

## Développement de projets immobiliers

Steiner SA  
Rue de Rive 10-12  
1204 Genève

Chefs de projet :  
Gabriela Aeschlimann  
Eddy Dijkhuizen

## Entreprise générale

Steiner SA  
Route de Lully 5  
1131 Tolochenaz

Chefs de projet :  
José-Manuel Sanmartin  
Guido Ponzo

## Architectes projet

Aukett Fitzroy Robinson Limited  
Devonshire street 14  
London W1G 7 AE

## Architectes réalisation

Bureau d'architecture  
Claude Fehlmann SA  
Rue Louis de Savoie 37  
1110 Morges

Collaborateur :  
Pascal Visinand

## Ingénieurs civils

Nicolas Fehlmann  
Ingénieurs Conseils SA  
Place du Casino 4  
1110 Morges

## Bureaux techniques

Chauffage - Ventilation :  
Pierre Chuard Ingénieurs  
Conseils SA  
En Budron A2  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Sanitaire :  
H. Schumacher ingénieurs  
conseils SA  
Rue de la Pontaise 14  
1018 Lausanne

Electricité :  
Scherler Ingénieurs-Conseils SA  
Route du Châtelard 52  
1018 Lausanne

Géotechnique :  
Karakas & Français SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

Façades :  
Buri, Müller + Partner GmbH  
Tiergartenstrasse 3  
3400 Burgdorf

## Géomètres

Biner et Nicole SA  
Rue St-Louis 1  
1110 Morges

## Coordonnées

Route de la Longeraie 7 et 9  
1110 Morges

Conception 2003

Réalisation 2004 - 2008



## SITUATION

### Zone stratégique d'échanges et de distribution.

Les deux bâtiments occupent une parcelle de 12'000 m<sup>2</sup> située en bordure d'autoroute, à la jonction de Morges-ouest.

Cette implantation présente l'avantage d'une excellente visibilité, à laquelle s'ajoutent la commodité qu'offre le voisinage de l'autoroute et l'attrait de la ville où de nombreux trains rapides font halte. En compensation des nuisances sonores engendrées par le trafic autoroutier et des voies d'accès environnantes, la parcelle permet de construire face à un panorama remarquable et de concevoir ainsi un projet de belle qualité, pour une clientèle internationale.

## PROGRAMME

### Douze mille mètres carrés répartis en deux immeubles.

Mis sur pied par le département de développements de projets immobiliers du groupe Karl Steiner, le programme s'attache à la définition de deux volumes séparés, bénéficiant des caractéristiques offertes par le site.

Pour mesurer correctement les attentes du marché, les deux bâtiments ont été planifiés en léger décalage, de telle sorte que le premier puisse servir à la fois de test et d'"appel" à la commercialisation. Formellement semblables, les constructions répondent à une conception commune et se développent sur trois niveaux inférieurs





semi-enterrés auxquels se superposent trois niveaux hors sol destinés à une affectation exclusivement administrative. Chaque plateau propose environ 2'000 m<sup>2</sup> (hormis l'attique, plus réduit et doté d'une terrasse), chacun des édifices offrant finalement une surface brute d'environ 6'000 m<sup>2</sup> de bureaux.

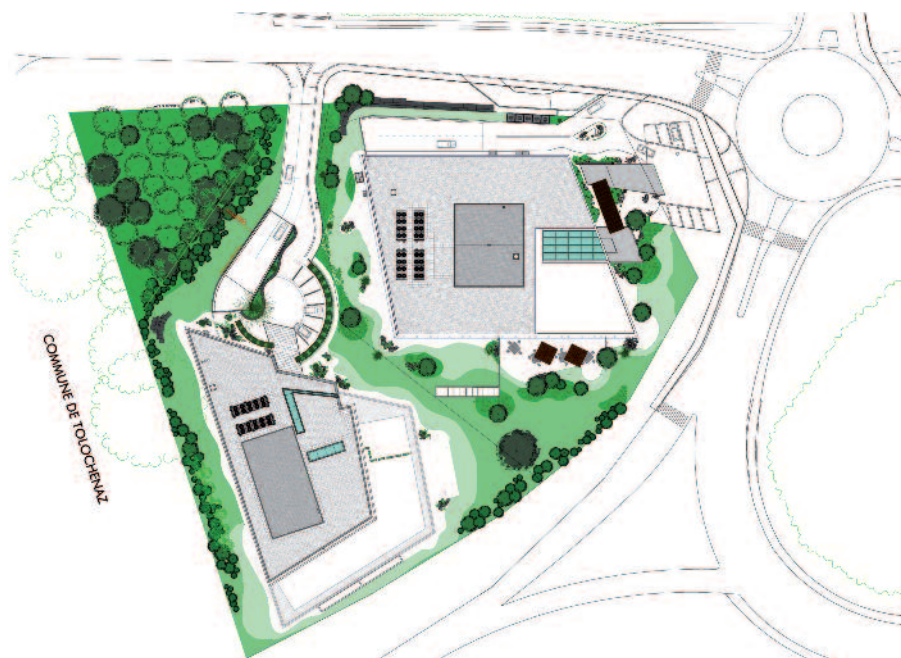
L'ensemble représente 100'000 m<sup>3</sup> SIA de volume global, y compris les deux sous-sols qui accueillent le parking de 260 véhicules.

## PROJET

**Construction classique à usage tertiaire préférentiel.** Deux vastes atriums, baignés de lumière naturelle accueillent les visiteurs au rez-de-chaussée et, à partir de ces remarquables espaces, se déploient les escaliers principaux qui se reflètent dans les vitrages de façade.

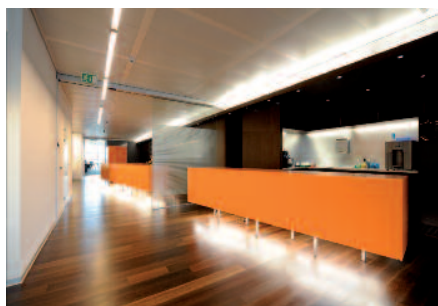
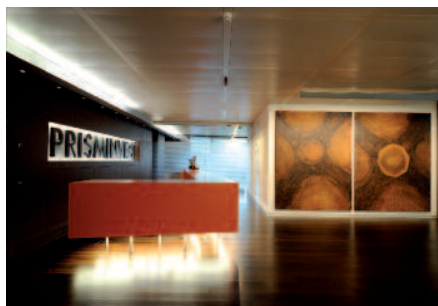
Cette position centrale des distributions favorise la partition des plateaux d'étages entre plusieurs sociétés. Elle contribue aussi à la centralisation des colonnes montantes pour l'ensemble des techniques et permet d'utiliser le "noyau" ainsi formé pour loger les installations sanitaires et d'éventuelles cuisinettes. Les bureaux, disposés sur la périphérie du plan, jouissent tous d'un excellent apport de lumière naturelle et d'un dégagement agréable, largement ouvert vers l'extérieur.

Bien que semblables dans leur conception, les bâtiments se distinguent l'un de l'autre par le traitement de leurs enveloppes respectives. Pour l'un, c'est une façade en verre et métal qui a été choisie, pour l'autre, doté d'une entrée plus cossue, il s'affirme avec des façades en céramique et verre et présente une élégante structure cylindrique qui abrite les accès, allégeant visuellement le calpinage soigné et rigoureux voulu pour cet ouvrage.



## PRISMINVEST

Architectes aménagements intérieurs:  
Pierre Steiner SA, 1815 Clarens





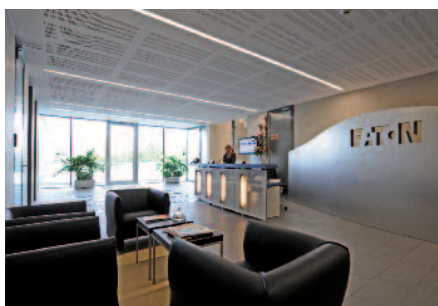


Dans le premier cas comme dans l'autre, les choix structurels restent les mêmes: une ossature dalles-poteaux supporte les façades-rideaux et détermine une trame de 7.50 x 7.50 mètres, reprise en façades sur un module de base de 1.50 m. Les vides d'étages bruts mesurent 3.50 m, laissant la possibilité d'installer de nombreux éléments techniques dans les plafonds suspendus ou sous les planchers techniques.

Au chapitre des techniques, des équipements standard de base sont mis à disposition des preneurs, lesquels peuvent procéder aux adaptations qui leur sont nécessaires. Le climat intérieur est assuré par un système de "plafonds actifs", diffusant par des buses l'énergie calorifique ou réfrigérante, selon les besoins du moment.

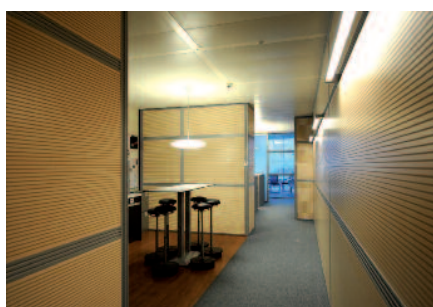
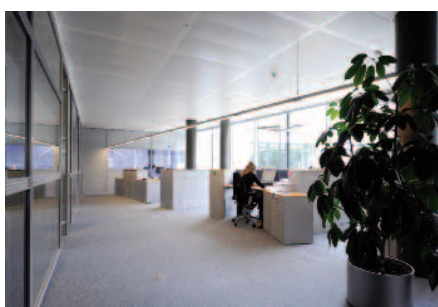
#### Photos

Les deux bâtiments répondent aux mêmes critères constructifs. Seules les façades diffèrent et affirment respectivement les bâtiments.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	12'000 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	:	12'000 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	100'000 m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux hors-sol	:	4
Nombre de niveaux souterrains	:	2
Places de parc intérieures	:	260



#### EATON

Architectes aménagements intérieurs:  
Michel Racheter & Associates Sàrl  
1260 Nyon





## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS (Immeuble 2)

Liste non exhaustive

Terrassement	<b>LMT SA</b> 1042 Biolley-Orjulaz	Installations de ventilation	<b>AEROVENT SA</b> 1023 Crissier
Travaux spéciaux	<b>FORASOL SA</b> 1027 Lonay	Installations sanitaires	<b>ALVAZZI Sanitaire Lausanne SA</b> 1018 Lausanne
Echafaudages	<b>ROTH Echafaudages SA</b> 1302 Vufflens-la-Ville	Appareils sanitaires spéciaux	<b>Yves NICOLIER SA</b> 1580 Oleyres
Maçonnerie - Béton armé	<b>BERTOLA Fils</b> 1030 Bussigny-près-Lausanne	Ouvrages métalliques courants	<b>CMA Constructeurs MétalliquesAssociés SA</b> 1700 Fribourg
Paratonnerres	<b>PERUSSET Paratonnerres Sàrl</b> 1304 Cossonay-Ville	Éléments métalliques préconfectionnés	<b>CM Iselé SA</b> 1180 Rolle
Façades	<b>SOTTAS SA</b> 1630 Bulle	Éléments intérieurs serrurerie	<b>Oswald FENAROLI SA</b> 1030 Bussigny-près-Lausanne
Étanchéités souples	<b>AEBERHARD II SA</b> 1020 Renens	Installation de transport	<b>SCHINDLER Ascenseurs SA</b> 1004 Lausanne
Étanchéités souples	<b>Georges DENTAN SA</b> 1020 Renens	Chapes	<b>LAIK Sàrl</b> 1072 Forel (Lavaux)
Installations courant fort	<b>MARECHAUX électricité SA</b> 1010 Lausanne	Carrelages	<b>Jacques MASSON SA</b> 1260 Nyon
Installations courant faible	<b>TYCO Fire &amp; Integrated Solutions Suisse SA</b> 1028 Préverenges	Plâtrerie	<b>VARRIN SA</b> 1008 Prilly
Tableaux électriques	<b>Groupe E CONNECT SA</b> 1753 Matran	Portes du parking	<b>KERN STUDER SA</b> 1400 Yverdon-les-Bains
Fourniture de lustrerie	<b>EMCOM SA</b> 1219 Châtelaine	Armoires - Rayonnages Portes bois	<b>DEFFERRARD SA</b> 1635 La Tour-de-Trême
Eclairage de secours	<b>APROTEC SA</b> 1227 Carouge	Faux-planchers techniques Plafonds en métal	<b>Daniel FOURNIER SA</b> 1023 Crissier
Sprinkler	<b>DES systèmes de sécurité SA</b> 1032 Romanel-sur-Lausanne	Nettoyage du bâtiment	<b>CLAIR et NET Sàrl</b> 1026 Echandens
Revêtement coupe-feu	<b>FIRE SYSTEM SA</b> 1006 Lausanne	Environnement	<b>LEMAN Environnement SA</b> 1131 Tolochenaz
MCR	<b>Paul VAUCHER SA</b> 1023 Crissier	Jardinage	<b>Pépinère MATHIS SA</b> 1022 Chavannes-près-Renens
Production de chaleur	<b>MONNIER chauffage SA</b> 1009 Pully	Habillage superstructure	<b>HK - AZUR Henry</b> 1260 Nyon