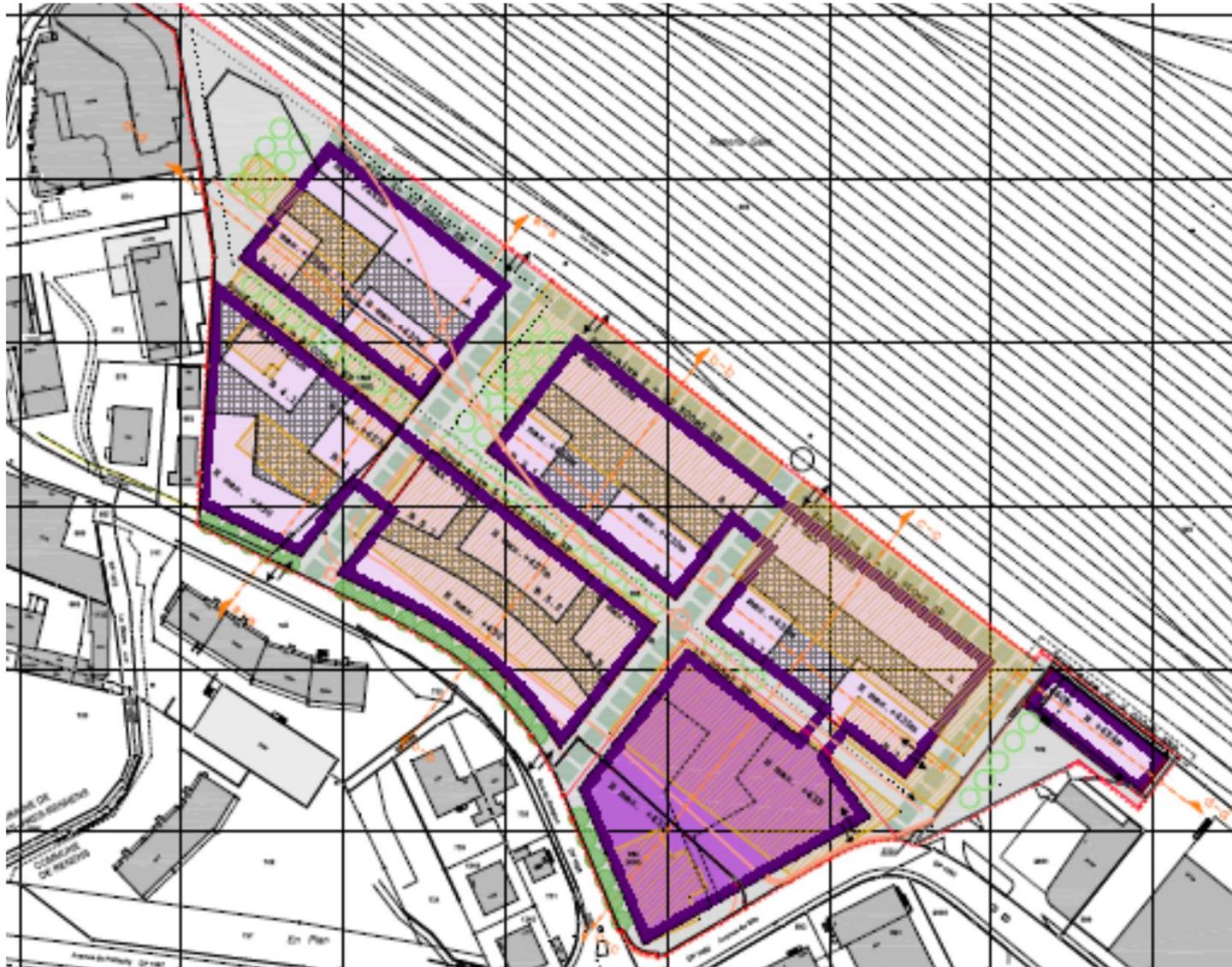
Coupe de principe issue du MEP



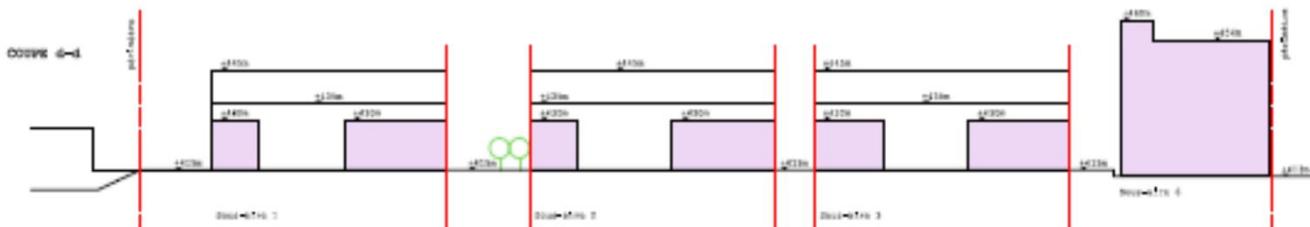
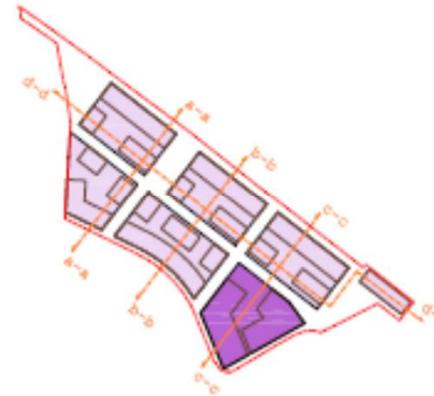
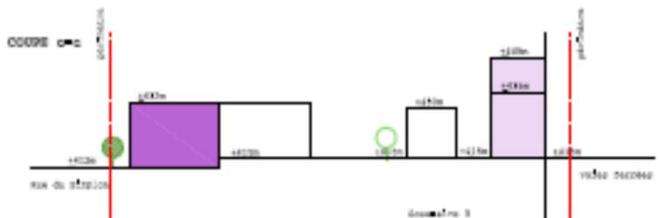
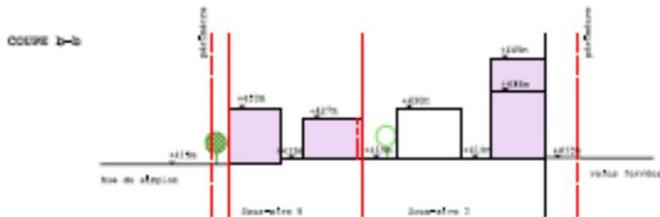
coupe longitudinale c-c



2013: validation du Plan de quartier



Coupes du Plan de quartier



An architectural rendering of a modern building complex. The scene is set in autumn, with trees displaying vibrant yellow and orange foliage. In the foreground, a paved plaza is populated with people: a woman and a child sitting on a bench under a tree, a man walking with a bag, a cyclist, a runner, and three children playing. The building in the background is a multi-story structure with large glass windows and a prominent white staircase. A sign with the word "ARTISAN" is visible on the right side of the building.

Les objectifs du projet en matière de développement durable

Objectifs et démarches engagées (1/3)

D'après *Quartiers durables : défis et opportunités pour le développement urbain*, OFEV – ARE

- Densité, mixité fonctionnelle et mobilité durable
 - Diversité fonctionnelle à l'échelle du quartier et des bâtiments
 - Réduction de la génération du trafic motorisé et de l'impact de l'automobile sur les espaces extérieurs
 - Excellente desserte en transport public valorisée
- Haute qualité environnementale : réduire la consommation énergétique et valoriser les ressources locales
 - Élaboration d'un concept énergétique à l'échelle du quartier,
 - Développement des bâtiments en vue de la certification DGNB
 - Étude de sols approfondie (Deep City)

Objectifs et démarches engagées (2/3)

→ Mixité intergénérationnelle et sociale

- Diversité fonctionnelle dans le programme
- Diversité typologique

→ Bien-être et convivialité

- Des espaces publics de qualité,
- Une réflexion sur les affectations commerciales pour promouvoir la vie de quartier

→ Maîtrise des coûts

- Critères d'évaluation des projets
- Réflexions sur les modes de financement
- Incertitudes et risques liés aux taxes et contributions

Objectifs et démarches engagées (3/3)

→ Processus participatif

- Travail partenarial avec l'Etat de Vaud dans la finalisation du processus
- Information – Communication au cours des différentes phases

→ Evaluation du projet :

- Démarche SMéO
- Démarche DGNB tout au long du développement du projet

Conclusion : «une auto-critique»

- La qualité de la forme urbaine, des espaces publics et des rez de chaussée est primordiale,
- Le sous-sol est porteur de risques et d'opportunités qui doivent être maîtrisés le plus tôt possible dans le processus,
- L'élaboration d'un concept énergétique facilite la définition des équipements du quartier,
- La tenue des objectifs de développement durable au long du projet dépend de la volonté et de l'implication du maître d'ouvrage,
- La mixité sociale est notamment liée à la typologie des logements,
- Les questions de processus et de participation sont difficiles à appréhender dans un contexte de «friche ferroviaire».

Merci pour votre attention