

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	51 (1978)
Heft:	9
Artikel:	Un quartier nouveau à Fribourg : les Hauts de Schiffenen
Autor:	Joye, Philippe
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-128110

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 10.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Un quartier nouveau à Fribourg: Les Hauts de Schiffenen

Le plan de quartier

Au mois de décembre 1971, un groupe de caisses de pension de grandes entreprises suisses (entre autres, la Caisse générale de retraite du personnel de Swissair) et les propriétaires du terrain décidaient d'associer leurs efforts pour construire un ensemble d'habitations sur les terrains du Windig. Il s'agit d'une très belle parcelle descendant en pente douce vers le sud, avec une forêt qui fait la transition entre le plateau du Windig et le lac de Schiffenen, environ 60 mètres plus bas.

Les raisons du choix de Fribourg comme lieu d'investissement sont motivées tout d'abord par un souci de diversification géographique: en effet, jusqu'à maintenant, une part importante des fonds de placement des grandes compagnies est concentrée dans les très grandes agglomérations. Il ne faut cependant pas s'attendre à voir une armée d'hôtesses occuper les appartements construits sur cette parcelle particulièrement bien située sur le territoire communal de la ville de Fribourg.

En 1972, un plan de quartier fut mis à l'enquête et approuvé par les autorités communales et cantonales. La collaboration avec la ville, l'Etat et les administrations telles que les PTT, les EEF, les SI a très bien joué, et le projet tel qu'il commence à se concrétiser dans la réalité construite a été élaboré et discuté sous tous les angles, technique, police

des constructions, urbanisme, entre les propriétaires, les autorités et l'architecte.

Ainsi, une conception centralisée du chauffage et du trafic des énergies (à travers un canal technique accessible en tout temps) permet de rationaliser l'exploitation et concentre les chaudières à mazout à un endroit. La capacité future de la chaufferie est de 12 millions de Kcal répartis en quatre groupes, dont deux installés. Cette chaufferie, qui comporte des citernes de 500 000 litres et une cheminée sophistiquée de 37 m de hauteur, pour diminuer les inconvénients dus aux fumées de chauffage, pourra desservir environ 1000 appartements: elle est, de plus, prête à fonctionner au gaz naturel au moment où cette nouvelle source d'énergie sera introduite à Fribourg.

Les garages sont aussi groupés sur deux niveaux enterrés: 200 places de parc, ventilées, avec des boxes de lavage, sont louées aux habitants du quartier. Ainsi, les places de parc en surface sont réduites à un minimum et réservées aux visiteurs: elles sont engazonnées pour réduire les zones asphaltées.

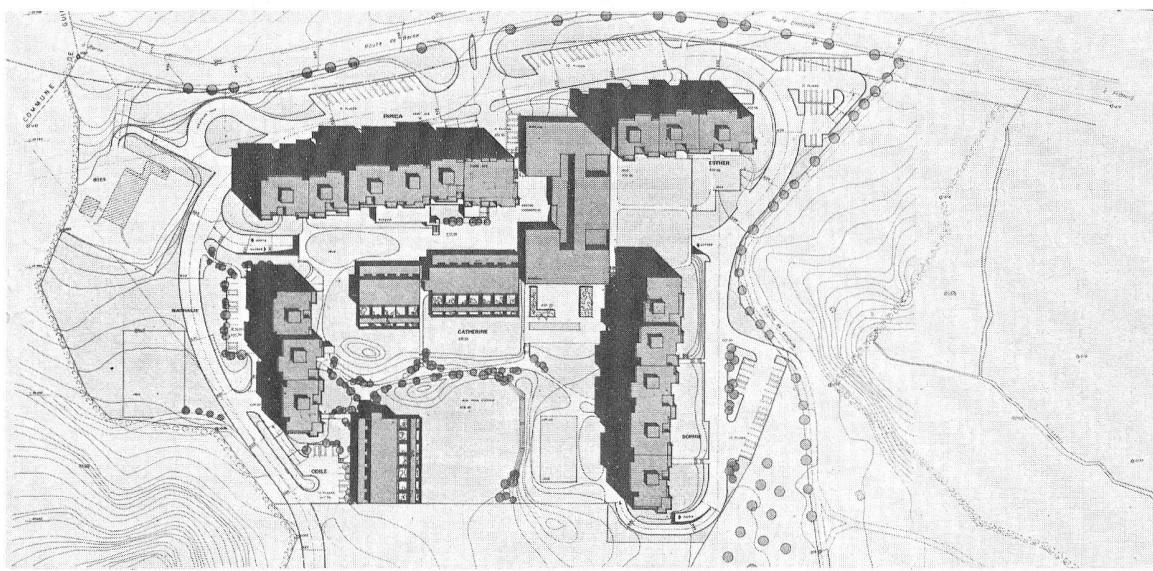
Les immeubles

En ce qui concerne les bâtiments — qui ont été baptisés de noms de jeunes filles en fonction de leur position sur la rose des vents: Nathalie au nord, Sophie au sud, Enrica à l'est, Odile à

l'ouest, etc. — les maîtres d'œuvre avaient un programme précis qu'ils ont soumis à leur architecte: créer un ensemble d'habitations à vendre et à louer, avec une grande variété d'appartements et quelques maisonnettes afin de reconstituer dans le quartier une population diversifiée quant à l'âge, la structure familiale, les formes de propriété et les revenus. Ces habitations sont prolongées par des aménagements extérieurs de qualité (ping-pong, promenades en forêt de 400 m, plateau sportif, jeux d'enfants). Un minicentre permettant de subvenir aux besoins quotidiens de la ménagère (petit supermarché avec bistrot de quartier) et quelques bureaux sont prévus. De plus, une école enfantine devrait voir le jour avec l'appui de la ville ou, éventuellement, un jardin d'enfants privé. A défaut de transports en commun pour l'instant, tout est prêt, du côté des propriétaires, pour recevoir les autobus de toutes dimensions et les faire tourner sur un superbe giratoire selon les normes les plus modernes. Pour l'instant, la station de trolleybus la plus proche se trouve à 600 m environ.

Les questions de trafic n'ont pas été laissées de côté: sur l'initiative du Dé-

1. Plan d'ensemble du quartier, situé au sud de la route Fribourg-Berne (tel qu'il sera à la dernière étape).



partement des travaux publics, un élargissement de la route et un passage sous route payés en grande partie par les propriétaires ont été exécutés, qui permettent aux piétons et à nos compagnes à quatre roues un accès aisément et sûrement.

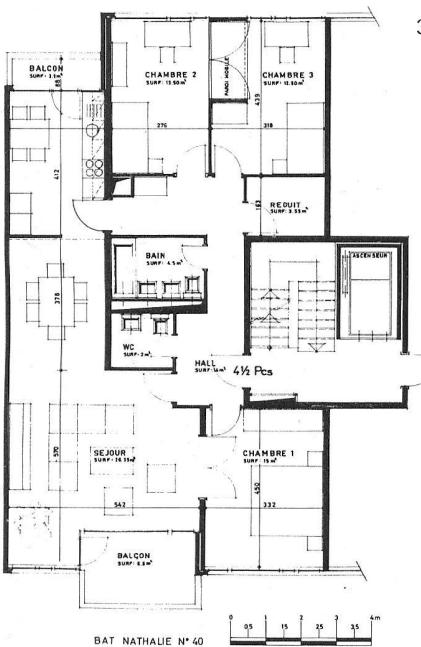
Cette volonté de mélanger des personnes et des activités, des types d'appartement (120 avec fonds privés exclusivement et 72 avec appui de la Confédération), va de pair avec une isolation phonique, thermique, visuelle irréprochable de chaque habitation.

Ainsi les bâtiments comportent un rez-de-chaussée, qui constitue une zone semi-publique. Les volées d'escaliers reposent sur des joints Néoprène et les ascenseurs sont complètement séparés de la structure porteuse. Entre les immeubles, deux murs en béton de 14 cm chacun plus 2 cm d'isolation (et entre deux appartements un mur de 18 cm) garantissent la sauvegarde de la paix des ménages. Les dalles sont massives et leur épaisseur de 18 cm x 7 cm d'isolation (15 mm d'Isokork et 12 mm de Véetroflex, sur une chape flottante, avec un revêtement de parquet ou de caleilles) sont d'une qualité très supérieure à l'usage. Cette construction garantit une bonne protection contre les bruits d'impact (sabots suédois, talons à aiguilles, casseroles volantes, jouets éducatifs tels que marteaux, enclumes, trompettes et tambours).

Les appartements

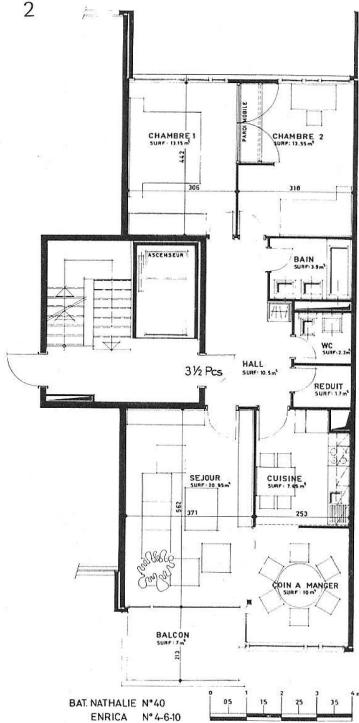
Que dire des appartements? Ils sont très spacieux et l'architecte a apporté quelques possibilités de varier l'utilisation des pièces par des parois mobiles, des portes coulissantes, des armoires qu'on peut disposer où l'on veut, des fenêtres pour les tout petits et des équipements sanitaires centraux simples mais confortables.

Les appartements ont été conçus de manière à répondre aux exigences suivantes:

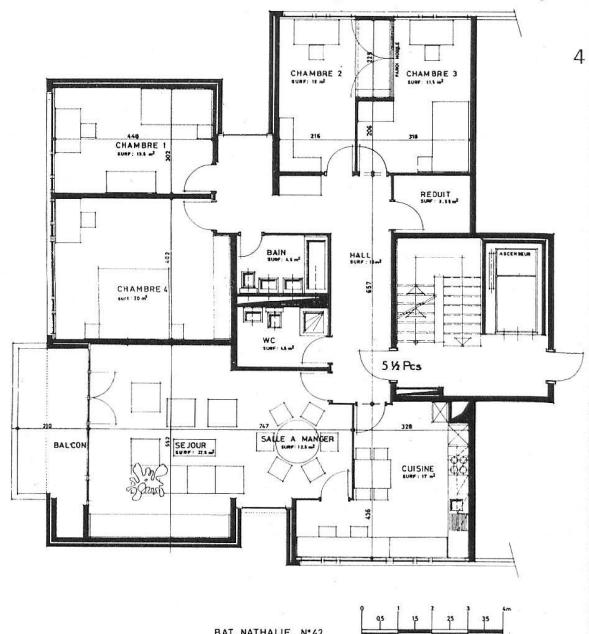


1. Plans libres.
2. Transparence des pièces grâce à des portes coulissantes, à l'emploi du verre, etc.
3. Des appartements traversants.
4. Deux appartements par palier seulement.
5. La vue et le paysage pour tout le monde.
6. La tranquillité d'une parcelle située en cul-de-sac.
7. Des surfaces et des volumes confortables:

2



- 3 1/2 p.: 82 m² + loggia 6,5 m²;
- 4 1/2 p.: 111 m² + loggia 6,6 m²;
- 5 1/2 p.: 131 m² + loggia 10,0 m².
8. Des balcons de 2 m de large où l'on peut se tenir.
9. Des séjours et des coins à manger qui grandissent avec l'augmentation du nombre de pièces.
10. Des cuisines où l'on peut manger en famille.
11. Chaque pièce entière accessible directement par le corridor.
12. Une salle de jeux et de bricolage



2. Plan type d'un logement de 3 1/2 pièces.
3. Plan type d'un logement de 4 1/2 pièces.
4. Plan type d'un logement de 5 1/2 pièces.
5. Une vue des immeubles actuellement terminés.
6. Détail du traitement des façades.
7. Vue intérieure des espaces de séjour dans un logement de 3 1/2 pièces.

3



- pour chaque groupe d'immeubles.
13. Des hauteurs d'immeubles qui varient entre 6 et 8 étages sur rez.
 14. Possibilité de modifier l'aménagement intérieur des chambres par des parois mobiles.
 15. Variabilité de la disposition des armoires qui sont libres et peuvent être disposées au gré de chacun.
 16. Cuisine complètement équipée, avec réfrigérateur, cuisinière, 2 plonges et emplacement prévu pour machine à laver la vaisselle.
 17. Salle de bains, WC séparés.
 18. Une insonorisation de grande qualité: des cages d'ascenseur parfaitement isolées.
 19. Des dalles entre étages de 18 cm + 7 cm de chape et revêtement de sol = 25 cm.
 20. Des murs mitoyens doubles entre les entrées d'immeuble.

Dans les 120 unités actuellement disponibles aux Hauts de Schiffenen, on compte une grande variété de types d'appartements: ils sont tous traversants et ne se ressemblent pas. Par exemple, on les a modifiés en tenant compte de leur situation propre dans chaque immeuble. Ainsi, on dénombre deux types de 5 ½, deux types de 4 ½, un type de 3 ½ et cinq types d'attiques de 3 ½ à 7 pièces.

Il y a 72 appartements de 1 ½ et 2 ½ pièces prévus essentiellement pour des personnes âgées, avec l'aide de la Confédération. Cet immeuble est doté d'une salle de délassement et de tous les locaux nécessaires pour permettre une vie agréable aux habitants de la maison. Il sera terminé pour la fin de l'été 1978.

Malgré le fait que ces appartements sont légèrement plus chers à la location que la moyenne fribourgeoise, la qualité des appartements et du quartier, leur vue, leur tranquillité, l'absence de route traversante font qu'ils se louent bien, compte tenu de l'offre existante et de la situation économique actuelles. Ainsi, le prix de location d'un 4 ½ pièces varie de 670 fr. à 730 fr. (sans charges) selon l'étage.

Le quartier des Hauts de Schiffenen est très agréable pour des familles avec enfants, grâce aux grandes surfaces mises à leur disposition et en particulier à la forêt de 25 000 m² qui est toute proche des immeubles.

Ces appartements sont classés dans la catégorie de qualité supérieure selon les normes de l'Office fédéral du logement. La location et la gérance sont assurées par la SSGI J. Ed. Kramer SA, place de la Gare 8, à Fribourg.

Pour conclure, un mot sur les entreprises et maîtres d'état qui ont collaboré à l'édition de ces immeubles: ils sont dans leur immense majorité fribourgeois, et les prestations qu'ils ont fournies, vérifiables sur place, sont d'une très haute qualité.

Philippe Joye,
Architecte EPFZ/SIA.



Promoteurs

Caisse de pensions Swissair, Zurich
Testina SA, Zurich + Genève
Esseiva, Fribourg

Réalisateur

Architectes + génie civil

Bureau d'études
H. Weisz et P. Joye,
Genève + Fribourg

Ingénieurs-conseils fluides

W. Neukomm SA, Bâle
Tecnoservice SA,
Fribourg (surveillance)

Géomètres

Bureau Collaud + Ducrest, Domdidier

Géotechniques

Soltechnique, Fribourg

