



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 m<sup>2</sup> 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.

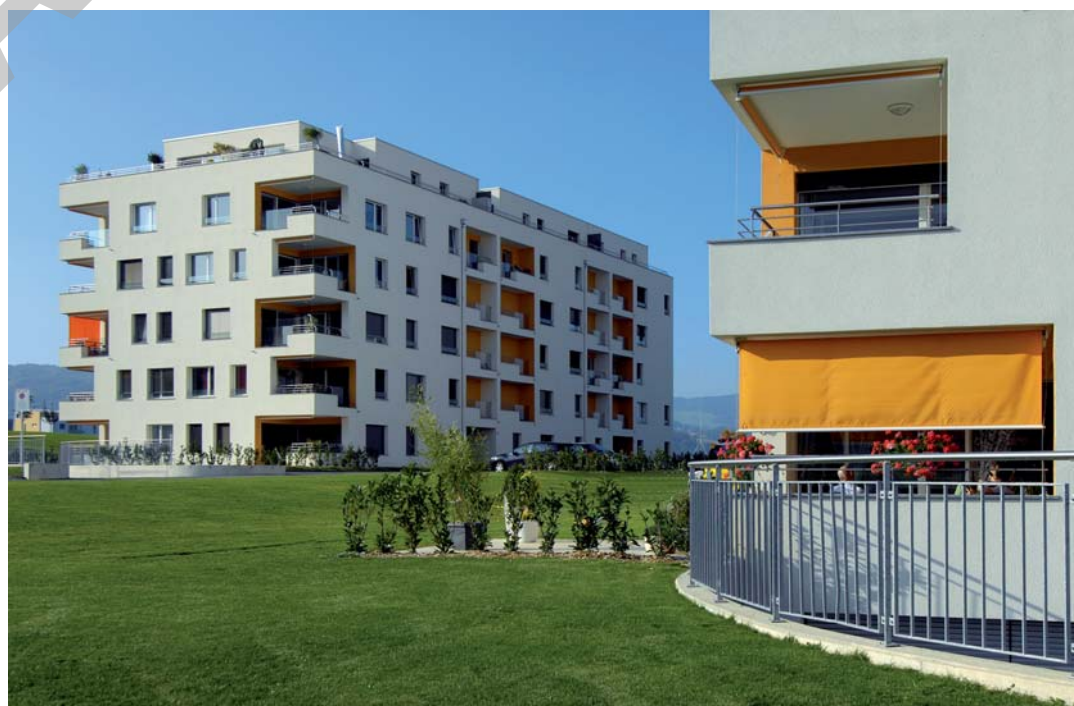
## PROGRAMME

**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 m<sup>3</sup> SIA pour une emprise au rez de 2'058 m<sup>2</sup> et 9'542 m<sup>2</sup> 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.

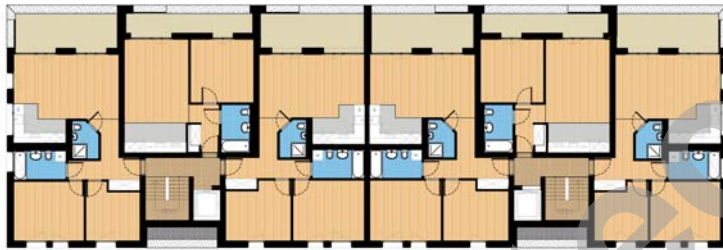
Les trois bâtiments forment ainsi un ensemble résidentiel de quatre vingt-quatre logements de deux et demi, trois et demi, quatre et demi et enfin cinq et demi pièces en attique, avec une surface locative moyenne de 91 m<sup>2</sup> par appartement.

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

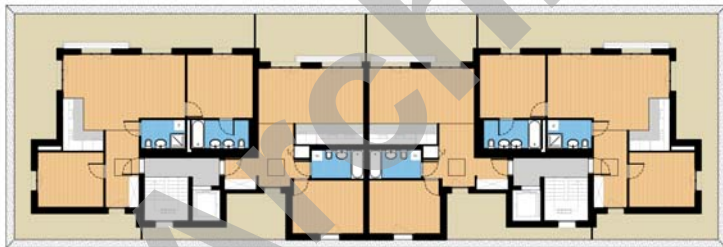


Plan du rez-de-chaussée





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,

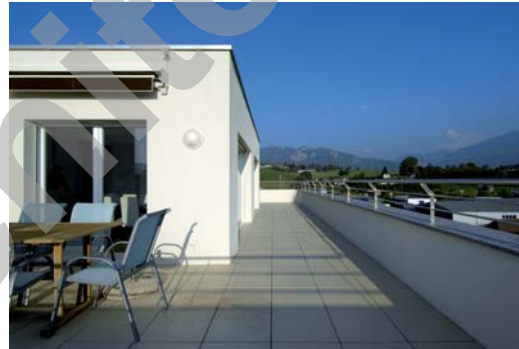




garantissant à la fois le confort des habitants et l'économie de l'exploitation.

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

## 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