

cpev

CAISSE DE PENSIONS  
DE L'ÉTAT DE VAUD

 Retraites  
Populaires

# LA CORSAZ 33-35

## MONTREUX – VD

**MÂÎTRE D'OUVRAGE**

Caisse de pensions  
de l'État de Vaud  
Représentée par  
Retraites Populaires  
Rue Caroline 9  
1003 Lausanne

**ARCHITECTES**

CCHE Lausanne SA  
Rue du Grand-Pré 2b  
1007 Lausanne

**INGÉNIEURS CIVILS**

Willi Ingénieurs SA  
Avenue des Alpes 43  
1820 Montreux 1

**BUREAUX TECHNIQUES**

CVC  
srg | engineering SA  
Ingénieurs-Conseils  
Scherler SA  
Chemin de Maillefer 36  
1052 Mont-sur-Lausanne

**ÉLECTRICITÉ**

AD Engineering Sàrl  
Route de la Pâle 3  
1026 Denges

**INGÉNIEURS SÉCURITÉ**

**INCENDIE**  
Inexis Sàrl  
Rue de la Fontaine 10  
1094 Paudex

**INGÉNIEURS**

**ENVIRONNEMENT**  
Karakas et Français SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

**INGÉNIEURS ACOUSTIQUE**

Gartenmann Engineering AG  
Avenue de la Gare 10  
1003 Lausanne

**INTÉGRATEURS**

F-Partenaires SA  
Route de Chavannes 9  
1007 Lausanne

**GÉOTECHNIQUE**

B+C Ingénieurs SA  
Avenue du Casino 45  
1820 Montreux

**COORDONNÉES**

Route de la Corsaz 33, 35  
1820 Montreux

Conception 2020 – 2021  
Réalisation 2022 – 2023

Édité en Suisse


 architectes.ch


## RÉSIDENCE SÉNIORS

**HISTORIQUE/SITUATION** > Dans le quartier de la Corsaz à Montreux, en pleine mutation depuis le plan de requalification de cette ancienne zone industrielle adopté en 2015, une nouvelle résidence locative pour personnes âgées a vu le jour à l'automne 2023. Mené par Retraites Populaires pour le compte de la CPEV, le projet, dessiné par le cabinet d'architecture lausannois CCHE, a été développé en collaboration avec l'association Pro Senectute Vaud. Il s'inscrit comme la deuxième étape de la revalorisation de ce quartier qui en comprendra trois. Idéalement situé à proximité des commerces et du centre-ville, le bâtiment est niché dans une courbe de la rivière Baye de Montreux, entre un groupe de trois nouveaux immeubles en amont, objet de la première étape du plan de quartier, accueillant une population dynamique et animée, et la voie ferrée en aval. La parcelle descend en pente douce en direction du lac et offre à ses résidents un cadre de vie paisible entre le Léman et les Alpes.

**PROGRAMME** > Le programme offre une résidence pour seniors de 19 appartements de 1.5 à 3.5 pièces avec une majorité de 2.5, dont deux adaptés aux personnes à mobilité réduite et un logement réservé au concierge. Auquel s'ajoute un parking souterrain pour 12 voitures et 12 vélos ainsi qu'une salle d'activités de 120 mètres carrés accessible à tous depuis l'extérieur, offrant un lieu d'échanges pour les résidents et les seniors du quartier, et animé par un référent social de Pro Senectute Vaud.

**CONCEPT** > Le bâtiment se déploie au fil du cours d'eau, en trois parties distinctes formant un front uniforme en aplomb de la rivière et laissant un chemin de promenade au bord de celle-ci par lequel se font les accès à la résidence. Les appartements sont répartis entre deux petits immeubles jumeaux de deux (Corsaz 35) et trois (Corsaz 33) étages, situés dans le prolongement l'un de l'autre et partageant un sous-sol commun accueillant parking et caves.



Chaque immeuble possède sa propre entrée. En extrémité de parcelle, la salle commune d'un seul étage, accolée au bâtiment 35, se différencie des immeubles de logements par son avancée vers la rivière et son traitement de façade en tôle nervurée. Elle est prolongée par une terrasse et un espace vert créant une zone tampon avec la voie ferrée. Accessible de l'extérieur pour les résidents du numéro 33 ou de l'intérieur pour les résidents du 35, elle est surmontée par le logement réservé au concierge, doté d'une loggia. La configuration globale de la résidence en dénivelé suit le lit de la rivière. L'ensemble des niveaux est desservi par un ascenseur dans chaque bâtiment. Les buanderies de chaque immeuble sont logées en rez-de-chaussée. Tout est conçu pour faciliter la mobilité et créer des espaces fluides sans obstacles architecturaux.

**RÉALISATION** > La construction sur une zone en déclivité à proximité du cours d'eau de la Baye, avec un accès difficile et étroit pour les engins de chantier, a impliqué des travaux spéciaux dont la mise en place d'un système dit « aquastop » pour éviter les risques d'inondation et le positionnement de la grue de chantier dans la trémie d'une cage d'ascenseur afin de réduire l'emprise de l'installation. Le mur de soutènement courant le long de la rivière, s'élevant 10 mètres au-dessus du cours d'eau, a été renforcé et ancré pour supporter le nouvel immeuble atteignant lui-même également 10 mètres de hauteur.

Les façades sont réalisées en isolant crépi dont la teinte s'harmonise avec les maisons environnantes. Les balcons donnant sur la rivière et les baies des chambres présentent des garde-corps métalliques composés de barreaudages et tôles perforées réalisées dans le même coloris que la salle commune, créant une liaison visuelle entre les différents corps de bâtiment et les couleurs des toitures traditionnelles du quartier. Les accès vers les balcons sont pourvus de seuils bas, adaptés aux normes PMR. Des stores à lamelles orientables électriques garantissent intimité et confort.



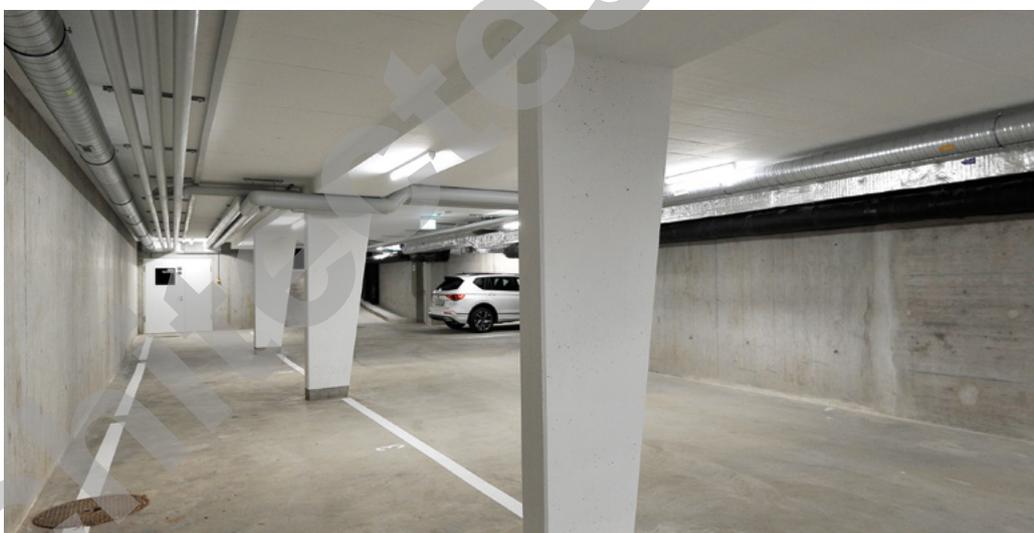


Les typologies des appartements, quelle que soit leur taille, obéissent au même principe : cuisines ouvertes et salles de bain à l'arrière, pièces à vivre et chambres donnant vers la rivière grâce à l'emploi généralisé des larges baies vitrées ouvertes vers les balcons ou terrasses en RDC. Les intérieurs sont élégants et lumineux, dotés de parquets en chêne, sauf pour les appartements PMR, équipés de sols en lames PVC, mieux adaptés à la circulation de fauteuils roulants. Les installations sanitaires sont également pensées pour faciliter la mobilité : douches à seuils plats ou douches à l'italienne pour les appartements PMR. Les cuisines et salles de bain présentent des sols en grès cérame et des parements en carreaux de faïence. Les espaces de circulation communs reçoivent eux aussi un traitement évoquant l'esthétique industrielle, avec des murs en béton brut et des sols gris, animés par des touches de couleur des portes palières, rambardes et ascenseurs. Ainsi la revitalisation de ce quartier se fait dans



le respect de son histoire et le rappel de ses activités passées, probablement encore présentes dans la mémoire de certains résidents plus âgés.

Le confort et l'efficacité énergétique des logements ont été assurés par la pose d'ouvrants en bois et aluminium à haute valeur d'isolation thermique et acoustique et un chauffage au sol, alimenté par une chaudière à condensation et réglable par thermostat individuel. Les toitures plates sont végétalisées et celle du numéro 35 équipée en plus de panneaux photovoltaïques. À l'extérieur, des espaces verts, aménagés entre la ligne de façade et la courbe de la rivière, ont été plantés de haies d'arbustes, plantes tapisantes et érables. L'espace de circulation relié à la rue de la Corsaz se définira ainsi au cours du temps comme une promenade verte au fil de l'eau. Ce projet, issu d'une collaboration efficace entre Retraites Populaires et Pro Senectute Vaud, bien intégré à son environnement, offrira un lieu de vie agréable, confortable et préservé pour les seniors.



## CARACTÉRISTIQUES

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Surface du terrain          | 1'221 m <sup>2</sup> |
| Surface brute de plancher   | 1'696 m <sup>2</sup> |
| Emprise au rez              | 193 m <sup>2</sup>   |
| Volume SIA                  | 8'026 m <sup>3</sup> |
| Nombre d'appartements       | 19                   |
| Nombre de niveaux           | Rez + 3              |
| Nombre de niveau souterrain | 1                    |
| Places de parc intérieures  | 12                   |

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1026 Echandens

Démolitions  
**MICHEL DÉMOLITION SA**  
1860 Aigle

Pieux  
**ISR INJECTOBOHR SA**  
1373 Chavornay

Sondage géotechnique  
**KARAKAS ET FRANÇAIS SA**  
1010 Lausanne

Forages - Coupes dans béton  
**VODOZ TRAVAUX SPÉCIAUX SA**  
1896 Vouvry

Échafaudages  
**ROTH ECHAFAUDAGES SA**  
1868 Collombey

Maçonnerie - Béton armé  
**JAQUET SA**  
1847 Rennaz

Éléments préfabriqués en métal  
**POGAR SA**  
1260 Nyon

Isolations thermiques ext. -  
Crépis et enduits int.  
**BAUMLI DANIEL SA**  
1028 Préverenges

Couche d'étanchéité toitures  
**GENEUX DANCET SA**  
1026 Echandens

Fenêtres bois-métal  
**EGOKIEFER SA**  
1844 Villeneuve

Stores à lamelles  
**STORES CHABLAIS SA**  
1860 Aigle

Électricité  
**MERINAT SA**  
1800 Vevey

Installation MCR  
**PAUL VAUCHER SA**  
1023 Crissier

Revêtements coupe-feu  
**KB IGNIFUGE SA**  
1026 Echandens

Chauffage  
**BRAUCHLI SA**  
1072 Forel (Lavaux)

Ventilation  
**VARIOVENT SA**  
1080 Les Cullayes

Sanitaire  
**PERRET SANITAIRE SA**  
1010 Lausanne

Ouvrages métalliques  
**CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES DU PIERRIER SA**  
1815 Clarens

Systèmes de verrouillage  
**ALPHA LÉMAN SA**  
1814 La Tour-de-Peilz

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

Chapes  
**BALZAN ET IMMER SA**  
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

Carrelages  
**FERREIRA CARRELAGE**  
1008 Prilly

Parquet  
**HKM SA**  
1023 Crissier

Revêtement de sols synthétique  
**L&F SOLS SA**  
1010 Lausanne

Revêtement de sols sans joints  
**BALZAN ET IMMER SA**  
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

Portes intérieures  
**PUENZIEUX ASSOCIES SA**  
1820 Veytaux

Cuisines  
**JJH - CUISINES DIFFUSION SA**  
1004 Lausanne

**SANITAS TROESCH SA**  
1023 Crissier

Machines buanderies  
**V-ZUG SA**  
1023 Crissier

Cloisons fixes  
**KERN STUDER SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Nettoyage du bâtiment  
**CLEANUP CF SA**  
1053 Cugy

Étiquetage - Marquage -  
Signalétique -  
Panneaux publicitaires  
**LMG PUBLICITÉ SÀRL**  
1400 Yverdon-les-Bains

Travaux de jardinage  
**PARCS ET JARDINS J. ARM SA**  
1072 Forel (Lavaux)