

## Tour Invictus

# Le plus haut bâtiment résidentiel de Fribourg

Même si elle ne dépasse pas la tour de la cathédrale Saint-Nicolas de Fribourg, qui culmine à 74 mètres, la tour Invictus, actuellement en réalisation dans le quartier résidentiel de Beaumont, mesure 60 mètres de haut et s'étage sur 21 niveaux (rez inférieur: locaux commerciaux et du rez supérieur au 19<sup>e</sup> étage: logement). Elle est le plus haut bâtiment résidentiel du canton et de la ville.

La tour abritera, dans les premiers étages, un mélange d'espaces commerciaux et d'appartements conçus spécialement pour les seniors, répondant aux normes strictes de la SIA 500. A partir du 6<sup>e</sup> étage, jusqu'au sommet, des appartements classiques sont aménagés. Ces espaces se distinguent par leurs vastes baies vitrées, leurs terrasses généreuses et la possibilité de contempler des vues sur les Préalpes fribourgeoises et l'emblématique Pont de la Poya. Claude-Alain Thomann, promoteur réalisateur d'Invictus Fribourg, a répondu dans ses bureaux d'Yverdon-les-Bains/VD aux questions du Journal de l'Immobilier.

**- Quelles sont les phases de réalisation de la tour Invictus?**

- Nous avons obtenu un permis de construire définitif début décembre 2023



Claude-Alain Thomann.

en douze mois, ce qui est un délai particulièrement court. Le 22 décembre ont débuté les travaux de défrichage et d'installation du chantier. Aujourd'hui, on réalise les travaux spéciaux, avec entre autres des pieux à poser dans le terrain. Le chantier va durer environ 38 mois et il est prévu de livrer les objets en février 2027. Dès les travaux spéciaux terminés, nous monterons étage par étage. Dans cette tour, il y a tout un travail technique relatif au désenfumage et à la ventilation, qui sont des points très importants.

**- Quel est l'historique et le contenu de ce projet?**

- Il y avait un projet existant que j'ai repris en septembre 2022. Nous avons été mis en contact avec l'ancien propriétaire, avec qui nous avons eu différents échanges et qui a accepté de



FIDUCIAIRE  
PISSETTAZ

La Fiduciaire Franco-Suisse  
[www.fiduciaire-pissetta.com](http://www.fiduciaire-pissetta.com)

ANNECY-LE-VIEUX - ARCHAMPS - CANNES - CHAMBERY - CHAMONIX  
CHÂTEL - COURCHEVEL - DOUVAIN - DUBAI - FAVERGES  
GENÈVE - MONTHEY - SALLANCHES - THONON-LES-BAINS



FIDUCIAIRE  
DE LA CORRATERIE



Le nouveau foyer de plus de 300 habitants.

nous céder le projet. Celui-ci était au bénéfice d'un permis de construire, auquel nous avons effectué beaucoup de changements afin de rendre le projet viable. Nous avons mis le tout à l'enquête complémentaire à fin mars 2023. Concernant les modifications, la surface commerciale a été réduite à 500 m<sup>2</sup> et nous avons ensuite prévu 56 logements pour seniors, adaptés selon la norme SIA 500 aux personnes à mobilité réduite. Cette partie est déjà vendue à un institutionnel. Il y aura aussi un local intergénérationnel au niveau du rez inférieur, ce qui va favoriser une mixité sociale. Au-dessus de cette partie, il y a des appartements en copropriété qui vont du 2,5 au 5,5 pièces. Plus de 20% de ceux-ci ont déjà été vendus. Sur 48 logements, 35 sont encore disponibles. Pour la totalité du bâtiment, cela représentera environ 320 habitants.

**- Pourquoi habiter dans une tour de 60 mètres?**

- Je trouve très intéressant et agréable d'habiter en hauteur. Aujourd'hui, les gens aiment ça. Il faut que les logements soient lumineux. Et on a généralement une magnifique vue sur les villes et les quartiers environnants. En termes d'aménagement du territoire, c'est évidemment répondre à la demande de densification, voulue par la LAT. On lutte contre le mitage du terrain. Mais les tours ne sont pas entrées dans les mœurs. Ils existent plusieurs exemples qui rencontrent des difficultés à les ►

Solution de contrôle d'accès pour  
**des chantiers éthiques et sûrs**

- contrôle d'accès
- système d'alarme
- vidéosurveillance
- agents de sûreté

T +41 22 300 24 24 | [susector.ch](https://www.susector.ch)  
susector sa | 22, Rte de Pré-Marais | CH-1233 Bernex

**+** **susector**



### Superbe vue depuis les terrasses.

réaliser dans les nouveaux quartiers. Pourtant, on devrait s'acheminer vers cette solution et on n'est pas tellement plus cher en prix de vente que pour des appartements traditionnels.

#### - Qu'est-ce qui renchérit le coût de ces appartements en hauteur?

- Ce qui accroît le coût, ce sont les normes pour les arrivées d'eau, la surpression, la ventilation, les mesures anti-feu. Ces normes sont très strictes pour

éviter tout danger. Pour le projet de la tour Invictus à Yverdon, en discutant avec l'architecte, j'ai souhaité qu'il y ait des balcons et il m'a dit que cela serait considéré comme des verrues sur la façade, car la Tour n'était pas adaptée. Le problème ne s'est pas posé sur le projet de Fribourg, car des balcons avaient déjà été prévus dans l'ancien projet et s'intègrent parfaitement à celui-ci. Cela renchérit évidemment l'ensemble, mais offre un cadre magnifique pour les fu-

turs habitants de la tour. Chaque client qui arrive a son idée concernant la vue qu'il veut. Tous ces balcons apportent une qualité de vie que je trouve fantastique.

#### - Est-ce compliqué de réaliser de tels projets?

- C'est très compliqué de réaliser des tours. Les propriétaires abandonnent souvent les projets en raison de la résistance à ce type de construction. C'est un

## CPIS CONSEILS SARL

Concept Prévention Incendie & Sécurité

#### Protection et sécurité incendie:

- Audites de sécurité en protection incendie de bâtiments
- Etude de projet
- Etablissement du concept de prévention et sécurité incendie pour les déposes en autorisations de construire et de rénovations
- Suivis de chantiers et exécutions de travaux jusqu'à réception finale

#### Sécurité et surveillance globale de bâtiments et maisons privées:

- Portiers et interphones d'entrée
- Caméras de sécurités et surveillances de sites avec Sociétés d'interventions
- Sécurité et protection incendie
- Détection incendie & Caméras thermographiques (certifiées ANPP)

📍 Rue de la Tambourine 36 - 1227 Carouge ☎ 079 869 29 59 ✉ p.colombo@cpis.ch

perpétuel combat. Malgré l'ordre de densification, on n'a pas encore intégré cette façon de construire et la réglementation n'a pas été adaptée à la construction de bâtiments plus hauts. Aujourd'hui la Suisse compte neuf millions d'habitants, qui étaient attendus en 2060 selon les statistiques fédérales. Avec l'allongement de la vie et l'immigration, le monde a changé et on doit revoir tout l'urbanisme suisse. Les procédures sont beaucoup trop longues et lentes.

**- Comment débloquer cette situation?**

- Je ne vois pas comment résoudre ces difficultés. C'est très difficilement gérable. Actuellement, on compte 30% de demandes de permis de construire en moins

par rapport à 2020 ou 2021. Cela en raison des oppositions, des recours judiciaires et des référendums sur des plans de quartier, voire de découvertes archéologiques qui remettent en cause de nombreux projets. On ne peut plus dézoner des zones agricoles. Beaucoup de propriétaires ne veulent pas vendre, mais conserver leur bien sans l'agrandir ou le densifier. La résolution des problèmes passe par une plus grande souplesse dans les procédures, une plus grande rapidité, et par des constructions en hauteur de qualité et pas surdimensionnées.

**- Pourquoi le nom Invictus?**

- A cause de la signification du mot, «invincible» en latin. On doit y arriver, il faut

se bagarrer pour y arriver. J'étais pratiquement seul à croire au projet de tour Invictus à Yverdon. C'est un parcours du combattant à tous les niveaux. Il faut vraiment le vouloir. C'est aussi un défi de trouver des entreprises capables de réaliser un tel bâtiment de 60 mètres de haut. Le nom Invictus rend aussi hommage au film de Clint Eastwood avec Matt Damon et Morgan Freeman, avec en filigrane la belle figure de Nelson Mandela et de l'équipe de rugby d'Afrique du Sud, qui eux aussi ont voulu - et obtenu - la victoire! ■

**PROPOS RECUEILLIS  
PAR LAURENT PASSER**

AGENCE IMMOBILIÈRE

# Toutes les clés de l'immobilier genevois



Vous cherchez à louer, à vendre ou à acheter un logement, un bureau ou un espace commercial?

La régie Moser Vernet & Cie vous ouvre les portes du marché immobilier genevois.

uspf<sup>genève</sup>

Chemin Malombré 10 – 1206 Genève  
T +41 22 839 09 25 – moservernet.ch



**MOSER VERNET & CIE**