


**MINERGIE-P-ECO®**

# AVENUE DE MORGES 58

## LAUSANNE - VD

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Entreprise Générale  
Bernard Nicod SA  
Avenue de la Gare 26  
1003 Lausanne

**ENTREPRISE GÉNÉRALE**

Entreprise Générale  
Bernard Nicod SA  
Galerie Benjamin Constant 1  
1002 Lausanne

**DIRECTEUR DU PROJET**

Laurent Bottarel

**CHEF DE PROJET**

Serge Ducret

**COLLABORATEURS**

Nicolas Mielniczuk  
Antonio Puertas

**ARCHITECTES**

cBmM SA  
Avenue Charles-Dickens 2  
1006 Lausanne

**INGÉNIEURS CIVILS**

TBM Ingénieurs SA  
Rue du Simplon 42  
1800 Vevey

**BUREAUX TECHNIQUES**

CVSE  
Betica SA  
Avenue de la Gare 19  
1950 Sion

**GÉOTECHNIQUE**

Karakas et Français SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

**INGÉNIEUR ACOUSTICIEN**

Acustica Sàrl  
1580 Avenche

**INGÉNIEUR**

**PROTECTION INCENDIE**  
Ignis Salutem SA  
1806 Saint-Légier

**INGÉNIEUR EN**

**RESSOURCES ET  
CONSTRUCTION DURABLE**

leBird Sàrl  
1008 Prilly

**CONTRÔLE DE LA  
QUALITÉ DE L'AIR**

Amstein + Walthert Genève SA  
1202 Genève

**CONTRÔLE DE  
L'ÉTANCHÉITÉ À L'AIR**

BIFF Bureau d'Ingénieurs  
Fenêtres & Façades SA  
1003 Lausanne

**GÉOMÈTRE**

Lehmann géomètre SA  
1012 Lausanne

**COORDONNÉES**

Avenue de Morges 58  
Chemin de Renens 7A  
1004 Lausanne

Conception 2015  
Réalisation 2018 - 2019

Édité en Suisse



**CENTRE D'INFORMATION**  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

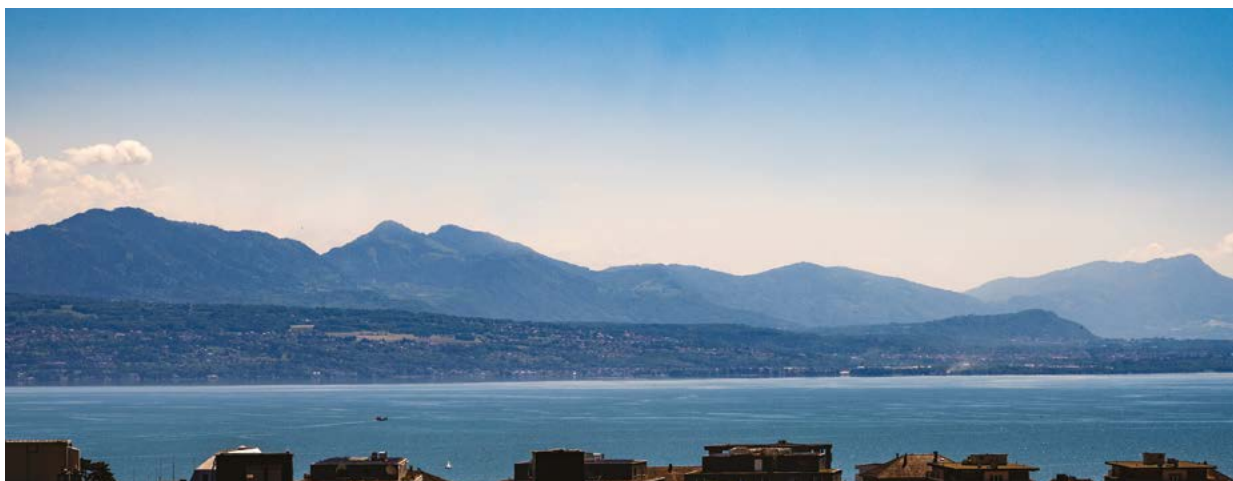


## LOGEMENTS ET COMMERCES

**HISTORIQUE/SITUATION** > C'est le long de l'avenue de Morges que se situe la parcelle, dans un quartier proche du centre et bien connecté. Le terrain a été mis à disposition du maître d'ouvrage par la commune de Lausanne. Il abritait l'ancien garage Edelweiss, remplacé aujourd'hui par un nouvel immeuble de logements qui s'étire de l'avenue de Morges au chemin de Renens. Le bâtiment se développe sur une topographie accidentée de 53 mètres de profondeur, avec plusieurs ruptures d'angle et une différence d'altitude de 9 mètres entre les deux rues. À cette particularité morphologique s'ajoute la complexité d'une réglementation contradictoire, avec des règles d'ordre contigu à l'ouest et non contigu à l'est.

**PROGRAMME** > Le programme est essentiellement dédié au logement, à l'exception du rez-de-chaussée sur l'avenue de Morges réservé au commerce. L'immeuble offre ainsi, proche du centre-ville, 78 nouveaux appartements dont la majorité sont des deux et trois pièces. La répartition du programme, avec un tiers de logements subventionnés, un tiers de logements contrôlés et un tiers de loyers libres, assure une grande mixité sociale.

**PROJET** > Les deux bâtiments de logements existants à l'ouest s'étant implantés en retrait des limites de parcelles, l'ordre contigu est rompu. C'est donc un îlot ouvert qui sera réalisé.





Le bâtiment s'implante au plus près possible de la limite est pour dégager un espace vert généreux. Cet élément central, jardin commun, est situé, un niveau plus haut que l'avenue de Morges dont il est protégé des nuisances par un angle du bâtiment. Avec sa place de jeux et sa généreuse arborisation, il favorise les échanges sociaux et amène de la fraîcheur au centre de l'îlot. Dans la configuration urbaine présente, le principe de distribution des logements a constitué un défi majeur. Le plateau type de 945 mètres carrés est distribué par deux cages d'escalier seulement, permettant ainsi de desservir efficacement une douzaine d'appartements par niveau.

Connectées au parking, les cages sont accessibles, pour l'une, par le chemin de Renens et, pour l'autre, par l'avenue de Morges. La façade suit un principe de composition verticale qui rythme la longueur du bâtiment en une succession de bandes verticales, alternant murs pleins et fenêtres à la française. De généreux balcons-loggias viennent ponctuer le rythme par des bandes plus larges et sculpter les angles du bâtiment. Les principes de développement durable ont été pris en compte: outre la mixité sociale présente dans l'immeuble et l'attention portée aux aménagements extérieurs, le concept constructif et technique du bâtiment ont permis la certification Minergie P Eco.







**TECHNIQUE** > Pour obtenir ce label de qualité certifiant des bâtiments qui offrent un confort au-dessus de la moyenne tout en présentant une très faible consommation d'énergie, le choix a été fait de privilégier des triples vitrages, assurant un coefficient thermique et phonique élevé et dont le verre antireflets protège les oiseaux.

L'isolation thermique de l'enveloppe est de 28 centimètres. Le chauffage est assuré par des pompes à chaleur alimentées par 14 sondes géothermiques. En toiture, des panneaux solaires de deux types – photovoltaïques et thermiques – garantissent une production d'électricité et le préchauffage de l'eau sanitaire. Une ventilation double flux assure l'aération des logements.

**MESURES PARTICULIÈRES** > Les terrassements se sont déroulés par étapes, protégés par des parois ancrées provisoires pour assurer la stabilité des constructions environnantes. Auparavant, il a fallu assurer la démolition et la dépollution du site contaminé, notamment par de l'amiante dans les éléments de l'ancien garage.







58, avenue de Morges

## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	2271 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	6909 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	1733 m <sup>2</sup>
Volume SIA	30335 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	78
Nombre de commerces	2
Nombre de niveaux	Rez + 7 et 8
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	120
Places de parc extérieures (vélos)	19
Places de parc intérieures (véhicules)	47



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition - Terrassement  
**SOTRAG SA**  
1163 Étoy

Travaux spéciaux  
**ISR INJECTOBOHR SA**  
1373 Chavornay

Maçonnerie - Béton armé  
**BERTHOLET + MATHIS SA**  
1018 Lausanne

Éléments d'abris  
- Portes de garages  
**METAL ASSISTANCE MONTAGE SA**  
1844 Villeneuve

Isolation spéciale  
**PROTEC-FLAMME SÀRL**  
1020 Renens

Isolation périphérique crépie  
**ARTE FAÇADES SÀRL**  
1023 Crissier

Étanchéité -  
Revêtement en résine  
**AEBERHARD II SA**  
1020 Renens

Menuiseries extérieures PVC  
**ALVA AGENCEMENTS SÀRL**  
1400 Yverdon-les-Bains

**ALUSOL SÀRL**  
1616 Attalens

Stores vénitiens et toiles  
**LAMELCOLOR SA**  
1470 Estavayer-le-Lac

Électricité  
**CAUDRELEC SA**  
1030 Bussigny

**BAUMBERGER & FILS SÀRL**  
1004 Lausanne

Sprinkler  
**D.E.S. SYSTÈMES DE SECURITÉ SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Chauffage - Géothermie  
**THERMEX SA**  
1110 Morges

Ventilation  
**ALVAZZI GROUPE SA**  
1350 Orbe

Sanitaire  
**ALPHA-CONTRÔLE SA**  
1670 Ursy

Ouvrages métalliques  
**COMETALLO SÀRL**  
1029 Villars-Sainte-Croix

Ascenseurs  
**AS ASCENSEURS SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Chapes  
**B. PACHOUD & FILS SA**  
1004 Lausanne

Carrelages  
**JACQUES MASSON SA**  
1260 Nyon

Parquets  
**HKM SA**  
1023 Crissier

Plâtrerie - Peinture  
**EMARESI SÀRL**  
1110 Morges

Agencement de cuisines -  
Menuiseries intérieures  
**ALVA AGENCEMENTS SÀRL**  
1400 Yverdon-les-Bains

Séparation caves et buanderies  
**KERN STUDER SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Faux-plafonds  
**DARIO SEM**  
1006 Lausanne

Nettoyages - Tri des déchets  
**LUC PROVENZALE**  
1180 Mont-sur-Rolle

Aménagements extérieurs  
**KAECH PAYSAGISTE**  
1690 Lussy