



CPM

CAISSE DE PENSIONS MIGROS

COMPLEXE RÉSIDENTIEL DU VERDEL

APPARTEMENTS LOCATIFS

BULLE - FR

Maître de l'ouvrage
Migros-Pensionskasse, Zürich
Représenté par:
Caisse de Pensions Migros
Chemin de Rovéréaz 5
1012 Lausanne

Architectes
Entreprise générale
Ambiance et Architecture SA
Route du Verdel 19
1630 Bulle

Ingénieurs civils
Ackermann + Sturny AG
Sägetrainweg 9
1712 Tafers

Bureaux techniques
Electricité :
Gruyère Energie SA
Rue de l'Etang 20
1630 Bulle

CVS :
Eco-Consult Engineering
Gantner Jacques
Route de Magnedens
1727 Corpataux-Magnedens

Géomètres
InfoGeo SA
Ducrest Michel
et Genoud Jacques
ingénieurs géomètres officiels
Rue du Pays-d'Enhaut 16
1630 Bulle

Coordonnées
Route du Verdel
13-15, 21-23, 25-27
1630 Bulle

Conception 2007

Réalisation 2008 - 2009



SITUATION

Interface ville-campagne. Les bâtiments occupent une parcelle de 12'781 m² dans le quartier du Verdel, en périphérie nord-est de Bulle.

Cette implantation bénéficie d'excellentes infrastructures et la disposition des immeubles sur leur terrain d'accueil permet de ménager de belles aires de dégagement entre les constructions. Le voisinage se compose d'immeubles d'habitation et de bâtiments commerciaux, le tout formant une zone de transition avec la campagne toute proche.

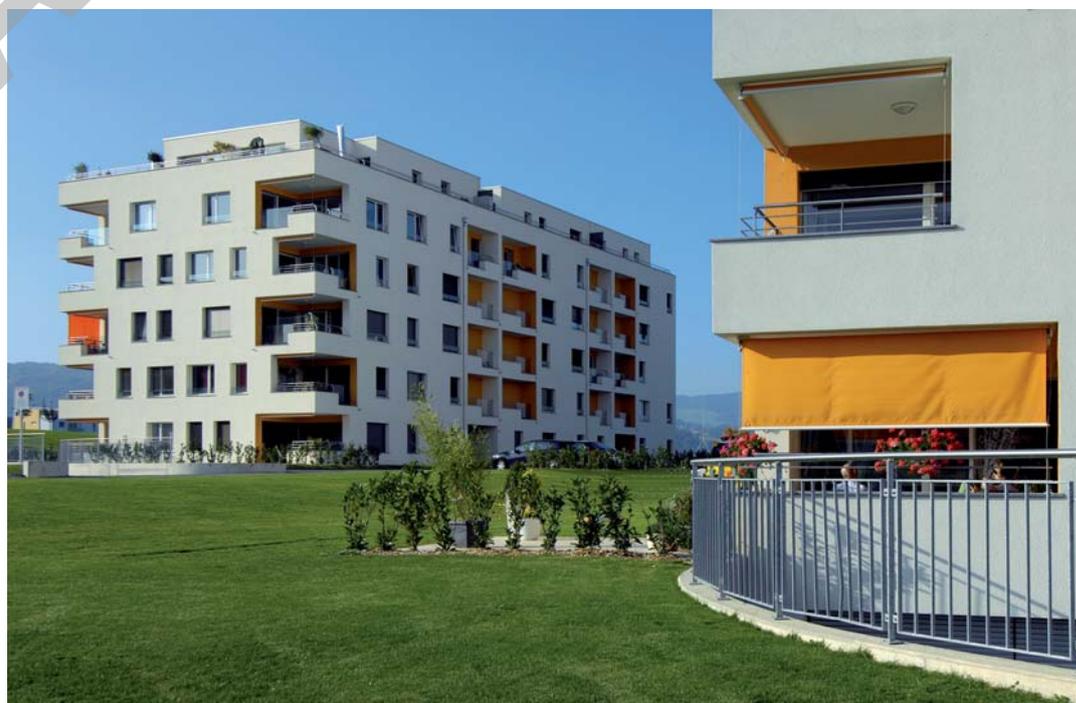
PROGRAMME

Investissement optimisé. Le Maître de l'ouvrage, une grande caisse de pensions, souhaitait réaliser un placement immobilier susceptible de garantir un bon rapport qualité / prix à long terme. Cet objectif s'inscrit donc dans le droit fil des exigences et critères classiques d'un investisseur institutionnel, visant en même temps un rendement stable et la pérennité de son patrimoine.

Le programme comprend trois immeubles exclusivement consacrés à l'habitat et bâtis sur le même modèle.

Photos

Volumétrie et architecture des immeubles contribuent à une image de qualité, pour des constructions soignées, dans les détails comme dans leur ensemble.





L'ensemble représente un volume de 37'660 m³ SIA pour une emprise au rez de 2'058 m² et 9'542 m² de surface brute de planchers.

Chaque bâtiment propose vingt-quatre appartements disposés sur un plan standard, du rez-de-chaussée au 3ème étage, avec un attique en quatrième niveau. Ce dernier permet l'aménagement d'une belle terrasse périphérique et abrite quatre logements, les étages standard en offrant six chacun, l'immeuble-type totalisant vingt-six appartements.

Les trois bâtiments forment ainsi un ensemble résidentiel de quatre vingt-quatre logements de deux et demi, trois et demi, quatre et demi et enfin cinq et demi pièces en attique, avec une surface locative moyenne de 91 m² par appartement.

Des parkings souterrains, disposés en dessous des constructions, totalisent soixante places intérieures, soixante-huit autres places étant disposées en surface.



Plan du rez-de-chaussée





Plans de l'étage et de l'attique



PROJET

Réponse à la demande du marché locatif.

Construits sur cinq niveaux et un sous-sol, les bâtiments proposent un mixe d'appartements traversants et mono orientés. Les gabarits de construction et leur volumétrie allongée permettent d'organiser le plan standard avec deux cages de distributions verticales, disposées symétriquement par rapport au petit axe médian de la construction.

Cette option favorise l'optimisation des circulations et évite les couloirs de distributions horizontaux. Le plan standard prévoit des espaces développés en miroir de part et d'autre du mur médian et les appartements disposent tous d'un balcon ou d'une terrasse, orientés vers la face ensoleillée et hors nuisance du trafic, l'accès au garage souterrain se pratiquant latéralement.

Construits sur une base structurelle équilibrée et classique, les bâtiments disposent d'une enveloppe à haute qualité isolante,

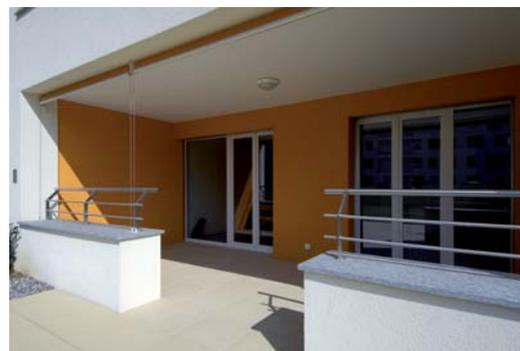




garantissant à la fois le confort des habitants et l'économie de l'exploitation.

Les équipements nombreux dont sont dotés les salles d'eau et les cuisines contribuent à déterminer un excellent

niveau général de l'offre et, additionnés au choix des teintes coordonnées, permettent d'offrir sur le marché locatif des logements parfaitement adaptés à la demande.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	12'781 m2
Surface brute de plancher :	9'542 m2
Emprise au rez :	2'058 m2
Volume SIA :	37'660 m3
Coût total :	26'500'000.-
Coût m3 SIA (CFC2) :	600.-
Nombre d'appartements :	84
de niveaux :	5
de niveaux souterrains :	1
Abri PC (nombre de places) :	220
Places de parc extérieures :	68
Places de parc intérieures :	60

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Agencement de cuisine

Bruno PIATTI SA
Rue de l'industrie 58
1030 Bussigny

Installations sanitaires
Chauffages-Ventilations

HAYOZ & BRUELHART SA
Rte des Vieux-Chênes 2
1700 Fribourg

Menuiserie intérieure

NORBA SA
Rte de Lausanne 46
1610 Oron-la-Ville