



DÜDINGENPLUS - ÉTAPES 2 ET 4

DÜDINGEN - FR

MAÎTRE D'OUVRAGE

Immobilien-gesellschaft
Manuela AG
Schönburgstrasse 19
3013 Bern

REPRÉSENTANT

DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Vaudoise Investment
Solutions AG
Schönburgstrasse 19
3013 Bern

ENTREPRISE TOTALE

Implenia Suisse SA
Route du Jura 37A
1700 Fribourg

ARCHITECTES

Trachsel Zeltner Architekten AG
Schlossmattstrasse 12
3600 Thun

INGÉNIEURS CIVILS

Baeriswyl, Schaller und
Partner AG
Bonnstrasse 26
3186 Düdingen

BUREAUX TECHNIQUES

CVS
Gruner Roschi AG
Sägestrasse 73
3098 Köniz

ÉLECTRICITÉ

R+B engineering AG
Zentweg 9
3006 Bern

GÉOTECHNIQUE

Geotest AG
Bernstrasse 165
3052 Zollikofen

INGÉNIEURS FEU

Gruner Lüem AG
St. Jakobs-Strasse 199
4020 Basel

PHYSICIENS DU BÂTIMENT

Grolimund & Partner AG
Thunstrasse 101a
3006 Bern

ARCHITECTES PAYSAGISTES

Maurus Schifferli
Landschaftsarchitekt AG
Amthausgasse 5
3011 Bern

GÉOMÈTRES

GeoPlanIng Tafers AG
Mariahilfstrasse 4b
1712 Tafers

COORDONNÉES

Halte 22, 24, 26, 28, 30,
23, 34, 36, 38
3186 Düdingen

Conception 2013 - 2016

Réalisation

Étape 1 2016-2019

Étapes 2 et 4 2018-2021

Édité en Suisse



LOGEMENTS

HISTORIQUE > Projet développé initialement et conjointement par les agences Implenia Suisse SA de Fribourg et Berne, Düdingenplus est composé de huit immeubles résidentiels avec surfaces commerciales s'élevant désormais face à la gare de Guin/Düdingen. S'inscrivant dans la zone définie par le PAD «Bahnhof Nord» établi en 2014, l'ensemble devrait être complété par un dernier bâtiment dans les années à venir. Le projet Düdingenplus comprend en effet neuf bâtiments à réaliser selon un planning échelonné sur plusieurs années. Les cinq derniers immeubles constituent les étapes 2 et 4 du projet dont le mandat d'Entreprise Totale a été confié à Implenia Suisse SA - division Buildings. Ils marquent le quasi-aboutissement de la transformation de l'ancienne friche industrielle en un quartier durable et innovant. Les réflexions sur la création d'un ensemble résidentiel favorisant la mixité générationnelle et le contact à la nature ont été accompagnées de

mesures visant à favoriser la mobilité douce et l'autopartage. Développé en coordination avec les autorités communales et cantonales, mais aussi l'Agglo Fribourg et le service d'autopartage Volvo Premium Car Sharing, le projet offre une excellente qualité de vie à ses résidents en leur proposant des solutions innovantes en adéquation avec le développement durable.

SITUATION > Le Maître d'ouvrage des étapes 2 et 4, l'Immobilien-gesellschaft Manuela AG, a fait construire les cinq bâtiments E,F,G,H et I sur la partie sud de la parcelle, entourée par les rails de chemin de fer à l'est et les arbres de la vallée du Düdingerbach à l'ouest. Le site borde également le tracé du TransAgglo, axe de mobilité douce reliant Avry à Guin. Ce tronçon de mobilité douce forme une grande boucle à l'extrémité sud du quartier pour rejoindre la passerelle inaugurée en juin 2020, construite à



flanc le long du pont CFF du Toggeliloch. L'ensemble résidentiel est donc parfaitement relié à Fribourg par la piste cyclable et piétonne mais profite également de connexions faciles avec Berne ou Fribourg par la route ou le rail grâce à son positionnement à proximité de la gare et de l'accès à l'autoroute A12. Prenant place au cœur de la ville de Guin, le nouveau quartier présente de multiples atouts, tant pour sa position stratégique entre Fribourg et Berne que pour l'offre large en commerces, écoles, infrastructures sportives et culturelles proposée par la commune. L'invitation à la randonnée y est grande et le chemin pédestre de la forêt voisine permet de rejoindre agréablement le lac de Schiffenen et ses berges.

PROGRAMME > Les cinq bâtiments des étapes 2 et 4 ont été conçus par le bureau d'architecture Trachsel Zeltner Architekten AG qui avait également projeté la première étape. Ils accueillent 173 logements de 2,5 à 4,5 pièces qui sont proposés à la location et desservis par des ascenseurs reliés au parking souterrain situé sous le lotissement. Développé pour la première fois en Suisse pour des immeubles résidentiels et des bureaux, le service d'autopartage Volvo Premium Car Sharing offre aux résidents la possibilité de se déplacer en voiture facilement sans être propriétaire d'un véhicule, favorisant ainsi la mobilité douce. Deux surfaces commerciales complètent l'offre et occupent 391 mètres carrés au rez-de-chaussée du bâtiment E situé au centre du quartier. Tous les immeubles s'élèvent sur cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, à l'exception du n° 24 (G) qui s'étend sur deux étages supplémentaires. Un patio intérieur agréablement d'arbres prend place au cœur des trois derniers bâtiments (G,H,I).



Plan de quartier





PROJET > Le quartier se compose de huit bâtiments dont le positionnement dans le site offre un intéressant mélange d'espaces extérieurs publics, semi-publics et privés. Une place de quartier est disposée à l'est et bordée par la piste dédiée à la mobilité douce. Les espaces générés entre les constructions et dans les patios sont mis en valeur et optimisés par la création de places de jeux pour les enfants et d'aménagements paysagers. Ils établissent ainsi un lien entre l'environnement construit et la nature, marquant également une transition entre la ville, sa gare et la forêt. Le jeu créé par la position asymétrique des fenêtres donne un élan dynamique aux façades qui sont rythmées par les percements mais unifiées architecturalement par l'utilisation d'une même couleur pour la façade et les tôles perforées des loggias ou balcons. Le choix d'une palette colorée donne vie à l'ensemble et marque son identité : les tons chauds des nuances terracotta rappellent le passé industriel des lieux alors que les tons clairs plus frais s'accordent avec la végétation.



RÉALISATION > Les cinq immeubles des étapes 2 et 4 ont été construits de 2018 à 2021, avec un chantier jalonné de nombreux défis : respect du voisinage avec adoption d'un plan logistique particulier puisque les premiers bâtiments étaient déjà habités, planning serré jusqu'à la remise des clés mais aussi contraintes liées à la construction par étapes. Réalisés avec une structure en béton armé et des murs porteurs en maçonnerie, les bâtiments sont entourés d'une isolation périphérique recouverte d'un crépis minéral peint. De grandes surfaces vitrées assurent un bon apport de lumière dans les logements mais protègent également des nuisances sonores grâce aux vitrages phoniques à trois couches.



Chaque logement se prolonge vers l'extérieur par un balcon, une loggia ou une terrasse au rez-de-chaussée et des finitions intérieures de qualité supérieure assurent le confort des locataires. Les bâtiments sont chauffés par le sol et raccordés au réseau de chauffage à distance du Groupe E. S'inscrivant dans une démarche favorisant le développement durable, l'ensemble a obtenu le label Minergie® qui atteste de son efficacité énergétique. Nouvel espace de vie attractif au cœur de la ville située à la frontière des langues, Düdingenplus présente une intéressante démarche de requalification d'une friche industrielle en un quartier résidentiel durable et innovant.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	12400 m ²
Surface brute de plancher	20404 m ²
Emprise au rez	3255 m ²
Volume SIA	58758 m ³
Nombre de niveaux	Rez + 5 / Rez + 7
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	321
Répartition des surfaces	
- Commerces	391 m ²
- Logements	18384 m ²
Places de parc extérieures	30
Places de parc intérieures	164



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition
ROBERT KOPP AG
2557 Studen

Introduction eau claire
ACKERMANN AG
3186 Düdingen

Fouille en pleine masse
IMPLENIA SUISSE SA
1700 Fribourg

Transport - Dépollution
KIBAG RE AG
1762 Givisiez

Échafaudages
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA
1700 Fribourg

Maçonnerie - Béton armé
IMPLENIA SUISSE SA
1700 Fribourg

Béton
CRÉABETON MATÉRIAUX SA
1523 Granges-près-Marnand

Crépissage de façade isolant
COLORPASSION SA
1752 Villars-sur-Glâne

Isolation
LAMBDA DÄMMTECHNIK AG
3018 Bern

Étanchéité
PHIDA SIFFERT
ÉTANCHEITÉ (FR) SA
1772 Grolley

Système de régulation
FAWA-SYSTEM AG
3421 Lyssach

Stores à lamelles
WAREMA SCHWEIZ GMBH
6014 Lucerne

Installations électriques
GROUPE E CONNECT SA
1753 Matran

ÉTABLISSEMENTS TECHNIQUES
FRAGNIÈRE SA - ETF
1630 Bulle

BOUYGUES ENERGIES & SERVICES
1754 Avry-sur-Matran

Porte coulissante coupe-feu
E130
RIEDER SYSTEMS SA
1070 Puidoux

Isolation spéciale coupe-feu
KB IGNIFUGE SA
1024 Ecublens

Distribution de chaleur
- Sanitaire
RIEDO CLIMA AG
3186 Düdingen

Ventilation
EQUANS SERVICES SA
1753 Matran

Parois de douche
GREMAUD VITRERIE SA
1632 Riaz

Buanderie - Colonnes PPE
V-ZUG AG
6300 Zug

Sèche-linge
AERIAL GMBH
5405 Baden

Portes extérieures en métal
HÖRMANN (SUISSE) SA
4702 Oensingen

Serrurerie
JOUX SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Garde-corps - Main courante
ATELIERS FIRMANN SA
1630 Bulle

Système de verrouillage
DELBAG AG
2504 Bienne

Ascenseurs - Monte-charges
ASCENSEURS SCHINDLER SA
1753 Matran

Chapes
BAUPAJA GMBH
3186 Düdingen

Barrages anti-saletés
WIBATEC AG
6102 Malters

Carrelages
CARSA SA
1700 Fribourg

Revêtement de sols en bois
HKM SA
1762 Givisiez

Plâtrerie - Peinture
GROUPE EGLI AG
2504 Bienne

Menuiseries en matières synthétiques
EGOKIEFER AG
3052 Zollikofen

Portes intérieures bois - Armoires murales
ORDONEZ MENUISERIE GÉNÉRALE SA
2800 Delémont

Agencement de cuisines
SANITAS TROESCH AG
3018 Bern

Séparatifs de caves
PILLOUD LES FILS DE SYLVESTRE
1618 Châtel-St-Denis

Abri PC
ERNST SCHWEIZER SA
1024 Ecublens

Nettoyages
S&T NETTOYAGE
1564 Domdidier

Traitement des déchets
ANDREY TRANSPORT AG
1712 Tavel

Aménagements extérieurs
IMPLENIA SUISSE SA
1700 Fribourg

Jardinage - Plantations
EVERTIS SA
1728 Rossens

Pépinière
ALFRED FORSTER AG
3207 Golaten

Conteneur poubelle
RIEDO BAUCENTER AG
3186 Düdingen

Couvertures - Supports à vélos
AZ SA
6930 Bedano