

Friches industrielles : territoires en transition





Tabula scripta: la transformation au service de la régénération urbaine

Emmanuel Rey est professeur de projet d'architecture à l'EPFL, directeur du Laboratoire d'architecture et technologies durables (LAST) et partenaire du bureau Bauart à Berne, Neuchâtel et Zurich.

Sophie Lufkin est architecte EPFL, D'ès sciences, collaboratrice scientifique au sein du Laboratoire d'architecture et technologies durables (LAST) à l'EPFL.

Dans un contexte de tensions sur le front de la densification urbaine, la logique de la *tabula rasa* qui a souvent prévalu pour la création de nouveaux logements fait l'objet de questionnements grandissants. Lors de projets de régénération de friches urbaines, la transformation d'édifices existants bénéficie d'un véritable regain d'intérêt, tant dans le monde académique que dans la pratique architecturale¹. L'intérêt de maintenir des portions plus significatives du bâti existant se fait progressivement sentir sur le terrain, tant du côté des maîtres d'ouvrage que du voisinage des sites en mutation. Cette préoccupation ne se limite plus aujourd'hui aux édifices dont la valeur patrimoniale est déjà reconnue, recensée ou protégée. Entre héritage culturel, investissement socio-économique et énergie grise, les structures existantes représentent des ressources à valoriser dans une perspective de société bas carbone. Les expériences liées à la transformation d'un ancien centre de logistique en édifice multifonctionnel à Renens, baptisé *Creative Factory*, se révèlent particulièrement emblématiques de la riche complexité d'une telle approche.

Il est fréquent d'entendre que, dans nos contrées, plus de 80% de la ville du futur existe déjà. Au-delà d'un principe abstrait, cette réalité se manifeste aujourd'hui par la nature des sites sur lesquels se concentrent dorénavant beaucoup de missions architecturales. Ceux-ci sont le plus souvent des espaces déjà bâtis ou aménagés, qui présentent des traces plus ou moins substantielles de leurs activités passées². Face à la charge que représente leur obsolescence technique ou fonctionnelle, l'idée de repartir d'une page blanche par une opération de démolition-reconstruction demeure tentante pour le propriétaire des lieux. La complexité opérationnelle d'une telle démarche apparaît a priori inférieure et les marges de manœuvre semblent accrues.

L'observation de multiples opérations récentes met cependant en lumière le risque d'une densification banale, univoque et répétitive, qui nourrit les frustrations associées le plus souvent à la notion de ville générique: disparition d'identité culturelle, sentiment d'aliénation, uniformisation socioculturelle et perte de repères spatiaux³. À ce titre, il n'est d'ailleurs pas rare que des oppositions fortes se manifestent face à d'importantes démolitions ou que, plus largement, la population refuse des projets de nouveaux quartiers urbains lorsqu'il faut recourir aux urnes⁴.

Dans ce contexte, au cœur de ce qu'il convient d'appeler aujourd'hui une *tabula scripta*⁵, il est opportun de mieux percevoir la ressource multidimensionnelle – en termes de substance, de caractère, de mor-

A *Creative Factory*, chantier, sciage des dalles pour la création des atriums (© Bauart / Yves André; cette photographie a été recadrée pour les besoins de la maquette)

phologie et de spatialité – que peut représenter l’existant. Dans ce sens, intervenir sur le bâti implique de partir de ces constats initiaux pour identifier les atouts du déjà-là, de sorte à poser les premiers jalons conceptuels d’une stratégie d’intervention. L’approche architecturale ne consiste pas forcément ici en un parachutage d’idées fondatrices ou de formes abstraites, mais s’appuie d’abord sur une lecture patiente, attentive et créative de potentialités préexistantes, qu’il s’agit de repérer, de révéler, d’enrichir ou de revaloriser. C’est précisément dans cet esprit qu’a été développé le projet *Creative Factory* au cœur d’un Ouest lausannois en pleine mutation.

Mettre en œuvre une architecture sur mesure

À l’extrémité ouest du secteur intercommunal de Malley⁶, l’ancien centre de logistique Coop a marqué le paysage urbain de sa présence à la fois discrète et longiligne depuis des décennies. Conglomérat de plusieurs édifices et ajouts successifs aménagés au fil du temps depuis les années 1950, il a abrité à ses débuts une boulangerie, puis un centre de stockage pour la distribution de produits alimentaires et de mobilier, et enfin un centre administratif et de formation. Symbole de sa vocation logistique, le quai de chargement en façade nord donnait directement sur les voies de chemin de fer, tandis que celui de la façade sud permettait aux camions de transborder leurs marchandises.

Face à cet édifice ordinaire mais pas banal, un effort substantiel a été déployé pour élaborer une approche architecturale à même de transformer l’édifice pour accueillir de nouveaux programmes après le départ de Coop, tout en conservant sur le site les espaces de l’Orif⁷ déjà installés sur place. L’étude de faisabilité a permis de définir des principes simples et ciblés pour une reconversion en immeuble multifonctionnel, où cohabitent finalement des lofts et des ateliers, ainsi que des espaces dédiés à la restauration et à l’intégration socioprofessionnelle⁸. Trois actions complémentaires constituent ainsi les principaux fondements du projet:

- La première a consisté à démonter les aménagements intérieurs et les cloisonnements non porteurs de l’édifice. Une stratégie de réemploi a été mise en place, en revalorisant les éléments et les matériaux via des filières existantes ou en les

- conservant sur place pour les aménagements paysagers⁹;
- La deuxième visait à créer deux puits de lumière linéaires au cœur de l’édifice, de sorte à révéler la force expressive de la structure et à générer une «rue intérieure» œuvrant comme espace de référence et d’interconnexion;
- Exprimant un dialogue entre permanence, versatilité et réversibilité, la troisième a consisté à intégrer des volumes non porteurs en bois et des partitions légères afin de définir une série de lofts dédiés à l’habitation, au travail et à la formation.

Parallèlement, l’enveloppe du bâtiment a été adaptée ponctuellement, respectant la volumétrie originelle de celui-ci, l’améliorant significativement au niveau thermique. Du côté nord, quatre espaces partagés à double hauteur viennent séquencer les parcours intérieurs et offrir un cadrage spectaculaire sur le paysage ferroviaire.

Contribuer à de nouvelles urbanités hybrides

Mais la transformation d’un tel édifice dépasse l’échelle de son intériorité. Entre valorisation de la ville existante, transition écologique et adaptation climatique, elle constitue une opportunité de repenser fondamentalement les espaces extérieurs et de contribuer à la régénération qualitative des territoires déjà bâtis. Dans la continuité de la philosophie adoptée à l’intérieur du bâtiment, l’ancien espace de livraison, initialement dédié aux camions de transport, au stationnement temporaire et à la circulation logistique, est transformé en un parc linéaire végétalisé et arborisé, qui œuvre comme interface urbaine entre l’édifice et la rue.

Ce nouvel espace à caractère semi-public accueille des aménités pour le jeu et la détente, réalisées principalement à base d’éléments de réemploi. Grâce à l’arborisation et à la perméabilisation des sols (débitumisation), la démarche contribue également à atténuer l’îlot de chaleur urbain. Afin de garantir un système optimal d’arrosage du parc en milieu urbain, un concept de fosses de Stockholm a par ailleurs été mis en place, permettant simultanément la gestion écologique des eaux pluviales, la diminution du ruissellement et une meilleure croissance des arbres¹⁰.

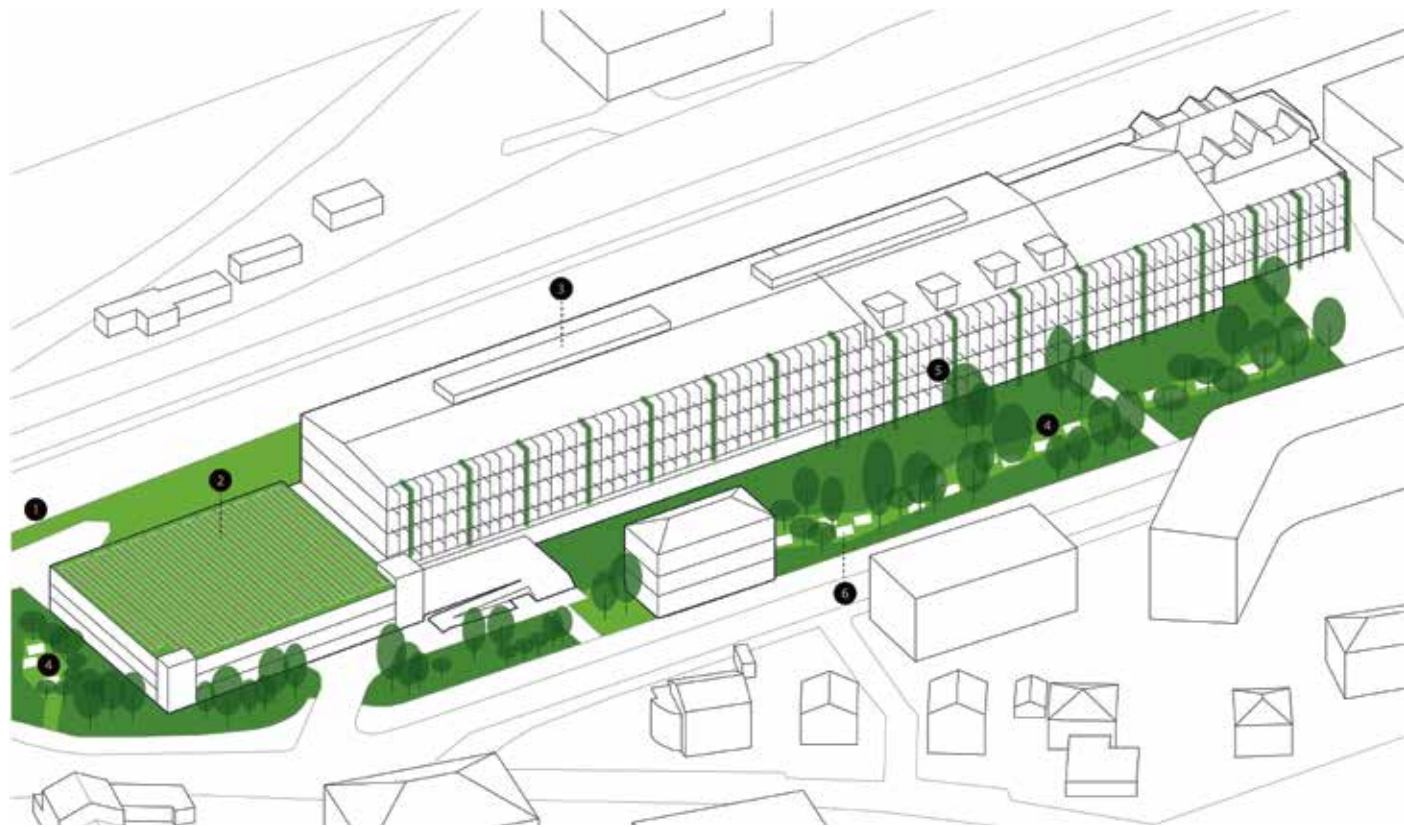
L’approche paysagère est complétée au niveau de la façade sud par la mise en œuvre d’une résille métallique qui accueille des



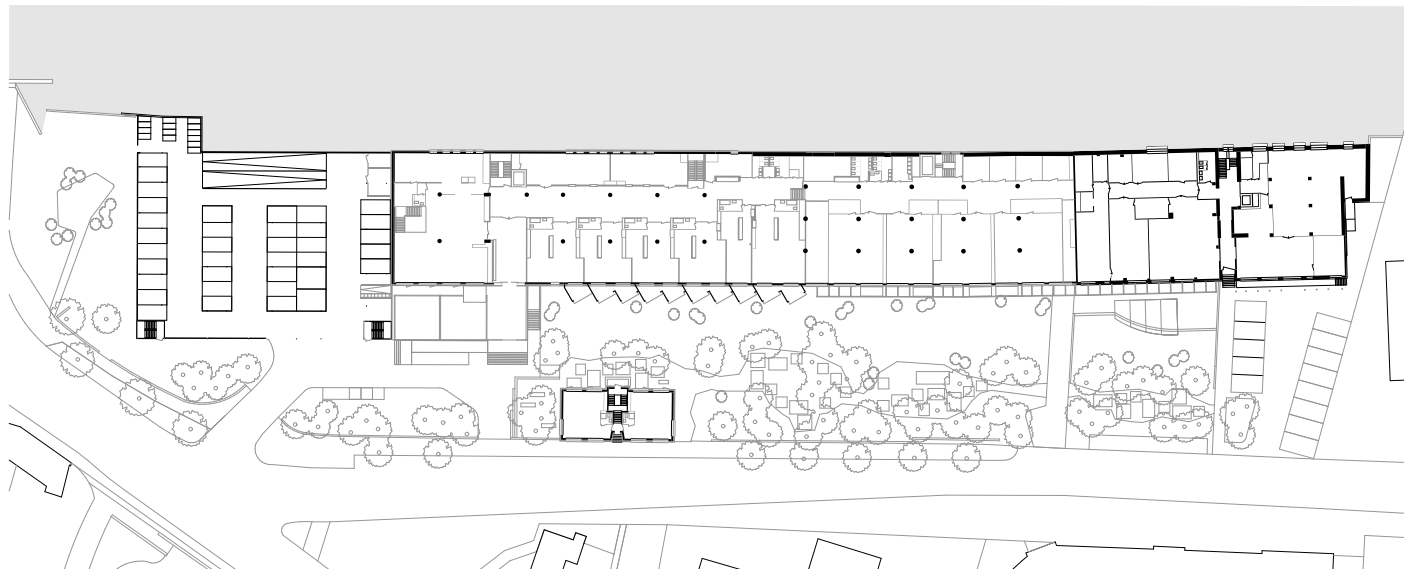
B Le centre de logistique avant sa transformation (© Bauart / Yves André)



C Creative Factory, parc végétalisé remplaçant l’ancien espace dédié auparavant à la logistique (© Bauart)



D *Creative Factory*, schéma axonométrique: 1. Réseau de chauffage à distance; 2. Ombrière photovoltaïque; 3. Lanterneau pour l'apport de lumière naturelle; 4. Jardin végétalisé et arboré; 5. Façade avec résille végétalisée; 6. Éléments de réemploi (© Bauart)



E *Creative Factory*, plan du rez-de-chaussée (© Bauart)

Repères indicatifs

Lieu: Rue du Chêne 5, Renens
Maître d'ouvrage: Patrimonium
Architectes: Bauart Architectes
et Urbanistes
Architectes-paysagistes: Approches

Entreprise générale: Implenia
Conception: 2020-2022
Réalisation: 2023-2026
Surface de plancher: 20 700 m²
Volume bâti: 89 900 m³

Investissement: env. 44.9 mio CHF
Programme: logements, ateliers, bureaux,
espaces de formation, restaurant

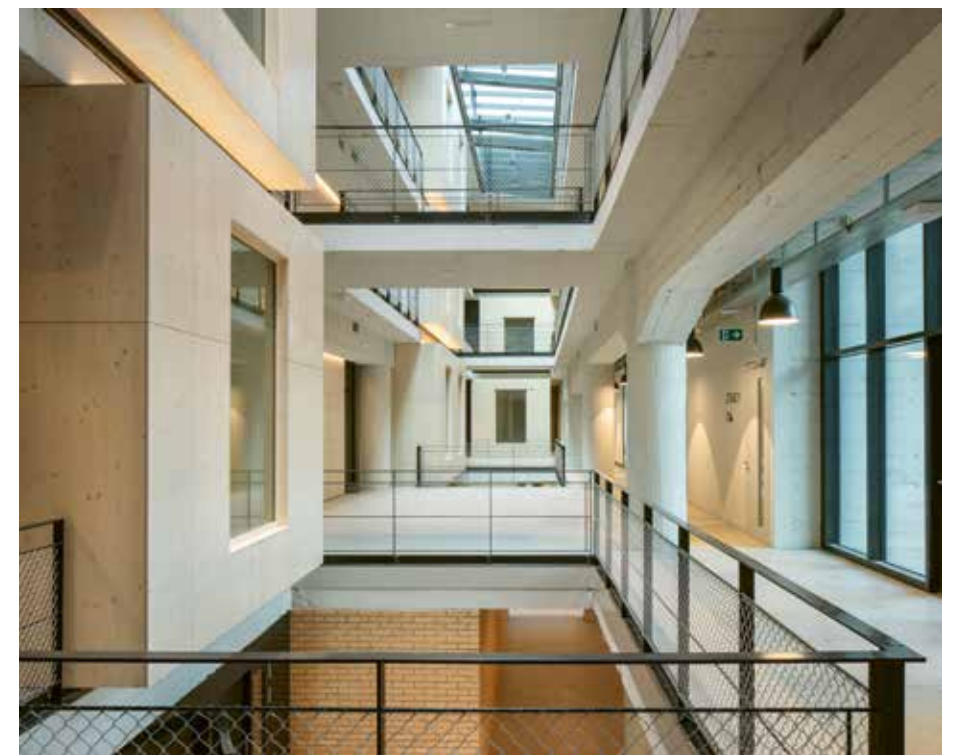
balcons, des plantes grimpantes et des protections solaires. Ce dispositif participe non seulement à la nouvelle expression du bâtiment, mais également à l'adaptation bioclimatique des lieux.

Un immeuble situé en bordure de trottoir, qui servait autrefois de bureaux au personnel de conciergerie et de sécurité du site, est également transformé, dans l'esprit d'un pavillon dans le parc. Son expression architecturale se distingue par un nouveau revêtement en bois. L'édifice se veut complémentaire au bâtiment principal, en accueillant deux grands appartements en colocation (clusters), ainsi que des activités ouvertes au public en rez-de-chaussée.

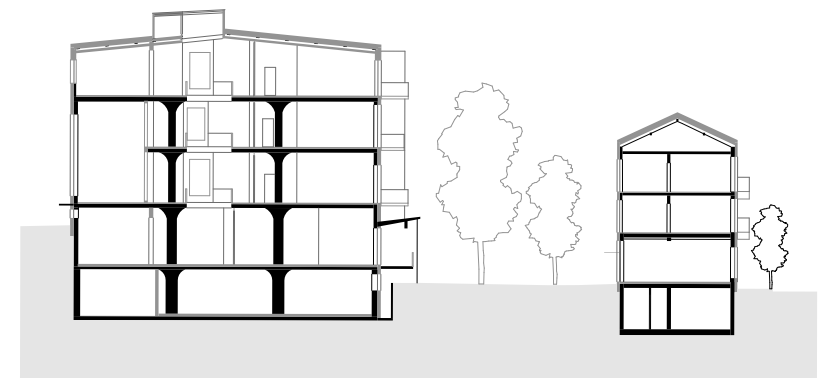
La transition écologique est aussi concrétisée par l'intégration d'énergies renouvelables. Un raccordement au chauffage à distance a entièrement remplacé le mazout, tandis qu'une vaste ombrière photovoltaïque a été installée sur le dernier étage d'un parking existant à l'ouest du site. Grâce à trois grandes batteries de stockage, cette installation permet de couvrir par autoconsommation plus de 90% des besoins en électricité du site. La promotion de la mobilité décarbonée (à pied, à vélo, en bus ou en tram) occupe également une place de choix dans la régénération du site, à l'instar des 375 places vélos qui ont été créées pour bénéficier pleinement du réseau cyclable en développement dans l'Ouest lausannois.

Face à l'incertitude qui caractérise notre époque, augmenter la résilience du cadre bâti par des actions concrètes est sans doute l'un des moyens pertinents de contribuer aux enjeux actuels et futurs du milieu urbain. Par son caractère à la fois inventif, itératif et prospectif, le projet architectural constitue ici un outil incontournable et précieux. Par la reconversion d'édifices existants, il permet en particulier de poursuivre l'écriture de la ville, tout en transformant significativement ses usages, en intégrant les questions de son adaptation climatique et, plus largement, en inscrivant sa régénération dans une perspective de société bas carbone¹¹. •

- 1 Rey Emmanuel, «Entre «faire avec» et «faire autrement». Les paradoxes d'une discipline en transformation», contribution à l'exposition *Des Cèdres à Dorigny*, EPFL, Archizoom, Lausanne, mars 2026
- 2 Rey Emmanuel, *Transformations*, EPFL Press/PPUR, Lausanne, coffret, 2022
- 3 «La ville générique» est un essai rédigé en 1994 par l'architecte Rem Koolhaas et rendu célèbre par sa publication dans son ouvrage *S, M, L, XL*, paru en 1995 chez The Monacelli Press
- 4 Gigon Ariane, «Zurich, championne d'Europe critiquée de la démolition. Raser au lieu de rénover



F *Creative Factory*, atrium servant d'espace commun au cœur du bâtiment transformé (© Bauart / Yves André)



G *Creative Factory*, coupe transversale (© Bauart)

est de plus en plus contesté», *La Liberté*, 22 décembre 2024

- 5 Alkemade Floris et al. (éd.), *Rewriting Architecture: 10+1 Actions – Tabula Scripta*, Academy of Architecture / Valiz, Amsterdam, 2020
- 6 Bauart, Schéma directeur intercommunal de Malley, SDOL, 2012
- 7 L'Orif est une organisation romande à but non lucratif qui a pour mission l'observation, la formation et l'intégration socioprofessionnelle de personnes atteintes dans leur santé ou en difficulté.
- 8 Bauart, *Étude de faisabilité – Creative Factory, rue du Chêne 5 à Renens*, Rapport final, 2020
- 9 Parallèlement aux éléments réutilisés pour les aménagements extérieurs, un recensement préalable a permis de revaloriser une partie des matériaux sur d'autres chantiers grâce à la plateforme de l'association Matériauum.
- 10 Conçue au début des années 2000 par Björn Embrén à Stockholm, cette approche repose notamment sur un mélange terre-pierre à la structure spécifique, qui recrée un milieu propice au développement racinaire, favorise l'infiltration des eaux pluviales et confère au sol une capacité portante.
- 11 Marchand Bruno, *Urbanité hybride. Entre forme urbaine traditionnelle et transition écologique*, Birkhäuser, Bâle/Berlin/Boston, 2024

EspaceSuisse – romande est l’une des six sections d’EspaceSuisse, l’association faîtière basée à Berne. Plateforme de discussion à l’attention des Communes, des Cantons et des particuliers, EspaceSuisse – romande offre des prestations d’information et de conseils en matière d’aménagement du territoire et d’environnement. Elle favorise une utilisation rationnelle de l’espace vital et du milieu bâti.

IMPRESSUM

Rédaction des Cahiers:

Marielle Savoyat, rédactrice en chef

Le Comité EspaceSuisse – romande

Secrétariat général:

Grand-Rue 38, 1260 Nyon

Tél. 022 346 83 55

info@espacesuisse-romande.ch

espacesuisse-romande.ch

Édition et distribution:

espazium – les éditions pour la culture du bâti

Rédaction *espazium revue*

Rue de Bassenges 4, 1024 Écublens

espazium.ch/fr

Maquette graphique et mise en page:

Valérie Bovay

Relecture: Stéphanie Sonnette

Impression: Stämpfli SA, Wölflistrasse 1, 3001 Berne

ISSN: 2673-1770

EspaceSuisse Romande

Association pour l’aménagement du territoire