

**MÂÎTRE D'OUVRAGE**

Proxiland Real Estate SA  
Route de la Glâne 107  
1752 Villars-sur-Glâne

**INVESTISSEUR**

Fonds Immobilier Romand FIR  
p.a. GEP SA  
Rue du Maupas 2  
1004 Lausanne

**ENTREPRISE GÉNÉRALE**

Edifea SA  
Route du Petit-Moncor 1E  
1752 Villars-sur-Glâne

**ARCHITECTES**

QUBB Architectes SA  
Rue Joseph-Reichlen 2  
1700 Fribourg

**INGÉNIEURS CIVILS**

AFRY Suisse SA  
Route du Petit-Moncor 1E  
1752 Villars-sur-Glâne

**BUREAUX TECHNIQUES**

CHAUFFAGE – VENTILATION  
Chuard Ingénieurs Fribourg SA  
Route de Beaumont 20  
1700 Fribourg

**SANITAIRE**

Duchein SA  
Route de la Glâne 107  
1752 Villars-sur-Glâne

**ÉLECTRICITÉ**

Josef Piller SA  
Allée Paul-Cantonneau 1  
1762 Givisiez

**INGÉNIEURS FAÇADES**

BCS SA  
2000 Neuchâtel

**INGÉNIEURS PHYSIQUE DU BÂTIMENT ET ACOUSTIQUE**

CSD Ingénieurs SA  
1007 Lausanne

**INGÉNIEURS FEU**

Ignis Salutem SA  
1806 Saint-Légier-La-Chiésaz

**INGÉNIEURS SECURITÉ SUIVI CHANTIER**

3Conseils  
1234 Vessy

**GÉOLOGUE**

AGC Géologie SA  
1724 Le Mouret

**GÉOTECHNIQUE**

ABA-Géol SA  
1530 Payerne

**ARCHITECTES PAYSAGISTE**

Verzone Woods  
Architectes Sàrl  
1800 Vevey

**GÉOMÈTRE**

Géodétec SA  
1700 Fribourg

**COORDONNÉES**

Route de la Glâne 15 - 17  
1700 Fribourg

Conception 2010 – 2016  
Réalisation 2016 – 2019

Édité en Suisse



**CENTRE D'INFORMATION**  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## LOGEMENTS

**SITUATION/HISTORIQUE** > Le projet Beaumont-Sud se situe dans le quartier dit de Beaumont, à l'entrée de la ville de Fribourg. Ville universitaire de 40 000 habitants, située sur l'axe routier et ferroviaire reliant Berne et Lausanne, elle possède un riche patrimoine historique et culturel. Cité bilingue, elle évolue entre tradition et modernité.

Le projet Beaumont Sud est né de l'opportunité de développer un front urbain au sud du quartier de Beaumont, entre la route de Beaumont et la route de Champriond, le long de la route de la Glâne. Sur une bande de terrain, dont un seul propriétaire avait la maîtrise, le projet remplace une série de bâtiments construits dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. La densification des zones situées le long de cet axe,

reliant la gare de Fribourg au Platy à Villars-sur-Glâne, est une réponse au plan directeur cantonal et au plan d'aménagement local (PAL 2017), à l'instar de la réaffectation du secteur de l'ancienne usine Boxal et du nouveau quartier de BlueFactory. Composé de deux immeubles allongés de six et huit niveaux sur rez-de-chaussée, Beaumont Sud présente un programme mixte qui répond à la configuration du lieu, orienté Sud-Est, qui s'ouvre sur les Préalpes fribourgeoises. Le rez-de-chaussée des immeubles compte 1700 mètres carrés de surfaces d'activités tandis que les étages sont destinés à la location d'habitation allant du studio au 4,5 pièces. Le projet sera complété par la construction d'une tour au Sud du site proposant des activités, un hôtel, des bureaux et 48 logements en PPE.





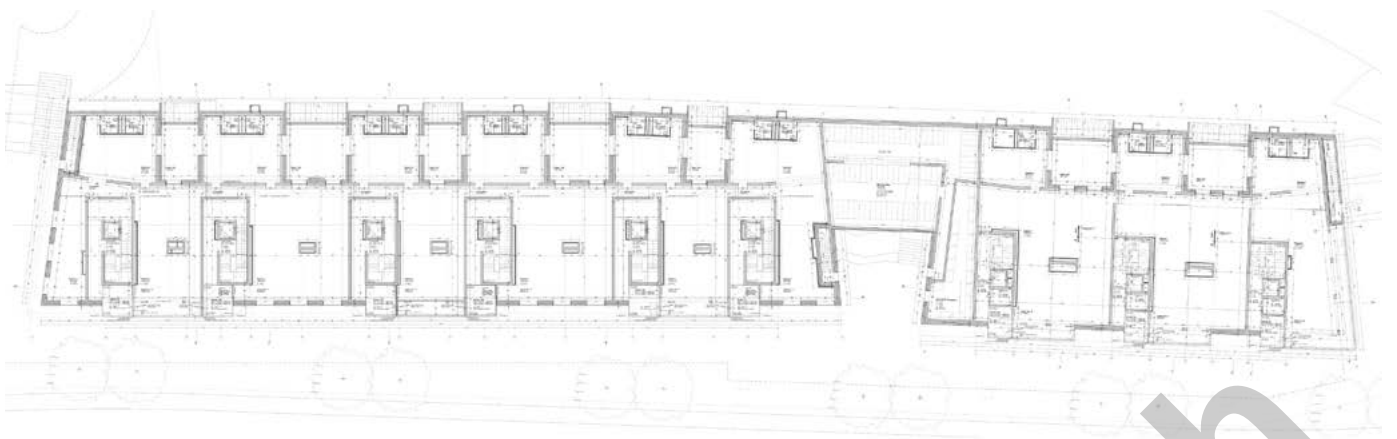
**PROJET** > Côté route cantonale, le rez-de-chaussée de chaque bâtiment accueille des surfaces commerciales et administratives. Il s'ouvre au Sud-Est sur un large espace public dédié aux piétons et à la mobilité douce, traité de manière continue depuis la rue jusqu'à la façade. Un escalier extérieur entre les deux immeubles offre un passage public entre la rue et le parc. Côté cour, via le rez supérieur, les habitants ont accès à un parc arborisé au Nord-Ouest, en prolongement des espaces verts existants du quartier de Beaumont. Les logements prennent place dans les étages afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal et de la vue. Tous les appartements sont traversants Est-Ouest, à l'exception des studios, disposés dans les angles et bénéficiant de vues croisées. Les espaces jour à savoir, le séjour, la cuisine et la salle à manger donnent côté rue et sont pourvus d'une loggia qui tient lieu de jardin d'hiver. Celui-ci permet d'atténuer le bruit généré par le trafic sur la route de la Glâne.

La structure porteuse des deux bâtiments est en béton et appuyée sur un radier muni de fondations. La reprise des charges statiques entre les étages supérieurs et le socle du bâtiment s'effectue à travers des DIN intégrés dans les murs du rez-de-chaussée supérieur.

La toiture végétalisée est pourvue d'un minimum d'installations techniques, car les bâtiments adjacents de grande hauteur ont une vue directe sur ces toitures. Le raccordement des eaux claires et usées s'est effectué par la réalisation de pousse-tubes sous le carrefour de la route de Beaumont et la route de la Glâne sans interrompre le trafic.

Les façades se distinguent par une alternance d'éléments en béton préfabriqué avec une isolation intégrée et des vitrages phoniques allant de dalle à dalle afin d'offrir un dégagement visuel optimal et une luminosité maximale. Les immeubles proposent un socle au rez-de-chaussée aux teintes gris clair pour accueillir les commerces qui sont pensés comme des boîtes incrustées dans la façade. Cette originalité architecturale tient au fait que la route de la Glâne possède une forte circulation, ce qui a conduit à développer un ouvrant avec protection acoustique formé d'un caisson servant de piège à son. Les niveaux supérieurs jusqu'au 5<sup>e</sup> étage proposent une alternance entre vitrage toute hauteur et éléments en béton couleur taupe. Les derniers étages offrent le même rythme architectural, mais avec des éléments béton beige clair qui apportent plus de légèreté aux volumes bâtis.





Plan du rez-de-chausée



À l'intérieur, les commerces sont livrés bruts avec tous les raccords nécessaires menés jusqu'à l'entrée des locaux, afin que chaque locataire puisse effectuer son propre aménagement. Les locaux communs ont fait l'objet d'un traitement de matériaux bruts, soit des chapes talochées ponçées et imprégnées, des murs en béton peints en blanc pour apporter de la luminosité, des plafonds en béton brut, des barrières en acier zingué pourvues de mains-courantes en bois. Dans les logements, les sols des séjours, chambres et jardins d'hiver sont en parquet et du carrelage a été privilégié dans les salles de bains. Quant aux cuisines, elles sont pourvues d'un plan de travail en granit et totalement équipées. Le système de chauffage se fait par deux échangeurs branchés sur le chauffage à distance. Les distributions s'effectuent en sous-sol et alimentent les étages. Les logements possèdent le chauffage au sol. Côté ventilation, des monoblocs de récupération de chaleur, notamment de l'air vicié des salles d'eau, sont situés dans les locaux techniques au sous-sol. Les cuisines sont, elles, équipées de hottes à extraction.



Les aménagements extérieurs sont traités avec soin, la rétention d'eau s'effectue par la création d'une noue paysagère située au Nord du bâtiment. Elle est agrémentée de passerelles d'accès aux bâtiments et de circulations transversales. Les surfaces en bitume sont traitées de manière différente par l'alternance d'un bitume normal et d'un bitume clouté, séparé par des bandes en granit. Deux places de jeux sont mises à disposition des locataires.



## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	5310 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	
- Bâtiment A	7890 m <sup>2</sup>
- Bâtiment B	10232 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	
- Bâtiment A	1250 m <sup>2</sup>
- Bâtiment B	1874 m <sup>2</sup>
Volume SIA	68783 m <sup>3</sup>
Nombre de logements	
- Bâtiment A	58
- Bâtiment B	84
Nombre de niveaux	
- Bâtiment A	Rez + 9
- Bâtiment B	Rez + 7
Nombre de niveaux souterrains	1
Abri PC (nombre de places)	
- Bâtiment A	117
- Bâtiment B	118
Répartition des surfaces	
- Administration	1700 m <sup>2</sup>
- Logements	11182 m <sup>2</sup>
Places de parc extérieures	2
Places de parc intérieures	70



Sur l'avant des bâtiments, divers îlots contenant des arbres et des bancs ont été aménagés. Entre ces îlots, des places de stationnement sont réservées en cas d'intervention des pompiers. La construction de ces deux bâtiments a nécessité la démolition de plusieurs villas qui ont toutes fait l'objet d'un rapport avant démolition, notamment concernant l'amiante. La démolition d'une usine qui empiétait sur la nouvelle construction a nécessité la dépollution partielle de terres. Mais la contrainte particulière des travaux s'est située au niveau des travaux du gros-œuvre et notamment du traitement du béton dont l'exécution exigeait des manières différentes de procéder selon les finitions voulues par les diverses affectations, à savoir le parking souterrain, les caves et les niveaux d'habitation supérieurs.



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

### LISTE EXHAUSTIVE

Démolition  
**VONTOBEL ABRBRUCH  
+ AUSHUB AG**  
3027 Bern

Fouille en pleine masse  
**ANTIGLIO SA**  
1700 Fribourg

Échafaudages  
**ROTH ÉCHAFAUDAGES SA**  
1700 Fribourg

Maçonnerie – Béton  
**ANTIGLIO SA**  
1700 Fribourg

Éléments préfabriqués  
en béton  
**ELEMENT AG**  
1712 Tafers

Éléments  
pré confectionnés PC  
**ATELIERS FIRMAN SA**  
1630 Bulle

Façades et menuiserie  
extérieures bois/métal  
**PROGIN SA MÉTAL**  
1630 Bulle

Étanchéité souples  
**G.DENTAN-SIFFERT SA**  
1772 Grolley

Menuiserie courante  
**MENUISERIE ORDONEZ  
GÉNÉRALE SA**  
2800 Delémont

Installations électriques  
**ÉTABLISSEMENTS  
TECHNIQUES  
FRAGNIÈRE SA - ETF**  
1762 Givisiez

Installation sprinkler  
**SPRINTEC PROTECTION  
INCENDIE SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Obturations coupe-feu  
**KB IGNIFUGE SA**  
1635 La Tour-de-Trême

Installations chauffage,  
ventilation  
**HÄLG & CIE SA**  
1762 Givisiez

Installations sanitaire  
**HAYOZ & BRULHART SA**  
1700 Fribourg

Ouvrages métalliques  
**PROGIN SA MÉTAL**  
1630 Bulle

Ascenseurs  
**ASCENSEURS SCHINDLER SA**  
1753 Matran

Couche support – Chapes  
**GUTA CHAPES SA**  
1752 Villars-sur-Glâne

Carrelages  
**CARRELAGES SASSI SA**  
1720 Corminboeuf

Revêtement de sols  
**MULTINET SERVICES SA**  
1213 Petit-Lancy

Plâtrerie  
**MTB MULTITRAVAUX  
BÂTIMENT SA**  
1203 Genève

Portes extérieures en métal  
**SCHWERTFEGER  
TORSYSTEME GMBH**  
2560 Nidau

Portes – Vitrages  
intérieurs en bois  
**MENUISERIE ORDONEZ  
GÉNÉRALE SA**  
2800 Delémont

Armoires rayonnantes  
**FRAMO SA**  
1680 Romont

Agencements de cuisine  
**VENETA CUCINE  
/ GM CUCINE SA**  
1023 Crissier

Cloisons éléments  
**KERN STUDER SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Cloisons mobiles  
**MENUISERIE ORDONEZ  
GÉNÉRALE SA**  
2800 Delémont

Nettoyage fin de chantier  
**GERONET SA**  
1219 Le Lignon

Tapis – Propreté entrée  
**CHARLES MOREL & FILS SA**  
1630 Bulle

Panneaux de chantier  
– Marquage – Signalétique  
**SERIDANZIL SÄRL**  
1772 Nierlet-les-Bois

Panneaux publicitaires  
**DIAPRINT SA**  
1753 Matran

Aménagements extérieurs  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1700 Fribourg