



# REX PULS THUN

NOUVELLE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS ET COMMERCIAUX  
RÉNOVATION DE LA VILLA GERBER ET D'UN ENTREPÔT

Thoune - BE

## Maître d'ouvrage

CSA Credit Suisse  
Fondation de placement  
Brandschenkestrasse 38  
8002 Zurich

## Entreprise Totale

Losinger Marazzi SA  
Sägestrasse 76 - 3098 Köniz

## Architecte pour les nouveaux bâtiments

Holzer Kobler Architekturen GmbH  
Ankerstrasse 3 - 8004 Zurich

## Architecte pour les bâtiments existants

3 B Architekten AG  
Sandrainstrasse 3B  
3007 Berne

## Ingénieur civil Rex

Theiler Ingenieure AG Aarestasse  
38 B - 3600 Thoune

## Ingénieur civil Puls

BG Ingenieure und Berater AG  
Wankdorf-Center  
Papiermühlestrasse 71  
3014 Berne

## Bureaux techniques

Ingénieur électrique : Eproplan AG  
Moosstrasse 2 - 3073 Gümligen

Ingénieur sanitaire :

Grüning & Partner AG  
Kirchstrasse 24 - 3097 Liebefeld

Ingénieur CVC : Energieatelier AG  
Bierigutstrasse 11 - 3608 Thoune

## Géotechnicien

Geotest AG  
Birkenstrasse 15 - 3052 Zollikofen

## Physique du bâtiment Puls (existant)

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH  
Grubenstrasse 12 - 8045 Zurich

## Protection incendie Rex

Zehnder & Kälin AG  
Römerstrasse 21  
8400 Winterthur

## Protection incendie

Wälchli Architekten Partner AG  
Biderstrasse 50 - 3006 Berne

## Architecte d'intérieur (cinéma)

meierpartner architekten eth sia ag  
Kantonsschulstrasse 6  
8620 Wetzikon

## Architecte-paysagiste

Rotzler Krebs Partner GmbH  
Lagerplatz 21  
8400 Winterthur

## Coordonnées

Rex : Aarestasse / Gewerbestrasse  
3600 Thoune  
Puls : Gewerbestrasse / Allmend-  
strasse, 3600 Thoune

## Conception

2007

## Réalisation

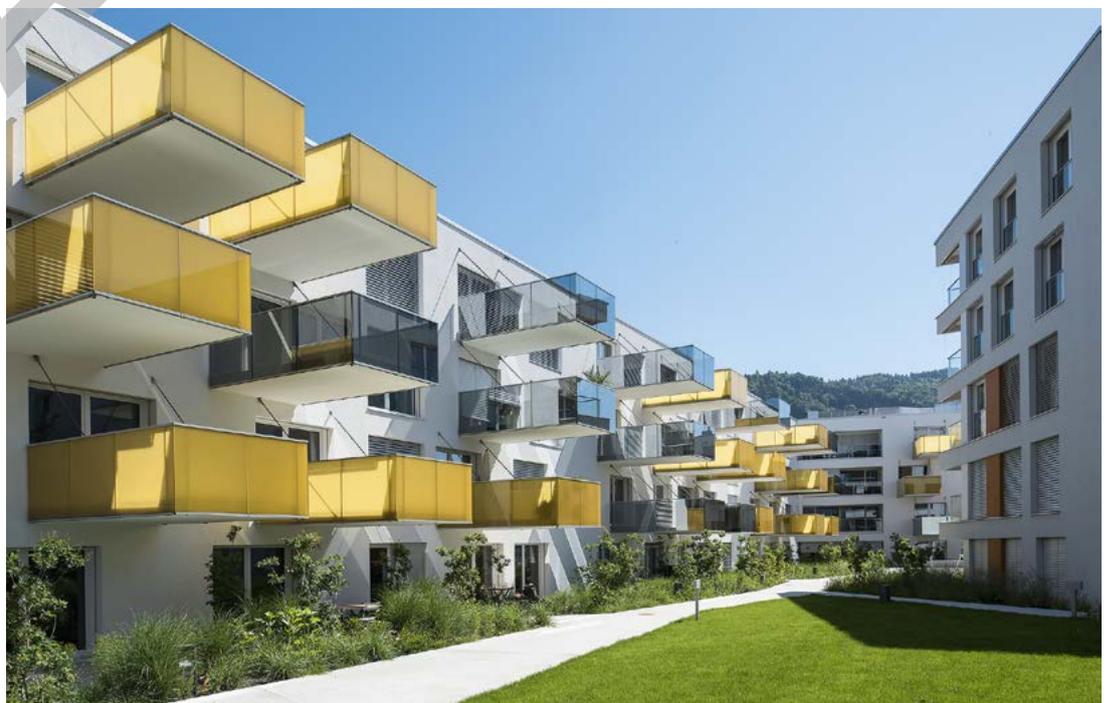
2012 - 2015



## SITUATION / HISTOIRE

Les immeubles Rex et Puls se situent sur le site des anciens terrains occupés par le cinéma Rex et l'usine fromagère Gerber (plus tard Emmi), au cœur de Thoune, la florissante métropole de l'Oberland bernois. Rex et Puls forment, sous le nom officiel de Rex Puls Thun, un îlot de modernité dans la ville. Ils réunissent des fonctions d'habitation, de travail, de loisirs et des commerces dans un quartier vivant à proximité de la zone piétonne de Bälliz et à cinq minutes à pied de la gare.

Outre un raccordement parfait aux transports publics, grâce à un arrêt de bus juste devant le complexe immobilier, Rex Puls Thun est aussi facilement accessible par les moyens de transport individuels. L'Entreprise Totale Losinger Marazzi a conçu et réalisé les projets Rex et Puls simultanément, pour le compte de la Credit Suisse Fondation de placement. Cela a commencé par la démolition de plusieurs bâtiments de production d'Emmi et du cinéma Rex.





## CONCEPT / ARCHITECTURE

Le concept architectural du projet Rex Puls Thun réunit sept bâtiments de manière urbaine – cinq nouveaux bâtiments en béton armé et deux bâtiments entièrement rénovés. Trois des nouveaux bâtiments font partie du projet Puls, les deux autres sont constitutifs du projet Rex. Ce nouveau quartier urbain aménagé harmonieusement offre des appartements de standing, de nombreux espaces extérieurs individuels et collectifs, des surfaces de bureaux ainsi que des locaux commerciaux.

Le public et le privé forment un ensemble vivant et varié. Au rez-de-chaussée, on trouve des espaces pour la restauration, la vente et d'autres services. Les logements en location, 181 au total, vont du studio à l'appartement de 4 ½ pièces et proposent des plans d'aménagement très variés – avec une finition de haut standing.



Le revêtement des façades des nouveaux bâtiments est fait de crépi lisse ou de plaques métalliques colorées; les teintes fraîches reflètent le dynamisme du quartier. Les balcons suspendus au-dessus du patio, très saillants et avec leurs garde-corps en verre, sont très distinctifs. Entre les immeubles d'habitation sont aménagés des jardins, tels des oasis urbaines. Avec ses sept étages, le projet Puls constitue l'extrémité Ouest de l'ensemble.

La modernité de Rex Puls Thun tranche avec les deux bâtiments historiques situés au cœur du projet, la villa Gerber et un ancien entrepôt, tous deux datant de l'époque de la production fromagère et ayant été rénovés à grands frais pour s'intégrer dans l'ensemble. La villa Gerber est désormais un centre médical avec différents cabinets, tandis que l'entrepôt, construit en 1920 dans le style rustique bernois et désormais utilisé



comme espace de vente et entrepôt sous le nom de « Villa Stettler ». Sa transformation convient très bien à un usage pour la restauration.

Dans le cadre de la réaffectation, le cinéma Rex, présent à Thoue depuis 1952, a été réhabilité. Le complexe de cinéma dernier cri compte cinq salles pour un total de 970 places. L'une des salles est la toute première en Suisse à être équipée du système Dolby Surround le plus moderne du monde.

## PARTICULARITÉS

La nappe phréatique a posé un défi de taille aux responsables du chantier lors de la réalisation du projet Puls. Afin de stabiliser la poussée verticale de l'eau pendant la première phase de travaux, le deuxième sous-sol a dû être inondé, une situation peu habituelle pour la plupart des partenaires du projet. La présence d'une galerie d'évacuation de l'Aare à trois mètres du chantier a rendu cette tâche encore plus ardue.

Comme l'on construisait jusqu'aux limites des parcelles, la ville de Thoue a réaménagé la Allmendstrasse et la Gewerbestrasse pendant les travaux. De ce fait, l'Entreprise Totale Losinger Marazzi a dû élaborer un concept de logistique spécialement adapté à ce chantier pour la circulation et les livraisons, notamment un dépôt externe pour le stockage temporaire des matériaux de construction.

Les contraintes techniques pour l'extension du cinéma étaient, elles aussi, extraordinaires. Pour l'isolation acoustique entre les salles de cinéma et entre ces dernières et les logements ainsi que les commerces, l'expertise de l'Entreprise Totale a été fortement sollicitée.





## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Rex Puls Thun est certifié Minergie. Il est raccordé au réseau de chauffage urbain de la place d'armes de Thoun, qui distribue l'énergie écologique issue de l'usine d'incinération des ordures ménagères pour le chauffage et la production d'eau chaude. L'énergie nécessaire à la climatisation du cinéma et des locaux commerciaux provient de la récupération de la chaleur des eaux usées de l'ensemble immobilier. Une ventilation des appartements peu gourmande en énergie et un éclairage LED, lui aussi très économe, contribuent également à la durabilité environnementale du quartier, encore renforcée par des toits plats largement recouverts de verdure.

## CONSTRUCTION DURABLE

- Label Minergie pour l'intégralité de l'ensemble immobilier
- Chauffage urbain par l'usine d'incinération des ordures ménagères de Thoun
- Climatisation des salles de cinéma et des commerces par récupération de chaleur
- Ventilation énergétiquement efficace
- Eclairage LED économe en énergie

## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain : 12 396 m<sup>2</sup>

### Surfaces de plancher brutes

Rex : 7 174 m<sup>2</sup>  
 Puls : 15 669 m<sup>2</sup>  
 Bâtiments existants (Villa Gerber + Villa Stettler) : 2 574 m<sup>2</sup>

### Volumes SIA

Rex : 55 051 m<sup>3</sup>  
 Puls : 108 015 m<sup>3</sup>  
 Bâtiments existants (Villa Gerber + Villa Stettler) : 8 300 m<sup>3</sup>

### Rex

Sous-sol : 1  
 Rez-de-chaussée : 1  
 Etages : 4  
 Appartements (total : 2 900 m<sup>2</sup>) : 37  
 Locaux commerciaux : 5 000 m<sup>2</sup>  
 5 salles de cinéma : 970 places  
 Places de parc souterraines : 50  
 Places pour vélos : 118

### Puls

Sous-sol : 2  
 Rez-de-chaussée : 1  
 Etages : 7  
 Appartements (total : 11 000 m<sup>2</sup>) : 144  
 Locaux commerciaux : 5 300 m<sup>2</sup>  
 Places de parc souterraines : 247  
 Places pour vélos : 80

