SITE DE GSCHWEND
STEFFISBURG – BE

MAÎTRES D'OUVRAGE
HRS Investment AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld

Migros Genossenschaft Aare
Industriestrasse 20
3321 Schönbühl

Migros-Pensionskasse
Wiesenstrasse 15
8952 Schlieren

ENTREPRISE TOTALE
HRS Real Estate AG
Feldstrasse 30
3073 Gümligen

ARCHITECTES
Aebi & Vincent
Architekten SIA AG
Monbijoustrasse 61
3007 Berne

INGÉNIEURS CIVILS
Frigerio Jundt
Bauingenieur Planer AG
Seelandweg 7
3013 Berne

Ribi + Blum AG
Konsumhof 3
8590 Romanshorn

BUREAUX TECHNIQUES
INGÉNIEURS EN ÉLECTRICITÉ
Amstein + Walthert Bern AG
Holderstrasse 5
3011 Berne

PLANIFICATEURS CVCS
tp, AG für technische
Planungen
Rue centrale 115
2501 Bienne

PHYSIQUE DU BÂTIMENT
Kopitsis Bauphysik AG
Zentralstrasse 52a
5610 Wohlen

ARCHITECTES PAYSAGISTES
w + s Landschaftsarchitekten AG
Untere Steingrubenstrasse 19
4500 Soleure

GÉOTECHNIQUE
Holinger AG
Länggasse 9
3600 Thoune

NOUVEAUX LOGEMENTS ET SURFACES COMMERCIALES

HISTORIQUE / SITUATION > La commune de Steffisburg (BE), qui est à trois kilomètres au nord de la ville de Thoune, compte 16'000 habitants. Plongée au cœur d'un joli paysage vallonné, elle se situe aux portes de l'Oberland bernois. Au centre du village, sur le terrain de l'ancienne fabrique de meubles Gschwend, HRS Real Estate SA a créé un nouveau quartier durable, avec 148 appartements au total et un beau centre commercial. Avant le début de la construction, la fabrique de meubles et d'autres bâtiments ont été démontés et tous les matériaux de construction ont été revalorisés. Le terrain entre la Unterdorfstrasse et le ruisseau de la Zulg est très bien desservi par les transports: le bus passe toutes les 10 minutes à l'arrêt situé directement dans le lotissement, et va jusqu'à la gare de Thoune en seulement 11 minutes.

CONCEPT / ARCHITECTURE > Le modèle de construction établi à partir de l'analyse locale est convaincant en matière d'urbanisme. Le lotissement s'intègre bien à l'endroit grâce à des structures de différents volumes, proportionnées en conséquence. Le plan architectural réinterprète l'aménagement urbain. Le caractère authentique et l'identité paysanne du lieu se retrouvent aujourd'hui encore le long de la Hauptstrasse où, entre des bâtiments indépendants qui font face à la route, on peut régulièrement apercevoir des jardins potagers à l'arrière des maisons.

Les nouveaux édifices situés le long de la route appliquent ce principe, chacun étant complété par des volumes à l'arrière, placés perpendiculairement à la construction de tête. Au bord du ruisseau, quatre volumes identiques se succèdent le long d'une nouvelle promenade créée sur la

COORDONNÉES
Dükerweg 4, 6, 8, 10
Unterdorfstrasse 6, 8, 12, 14
3612 Steffisburg

Réalisation 2021 – 2023

rive. Entre ceux-ci, on trouve un nouveau parc aux vastes dimensions, agrémenté d'arbres, d'une aire de jeux pour enfants et d'une zone de rencontre. Côté Unterdorfstrasse, le design et les matériaux employés pour les façades font référence aux bâtiments historiques de la partie supérieure du village, avec un socle mural et des façades en bois. Les façades des quatre bâtiments isolés le long de la Zulg sont plus affirmées et plus modernes, avec un revêtement horizontal en bois et une subtile variation de coloris. Le nouveau lotissement comporte un établissement de restauration et un centre commercial avec une surface de vente de 3000 m². Outre le supermarché Migros, celui-ci abrite un magasin Denner, une pharmacie et d'autres petites boutiques.

Le lotissement a été réalisé avec une excavation générale, mais les bâtiments ont été construits en plusieurs étapes. Les quatre immeubles situés aux numéros 6, 8, 12 et 14 de la Unterdorfstrasse, abritant 58 appartements en location au total et le centre commercial, ont

été inaugurés en mars 2023, tandis que ceux qui se trouvent au Dükerweg 4, 6, 8 et 10, avec 39 appartements en copropriétés et 51 en location, étaient prêts à être occupés en juin 2023.

PARTICULARITÉS > L'entrepreneur général a dû faire face à plusieurs difficultés, et notamment des problèmes de livraison dus à la pandémie de Covid et à la guerre en Ukraine. Il s'est avéré assez compliqué d'évacuer un tel volume d'excavation d'un seul coup et des problèmes liés au terrain sableux et aux infiltrations d'eaux souterraines s'y sont ajoutés dans certains secteurs. Grâce à des travaux parfaitement planifiés et concentrés, les difficultés de la logistique de construction ont pu être surmontées de manière satisfaisante. Trois à quatre grues ont été nécessaires, ainsi que des trajets avec un programme hebdomadaire défini, service de transport compris. Malgré les délais serrés, le projet a donc pu être remis dans les temps, avec une excellente qualité.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ > La société HRS Real Estate SA a réalisé ce lotissement conformément à la stratégie énergétique 2050. La protection du climat est concrétisée à 100% dans ce projet. Les nouveaux immeubles répondent aux critères du label Minergie P. Ce confort durable est garanti par une enveloppe de qualité des bâtiments et un renouvellement systématique de l'air.

La collaboration avec le réseau de chauffage urbain NetZulg AG garantit un approvisionnement en chaleur respectueux de l'environnement. Ce prestataire énergétique de Steffisburg fournit de la chaleur issue de l'usine d'incinération des déchets de Thoune et de centrales de cogénération efficaces.

Les jardins et constructions en pierre naturelle entre les maisons créent une biodiversité impressionnante et un remarquable lien avec l'environnement. HRS Real Estate SA a restitué

de manière exemplaire les sols à la nature. Une utilisation efficace de l'énergie solaire contribue également à la protection du climat. Chacun des huit bâtiments porte sur son toit une installation photovoltaïque efficace. Les modules photovoltaïques, 190 au total, produisent 43'000 kWh d'électricité par an, ce qui correspond à la consommation de 23 ménages. L'énergie solaire est utilisée pour des domaines généraux, comme l'éclairage des environs, bien entendu en combinaison avec des luminaires LED à économie d'énergie.

CARACTÉRISTIQUES

Coût total (CHF)	90 millions (TVA incluse).
Surface du terrain	17'000 m²
Surface au sol brute	38'431 m²
Volume SIA	142'272 m³
Étages	2 au sous-sol, 6 étages
Places de stationnement	
Parking pour voitures	
– 1er sous-sol, places clients	125
– 2e sous-sol, places résidents	166
Emplacements pour vélos	
– Couverts, clients	44
– Non couverts, clients	78
– Non couverts, résidents	56
– Local à vélos par bâtiment	1

RÉPARTITION DES APPARTEMENTS DÜKERWEG 4, 6, 8, 10

Dükerweg 4 (Bâtiment A)	
Total appartements en location	25
- 2.5 pièces	12
- 3.5 pièces	11
- 4.5 pièces	2
Dükerweg 6 (Bâtiment B)	
Total appartements en location	26
- 2.5 pièces	14
- 3.5 pièces	10
- 4.5 pièces	2
Dükerweg 8 (Bâtiment C)	
Total appartements en copropriétés	22
- 2.5 pièces	6
- 3.5 pièces	10
- 4.5 pièces	6
Dükerweg 10 (Bâtiment D)	
Total appartements en copropriétés	17
- 2.5 pièces	1
- 3.5 pièces	6
- 4.5 pièces	9
- 5.5 pièces	1

RÉPARTITION DES APPARTEMENTS UNTERDORFSTRASSE 6, 8, 12, 14

Unterdorfstrasse 6 (Bâtiment E)	
Total appartements en location	13
- 2.5 pièces	6
- 3.5 pièces	4
- 4.5 pièces	3
Unterdorfstrasse 8 (Bâtiment F)	
Total appartements en location	14
- 2.5 pièces	4
- 3.5 pièces	6
- 4.5 pièces	4
Unterdorfstrasse 12 (Bâtiment G)	
Total appartements en location	17
- 2.5 pièces	10
- 3.5 pièces	3
- 4.5 pièces	4
Unterdorfstrasse 14 (Bâtiment H)	
Total appartements en location	14
- 2.5 pièces	5
- 3.5 pièces	8
- 4.5 pièces	1

Architekturbau - EDIDA SA - 1020 Renens - © L. Guillemin - janvier 2024
74214022 - RZ - Photos > René Dürr / ©HRS