



Complexe Ilot Sud à Morges (VD)

# Le nouveau visage de Morges au XXI<sup>e</sup> siècle



Jean-A. Luque

Impossible de rater le nouveau rempart de Morges qui sépare la gare de la vieille ville et des rives du Léman.

Face à la petite gare désuète de Morges, le complexe Ilot Sud fait figure de mastodonte. Pourtant, l'ensemble, avec ses tours dont la principale atteint 55 m, préfigure tout simplement la réalité des cités hautement densifiées. Après trois ans et demi de chantier, le complexe est achevé dans les temps. Et la formule logements, surfaces de bureau et de commerce en location se révèle gagnante.



Jean-A. Luque

**17 niveaux pour la plus haute des tours, 160 logements, des arcades commerciales sur deux niveaux et des surfaces de bureau généreuses : l'ensemble est massif. Et pourtant avec ses façades de niveaux différents, l'Ilot Sud s'aligne sur la « skyline » du quartier. La forme des tours inspirée du pentagone se décline pour sa part dans tout le complexe.**

Par Jean-A. Luque

Aujourd'hui, face à la coquette petite gare de Morges née au millénaire passé, le bâtiment interloque, impose sa puissance. Deux tours, hautes de 55 et 40 m, se dressent dans leur habit de verre et de béton. Au premier coup d'œil, la silhouette massive dégage une allure rigoureuse et austère. Un véritable rempart aux couleurs laiton doré qui fait office de château fort pour les tout nouveaux occupants du complexe l'Ilot Sud.

Mais demain ? Demain, l'ensemble ne fera plus qu'un avec la Place de la gare réaménagée. L'édicule ne sera plus qu'un souvenir d'antan. Les CFF, propriétaires des murs, projettent déjà d'investir 60 millions dans un long édifice moderne qui comptera surfaces commerciales, bureaux et logements sur plusieurs étages. La station ferroviaire épousera alors parfaitement le prolongement du nouveau quartier des Halles... Et les tours d'Ilot Sud ne seront plus qu'un point de repère brillant, un phare dans la nouvelle ville de Morges hautement densifiée.

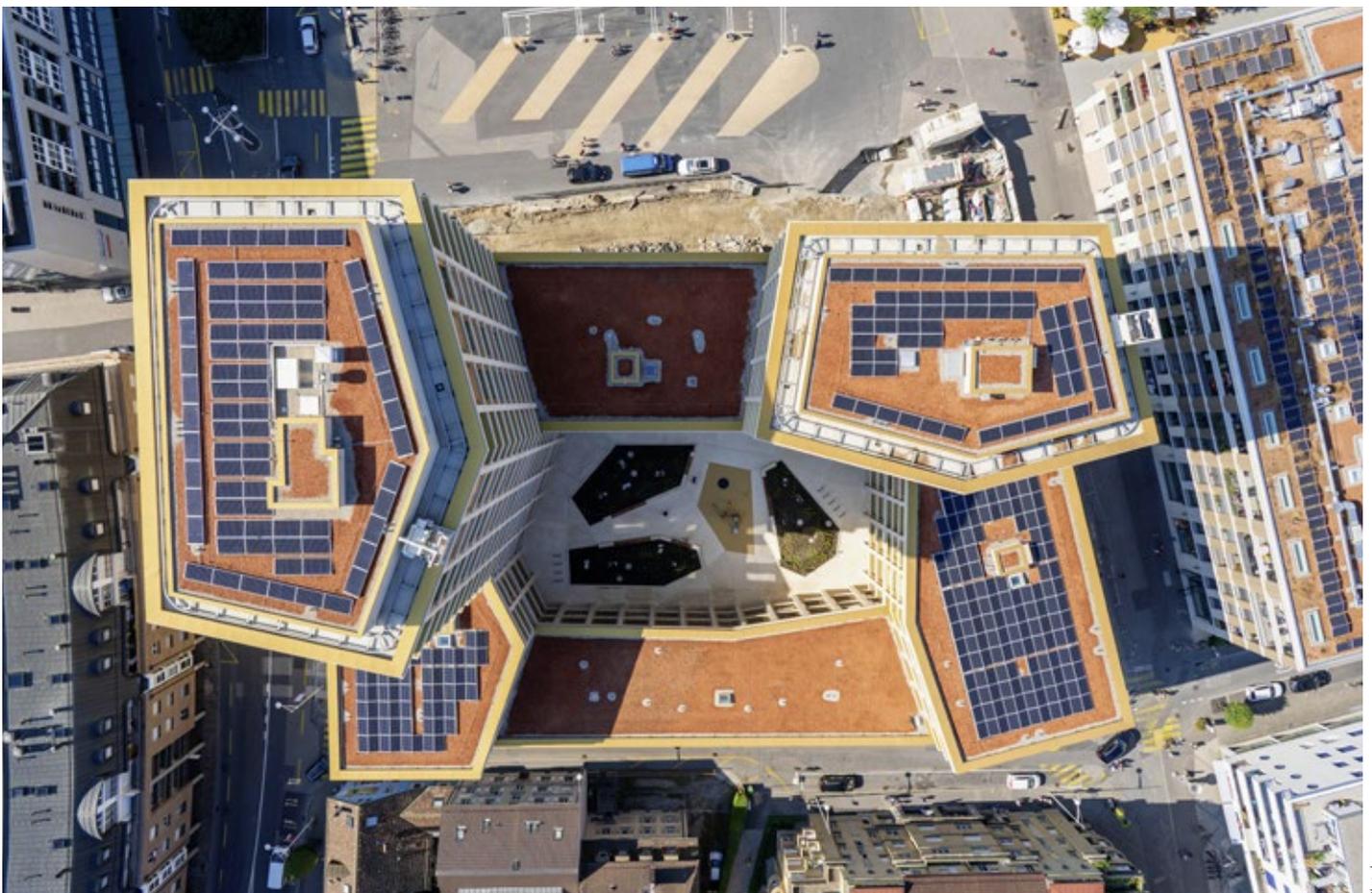
Bien sûr, les deux tours – 17 niveaux pour la plus haute – sont impressionnantes et frappent par leur caractère aussi strict que monumental. A la base de la façade, les portiques sur deux niveaux ajoutent encore à la verticalité de l'ensemble. Mais à parcourir l'Ilot Sud en tous sens, on se plaît à découvrir les jeux de hauteur avec lesquels les bureaux Fehlmann Architectes et Magizan ont su jongler. « Mis à part la face gare, nous avons tenu à respecter la " skyline " des édifices environnants, explique Serge Fehlmann. Nous nous sommes calés sur le quartier des Halles à l'est ; nous avons fait de même à l'ouest. Quant au côté lac et vieille ville, nous n'avons que trois niveaux de manière à laisser entrer la lumière naturelle dans l'îlot et maximiser l'ensoleillement dans la cour. »

### Maximiser et optimiser

Maximiser... voilà bien le mot-clé qui caractérise l'Ilot Sud. La tour la plus élevée avec ses 55 m est au maximum de ce que le PPA autorise. Pour y parvenir, le dernier niveau est même plus haut que les autres : 2,85 m au lieu de 2,45 m. Quant aux 162



Photoframe.pro



Photoframe.pro



Jean-A. Lurie

La vue sur le Léman est à couper le souffle depuis la loggia de cet appartement au quinzième étage de la tour de 55 m. Les architectes ont préféré les loggias aux balcons. Abrisées dans chaque angle, elles sont quasiment une pièce à part entière.

logements, les surfaces de bureau et de commerce en location, « ils ont été conçus, selon le maître d'ouvrage, la Société immobilière de la Place de la Gare A SA, pour apporter un maximum de confort, d'espace et de qualité de vie à leurs habitants ».

Cette optimisation de la surface a été rendue possible par le plan même des tours et de l'ensemble. « Nous voulions rayonner autant que possible, précise Serge Fehlmann. Et nous avons assez rapidement imaginé de jouer sur le pentagone. En configurant ainsi les tours avec cinq façades, cela nous a permis de créer cinq appartements par étage avec cinq loggias qui font office de pièce supplémentaire. Ce plan en pentagone s'étend au complexe entier d'Ilot Sud et lui offre un bel équilibre. »

Trois ans et demi de travaux ont été nécessaires pour mener à bien ce chantier. L'emplacement, qui était il y a fort longtemps une ancienne friche industrielle avec un garage et une ferblanterie, a réservé son lot de terres polluées et d'amiante, un peu plus qu'escompté. Le terrassement s'est opéré sur un terrain composé de moraine et de terres plus meubles.

La nappe phréatique affleurerait dès 3 m de profondeur. « Nous le savions par le rapport géotechnique, confirme Cyril Malczuk, chef de projet chez Implenia. Nous avons travaillé avec des pieux sécants d'un côté et des palplanches de l'autre. Les fouilles ont été jusqu'à 11 m de profondeur sur une surface de 80 x 60 m. L'étanchéité est assurée par un système de cuve blanche. Deux niveaux de butonage ont été nécessaires avec cinq rangs de butons longs de 60 m. »

### **Piscine pour la récupération d'eaux pluviales**

La dalle de transfert de répartition des charges fait 80 cm d'épaisseur. Dessous, invisible, un vide de 80 cm fait office de « piscine-tampon » pour récupérer les eaux de toiture. En effet, le débit d'évacuation des eaux de la ville de Morges est limité et ne peut absorber les fortes précipitations orageuses qui frappent désormais régulièrement.

Particulièrement délicate, la façade ventilée a nécessité pour sa part de multiples intervenants. Pas moins de 2066 pièces



Ilot Sud à Morges  
Photo: Pedro Gutierrez

AMMOCRET®  
LE BÉTON CALCAIRE



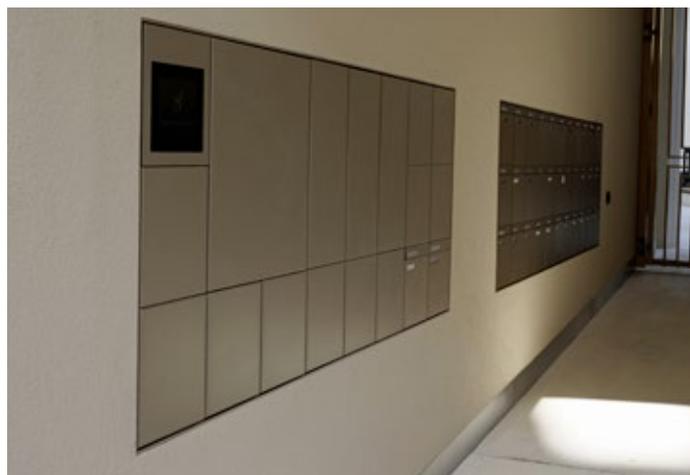
*Ammocret - Éléance intemporelle grâce à des matériaux sélectionnés et au caractère inimitable.*

Pour tout renseignement, veuillez prendre contact avec Roberto Nunez (079 442 17 66, roberto.nunez@holcim.com).

[holcimpartner.ch/fr/ammocret](https://holcimpartner.ch/fr/ammocret)



Jean-A. Linque



Ilot Sud possède tous les avantages de la modernité. Les espaces de bureau sont vastes et lumineux. Des boîtes à colis au pied de l'immeuble facilitent la vie des locataires. Les voitures ont accès à des bornes de recharge électrique. Et l'eau du lac contribue au chauffage grâce à deux pompes à chaleur.

préfabriquées l'habillent, avec une première couche composée de 1000 fenêtres bois-métal, puis une partie tôle assez faible, des stores à lamelles et des garde-corps tout en verre.

### Première en Suisse romande

Au coeur du complexe se trouve bien sûr l'îlot de sérénité: une cour qui donne son identité à l'ensemble. Cet espace de jeu et de détente, avec plantes et bientôt arbres, est fort élégant avec son sol et ses murets couleur sable. Le dallage réalisé en béton ammocret (marque déposée) est en fait une première en Suisse romande. Il s'agit d'un béton calcaire, naturellement teinté, fabriqué notamment avec des granulats d'une couche particulière de la carrière Holcim de La Sarraz (VD).

Autre première d'Ilot Sud: son concept feu. «Comme nous avons des édifices de plus de 30m, nous avons dû nous aligner sur des normes de protection incendie spécifiques, indique Cyril Malczuk. Cela implique notamment d'équiper les tours d'ascenseurs pour sapeurs-pompiers, d'avoir des colonnes humides avec de l'eau sous

pression en permanence ou encore d'avoir un système de suppression des cages d'escalier pour expulser la fumée. Quant aux niveaux rez, 1 et 2, ils sont pour leur part équipés d'un système d'extinction automatique à eau sprinkler.»

Un soin tout particulier a été apporté à la performance énergétique de l'ensemble. Ilot Sud est raccordé au système Morges-Lac, développé par la Ville de Morges, Romande Energie et Energie 360°. L'installation permet de capter l'eau du Léman à température plus ou moins constante et, grâce à deux pompes à chaleur, valoriser son énergie thermique comme source de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

### Minergie et biodiversité

Pas moins de 366 panneaux photovoltaïques de dernière génération sont installés sur les toits. Un appoint énergétique dont la puissance de 150 kWh représente 12 % de la consommation totale du complexe. Grâce également à une excellente isolation thermique (et phonique), le but est d'obtenir la certification Minergie d'ici la fin de l'année.



**FACETEC**  
FAÇADES VENTILÉES



GENÈVE - VAUD - NEUCHÂTEL ——— [www.facetec.ch](http://www.facetec.ch)

54600

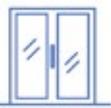
**CMA** Constructeurs  
Métalliques  
Associés

Rte des Muèses 3  
1753 Matran  
026 409 73 00  
[www.cma.ch](http://www.cma.ch)

Nous réalisons vos:



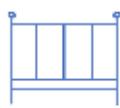
Façades



Vitrages



Escaliers



Serrurerie  
Et bien plus.

54605



Crédit: S. Sack



Crédit: N. Sedlatcheck



**Thermex**

G É N I E C L I M A T I Q U E

ÉNERGIES RENOUVELABLES

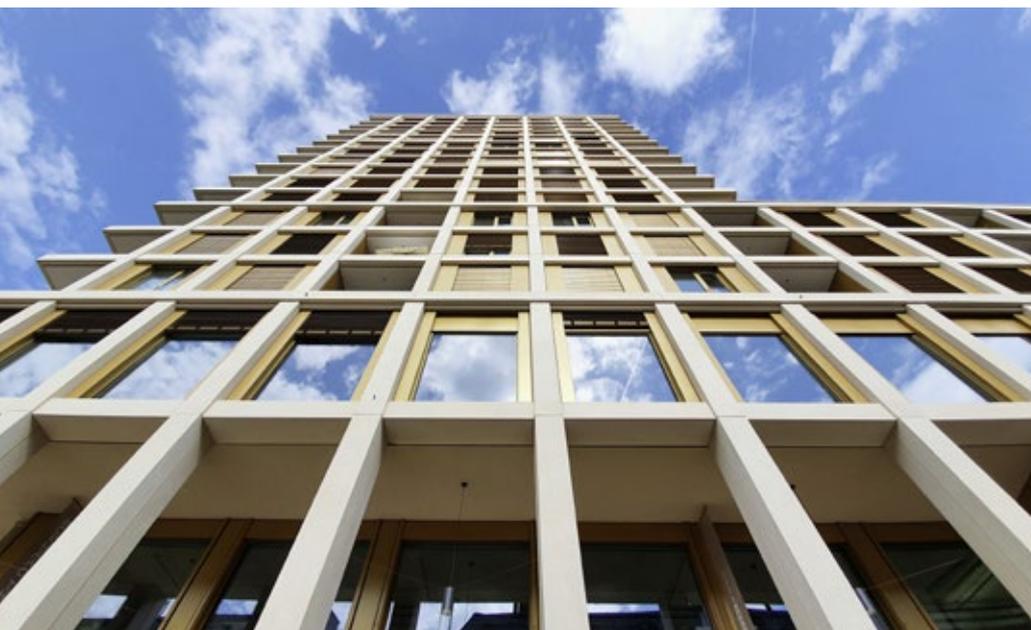
Rue de la Gare 11 - CP 1042 - 1110 Morges  
Tél. +41 (0)21 805 50 50 - Fax +41 (0)21 805 50 51

Route de Montfleury 46 - CP 845 - 1214 Vernier  
Tél. +41 (0)22 341 37 00 - Fax +41 (0)22 341 37 01

Route du Bey 6 - 1847 Rennaz  
Tél. +41 (0)21 960 13 15 - Fax +41 (0)21 805 50 51

[contact@thermex.ch](mailto:contact@thermex.ch) - [www.thermex.ch](http://www.thermex.ch)

54172



Jean-A. Luque

L'ensemble ne manque pas d'allure. Les lignes verticales sont rythmées par les différents niveaux des façades. Et les arcades aux couleurs chaudes sont particulièrement élégantes et élancées.

Toutes les toitures sont entièrement végétalisées dans le but d'améliorer la réverbération thermique, la rétention d'eau et la qualité de l'air. Biodiversité oblige, elles abriteront à terme des hôtels à insectes, des nichoirs pour hirondelles, martinets et faucons.

Outre les 162 logements et les 3800m<sup>2</sup> de surfaces de bureau mis en location au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage, Ilot Sud propose huit arcades commerciales au rez-de-chaussée : restaurant, boulangerie, supermarché, clinique dentaire, banque et assureur se les partagent.

Deux niveaux de parkings souterrains sont réservés aux voitures ; la mobilité douce n'est pas oubliée avec un local à vélo de

363 places et un monte-charge dédié aux deux roues.

### **BIM et LEAN, clés de la réussite**

« Pour réaliser Ilot Sud, ajoute Cyril Malczuk, nous avons travaillé en BIM et livré la maquette numérique BIM TQC (tel que Construit) au maître d'ouvrage avec un niveau de détail extrêmement élevé. Si ce dernier veut travailler en BIM Management, il a tous les outils à disposition. Mais pour vraiment tenir les délais, malgré les aléas liés au Covid, je suis convaincu que le LEAN Management nous a grandement aidés. La planification a été poussée assez loin de manière à garantir les délais finaux. » Mission accomplie. ■



De la conception à la matérialisation de vos façades ventilées, Facetec est toujours à vos côtés. Notre équipe vous suit dans toutes les étapes de votre projet, pour un accompagnement complet.

Nous procédons à la conception et à la planification de vos façades, grâce à un bureau d'études formé de dessinateurs et de techniciens. Facetec réalise votre estimation financière, s'occupe de la recherche de matériaux et de solutions adaptées à vos idées et à vos besoins, et vous propose des offres budgétaires détaillées. Nos équipes vous guident dans les décisions

techniques et quantifient les calculs thermiques et statiques nécessaires.

Enfin, Facetec édifie les plans de détails, de calepinage et d'exécution, afin de procéder à la pose et au contrôle final. Toutes nos opérations sont effectuées en collaboration étroite avec l'ensemble des acteurs du projet, pour mener à bien vos réalisations.



**FACETEC**  
FAÇADES VENTILÉES

GENÈVE - VAUD - NEUCHÂTEL — [www.facetec.ch](http://www.facetec.ch)

54601

## ENSEMBLE, CRÉONS DE LA VALEUR AJOUTÉE



Nous sommes l'un des leaders du développement de projets et l'une des principales entreprises totales et générales de Suisse. Nous exploitons toutes les possibilités pour relier les compétences, réduire les interfaces et favoriser la collaboration. Nous garantissons ainsi que chaque projet de construction neuve et de rénovation offre des avantages durables, pour tous les partenaires.

[steiner.ch](http://steiner.ch)

**STEINER**

54591