



# 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

### PHYSIENS 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 <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	20404 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	3255 m <sup>2</sup>
Volume SIA	58758 m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux	Rez + 5 / Rez + 7
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	321
Répartition des surfaces	
- Commerces	391 m <sup>2</sup>
- Logements	18384 m <sup>2</sup>
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