



# CERES TOWER

NOUVELLE TOUR DE BUREAUX ET DE LOGEMENTS  
PRATTELN – BL

## Ouvrage 12068F

### Maître d'ouvrage

Credit Suisse Real Estate  
Fund Living Plus

### Représentation par:

Credit Suisse Asset  
Management (Schweiz) AG  
Sihlcity – Kalendergasse 4  
8070 Zurich

### Représentant du maître d'ouvrage

Stokar+Partner AG  
Pfeffingerstrasse 41  
4053 Bâle

### Entreprise Totale

HRS Real Estate AG  
Hochbergerstrasse 60C  
4057 Bâle

### Architecte

atelier ww  
Architekten SIA AG  
Asylstrasse 108  
8032 Zurich

### Ingénieur civil

Ribi+Blum AG  
Ingenieure und Planer SIA/USIC  
Konsumhof 3  
8590 Romanshorn

### Ingénieur en électricité

HKG Engineering AG Baden  
Im Langacker 20  
5405 Baden

### Ingénieur CVCS

Amstein+Walthert AG  
Andreasstrasse 5  
8050 Zurich

### Géotechnique

Geotechnisches Institut AG  
Pfeffingerstrasse 41  
4053 Bâle

### Physique du bâtiment

Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52A  
5610 Wohlen

### Conception des façades

Neuschwander+Morf AG  
Innere Margarethenstrasse 26  
4051 Bâle

### Architecte paysagiste

Fontana Landschafts-  
architektur GmbH  
Murbacherstrasse 34  
4056 Bâle

### Coordonnées

Hohenrainstrasse 24  
Pratteln (BL)

### Réalisation

Mai 2015 à septembre 2017

### Livraison

1<sup>er</sup> octobre 2017

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



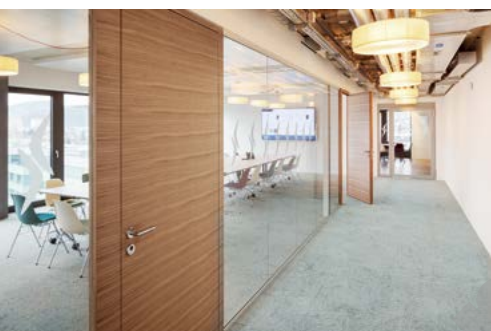
## SITUATION / HISTORIQUE

Des entreprises de renom comme Schindler ou Henkel ont contribué au développement de Pratteln (BL). Ces sociétés ont, depuis, soit opté pour d'autres lieux, soit carrément fermé leurs portes. Durant de longues années, le temps s'est pratiquement arrêté dans cette commune de plus de 16000 habitants située aux portes de Bâle. S'appuyant sur son plan directeur «Salina Raurica», Pratteln a su redevenir à partir de 2009 un pôle

attractif en matière économique et de logements. Le regain d'attractivité de la commune se vérifie également par l'émergence sur son territoire de nouveaux bâtiments-tours. Ainsi, la CERES Tower est-elle déjà la troisième du genre à Pratteln.

La belle histoire de la CERES Tower a démarré au moment où l'investisseur et mécène d'art Hermann Alexander Beyeler s'est rendu acquéreur d'une parcelle voisine de l'ancien site d'industrie lourde de la société





Buss. Il a développé avec le concours de HRS Real Estate un premier plan portant sur la réalisation de logements et d'une tour sur le site. Dans un second temps, Hermann Beyeler a décidé de ne pas s'engager plus avant dans ce projet. C'est alors qu'il est parti à la recherche d'un investisseur susceptible de réaliser le bâtiment-tour, en l'occurrence un fonds immobilier de Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG.

La CERES Tower est située à la Hohenrainstrasse 24, au Nord-Est de la gare de Pratteln. Elle bénéficie d'intéressantes infrastructures à proximité, à l'exemple de centres commerciaux, de restaurants et du célèbre parc aquatique Aquabasilea. La commune peut faire valoir également sa connexion optimale avec les autoroutes A2 (Bâle/Gothard) et A3 (Zurich). Un emplacement idéal, et ce pas uniquement pour les automobilistes. La gare de Pratteln n'est en effet qu'à une dizaine de minutes et le S-Bahn, lequel offre une cadence au quart d'heure, permet de rallier le centre de Bâle en moins de 10 minutes.

### CONCEPT / ARCHITECTURE

Cette tour de 23 étages d'une hauteur de 81,3 mètres porte le nom de la déesse romaine Ceres, représentée sur un tableau de

Rubens. Ce dernier fait partie de la collection de Hermann Alexander Beyeler. Le premier propriétaire de la parcelle sur laquelle s'élève aujourd'hui la tour voulait offrir un écrin à la dimension de sa déesse. Son projet d'installation a certes été abandonné, mais le nom de Ceres, lui, est resté.

Ancrée sur une base aux dimensions généreuses (24,8 mètres de long sur 9,9 mètres de large), la CERES Tower présente une poupe d'une hauteur de 21 mètres (pour une surface de 9,9 mètres sur 9,2 mètres) correspondant à celle des bâtiments voisins. Reconnaisable au premier coup d'œil à ses façades aux formes concaves, la tour est coiffée d'une couronne carrée à encorbellement. En optant pour une structure socle-tour-attique, les architectes font clairement référence à des modèles classiques, à l'exemple du Rockefeller Center, à New York.

L'enveloppe de la façade métallique arborant une teinte bronze foncé rappelle les anciennes fonderies locales d'antan. Les bandeaux de façades présentent des nuances de gris foncé et de gris clair, avec une discrète tonalité de vert.

Les trois niveaux de sous-sol de la CERES Tower accueillent 202 places de parc ainsi que des espaces techniques et de stockage.



Les étages du socle (niveau 0 à 7) sont réservés à des surfaces de bureaux en location. Leur particularité est qu'elles sont toutes modulables. Les 90 appartements (6 par étage), proposés eux aussi en location, sont disposés à partir du niveau 8 jusqu'au 22<sup>e</sup> étage. Enfin, la technique du bâtiment occupe le 23<sup>e</sup> étage.

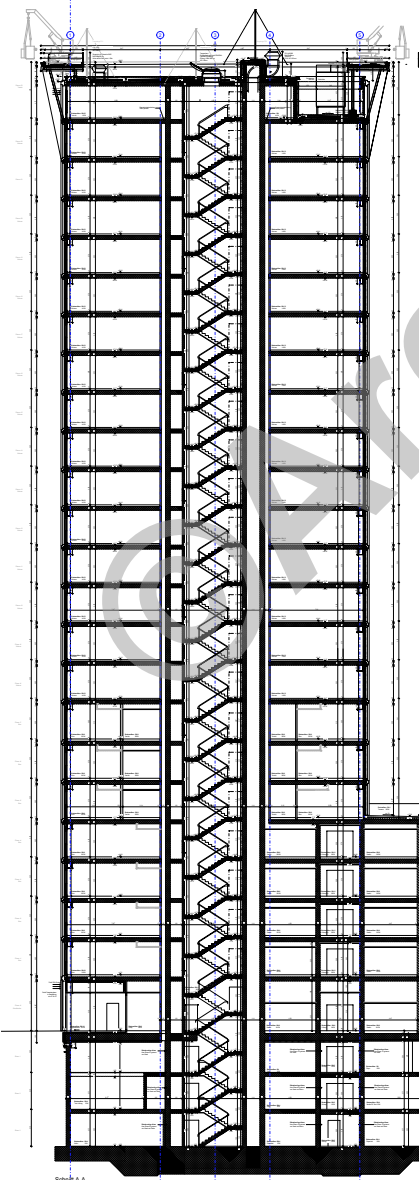
Le terrain est constitué de gravier très stable. Le bâtiment repose sur un socle conventionnel et des fondations ponctuelles dans la zone des piliers. La partie supérieure est une ossature en béton armé. Les dalles de 32 centimètres d'épaisseur ont été coulées sur place, tandis que les piliers intérieurs et de façades ont été réalisés en préfabriqués.

La façade de forme concave est composée d'une structure métallique et d'éléments de fenêtres entièrement vitrés. Ceux-ci sont extérieurs aux piliers et ont été fixés à la hauteur des têtes de dalles.

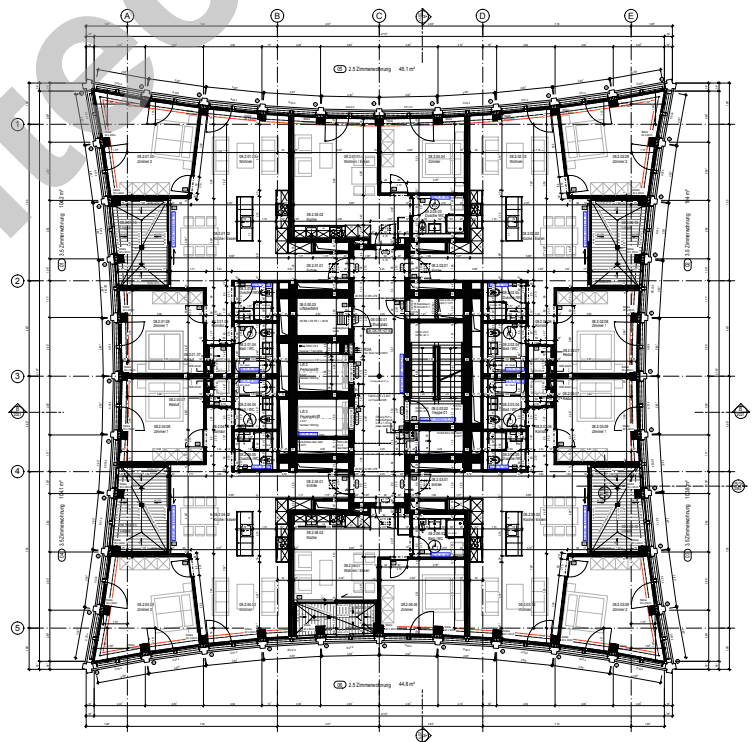
### PARTICULARITÉS

Du fait des impératifs liés à une construction tout en hauteur, la logistique constituait un défi de taille. Le transport de matériel

a finalement été exécuté à l'aide de deux ascenseurs. Lors de la construction de l'échafaudage, HRS Real Estate a fait le choix d'une solution assez inhabituelle pour une construction d'une telle hauteur. Un échafaudage classique a été utilisé, adapté à la forme concave de la façade. Afin de pouvoir créer la couronne de toit, il a fallu constituer au niveau du 19<sup>e</sup> étage une console saillante tout autour du bâtiment, celle-ci ayant pour vocation de soutenir l'échafaudage.



Plan de coupe



Niveau 8



### CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ

Le bâtiment-tour est relié au «réseau de chauffage à distance Pratteln» géré par le fournisseur d'énergie Elektra Baselland (EBL). L'énergie est issue de sources domestiques renouvelables, notamment la chaleur résiduelle de la station d'épuration ARA Rhein AG, ainsi que la chaleur d'une centrale thermique à bois. Les appartements de la CERES Tower sont équipés d'une ventilation contrôlée, les bureaux disposant pour leur part d'un système de plafonds chauffants et rafraîchissants. Également au chapitre du développement durable, on signalera la toiture végétalisée extensive.

### CARACTÉRISTIQUES

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Coût global (CHF):                 | <b>67 millions</b>   |
| Volume SIA:                        | <b>98 417 m<sup>3</sup></b>  |
| Surface brute de planchers:        | <b>31 984 m<sup>2</sup></b>  |
| Nombre de niveaux:                 | <b>3 en sous-sol,</b><br><b>1 rez-de-chaussée, 22 hors sol,</b><br><b>1 étage technique (23<sup>e</sup> étage)</b> |
| Surfaces commerciales (total):     | <b>6 010 m<sup>2</sup></b>   |
| Surfaces d'habitation (total):     | <b>6 924 m<sup>2</sup></b>   |
| Répartition des logements (total): | <b>90</b>  |
| Appartements de 2,5 pièces:        | <b>30</b>  |
| Appartements de 3,5 pièces:        | <b>60</b>  |
| Places de parc                     |  |
| Extérieures:                       | <b>6 places parcage courte durée</b>   |
| Intérieures:                       | <b>202, réparties sur 3 niveaux</b>  |

