



# 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<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> 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 <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	22000 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	2400 m <sup>2</sup>
Volume SIA	115000 m <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
- Logements	12200 m <sup>2</sup>
- Commerces (rez)	1300 m <sup>2</sup>
- Bureaux (NV01 ET 02)	3300 m <sup>2</sup>
Places de parc intérieures	277



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

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

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

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