



# CONDÉMINE 52-54

## BULLE - FR

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Grisoni-Zaugg SA  
Rue de Planchy 20  
1628 Vuadens

### ENTREPRISE GÉNÉRALE

Grisoni-Zaugg SA  
Rue de Planchy 20  
1628 Vuadens

### CHEFS DE PROJET

Frank Bourgeois  
Raoul Galley

### ARCHITECTES

OCSA  
O charrière architectes A  
Rue de l'Europe 12  
1630 Bulle

### COLLABORATEURS

Ivano Giancola  
Célia Moreira

### INGÉNIEURS CIVILS

Gex & Dorthe ingénieurs  
consultants Sàrl  
Rue de La Lécheretta 1  
1630 Bulle

### BUREAUX TECHNIQUES

CVS  
Polyforce SA  
Chemin des Prairies 12  
1630 Bulle

### ÉLECTRICITÉ

Gruyère Energie SA  
Rue de l'Etang 20  
1630 Bulle

### GÉOTECHNIQUE

ABA-Géol SA  
Rue des Moulins 31  
1530 Payerne

### INGÉNIEUR SÉCURITÉ

D.E.S. Systèmes de sécurité SA  
Chemin des Planchettes 6  
1032 Romanel-sur-Lausanne

### INGÉNIEUR ACOUSTIQUE

BATJ SA  
Avenue de Châtelaine 43  
1203 Genève

### GÉOMÈTRE

Geosud SA Gruyère  
Rue de la Condémine 9  
1630 Bulle



## DEUX IMMEUBLES MIXTES

**HISTORIQUE/SITUATION** > Pour concrétiser les changements organisationnels en ville de Bulle, La Poste va emménager dans un nouveau bâtiment, rue de la Condémine 52-54, qui remplacera, dès le début de 2020, deux anciens offices. La nouvelle construction offre, en plus, des logements et des locaux de services, de commerces et d'administration. La forme de la parcelle et deux axes routiers convergents ont donné naissance à la géométrie trapézoïdale du bâtiment. Sa position, à proximité du centre-ville lui donne une attractivité autant pour les exploitants que pour les utilisateurs.

**PROGRAMME** > Le nouveau complexe comporte trois volumes. Le principal, implanté le long de la rue de la Condémine, compte quatre niveaux administratifs de 700 mètres carrés chacun, avec bloc sanitaire à chaque étage. Le socle commercial, qui prend place de la rue de

la Condémine à la route de Morlon, représente un total de 1360 mètres carrés équipés d'une zone de livraison et d'un quai de déchargement. Enfin, la partie logements s'élève sur quatre niveaux de trois appartements chacun. Les douze logements se répartissent entre deux pièces et demie et trois pièces et demie. La situation en plein centre-ville et les spécificités du marché immobilier bullois ont privilégié une majorité de petits appartements.

**PROJET/CONCEPT** > Le nouveau complexe comporte sept niveaux dont deux souterrains. Les deux volumes, l'un administratif et l'autre consacré aux logements, surplombent un socle commercial. Pour garantir le maximum de flexibilité et une rapidité de construction, les volumes administratifs et commerciaux ont été conçus sur une structure poteaux-dalles. Ce concept constructif se retrouve sur les façades, illustré par un quadrillage qui donne

### COORDONNÉES

Rue de la Condémine 52-54  
1630 Bulle

Conception 2016 - 2017  
Réalisation 2017 - 2019

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION







un effet de légèreté et de transparence. Cette simplicité structurelle se manifeste aussi dans la répétitivité du plan des étages. Le volume du logement, moins rigide, est marqué par un traitement et une esthétique de façade différents. Un grand parking souterrain est accessible par deux circulations verticales, centrées dans les deux immeubles. Afin d'exploiter au maximum le sous-sol, une grande partie de la technique se trouve en toiture, avec un brise-vent pour conférer une allure plus discrète au bâtiment.

**RÉALISATION** > La structure porteuse est de type piliers/dalles pour les surfaces commerciales et administratives avec vitrines ou baies vitrées entre les éléments porteurs. La façade ventilée est habillée de tôles d'acier thermo-laquées. La partie logements se distingue du reste de l'immeuble par une façade en isolation périphérique crépie, avec bande anti-feu linéaire à chaque niveau, selon les nouvelles normes. Outre le choix des matériaux, un contraste visuel souligne la différence entre les logements aux façades de couleur claire et lumineuse et les parties commerciales et administratives dont les façades sont de couleur sombre et présentent davantage de sobriété. Les toitures sont « chaudes », c'est-à-dire qu'elles sont dotées d'un isolant placé sur le support et recouvert par la membrane d'étanchéité. Les parapets d'acrotère sont revêtus de métal et l'isolation en pente est étanchéifiée par une double couche lestée. Entre le bâtiment administratif et le bâtiment logements sur la galette commerciale, la toiture a été complétée par la création de buttes plantées pour dynamiser le rendu et donner un aspect plus naturel à cette surface artificielle. Les vitrages et fenêtres des locaux aux étages sont en PVC blanc à l'intérieur, avec un capotage en aluminium à l'extérieur. Tous les verres sont en vitrage triple, montés avec des rubans isolants sur le pourtour des cadres pour augmenter l'atténuation du bruit en provenance de l'extérieur. Du fait de la présence de commerces au rez-de-chaussée, l'ensemble des fenêtres, portes et accès au bâtiment a été renforcé.





**TECHNIQUE** > Le complexe est entièrement raccordé au réseau à distance de Gruyère Energie qui assure le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Deux réseaux distincts de conduites au sous-sol alimentent les bureaux d'une part et des appartements d'autre part. Les appartements sont tempérés par le chauffage au sol alors que, dans les bureaux, chauffage et rafraîchissement sont assurés par des dalles actives et un système de ventilation double flux. La récupération de la chaleur d'extraction se fait en toiture. Le mode de chauffage dans les surfaces commerciales est laissé au gré des preneurs. L'aération et désenfumage mécanique du parking sont assurés par un réseau de gaines d'extraction combiné à des sauts-de-loup pour l'amenée d'air frais. Un système surveille également le niveau de gaz et de monoxyde de carbone dans le parking. Toutes les unités locatives sont raccordées à la fibre optique pour la téléphonie et le multimédia.

**MESURES PARTICULIÈRES** > La parcelle trapézoïdale a presque été entièrement excavée pour la réalisation du parking souterrain. Ces opérations ont nécessité la mise en œuvre d'un étayage de fouilles de type parois berlinoises du fait de la proximité des axes routiers tout autour du projet. Un renforcement de la dalle du parking sous la place extérieure a été nécessaire pour assurer l'accès des véhicules d'urgence tels que les camions pompiers.



## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	3943 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	9434 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	1594 m <sup>2</sup>
Volume SIA	32880 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	12
Nombre de niveaux	Rez + 4 + superstructures
Nombre de niveaux souterrains	2
Répartition des surfaces	
- Administration	3112 m <sup>2</sup>
- Logements	1244 m <sup>2</sup>
- Commerces	620 m <sup>2</sup>
- Dépôts	290 m <sup>2</sup>
- Services (avec guichets)	550 m <sup>2</sup>
- Autres (parking-dégagements)	3618 m <sup>2</sup>
Places de parc intérieures	88
Places de parc extérieures	24
Volume de terrassement	13000 m <sup>3</sup>
Blindage de fouille	600 m <sup>2</sup>



**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS** > Les axes à proximité, routes et rond-point, ont été aménagés avec des zones vertes composées de plantations de multiples essences qui apportent à chaque saison des couleurs différentes. Une circulation piétonne en site propre ceinture le bâtiment sur deux côtés, séparée de la chaussée par des bandes végétalisées. Un parking public courte durée offre 18 places en surface sur la dalle du parking et facilite l'accès aux surfaces commerciales. La toiture végétalisée du socle commercial et ses buttes arborisées animent et protègent en même temps l'intimité entre les volumes administratifs et logements.

**DÉFIS** > Le site en milieu urbain, avec très peu d'espace à disposition pour le stockage des

matériaux – 85 pour cent de la parcelle est construite – a imposé le déplacement perpétuel des matériaux et des installations de chantier. Quant à l'implantation de la grue, au milieu du parking souterrain, elle a eu pour conséquence la traversée de la dalle sur sous-sol et de la surface commerciale au rez-de-chaussée et donc, après retrait, la finition décalée de ces éléments.

**POINTS FORTS** > Trois points forts de ce projet sont à mettre en avant: le prestige que confère à l'ensemble la façade ventilée métallique, la légèreté et la transparence qu'apporte le quadrillage des façades. Enfin, rapidité d'exécution et flexibilité des affectations sont les atouts du concept constructif poteaux-dalles.



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement  
– Maçonnerie – Béton  
**GRISONI-ZAUGG SA**  
1628 Vuadens

Travaux spéciaux  
**ISR INJECTOBOHR SA**  
1242 Satigny

Échafaudages  
**BUGNON ÉCHAFAUDAGES SA**  
1680 Romont

Façades ventilées – Fenêtres  
en métal léger – Portes métal-alu  
**R. MORAND & FILS SA**  
1667 Enney

Étanchéités souples  
**G. DENTAN-SIFFERT SA**  
1762 Givisiez

Fenêtres en PVC/métal  
**NORBA SA**  
1610 Oron-La-Ville

Stores à lamelles  
**GRIESSER SA**  
2074 Marin-Epagnier

Rideaux – Stores intérieurs  
**DITEX INTÉRIEUR SÄRL**  
1630 Bulle

Installations électriques  
– Paratonnerre  
**GRUYÈRE ÉNERGIE SA**  
1630 Bulle

160 Gestion du parking  
**DIGITALPARKING SA**  
1010 Lausanne

Isolations de conduites  
– Obturations coupe-feu  
**ISSA SA**  
1630 Bulle

Surveillance du bâtiment  
**SECURITAS SA**  
1753 Granges-Paccot

Chauffage – Ventilation –  
Conditionnement Air – Sanitaire  
**POLYFORCE SA**  
1630 Bulle

Garde-corps int./ext.  
**ATELIERS FIRMANN SA**  
1630 Bulle

Système de verrouillage  
**ALPHA LÉMAN SA**  
1814 La Tour-de-Peilz

Ascenseurs  
**ASCENSEURS SCHINDLER SA**  
1753 Matran

Chapes  
**GRÉGOIRE PROGIN SA**  
1752 Villars-sur-Glâne

Carrelages – Faïences  
**SASSI CARRELAGES SA**  
1630 Bulle

Revêtement de sols sans joint  
**BRIHOSOL SA**  
1618 Châtel-St-Denis

Revêtement de sols en bois  
**SOLS AMBIANCE SA**  
1701 Fribourg

Enduits – Cloisons  
– Revêtements et habillages  
en plâtrerie – Crépis  
**PIERRE-YVES SAVARY SA**  
1630 Bulle

Potes intérieures en métal  
**GILGEN DOOR SYSTEMS AG**  
3027 Berne

Portes intérieures en bois  
**G. SCIBOZ SA**  
1726 Farvagny

Menuiserie courante – Armoires  
**MINNIG SA**  
1630 Bulle

Agencements de cuisine  
**SARINA CUISINE SA**  
1746 Prez-vers-Noréaz

Cloisons de séparation  
de bureaux  
**CLESTRA SA**  
1023 Crissier

Cloisons de séparation sanitaires  
**BÜWA SA**  
1031 Mex

Cloisons amovibles (paroi mobile)  
**ROSCONI SYSTEMS SA**  
1262 Eysins

Faux-planchers techniques  
**INSTECH**  
**INSTALLATIONSTECHNIK AG**  
3315 Bätterkinden

Faux-plafonds métal  
**PLAFONMETAL SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Nettoyages  
**HP NETTOYAGE SA**  
1615 Bossonnens

Films sur cloisons – Signalétique  
**CESA CRÉATIONS**  
**ENSEIGNES SA**  
1630 Bulle

Jardinage (plantations)  
**EVERTIS SA**  
1728 Rossens

Marquage de sol  
– Signalétique parking  
**AMÉNAGEMENT MODERNE**  
**ET FRIROUTE SA**  
1724 Le Mouret