



ÎLOT SUD

MORGES – VD

MAÎTRE D'OUVRAGE

Société Immobilière
de la Place de la Gare A SA
Représentée par
UBS Fund Management
(Switzerland) SA
Place St-François 16
1003 Lausanne

ENTREPRISE TOTALE

Implenia Suisse SA
Chemin de Mongevon 2
1023 Crissier

ARCHITECTES

Pool Fehlmann Architectes SA
et Magizan SA
Place du Casino 2
1110 Morges

INGÉNIEURS CIVILS

Nicolas Fehlmann
Ingénieurs Conseils SA
1110 Morges

BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE
Thermex SA
1312 Eclépens

VENTILATION

Aerovent Crissier SA
1023 Crissier

SANITAIRE

H. Schumacher
ingénieurs conseils SA
1073 Savigny

ÉLECTRICITÉ

BMS SA Bureau d'études
en électricité
1754 Avry

INGÉNIEURS SÉCURITÉ

INCENDIE
Ingea SA
1006 Lausanne

PHYSICIENS DU BÂTIMENT -

MINERGIE
Signa-Terre SA
1202 Genève

INGÉNIEURS ACOUSTIQUES

EcoAcoustique SA
1005 Lausanne

INGÉNIEURS FAÇADES BÉTON

xmade GmbH
4057 Basel

INGÉNIEURS FAÇADES MÉTAL

Préface Sàrl
1037 Etagnières

GÉOTECHNIQUE

Karakas et Français SA
1010 Lausanne

GÉOMÈTRES

BBHN SA
1110 Morges

COORDONNÉES

Place de la Gare 1
Rue de la Gare 30, 30a,
30b, 30c, 32
Rue Centrale 27, 29,
29a, 29b, 29c
1110 Morges

Conception 2015-2017
Réalisation 2018-2021

Édité en Suisse



LOGEMENTS

HISTORIQUE/SITUATION > Densification qualitative au cœur de Morges, tel est l'enjeu du concours d'architecture en Entreprise totale organisé par UBS Fund Management pour l'Îlot Sud de la Place de la Gare. Développé sur la base du Plan partiel d'affectation Morges Gare-Sud approuvé en 2014, le projet mis en œuvre a été réalisé par les lauréats du concours, le pool Implenia Suisse SA, Fehlmann Architectes SA et Magizan SA. Pièce maîtresse du réaménagement du centre urbain, Îlot Sud est pensé comme un lieu de partage et de rencontres où logements de stand-ding, arcades commerciales et bureaux redéfinissent le secteur en contribuant à l'animation de la Place de la Gare. Avec ses deux tours emblématiques de douze et dix-sept étages, le projet opère une transformation radicale des abords de la gare, s'inscrivant comme un nouveau jalon de la métamorphose du centre urbain. Il répond, par cet ensemble novateur et durable certifié Minergie®,

à la demande croissante de logements et bureaux proches des transports publics, de toutes les infrastructures essentielles ainsi que des restaurants et des commerces.

PROGRAMME > La réflexion urbanistique porte sur le secteur situé au sud des voies ferrées, bordé par la place de la Gare, la rue Centrale, la rue du Sablon et l'avenue de la Gare. Par le biais d'un concours d'architecture en Entreprise Totale à deux degrés avec procédure sélective, le jury, composé du Maître d'ouvrage, des représentants de la Ville de Morges et d'experts indépendants, a choisi le projet offrant la réponse la plus pertinente à la redéfinition du quartier de la Gare. À la suite de ce concours visant à remplacer les bâtiments actuels, devenus vétustes, par de nouvelles constructions destinées prioritairement à du logement, la réalisation du projet Îlot Sud a doublé l'offre en logement du quartier par la création de 162 appartements



allant du studio au 5,5 pièces, répartis sur 12200 mètres carrés, auxquels s'ajoutent 1300 mètres carrés de surfaces commerciales au rez-de-chaussée et 3300 de bureaux aux 1^{er} et 2^e étages. Le nouvel ensemble est formé de six bâtiments de gabarits différents mais qui expriment une unité tant par leur architecturale que par les finitions. Un parking souterrain est organisé sur trois niveaux en sous-sol et relié à celui du quartier des Halles. Si les places de parc pour voitures et motos sont évidemment prévues, avec notamment plusieurs postes de recharge pour véhicules électriques, de généreuses surfaces sont également attribuées au stationnement de quelque 350 vélos afin de favoriser la mobilité douce.

PROJET > Formant un grand polygone avec espace central ouvert, le plan de l'ensemble exprime son unité par une même expression architecturale pour les six bâtiments. Cette enceinte composée de bâtiments polygonaux reliés par un socle commun occupe toute la périphérie de l'îlot pour ne laisser libre que la cour intérieure végétalisée et dotée d'une aire de jeu. Les immeubles s'élèvent sur 17, 6, 12, 5, 3 ou 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et leurs gabarits s'adaptent aux hauteurs des bâtiments voisins. La Place de la Gare est mise en évidence par deux émergences et la double hauteur des arcades commerciales. Le choix d'une trame en quadrillage qui s'étend sur toutes les façades sans interruption contribue à l'effet d'ensemble, de même que l'usage de la tonalité dorée et de matériaux identiques pour tous les immeubles.

RÉALISATION > Les travaux débutent en mars 2018 pour s'achever deux ans et demi plus tard, dans les délais prévus malgré la pandémie et le manque ponctuel de certains matériaux. A cela se sont ajoutés plusieurs défis, une géologie particulière, hétérogène, demandant de construire à même la nappe phréatique, la réalisation d'une construction élevée à la structure élancée et la maîtrise de l'entier du projet sur BIM, sans oublier bien sûr la gestion d'un chantier en hypercentre très fréquenté.





Très lumineux grâce à leurs grandes baies vitrées et leurs garde-corps en verre, les logements, de standing et sur le plan variant les géométries, bénéficient de cuisines agencées ouvertes, de loggias et, dans les niveaux les plus élevés, d'une vue imprenable sur le lac et les Alpes. Performances énergétiques et écologiques mais aussi confort, le projet intègre en profondeur les principes de basse consommation et d'autoconsommation énergétique pour une construction certifiée Minergie®. L'eau du lac est utilisée comme source de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de rafraîchissement de température par l'installation d'un système innovant raccordé au réseau « Morges-Lac ». Quelque 1000 mètres carrés de panneaux photovoltaïques recouvrent les toitures, apportant aux immeubles un apport substantiel en énergie. Deux toitures ont en outre été végétalisées pour améliorer la réverbération thermique, la rétention d'eau et la qualité de l'air dans un concept global favorisant la biodiversité.



Avec ses nombreuses habitations, ses activités commerciales et administratives, l'ensemble immobilier îlot Sud dote la dynamique cité morgienne d'un nouveau potentiel socio-économique, dans un cadre architectural de qualité en plein cœur de la ville.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	4000 m ²
Surface brute de plancher	22000 m ²
Emprise au rez	2400 m ²
Volume SIA	115000 m ³
Nombre d'appartements	162
Nombre de niveaux	
- Bâtiment A	Rez + 17
- Bâtiment B	Rez + 6
- Bâtiment C	Rez + 12
- Bâtiment D	Rez + 5
- Bâtiment E	Rez + 3
- Bâtiment F	Rez + 5
Nombre de niveaux souterrains	3
Répartition des surfaces	
- Administration	3800 m ²
- Logements	12200 m ²
- Commerces (rez)	1300 m ²
- Bureaux (NV01 ET 02)	3300 m ²
Places de parc intérieures	277



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Assainissement – Démolition –
Terrassement – Dépollution
ORLLATI (VD) SA
1042 Biolley-Orjulaz

Génie civil – Fondations
spéciales – Pieux
IMPLENIA SUISSE SA
1026 Echandens

Enceinte de fouilles –
Palplanches
ORLLATI (VD) SA
1042 Biolley-Orjulaz

Echafaudages
IMPLENIA SUISSE SA
1213 Onex

Béton – Béton armé
IMPLENIA SUISSE SA
1023 Crissier

Protection contre la foudre
**PERUSSET
PARATONNERRES SA**
1304 Cossonay-Ville

Fourniture – Pose préfabriqués
de façades
IMPLENIA SUISSE SA
1023 Crissier

Isolations spéciales –
Revêtements coupe-feu
sous-sol-1
KB IGNIFUGE SA
1026 Echandens

Isolations périphériques
CARMINE SAVINO SA
1124 Gollion

Isolations acoustiques
MASSARD ET FILS SA
1352 Agiez

Façades métalliques
FACETEC SA
1023 Crissier

Canalisations aus radier
RIEDO CLIMA AG
3186 Düringen

Ferblanterie – Étanchéité
GENEUX DANCET SA
1026 Echandens

Fenêtres
G. BAUMGARTNER AG
1530 Payerne

Stores à lamelles
WAREMA SCHWEIZ GMBH
6014 Lucerne

Signalétique
NEON + LUMIÈRE STAUB SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Armoire d'énergie
PERFOLUX SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Tableaux électriques
FLÜCKIGER ÉLECTRICITÉ SA
2072 St-Blaise

Installations électriques
SPIE MTS SA
1030 Bussigny

Fourniture de lustrerie
NEUCO SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Fourniture de lustrerie
**REGENT APPAREILS
D'ÉCLAIRAGE SA**
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Fourniture de lustrerie
SLV SWISS SA
1847 Rennaz

Fourniture de lustrerie
ZUMTOBEL LUMIÈRE SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Bornes de recharge
NOVAVOLT AG
8005 Zürich

Portes automatiques
GILGEN DOOR SYSTEMS AG
3150 Schwarzenburg

Portes de garage
RIEDER SYSTEMS SA
1070 Puidoux

MCR
**PAUL VAUCHER
AUTOMATION
ET DOMOTIQUE SA**
1023 Crissier

Gestion de parking
SKIDATA (SCHWEIZ) GMBH
1950 Sion

Détection incendie
SECURITON SA
1010 Lausanne

Protection contre la foudre
**PERUSSET
PARATONNERRES SA**
1304 Cossonay-Ville

Vidéosurveillance parking
DORMAKABA SUISSE SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Sprinklers
**D.E.S. SYSTÈMES
DE SÉCURITÉ SA**
1032 Romanel-sur-Lausanne

Chauffage
THERMEX SA
1312 Eclépens

Ventilation
AEROVENT CRISSIER SA
1023 Crissier

Ventilation par surpression
ALGITEC BURLA PHILIPPE
1400 Yverdon-les-Bains

Sanitaire
JOSEPH DIÉMAND SA
1072 Forel (Lavaux)

Boîtes aux lettres et de dépôt
ERNST SCHWEIZER SA
1024 Ecublens

Racks à vélo
VELOPA AG
8957 Spreitenbac

Garde-corps Loggias
HOTIMÉTAL SA
1623 Semsales

Vitrines commerces
**C.M.A. CONSTRUCTEURS
MÉTALLIQUES ASSOCIÉS SA**
1753 Matran

Serrurerie intérieure
JOUX SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Mise en passe
BAUD TAVELLI SA
1212 Grand-Lancy

Ascenseurs
OTIS SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Chapes
**G. CACCIAMANO, STÉPHANE
BERTACCHI SUCCESSEUR SA**
1026 Echandens

Carrelage / Bâtiments A-D-E-F
CARRELAGES SASSI SA
1720 Corminboeuf

Carrelage Socle-Sous-sols
/ Bâtiments B-C
YK CARRELAGE SÀRL
1029 Villars-Ste-Croix

Sols sans joint
PHIDA RÉSINE SA
1020 Renens

Parquets / Bâtiments B-C
EVOLUTION-PARQUETS SÀRL
1018 Lausanne

Parquets / Bâtiments A-D-E-F
PFISTER PROFESSIONAL SA
1163 Etoy

Faux-planchers
LENZLINGER FILS SA
1233 Bernex

Plâtrerie – Peinture –
Socle-Parking / Bâtiments DEF
FAST SERVICES SA
1228 Plan-les-Ouates

Plâtrerie – Peinture /
Bâtiments B-C
KASTRATI FRÈRES SÀRL
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Plâtrerie – Peinture / Bâtiment A
**LUIGI MARTIGNANO
ET FILS SÀRL**
1023 Crissier

Menuiserie – Portes
**MENUISERIE-ÉBÉNISTERIE
PASCAL ROMANENS SÀRL**
1530 Payerne

Armoires et Galeries à rideaux
NORBA SA
1607 Palézieux-Village

Séparation de caves
KERN STUDER SA
1400 Yverdon-les-Bains

Cuisines
VERISET VENTE SA
1180 Rolle

Faux-plafonds
PLAFONMETAL SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Nacelles nettoyage façades
ALIMAK GROUP SWISS AG
8606 Nänikon

Aménagements extérieurs
IMPLENIA SUISSE SA
1026 Echandens

Aménagements extérieurs – Jardinage
MENÉTREY SA
1042 Biolley-Orjulaz