

# LES RÉSIDENCES DE LA MARINA

## ST-AUBIN-SAUGES – NE

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Orllati Real Estate SA  
 Route de Bettens 13  
 1042 Bioley-Orjulaz

### ENTREPRISE TOTALE

EDIFEA SA  
 Chemin du Château-Bloch 11  
 1219 Le Lignon

### ARCHITECTES ZMM

A Carré Architecture  
 et aménagement SA  
 Chemin du Bief 8  
 1027 Lonay

### ARCHITECTES ZT

GD Architectes SA  
 Rue de la Place d'Armes 3  
 2000 Neuchâtel

### INGÉNIEURS CIVILS

ab ingénieurs SA  
 Avenue de Cour 135  
 1007 Lausanne

### BUREAUX TECHNIQUES

CVSE  
 BG Ingénieurs Conseils SA  
 Avenue de Cour 61  
 1007 Lausanne

### INGÉNIEURS SÉCURITÉ

Ignis Saltem SA  
 Chemin des Aveneyres 26  
 1806 St-Légier-La Chiésaz

### INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

EcoAcoustique SA  
 Avenue de l'Université 24  
 1005 Lausanne

### GÉOMÈTRES

Géocoils SA  
 Chemin de la Scierie 20  
 2013 Colombier

### COORDONNÉES

Projet ZMM  
 Avenue de Neuchâtel 12 à 16  
 2024 St-Aubin-Sauges

Rue du débarcadère 6, 6A, 6B  
 2024 St-Aubin-Sauges

Projet ZT  
 Rue du Débarcadère 21  
 2024 St-Aubin Sauges

Conception 2017 – 2018  
 Réalisation 2018 – 2021

Édité en Suisse



## IMMEUBLES D'HABITATION

**HISTORIQUE/SITUATION** > C'est au bord du lac de Neuchâtel, entre Grandson et Bevaix, que le projet des Résidences de la Marina a vu le jour. Sur une parcelle de 15600 m<sup>2</sup>, située à quelques encablures du port, la situation est idyllique pour y prévoir des logements. À l'origine, le terrain était occupé par l'hôtel Pattus. Détruit par un incendie en 1991, le terrain est alors laissé à l'abandon. Le propriétaire décide d'y ériger au plus proche du lac un nouvel hôtel restaurant en 1997, ainsi que des appartements d'habitation au Nord de la parcelle. En 2005, un entrepreneur fribourgeois décide d'investir 30 millions de francs dans le projet qui s'accompagne d'un plan de quartier, accepté seulement cinq ans plus tard, en 2010. Le Groupe Orllati rachète la parcelle l'année suivante afin d'y investir le double, puis finalement le triple. Le chantier débute en 2017 et les livraisons des appartements ont lieu entre décembre 2020 et mars 2021.

**PROGRAMME** > Au Nord de la parcelle, six immeubles de logements sur trois niveaux ont été construits. Chaque volume comprend quinze appartements. Les bâtiments sont symétriques avec cinq logements par palier, à savoir deux 3,5 pièces et trois 2,5 pièces. Un parking souterrain de deux niveaux relie l'ensemble des habitations. Les logements sont destinés aussi bien à de la vente en PPE qu'à de la location et offrent tous une cuisine ouverte sur le séjour et de grands balcons avec vue sur le lac pour les appartements situés au Sud.

Au Sud de la parcelle, le programme était un peu différent. Il a porté sur la réalisation de 38 appartements allant du studio au 3,5 pièces, d'un hôtel de 30 chambres et d'un restaurant. Les logements sont répartis dans les deux étages supérieurs et proposent des salles de douches adaptées pour les personnes âgées avec barres

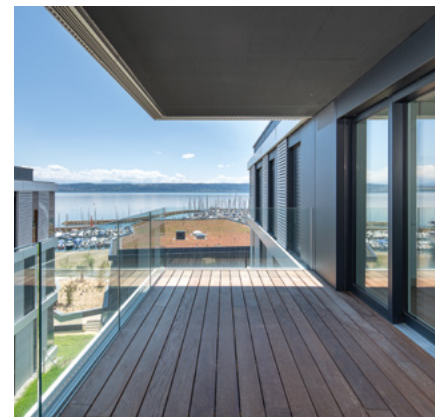






d'appui encastrées au niveau des WC. Le rez-de-chaussée est dévolu au restaurant et à l'hôtel qui comprend également un spa avec sauna, jacuzzi et hammam, un wellness avec un patio et une salle de fitness, ainsi que des salles de séminaires. Les appartements de ce dernier bâtiment sont exploités par Swiss Evolife qui avait la volonté de proposer des appartements adaptables dans le temps, afin de créer un environnement de vie attractif pour les personnes âgées qui pourront profiter des services hôteliers.

**PROJET** > Dès le départ, le projet était donc de créer un lieu de vie intergénérationnel à deux pas du lac de Neuchâtel, accessible en location ou en PPE avec l'envie d'allier modernité, haut-de-gamme et installations de confort afin de permettre aux habitants de profiter de l'environnement calme et naturel de St-Aubin Sauges dans les conditions les plus modernes. L'accès piétonnier jusqu'à l'hôtel restaurant permet de créer une dynamique de rencontres entre deux espaces fondamentalement différentes, mais dont la raison d'être se rejoint, à savoir dynamiser les bords du lac tout en conservant ce sentiment de proximité. L'idée était véritablement de lier les espaces entre eux et de créer une véritable interconnexion entre deux projets pour créer une nouvelle entité urbaine au plus proche du port. En mêlant ainsi espace d'habitation et zone touristique, la commune augmente aussi son attractivité. L'ensemble du projet propose une structure porteuse en béton armé posée sur un radier également en béton armé. L'isolation des immeubles a été réalisée par l'extérieur et les façades sont ventilées grâce à des panneaux de type Albond. Les toitures plates sont, quant à elles, végétalisées.







À l'intérieur, les matériaux utilisés sont du parquet au sol et les murs sont peints avec varivlies. Il s'agit d'un papier résistant aux chocs et aux micro-fissures collé aux murs et sur lequel on a appliqué la peinture. Dans les salles de bains, les sols et les murs sont en carrelage grès cérame. Les appartements possèdent des armoires encastrées pour bénéficier de plus de rangement et un programme de domotique permet de créer des scénarii lumineux et de gérer son chauffage via une application mobile. L'ensemble du projet est labellisé Minergie®. On retrouve ainsi une installation photovoltaïque sur la toiture végétalisée. Une centrale de traitement d'air récupère l'énergie de l'air extrait des appartements pour préchauffer l'eau chaude sanitaire. L'ensemble de éléments bâtis sont chauffés via un système de chauffage à distance et chaque bâtiment, situé au Nord de la parcelle, possède des locaux techniques et électriques indépendants pour chaque entité.





Les aménagements extérieurs ont porté sur la création d'une place de jeux pour les enfants, la plantation d'arbres, de massifs vivaces et de gazon de type prairie fleurie. La terrasse du restaurant a été réalisée en bois et des bacs à fleurs agrémentent les terrasses des logements. Il a également fallu construire l'accès par la route du Débarcadère. Ce projet a dû relever le défi de mettre en place une activité simultanée entre les deux projets avec beaucoup de co-activité en même temps, sans compter la complexité de la mise en place de la façade ventilée. Pour creuser les niveaux de sous-sol, il a fallu réaliser un terrassement dans la roche calcaire qui a duré un an. Une cuve d'étanchéité jaune et blanche a également dû être réalisée dans le sous-sol du bâtiment abritant l'hôtel, situé au niveau du lac.

## CARACTÉRISTIQUES

ZMM + ZT

Surface du terrain	8284 m <sup>2</sup> + 7351 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	15174 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	3400 m <sup>2</sup> + 2035 m <sup>2</sup>
Volume SIA	48804 m <sup>3</sup> + 29353 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	89 et 38
Nombre de chambres d'hôtel	30
Nombre de niveaux	Rez + 2
Nombre de niveaux souterrains	2
Abri PC (nombres de places)	196
Places de parc extérieures (pour bus)	2
Places de parc intérieures	189



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Gros-oeuvre  
**F. BERNASCONI ET CIE SA**  
1530 Payerne

Terrassement  
**GROUPE ORLLATI SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Échafaudages  
**ROTH ÉCHAFAUDAGES SA**  
2088 Cressier

Abri PC  
**LUNOR G. KULL AG**  
8041 Zürich

Façades ventilée principale  
- Façades vitrée d'entrée  
**GOTTBURG SA**  
2017 Boudry

Étanchéité ZMM - Terrasse  
lame IPE - Toiture végétalisée  
**BBL SA**  
1028 Préverenges

Étanchéité ZT - Terrasse  
lame IPE - Toiture végétalisée  
- Résine de sols  
**PHIDA ETANCHÉITÉ (VD) SA**  
1020 Renens

Isolation rapportée -  
Obturation coupe-feu  
**KB IGNIFUGE SA**  
1635 La Tour-de-Trême

Fenêtres bois/métal ZMM  
**K-FENÊTRES SA**  
1213 Petit-Lancy

Fenêtres bois/métal ZT  
**G. BAUMGARTNER AG**  
6332 Hagendorn

Stores - Volets coulissants  
**SCHENKER STORES SA**  
1023 Crissier

Électricité  
**ESENCIAL ÉNERGIES SÀRL**  
1400 Yverdon-les-Bains

**CIEL ÉLECTRICITÉ SA**  
1004 Lausanne

Installations Sanitaires  
**SIMONIN PORRET SA**  
2024 St-Aubin-Sauges  
**KÄSLIN GROUPE SA**  
2035 Corcelles

Sprinkler  
**SPRINTEC PROTECTION  
INCENDIE SA**  
1052 Mont-sur-Lausanne

Chauffage - Ventilation  
**ALVAZZI GROUPE SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Isolation CVS  
**KB IGNIFUGE SA**  
1635 La Tour-de-Trême

Garde-corps - Escaliers  
- Porte métallique sous-sol  
- Support à vélos  
**RAMELET FILS SA**  
1024 Ecublens

Ascenseurs  
**ASCENSEURS  
SCHINDLER SA**  
1030 Bussigny

Chapes  
**GUTA CHAPES SA**  
1752 Villars-sur-Glâne

Carrelages  
**AS CARRELAGE SÀRL**  
1860 Aigle

Parquets ZMM  
**HKM SA**  
1762 Givisiez

Parquets - Moquettes ZT  
**NOVA SOL SA**  
1020 Renens

Plâtrerie - Peinture  
**BUSCHINI SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Portes intérieures - Porte  
palière - Portes sous-sol  
**MENUISERIE ROTH SA**  
1446 Baulmes

Portes de garage  
**HOME ACCESS SÀRL**  
1042 Bioley-Orjulaz

Armoires  
**FRAMO SA**  
1680 Romont

Cuisines  
**VENETA CUCINE /  
GM CUISINES SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Claire-voies  
**KERN STUDER SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Nettoyages  
**CAPNETT SERVICES SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Place de jeux - Plantations  
- Gazon - Clôtures  
**MENÉTREY SA**  
1042 Bioley-Orjulaz