



# 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 m<sup>2</sup>. 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 m <sup>2</sup>
Surface au sol brute	38'431 m <sup>2</sup>
Volume SIA	142'272 m <sup>3</sup>
Étages	2 au sous-sol, 6 étages
Places de stationnement	
Parking pour voitures	
- 1 <sup>er</sup> sous-sol, places clients	125
- 2 <sup>e</sup> 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

