



# AGORA

BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL DE BUREAUX, COMMERCE ET LOGEMENTS

Fribourg - FR

## Maître de l'ouvrage

OROX Capital Investment  
Route de Champ-Colin 2a  
1260 Nyon

## Entreprise Totale

Losinger Marazzi SA/AG  
Sägestrasse 76  
3098 Köniz

## Architectes

Auteurs du projet initial (1993):  
Lateltin & Monnerat  
Architectes SIA SA  
Route neuve 7a  
1700 Fribourg

En collaboration avec:

LZ&A architectes SA  
Route des Arsenaux 9  
1700 Fribourg

Architecte du projet final:

Luscher Architectes SA  
Boulevard de Grancy 37  
1006 Lausanne

## Ingénieurs civils

C. von der Weid & Associés SA  
Avenue Jean-Paul II 5  
1752 Villars-sur-Glâne

## Bureaux techniques

CVS:  
Tecnoservice Engineering SA  
Route de Beaumont 20  
1700 Fribourg

Electricité:

Risse Christian SA  
Rue Jean Prouvé 6  
1762 Givisiez

## Géomètre

Jean Hodler SA  
Route du Château-d'Affry 6  
1762 Givisiez

## Coordonnées

Rue Louis-Affry 4-6  
1700 Fribourg

## Conception

2009

## Réalisation

2010-2012



## SITUATION / CONCEPT

Au cœur de Fribourg, une parcelle triangulaire, délimitée au sud par les voies de chemin de fer et par deux grandes artères routières au nord et à l'est, a attendu jusqu'en 2010 sa réaffectation. A l'origine, il était prévu d'y installer le Tribunal administratif fédéral, mais l'institution a décidé de s'établir à St-Gall. Les Plans d'aménagement de détail datant de 1993, lors de la construction de la gare routière en sous-sol, imposaient d'y construire un bâtiment utilisant l'entier de la parcelle.

Long de 70 mètres, le bâtiment abrite désormais un programme mixte avec 800 m<sup>2</sup> de commerces, 12 000 m<sup>2</sup> de surfaces administratives, dont principalement le siège social d'Alcon, numéro un mondial des produits ophtalmologiques, ainsi que 15 logements en duplex. Au sous-sol, le niveau de parking existant a été enterré d'un demi niveau supplémentaire. Quelque 500 personnes y travailleront et habiteront à terme.







À l'extérieur, plusieurs cheminements piétonniers et un parcours de mobilité douce s'articulent autour de ce bâtiment multifonctionnel. Une passerelle pour les piétons enjambe l'avenue de Tivoli à l'est pour accéder au pied du bâtiment. Au sud de la parcelle, un passage de liaison permet d'accéder à la gare CFF et une piste cyclable longe l'ensemble du complexe.

## PROJET

L'enjeu architectural du projet Agora consistait à rendre le bâtiment, dont le volume est conséquent, plus aérien. Les architectes ont ainsi joué sur la forme du bâtiment, en y apportant courbes et arrondis, ce qui a permis de casser sa ligne. Pour que cet effet de légèreté soit préservé, les architectes ont privilégié une façade vitrée avec bandeaux horizontaux pour la façade longeant les voies de chemins de fer, rappelant la rythmique des ballasts CFF à proximité. La façade donnant côté route, propose un élément arrondi qui reprend les formes du giratoire sur lequel il s'ouvre. Au nord la façade dispose de percées minimales, tandis qu'au sud, elle arbore de généreux vitrages.

À l'intérieur, les locaux administratifs ont été laissés bruts afin de donner un maximum de flexibilité aux

futurs locataires. Les espaces publics jouent avec des couleurs vives pour dynamiser le béton apparent. Au centre du bâtiment, un atrium laisse pénétrer la lumière naturelle à l'intérieur de l'immeuble au travers d'une large verrière en toiture.

Quant aux deux derniers étages qui abritent les logements en duplex, le niveau inférieur est dévolu au hall, séjour, cuisine et WC-douche; tandis que le niveau supérieur est réservé aux chambres et à une salle de bain. Répartis entre des 3,5 et 4,5 pièces, trois des appartements possèdent une terrasse et les autres des balcons-loggias.

Plusieurs contraintes liées au site ont orienté les travaux. Avec la présence de la gare routière, située sous le bâtiment, il a fallu renforcer la structure pour répondre aux normes antisismiques. L'emplacement de la parcelle, entre les voies CFF et les axes routiers à fort trafic, a également conditionné le chantier. Les emplacements de stockage pour les marchandises ont été réduits au minimum, impliquant des livraisons minutieusement planifiées. Certains travaux de plus grande envergure ont dû être réalisés durant la nuit pour réduire l'impact sur la circulation. Et pour finir, du côté des voies de chemins de fer, des parois de protection ont été installées pour parer notamment les mouvements des grues.

Selon la volonté du maître de l'ouvrage, le bâtiment répond au label Minergie avec une isolation périphérique de 28 centimètres d'épaisseur. Un système de double-flux permet de ventiler les locaux. Deux pompes à chaleur gèrent le chauffage avec deux chaudières à gaz en appoint. Les dalles sont actives au niveau du chauffage et du refroidissement afin d'améliorer le confort des utilisateurs tout en ménageant l'environnement. Le tout est géré par une mini-centrale de gestion automatisée. Agora a été labellisé 25 000<sup>e</sup> bâtiment MINERGIE® de Suisse.

## CARACTÉRISTIQUES

|                                 |   |                             |
|---------------------------------|---|-----------------------------|
| Volume SIA                      | : | <b>68 000 m<sup>3</sup></b> |
| Surface de la parcelle          | : | <b>3 500 m<sup>2</sup></b>  |
| Surface brute de planchers      | : | <b>14 000 m<sup>2</sup></b> |
| Emprise au rez                  | : | <b>2 500 m<sup>2</sup></b>  |
| Nombre d'appartements en duplex | : | <b>15</b>                   |
| Nombre de niveaux               | : | <b>rez + 7 niveaux</b>      |
| Nombre de niveaux souterrains   | : | <b>8 demi-niveaux</b>       |
| Abri PC                         | : | <b>41 places</b>            |
| Parking intérieur               | : | <b>150 places</b>           |
| Répartition des surfaces        | : |                             |
| Administration                  | : | <b>12 000 m<sup>2</sup></b> |
| Logements                       | : | <b>2 000 m<sup>2</sup></b>  |
| Dépôts                          | : | <b>300 m<sup>2</sup></b>    |
| Commerces                       | : | <b>800 m<sup>2</sup></b>    |



## CONSTRUCTION DURABLE

25 000<sup>e</sup> bâtiment labellisé MINERGIE® en Suisse