



Quartier des Halles à Morges (VD)

# Un petite ville voit le jour au sein de la cité



Jean-A. Luque

**Au siècle passé, avant de devenir un vaste parking, la zone des halles de Morges était un secteur bouillonnant d'activités. Foires et manifestations locales s'y succédaient à quelques encablures de la gare. Ces trois dernières années, sous l'impulsion de CFF Immobilier, un tout nouveau quartier est sorti de terre. En fait, il s'agit plutôt d'un village entier avec ses logements, son école et une garderie, des étages de bureaux et une vingtaine de surfaces commerciales ... D'ici la fin de l'année, ce ne sont pas moins de 600 locataires qui vont prendre possession des lieux.**



Le Quartier des Halles propose des logements en location de grande qualité, mais aussi une infrastructure scolaire et de la petite enfance. L'immeuble Sablon Sud (ci-dessus) sera le premier à être livré à ses occupants dès la mi-mars. Sablon Nord (page de droite) suivra en avril. Le prix moyen de la location des habitations est de 306 fr le m<sup>2</sup> par année.

Par Jean-A. Luque

**L**e 1<sup>er</sup> mars marque une étape importante et symbolique pour le secteur de la gare à Morges (VD). Ce jour-là, le nouveau P+Rail souterrain de 282 places est mis à disposition des usagers. Un parking moderne et lumineux qui propose 10 % de places de plus que l'ancien P+Rail de surface, coïncé entre les voies ferrées et les anciennes halles en bois qui abritaient jadis des foires viticoles et autres manifestations locales.

A priori, cette mise en service peut sembler anodine, mais il ne faut pas s'y tromper. Dans les semaines et mois à venir, c'est tout le complexe, baptisé logiquement Quartier des Halles de Morges, qui va entrer en fonction et déplacer le centre de gravité de la cité lémanique. CFF Immobilier et la Ville de Morges, maîtres d'ouvrage, sont en effet sur le point de rendre leur éclat et son effervescence à ce quartier dont le potentiel, aux abords immédiats de la gare, est plus qu'évident.

Implanté au sud des voies de chemin de fer, l'ensemble de trois bâtiments hauts de 5 à 7 étages regroupe tous les éléments d'une urbanité équilibrée avec 261 loge-

ments (28 d'entre eux protégés, financés par la coopérative Cité-Derrière), une école, une crèche, une structure parascolaire, mais aussi 5000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, disposées au rez-de-chaussée des bâtiments, et 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés aux bureaux. Le tout sur un espace de 50 000 m<sup>2</sup> libre de toute circulation motorisée. Priorité en effet à la mobilité douce avec notamment le square central qui sera végétalisé. L'ensemble est en zone piétonne grâce au parking de trois niveaux enterrés dont l'entrée se fait à l'extrême est de la parcelle. Un espace de stationnement qui au total dispose de 730 places de parc : 308 pour les futurs locataires, 282 pour le P+Rail et 140 pour le public.

« Nous sommes extrêmement attentifs au mix des locataires qui vont intégrer nos murs, explique d'emblée Crispino Buccino, chef de projets pour CFF Immobilier. Nous voulons garantir le meilleur équilibre socioculturel et générationnel possible. Et cela passe également par le soin que CFF apporte à sélectionner les clients commerciaux qui vont installer leurs enseignes. Il y aura beaucoup de restauration, des services avec une pharmacie, une antenne hospitalière pour les urgences, un fitness,



Jean-A. Luque



SBB CFF FS



Sur près de 500 m le long de la voie ferrée, des ancrages avec pieux sécants de 80 cm bétonnés ont été utilisés. Durant toute la durée des travaux, des capteurs ont été posés pour détecter le moindre glissement de terrain ou mouvement géologique, tout particulièrement à chaque fois qu'un ancrage était détendu.

des commerces de détail, notamment le hard discounter Lidl dont c'est la première incursion en pleine ville.»

Actuellement, Crispino Buccino a toute son attention portée sur la mise en location. L'immeuble Sablon Sud voit ses premiers habitants débarquer dès le 15 mars : 80 % des appartements ont d'ores et déjà trouvé preneurs. Sablon Nord, le deuxième édifice à être mis en service, en avril, présente un taux d'occupation de 60 %. Le dernier bâtiment, Sablon Rail, parallèle aux voies ferrées, sera achevé en fin d'année. Cinq surfaces commerciales sur vingt sont encore disponibles. Et en ce qui concerne les bureaux, seul un plateau de 1600m<sup>2</sup> reste à louer.

### Priorité à la qualité

Depuis le premier coup de pioche, début 2017, l'attention du maître d'ouvrage ne s'est jamais relâchée. En effet, CFF Immobilier a des attentes élevées et des procédures exigeantes : « Il s'agit d'être très vigilant tant au niveau de la qualité que des délais serrés à tenir, précise Crispino Buccino. Toute la partie démolition et travaux spéciaux a constitué un des gros défis du chantier. Le terrassement avec la proximité

des rails était délicat et parfaitement maîtrisé. Et nous ne sommes pas peu fiers d'avoir évacué plus de la moitié des 150 000 m<sup>3</sup> de terre excavée par le rail. »

Les travaux menés en entreprise générale par HRS ont pu bénéficier de l'expertise d'intervenants hautement qualifiés qu'il s'agisse d'Induni pour le gros œuvre, de Küng et Associés, les ingénieurs civils chargés de l'étaisage et des parois moulées ou avec pieux sécants, ou encore de Mapei dont les adjuvants béton ont contribué à l'excellence de l'ensemble.

Le sol de la parcelle est connu de longue date pour sa nature argileuse et son instabilité structurelle. Pour le bâtiment qui se trouve à seulement sept mètres de distance des voies, c'est la technique des ancrages avec pieux sécants de 80cm bétonnés qui a été privilégiée. Durant toute la durée des travaux, des capteurs ont été posés pour détecter le moindre glissement de terrain ou mouvement géologique, tout particulièrement à chaque fois qu'un ancrage était détendu.

Pour retenir les parois moulées de la plus grande partie de la parcelle, l'étaisage a été assuré par des butons en acier, comme l'explique le chef de projet : « Ces tubes sont



**küng et associés**  
ingénieurs civils sia

à chaque projet son défi

# structures travaux publics géotechnique expertises

Avenue de Beaulieu 43  
1004 **Lausanne**  
+41 21 646 10 91  
lausanne@kung-sa.ch

Rue des Granges 14  
1530 **Payerne**  
+41 26 660 31 77  
payerne@kung-sa.ch





Pour retenir les parois moulées de la plus grande partie de la parcelle, 870 t d'étaisage, en l'occurrence des butons en acier, ont été nécessaires. Ces tubes qui évitent tout ancrage faisaient 67 m de long. Il s'agit de la fouille la plus large de Suisse romande et, à la connaissance du maître d'ouvrage, ces butons sont les plus grands jamais utilisés en Suisse.

des éléments spécifiques qui permettent de mettre en œuvre des travaux spéciaux de grande envergure en évitant tout ancrage, car la nature argileuse du sol est défavorable aux matériaux injectés pour les réaliser. Les butons utilisés ont été spécialement commandés pour ce projet et faisaient 67 m. A notre connaissance, ce sont les plus longs, en une seule pièce, qui ont jamais été posés en Suisse. »

### Contraintes importantes

Ces butons, peints en blanc pour éviter une dilatation trop importante de l'acier durant les chaleurs caniculaires de l'été 2018, ont permis de construire les murs qui descendent à 15 m de profondeur pour les trois niveaux de parking. Le retrait des butons, sans conteste l'une des étapes les plus délicates de la mise en œuvre, n'a connu aucun problème.

La proximité des rails est bien sûr une contrainte importante. En construisant si près du chemin de fer, des normes particulières sont appliquées. La façade côté voie doit être traitée pour obtenir une étanchéité acoustique adéquate, notamment par l'utilisation de doubles vitrages fixes. « L'isolation est également intégrée dans la statique

du bâtiment, ajoute Crispino Buccino. Pour le désolidariser du sol et atténuer le bruit solidien, des nattes ont été posées sous le radier et contre les murs qui reprennent les charges des rails. Cet édifice tout en longueur, immense écran de béton parallèle à la voie CFF, fait office de paroi antibruit pour tout le quartier et absorbera le bruit des rails et de l'autoroute. »

CFF Immobilier apporte un soin tout particulier à la qualité de ces ouvrages. C'est ainsi que ses Halles de Morges sont labellisées DGNB Platine. Le certificat de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen est en effet une véritable preuve de bonne conduite dans le domaine de la construction. La société allemande de construction durable prend en compte de manière globale l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment, ses aspects écologiques, économique et va parfois jusqu'à analyser les paramètres socioculturels. Ce label de référence s'applique à tout type de construction respectant les critères suivants: écologique, économique, social, grande qualité technique et excellence de processus (planification, construction, exploitation). Outre la certification DGNB Platine, le quartier est labellisé Minergie.

**ENSEMBLE, CONSTRUISONS DEMAIN**

BÂTIMENT | GÉNIE CIVIL  
ENTREPRISE GÉNÉRALE



**INDUNI**

GENÈVE

VAUD

VALAIS

**PAULVAUCHER**

[www.paul-vaucher.com](http://www.paul-vaucher.com)

**RÉGULATION, AUTOMATION ET DOMOTIQUE DU BÂTIMENT**  
**TRAITEMENT DES EAUX**  
**COMPTAGE D'ÉNERGIE**  
**SYSTÈME DE PLAFOND ACTIF**

Rue du Jura 14 • Case postale 17 • 1023 CRISSIER  
Tél. 021 633 12 12 • Fax 021 633 12 13

53501



Le Quartier des Halles est dévolu à la mobilité douce, mais un immense parking de 730 places, enterré sur trois niveaux, est accessible depuis l'extrême est de la parcelle. 308 espaces sont réservés aux locataires, 282 pour le P + Rail et 140 pour le public. Des emplacements de recharge pour les véhicules électriques y sont aménagés.

Ce qui a permis d'augmenter la surface construite de 5 %, soit 52 500 m<sup>2</sup> en tout.

« Nous avons étudié la possibilité de faire fonctionner le complexe avec l'énergie produite par l'énergie des eaux usées de la station d'épuration, confie Crispino Bucchino. Mais la puissance était trop limitée. Nous avons aussi exploré la piste de la géothermie, mais sur un projet d'une telle ampleur, nous arrivons aux limites actuelles de l'énergie renouvelable. Finalement, nous avons opté pour un chauffage à distance qui fonctionne avec l'eau du lac réalisé par Romande Energie. Pour leur part, les toitures sont entièrement recouvertes de panneaux photovoltaïques. Grâce au Microgrid, l'énergie sera produite et exploitée sur site. Tout devrait être consommé par les usagers, y compris par leurs voitures électriques qui ont des emplacements de recharge dans les parkings. » La seule énergie fossile utilisée sera du gaz pour l'entretien et les pannes. Ces travaux ont requis le savoir-faire spécifique d'entreprises comme Paul Vaucher, Thermex ou Von Auw SA.

A la fin de l'année, l'ensemble du Quartier des Halles sera pleinement fonctionnel, mais ce n'est qu'une première étape dans la revitalisation ambitieuse de ce quartier. En effet, toute la gare et ses environs vont voir leur infrastructure refaite. A commen-

cer par la station ferroviaire elle-même qui sera détruite. Un nouvel édifice R+11 va s'élever d'ici 2025 dans le prolongement du bâtiment Sablon Rail avec un socle au premier étage qui donnera directement sur les voies. L'édifice offrira la même mixité (commerces, bureaux, logements) que les Halles. L'ensemble des travaux menés par CFF Immobilier est devisé à 200 millions de francs.

### Bientôt deux nouvelles tours

De nouveaux passages sous voies modernes et redimensionnés vont être intégrés sous les quais qui seront eux-mêmes rallongés avec de nouvelles rampes d'accès. Ces larges corridors feront le lien entre la place de la gare entièrement piétonnière et la future gare routière qui verra le jour au nord des rails.

Pour parachever cette métamorphose ambitieuse de la porte d'entrée de Morges, il faut encore mentionner le nouveau complexe Ilot Sud en cours de construction juste en face de la gare : un ensemble composé de deux tours modernes, dont la plus haute culminera à 50 m. D'ici 18 mois, ce ne seront donc pas moins de 1200 nouveaux habitants qui auront intégré ces nouveaux espaces (600 pour les Halles de Morges et 600 pour Ilot Sud). Une petite ville au sein de la cité. ■



MACHINES DE CHANTIER - ATELIER DE SOUDURE - CONSTRUCTION MÉTALLIQUE

Rue du Pied de la Roua n° 6 1957 Ardon (VS Suisse)  
Tél. 027 306 20 60



Le spécialiste des outils de terrassements, de manutention,  
de triage, de démolition

**VENTE - RÉNOVATION - LOCATION**

53111

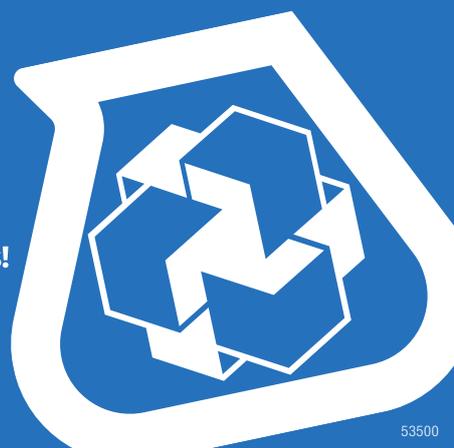
# MAPEI®

## VOTRE PARTENAIRE IDÉAL DANS LA CONSTRUCTION

Notre technologie, la base de  
vos constructions

**Contactez-nous!**

[www.mapei.ch](http://www.mapei.ch)  
[info@mapei.ch](mailto:info@mapei.ch)



53500

**DÉPANNAGES CHAUDIÈRES  
OU BRÔLEURS 5J/7**

**VENTILATION 5J/7**

**SANITAIRE 5J/7**



## UN SEUL Maîtrise Fédérale PARTENAIRE POUR VOTRE HABITAT

**DÉPANNAGE, INSTALLATION,  
ENTRETIEN ET CONSEIL**

**021 804 83 83**

**[www.vonauw.ch](http://www.vonauw.ch)**



# Thermex

G É N I E C L I M A T I Q U E

É N E R G I E S R E N O U V E L A B L E S

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)**

53507