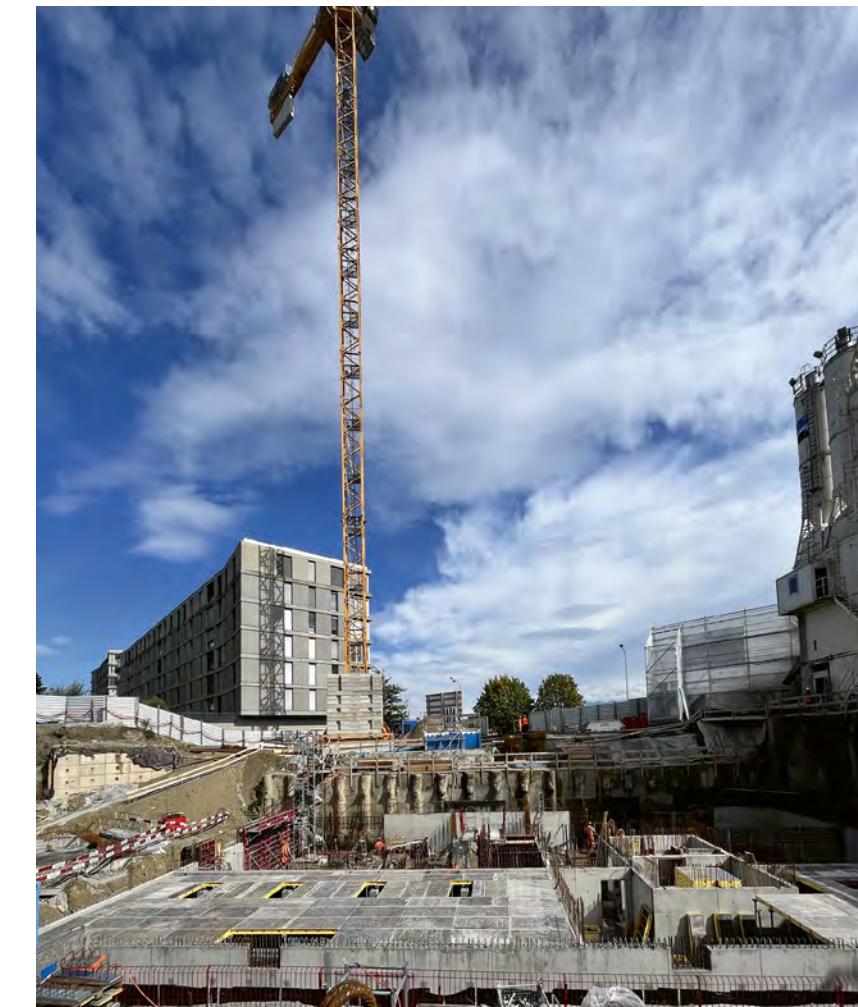


Une tour pour Fribourg

La plus haute structure résidentielle du canton de Fribourg prend forme. Conçue par le bureau Qubbarchitectes, la tour Invictus marque l'entrée sud de Fribourg et occupe un point stratégique d'une partie de la ville appelée à vivre d'importantes mutations.

texte: Magaly Mavilia
Images de synthèse: qubbarchitectes / TPISA / atelier Vert Pomme



La tour Invictus est la dernière étape de la mise en œuvre du plan d'aménagement de détail (PAD) « Beaumont Sud ». Son périmètre comprend une série de parcelles longeant la route de la Glâne. « Projetée à l'emplacement d'un bâtiment industriel, après que celui-ci se soit révélé inapte à sa reconversion en logements, la tour complète la trame des bâtiments élevés des années 1970 qui caractérisent le quartier », explique Jean-Marc Bovet, associé de Qubbarchitectes.

MULTIPLES REBONDISSEMENTS

Le projet initial, esquissé dès 2013, proposait un hôtel de 88 chambres, des activités et 46 appartements en PPE. Le permis de construire est obtenu en 2019. Complétant deux premières réalisations totalisant 142 logements, ce programme concrétise la mixité des fonctions souhaitée par le Service d'urbanisme de la ville de Fribourg dans le périmètre du PAD.

Dans la foulée de la pandémie de Covid-19, investir dans un hôtel est devenu irréaliste. Le projet est suspendu jusqu'à son acquisition par le groupe Thomann en 2022. Le nouveau propriétaire modifie le cahier des charges pour la création d'appartements protégés, de surfaces administratives et de PPE plus modestes, mais plus nombreuses. En affinant chaque partie d'ouvrage dans le gabarit légalisé, ce sont 128 appartements, du studio au 5,5 pièces, qui occuperont désormais 20 niveaux.

En remettant en question les hauteurs d'étage du projet initial – hôtel et PPE –, deux niveaux ont été gagnés sans modifier la cote de la tour, soit 60 mètres à la corniche. Il résulte de ce processus un bâtiment optimisé, plus efficient, dont le nombre d'occupants potentiel a été augmenté de 50 % tout en réduisant le volume construit.

ARCHITECTURE AUDACIEUSE ET PRAGMATIQUE

La silhouette de la tour repose sur une courbe élégante, plus marquée côté nord pour limiter l'ombre portée sur les bâtiments voisins. Cette forme fluide, qui se rétrécit à partir du 10e étage, permet de respecter les contraintes urbanistiques tout en conférant à l'édifice son identité.

Le caractère de la tour est donné par l'expression des terrasses courant sur toute la périphérie de ses façades aux étages 6 à 19. Leur profondeur résout les questions de la sécurité au feu et de la protection solaire. Leur structure porteuse s'exprime au premier plan de la façade, tel un exosquelette, alors qu'au second plan, l'enveloppe est vitrée du sol au plafond. « L'appropriation de cette profondeur par les habitants en fera un espace d'expression individualisé, une mosaïque de couleurs, un contraste vivant avec la structure de béton », se réjouit l'architecte.



DIVERSITÉ D'USAGES ET D'OCCUPATIONS

La mixité des usages est l'un des éléments centraux de ce projet. Les niveaux inférieurs abriteront des commerces et des équipements collectifs pour les résidents, tandis que les étages supérieurs seront dédiés successivement à des appartements protégés pour les personnes âgées, des logements en location ainsi que des propriétés par étage. Sur les 128 unités, la tour comptera 56 logements protégés. Cette diversité permettra une véritable mixité intergénérationnelle.

CONCEPTION SIMPLE, MATÉRIAUX DURABLES

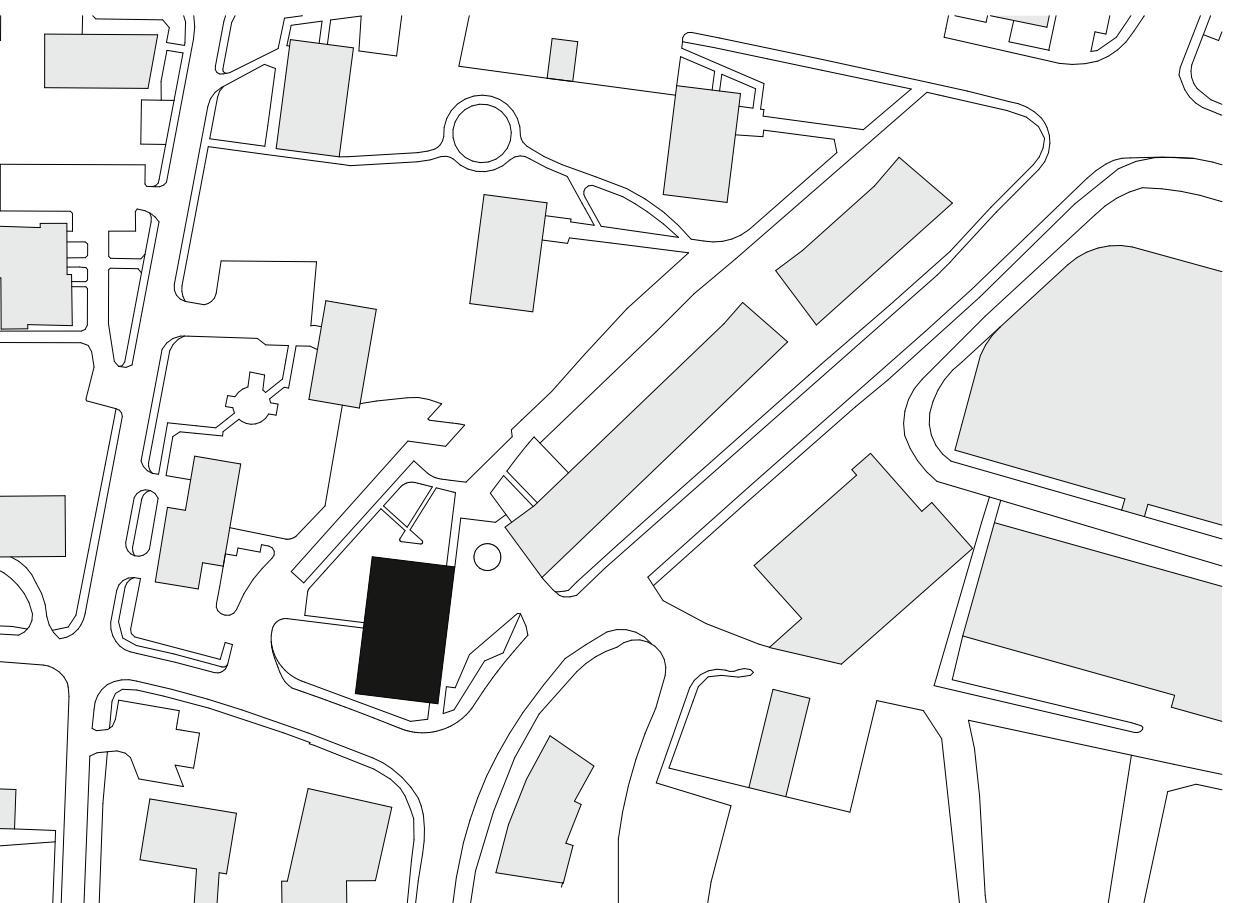
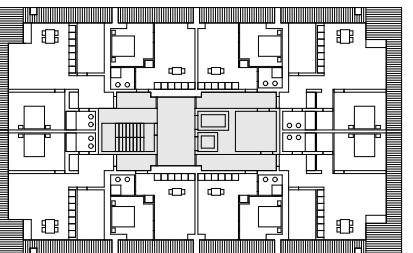
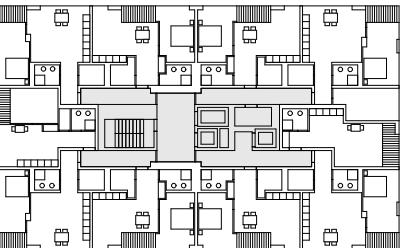
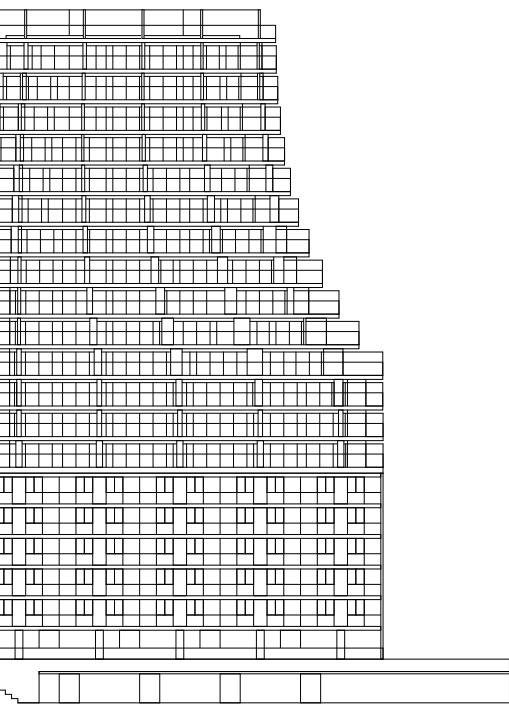
La structure du bâtiment, qui superpose le parking souterrain, les espaces commerciaux et les logements, a été pensée de manière rationnelle et efficace. La construction repose sur deux murs parallèles au centre du plan. Ils assurent une part prépondérante de la stabilité sismique et permettent une distribution optimale des circulations et des espaces.

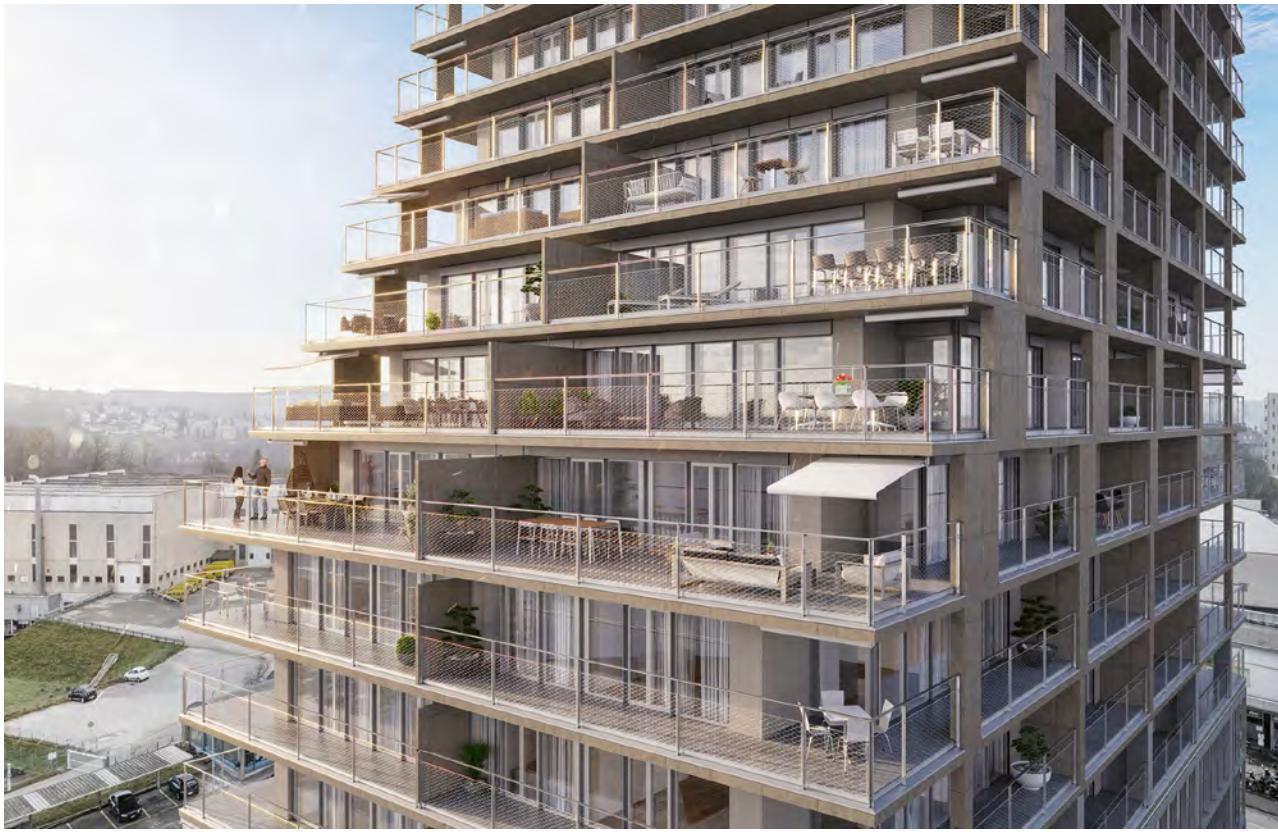
D'un point de vue environnemental, les modifications apportées au projet à partir de 2022 ont fait l'objet d'une attention

renforcée sous plusieurs aspects, dont celui de la densification. L'abandon de l'hôtel a permis l'économie d'un sous-sol entier d'installations techniques, les structures de béton ont été allégées, la construction des façades en aluminium simplifiée, la surface des panneaux solaires en superstructure a été portée au maximum. L'ouvrage est aujourd'hui au bénéfice d'une labellisation provisoire Minergie.

UN ULTIME DÉFI

« Au-delà des aspects conceptuels, le défi le plus important qui nous a été donné réside dans la décision du maître de l'ouvrage de nous confier cette réalisation en mandat complet, sans l'implication d'une entreprise générale ou totale, précise encore l'architecte. Notre structure ne compte que 12 personnes. Et, en toute transparence, nous avons associé aux compétences de notre équipe celles d'un directeur de travaux indépendant, à notre pleine satisfaction. » La fin du chantier est prévue pour décembre 2026.





LISTE DES MANDATAIRES ET INTERVENANTS

Maitre de l'ouvrage
C14immo SA

MANDATAIRES

Architectes
QUBBARCHITECTES SA

Direction de travaux
AROTEK Sàrl

Groupe Coliseum SA

Ingénieur civil
AB Ingénieurs SA

Ingénieur électricité
Josef Piller SA

Ingénieur CV
Chuard Ingénieurs Fribourg SA

Ingénieur sanitaire et sprinkler
Duchemin SA

Ingénieur façades
BCS SA

Ingénieur acoustique
CSD Ingénieurs SA

Ingénieur physique du bâtiment
CSD Ingénieurs SA

Ingénieur sécurité
Ignis Salutem SA

Environnement et Acoustique - Étude de bruits
Triform EA SA

Géomètre
Pascal Bongard SA

ENTREPRISES
Terrassements, Travaux spéciaux

Grisoni-Zaugg SA

Maçonnerie
Grisoni-Zaugg SA

Paratonnerre
Perusset Paratonnerres SA

Installations sanitaires
Hayoz-Brunhart SA

Électricité
Voltis Energies Sàrl

Ascenseurs
Schindler SA

