



# LES RÉSIDENCES DU LAC

## MORGES – VD

### MAÎTRES D'OUVRAGE

Implenia Suisse SA  
Modernisation & Development  
Chemin de Mongevon 2  
1023 Crissier

Coopelia  
Coopérative sociale pour  
l'encouragement à la  
construction de logements  
individuels et associatifs  
p.a. Cogestim SA  
Rue de l'Etraz 5  
1002 Lausanne

FidFund Management SA  
Agissant pour le compte de:  
Bonhôte - Immobilier  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

Investis Properties SA  
Rue de Lausanne 35A  
1110 Morges

### ENTREPRISE TOTALE

Implenia Suisse SA  
Buildings Ouest  
Chemin de Mongevon 2  
1023 Crissier

### ARCHITECTE

al30 architectes Sàrl  
Avenue d'Ouchy 7  
1006 Lausanne

### ARCHITECTE D'INTÉRIEUR B1 COWORKING

Itten+Brechbühl SA  
Avenue d'Ouchy 4  
1006 Lausanne

### INGÉNIEURS CIVILS

Nicolas Fehlmann Ingénieurs  
Conseils SA  
Place du Casino 4  
1110 Morges

### BUREAUX TECHNIQUES

CVS  
Weinmann-Energies SA  
1040 Echallens

### SANITAIRE

BA Consulting SA  
1037 Etagnières

### ÉLECTRICITÉ

EEO Etudes Electriques Olivetta  
1004 Lausanne

### GÉOTECHNIQUE

Karakas et Français SA  
1010 Lausanne

### EXPERTS AEAI ET PROTECTION INCENDIE

Ignis Salutem SA  
1806 St-Légier-La Chiésaz

### INGÉNIEUR ACOUSTIQUE

bS Lucane Sàrl  
1907 Saxon

### GÉOMÈTRE

BBHN SA  
1110 Morges

### COORDONNÉES

Rue de Lausanne 33-37  
1110 Morges

Conception 2014  
Réalisation 2016 – 2019

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## LOGEMENTS, SURFACES ADMINISTRATIVES ET ARCADES COMMERCIALES

**HISTORIQUE** > La fonderie Neeser avait pris ses quartiers en 1947 à l'entrée Est de Morges. Après de nombreuses années de production où elle excellait dans le domaine du moulage d'alliance d'aluminium et de fonte et la création de plaques de cheminées, de grils et de tournebroches, la fonderie a fermé ses portes en 2011. Les propriétaires du terrain sont alors entrés en discussion avec la commune pour requalifier ces friches industrielles situées entre les voies ferrées et le lac. La ville de Morges avait dès 2006 entrepris un travail de réflexion sur le devenir de son territoire et en particulier sur celui de la zone industrielle Sud-Est. Inscrit dans le Plan directeur communal de 2012 comme zone à restructurer et densifier, ce secteur permet d'envisager ici

le développement d'un projet offrant habitat et emplois, en adéquation avec les propositions des urbanistes d'étendre le centre-ville en direction de Lausanne et de réaffecter la zone industrielle en zone mixte tertiaire/logements. Le plan partiel d'affectation des Fonderies, entré en vigueur en 2013, a concrétisé les démarches des co-développeurs Implenia Suisse SA Development et Primogérance SA et un mandat d'études parallèles a été attribué à cinq bureaux d'architecte. Le premier prix a été décerné au bureau al30 Architectes qui s'est vu confier le mandat d'architecte pour l'ensemble du projet composé de 30% de commerces et de surfaces administratives et de 70% de logements dont une partie subventionnée.





**SITUATION** > Le positionnement géographique du terrain est très intéressant tant pour des logements que pour des places de travail puisqu'il offre à la fois un cadre verdoyant proche des rives du lac, une connexion facile aux voies de communication et une bonne visibilité pour des activités commerciales puisqu'il borde la route cantonale reliant Morges à Lausanne. L'implantation d'un ensemble mixte répond ainsi aux objectifs fixés par le Plan directeur communal et favorise notamment l'accueil de nouveaux habitants par la création de 115 appartements bénéficiant de toutes les commodités de la ville. Par une large palette d'événements, une offre culturelle diversifiée et des services et des commerces variés, Morges incite de nouveaux résidents à venir profiter de ce cadre de vie agréable sur la Côte.

**PROGRAMME** > Implenia Suisse SA Development et Primogérance SA ont souhaité mettre en valeur le potentiel des lieux. Le programme est donc mixte sur une surface brute de plancher de 16 000 m<sup>2</sup> avec 11 200 m<sup>2</sup> destinés aux logements et le reste aux activités tertiaires et commerciales. Il se décline en quatre corps de bâtiments affectés selon les souhaits des propriétaires. Le premier est occupé par des appartements en propriété par étage et se distingue par une position indépendante à l'ouest du site. Le deuxième prend appui à l'arrière du terrain et accueille des logements et du tertiaire. Le troisième qui est destiné à des logements uniquement est articulé au dernier volume qui s'inscrit à ses pieds comme un socle et forme un front de rue commerçant. L'ensemble présente une offre de logements diversifiée tant par la forme, PPE (62 unités), location (35 unités) ou location subventionnée (18 unités) que par la typologie proposée allant du studio au 5 pièces.

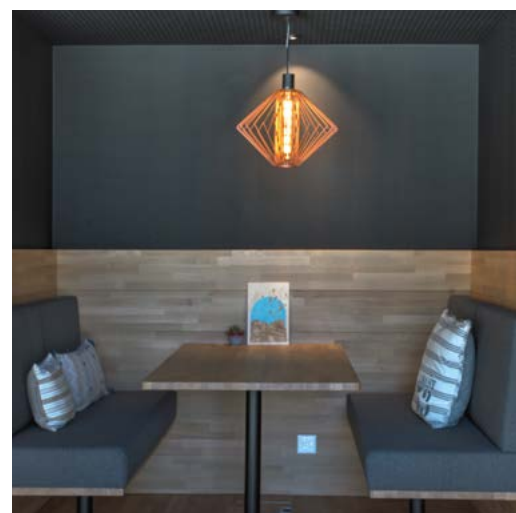
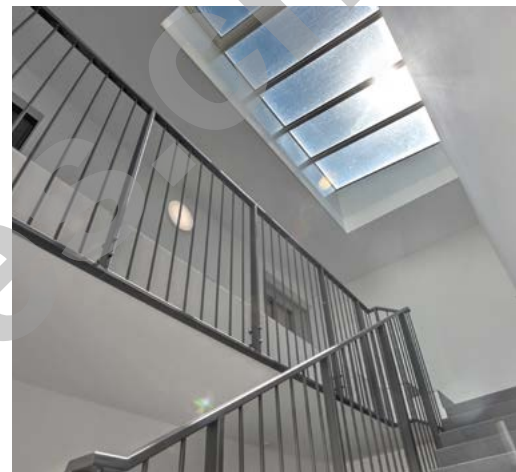
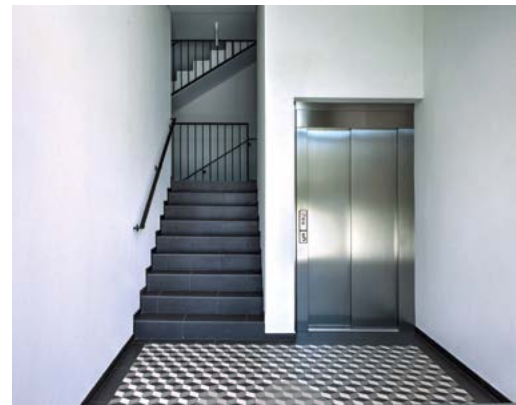


Les quatre bâtiments s'élevèrent sur diverses hauteurs selon leur fonction: les arcades commerciales s'étendent sur deux niveaux de rez dont la hauteur est mise en valeur par une mezzanine alors que les trois autres bâtiments sont construits sur quatre, cinq ou six niveaux au-dessus des rez-de-chaussée

**CONCEPT >** Le concept développé par les architectes s'articule en deux points: redonner une identité au lieu et protéger naturellement les habitants des nuisances de la route et du chemin de fer. Les bâtiments sont implantés autour d'un espace intérieur commun et végétalisé qui devient le cœur de l'ensemble: toutes les entrées d'immeubles le rejoignent et presque toutes les loggias s'ouvrent de son côté. Cet espace à caractère semi-public se détache de la rue par une différence de niveau de 150 cm. Bien qu'il soit construit sur le parking souterrain, il est recouvert de terre et propice à la plantation de grands arbres. En outre, afin de limiter les nuisances des environs, la réflexion s'est portée sur le bâti: une barre forme côté Nord un front protecteur de l'autoroute et des voies ferrées alors que côté Sud, le corps bas des arcades commerciales fait barrière à la route cantonale, en préservant cependant le dégagement vers le Sud et la magnifique vue vers le Léman et les Alpes. Le potentiel du site est exploité et mis en valeur pour assurer une densité intéressante en garantissant l'intimité de chaque appartement par l'aménage-

ment de loggias notamment et en créant des espaces vivants par le travail en plan des volumes qui évite la rigidité des lignes droites.

**RÉALISATION >** Pour la reconversion de ces friches industrielles, quelque 31 000 m<sup>3</sup> de terre ont été déplacés pour être traités dans des décharges spéciales et garantir ainsi la dépollution du site. Les travaux de construction ont commencé en 2016 et une cuve blanche a été créée pour assurer l'étanchéité du parking. L'Entreprise Totale Implemia Suisse SA a mené à bien toutes les étapes de construction. Un parement en béton apparent avec trois finitions (lisse, sablé, acidé) anime les façades du bâtiment en PPE alors que sur les autres bâtiments, le rythme est créé par le crépi appliqué au balai avec un jeu horizontal et vertical qui recouvre l'isolation périphérique. Pour marquer l'unité de l'ensemble, les serrureries et les entrées sont identiques et l'accueil y est soigné: double hauteur et effet de tapis en mosaïque par un carrelage noir et blanc. Labellisé Minergie A, l'ensemble est chauffé à distance par la STEP de Morges qui, en partenariat avec Romande Energie, a innové en 2018 en utilisant les eaux usées et assure ainsi soit le chauffage, soit la production de froid de confort par un réseau novateur et efficient. Enjeu urbanistique majeur à l'entrée de Morges côté Lausanne, cet ancien site industriel a su se convertir en lieu de vie contemporain aux atouts multiples.



## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	8 846 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	16 000 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	3 150 m <sup>2</sup>
Volume SIA	71 500 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	115
Nombre de niveaux	Rez + 6
Nombre de niveau souterrain	1
Répartition des surfaces	
- logements	11 220 m <sup>2</sup>
- tertiaire	4 800 m <sup>2</sup>
Places de parc	
- extérieures	158
- intérieures	25



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

### LISTE EXHAUSTIVE

Assainissement et démolitions  
**GROUPE ORLLATI SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Terrassement et gestion  
des matériaux pollués  
**GROUPE ORLLATI SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Fondations spéciales - Pieux  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1026 Echandens

Enceinte de fouilles  
- Palplanches  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1026 Echandens

Échafaudages  
**ROTH ÉCHAFAUDAGES SA**  
1312 Eclépens

Fourniture de fosses  
préfabriquées pour  
les canalisations  
**CANPLAST SA**  
1029 Villars-Ste-Croix

Béton et béton armé  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1026 Echandens

Isolation de façade non crépie  
**FAST SERVICES SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Isolation de façade crépie  
**SELI MAJ SÄRL**  
1008 Prilly

Protection de façade  
en béton préfabriqué  
**DESAX SA**  
1024 Ecublens

Ferblanterie - Étanchéité  
**GENEUX DANCET SA**  
1026 Echandens

Isolations spéciales  
**KB IGNIFUGE SA**  
1024 Ecublens

Étanchement des joints  
**ISOLJOINTS SÄRL**  
1110 Morges

Fenêtres PVC  
**ZURBUCHEN FRÈRES SA**  
1312 Eclépens

Porte de garage  
**RIEDER SYSTEMS SA**  
1070 Puidoux

Stores à lamelles  
**SCHENKER STORES SA**  
1023 Crissier

Panneaux photovoltaïques  
**TRITEC SA**  
1029 Villars-Ste-Croix

Adaptation du  
réseau de conduites  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1026 Echandens

Tableaux électriques  
**GROUPE E CONNECT**  
1753 Matran

Installations électriques  
**BOUYGUES ENERGIES  
& SERVICES INTEC  
VISCOM SERVICES SA**  
1820 Montreux

Installations électriques locaux  
administratifs et commerciaux  
**SPIE MTS SA**  
1027 Lonay

Fourniture de lustrerie  
**NEUCO SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

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

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

Obturations coupe-feu  
**KB IGNIFUGE SA**  
1024 Ecublens

Installations sprinkler  
**SPRINTEC PROTECTION  
INCENDIE SA**  
105 Le Mont-sur-Lausanne

Contrôle d'accès au chantier  
**SECURITAS SA**  
1010 Lausanne

Installations chauffage  
**THERMEX SA**  
1110 Morges

Installations ventilation  
**ALVAZZI GROUPE SA**  
1350 Orbe

MCR  
**PAUL VAUCHER SA**  
1023 Crissier

Installations sanitaires  
**PERRET SANITAIRE SA**  
1010 Lausanne

Serrurerie  
**BERISHA SA**  
1852 Roche

Ouvrages métalliques  
courants  
**METALP SA**  
1167 Lussy-sur-Morges

Boîtes aux lettres  
**ERNST SCHWEIZER AG**  
1024 Ecublens

Mise en passe  
**ACT ACCÈS CONCEPT SA**  
1040 Echallens

Ascenseurs  
**OTIS SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Châpes  
**LAÏK SA**  
1072 Forel (Lavaux)

Carrelage et faïence (PPE)  
**YK CARRELAGE SÄRL**  
1029 Villars-Ste-Croix

Carrelage et faïence (locatifs)  
**RIMI SÄRL**  
1041 Poliez-Pittet

Parquet  
**REICHENBACH SA**  
1131 Tolochenaz

Parquet B1 Coworking  
**HKM SA**  
1023 Crissier

Sols sans joints  
**ETAJOINT SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Plâtrerie-Peinture (PPE)  
**FAST SERVICES SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Plâtrerie - Peinture (location)  
**LUIGI MARTIGNANO  
& FILS SÄRL**  
1023 Crissier

Peinture intérieure  
**SELIMAJ SÄRL**  
1008 Prilly

Menuiseries intérieures  
**NORBA SA**  
1607 Palézieux-Village

Agencements intérieurs  
bureaux PPE  
**MOMENTS FURNITURE SA**  
1024 Ecublens

Cuisines  
**GÉTAZ-MIAUTON SA**  
1163 Etoy

Cloisons amovibles  
**QBIQ WALLSYSTEMS SA**  
1066 Epalinges

Nettoyage de fin de chantier  
- Tri des déchets de chantier  
**CITY SERVICES ET  
FINITIONS SÄRL**  
1004 Lausanne

Aménagements extérieurs  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1026 Echandens

Aménagements extérieurs  
**MENÉTREY SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Fourniture de  
conteneurs enterrés  
**PLASTIC OMNIUM AG**  
4052 Bâle