

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 93 (2021)

**Heft:** 2

**Artikel:** La butte de pérolles a tremblé à Fribourg

**Autor:** Clémentçon, Patrick

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965995>

### **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:** 08.01.2026

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



TEXTE: PATRICK CLÉMENÇON, PHOTOS: MIRZA MURATOVIC

Fribourg est une paisible petite ville d'environ 40 000 habitants, débordant de part et d'autre de la Sarine... elle-même une paisible rivière qui fait office de frontière linguistique, définie dans l'imaginaire suisse comme la barrière de rösti. Mais Fribourg est aussi une bouillonnante ville universitaire, avec près de 14 000 étudiant·e·s, dont la moitié doivent trouver à se loger durant leurs études. Avec ses 845 unités de logement, la fondation pour le logement des étudiants Apartis en accueille 12,5%. En 2018, seules 34 chambres étaient à louer, alors que 526 étudiant·e·s prenaient leur mal en patience sur une liste d'attente.

Pour répondre à cette pénurie lancinante, le directeur d'Apartis, Jean-Pierre Gauch, avait pris les devants dès 2014 et peut se féliciter aujourd'hui d'avoir pu augmenter la capacité de logements de la fondation de 50%, avec 5 nouveaux immeubles longeant la route de la Fonderie et offrant 413 nouvelles chambres aux étudiant·e·s. «Il fallait qu'on augmente drastiquement notre offre. On verra maintenant comment les logements vont se louer dans l'immédiat, en période de Covid-19... mais l'université ne va pas disparaître et je pense que notre investissement portera de toutes façons ses fruits à moyen et long termes», explique Jean-Pierre Gauch. Cerise sur le gâteau: Apartis offre ainsi à la ville de Fribourg le premier projet d'habitation certifié société à 2000 watts du canton! Et quand on sait que des promoteurs prévoyaient d'abord d'y implanter deux longues barres de services et de bureaux, on peut se dire qu'on a échappé au pire.

### De longues tractations

Mais avant qu'Apartis ne puisse jouer un rôle précurseur dans la construction de logements, en répondant d'ores et déjà aux objectifs énergétiques 2050 de la Confédération, il aura donc fallu modifier le plan d'aménagement de détail du bout du quartier de Pérolles, ce qui ne fut pas une mince affaire. Après environ six ans de tractations, le nouveau plan d'aménagement de détail a été approuvé, les permis de construire mis à l'enquête fin 2016 et approuvés une année plus tard, sur un terrain dont Apartis s'est porté acquéreur. «Si on a finalement pu acheter le terrain, c'est peut-être bien parce que d'autres promoteurs ont été découragés par la difficulté topographique du site et parce qu'on ne pouvait pas y construire plus de 18 places de stationnement», glisse dans un sourire Jean-Pierre Gauch. Le chantier a débuté avec le concours de l'entreprise totale Eiffage SA en automne 2018 et les premiers immeubles ont été livrés deux ans plus tard. Une station-service, dont le shop se trouve au rez du bâtiment le plus à l'est d'Apartis, et un bâtiment urbain d'habitation appartenant à la Caisse de pension BEKB / BCBE complètent le lotissement.

### Un quartier à haute densité institutionnelle et culturelle

Les six bâtiments ne disposent que de 18 places de parc attribuées et de quelques places visiteurs, ce qui témoigne d'un certain changement de mentalité dans l'approche des mobilités de la part de nos contemporains. Même les



Plan du site de la butte de Pérolles, avec les 5 immeubles Apartis alignés le long de la route de la Fonderie, la station-service et le bâtiment urbain de la caisse de pension. DR/kpa





Vue plongeante depuis le haut de la butte sur la route de la Fonderie.



La complexe tuyauterie du système de chauffage à distance. © PC 2021



28 appartements du bâtiment urbain en forme de polygone de la caisse de pension ont tous été loués, sans place de stationnement et avec des loyers pourtant relativement élevés. Il faut dire que le quartier est bien desservi par les transports publics, que l'offre va encore être étoffée sous peu avec une nouvelle ligne de bus et que commerces, bars, restaurants et autres lieux culturels pullulent dans un périmètre atteignable à pied en un quart d'heure. A commencer par Fri-Son, salle de spectacles et de concerts rock et punk connue même au-delà des frontières nationales, et qui s'aligne pile en face des 5 nouveaux immeubles d'Apartis... qui se trouvent en outre à deux pas de plusieurs bâtiments de l'université et de diverses HES-SO de Fribourg.

### Défis constructifs et programme

Pour s'acquitter du défi topographique caractéristique du site, les architectes de l'atelier kpa ont décidé d'orienter les bâtiments perpendiculairement à la butte de Pérolles, ce qui a supposé un important travail de terrassement, mais donne au final une belle élégance au lotissement, qui s'intègre organiquement dans la butte. D'importants efforts de logistique et d'acheminement des matériaux ont été consentis à cause de la nature du site et de la proximité d'une route très passante. L'arrivée du Covid-19 a encore compliqué les choses un tantinet, mais toutes précautions prises, aucun cas de contamination n'a été constaté et le chantier a pu être achevé dans un temps record d'un peu moins de deux ans.

## «Apartis offre à la ville de Fribourg le premier projet d'habitation certifié société à 2000 watts du canton!»

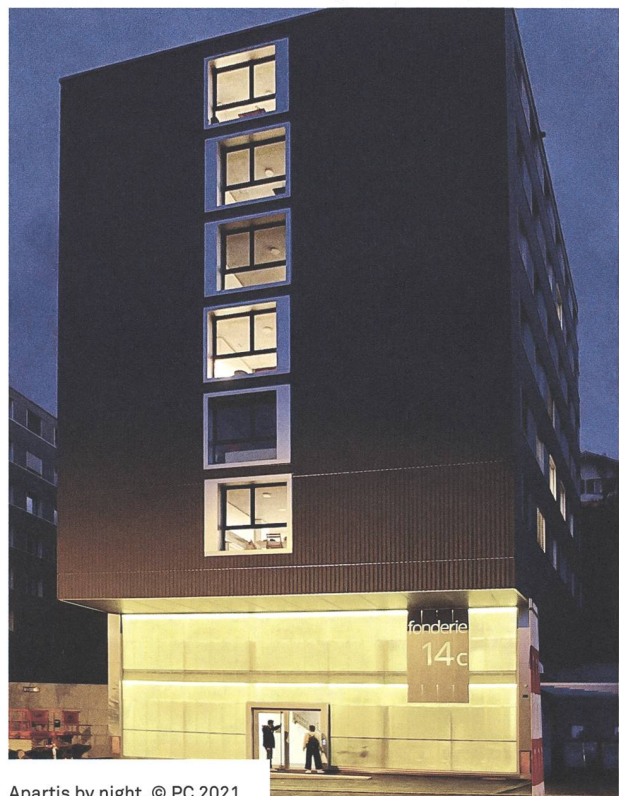
413 chambres d'étudiant·e·s, réparties dans 38 studios, 43 appartements de 3 pièces et 60 appartements de 4 pièces ont donc été réalisées. Chacun des cinq immeubles est composé d'un socle sur deux niveaux abritant les buanderies et les garages à vélos offrant des espaces au rez pour 450 vélos, ainsi que d'autres locaux annexes. Les six étages d'appartements reposent sur ce socle. Des zones de distribution généreuses sont sensées favoriser les rencontres et les échanges entre les étudiant·e·s et chaque immeuble est équipé de deux accès: l'un au nord donnant sur la route très fréquentée de la Fonderie et le centre-ville, l'autre au sud sur le parc d'agrément qui se trouve derrière les immeubles, au sommet de la butte de Pérolles, 20 mètres plus haut, avec ses habitations d'avant-garde suburbaines.

### Certificat société à 2000 watts et matériaux

Une densité maîtrisée, avec regroupement de l'habitat et des activités, des services publics et des équipements à proximité des centres urbains sont aujourd'hui une des réponses aux exigences du développement durable. Dès ses premières esquisses, le projet de la Fonderie avait ainsi pour but de



Les 5 immeubles Apartis longeant la route de la Fonderie.



Apartis by night. © PC 2021



lutter contre un urbanisme dispendieux et énergivore, et de contenir l'étalement des constructions. Des distances réduites entre lieux de vie, de travail et de loisirs facilitent les déplacements, contribuent à ménager l'environnement et assurent une cohabitation à la fois animée et harmonieuse. Les contraintes du certificat influencent toutes les étapes du projet, sur tout le cycle de vie d'un bâtiment, depuis la planification jusqu'au futur démontage, en passant par son exploitation. Ces contraintes visent notamment à réduire au maximum la consommation d'énergies grises, à favoriser un choix de matériaux biosourcés ou renouvelables et à promouvoir les mobilités douces.

Le projet propose une écriture dépourvue de toute fioriture qui favorise la clarté des espaces et l'optimisation des volumes. Les 5 bâtiments d'Apartis de la Fonderie ont ainsi une forme très compacte et bénéficient d'un système de chauffage à distance. Les matériaux de construction choisis et l'esthétique sérielle des bâtiments reflètent à leur manière le passé industriel dont il reste des traces dans cette partie de la ville.

Pour les façades, la part belle a été donnée à des plaques ondulées en fibre-ciment, contenant plus de 95% de composants naturels (ciment, pierre à chaux, air et eau) provenant des montagnes suisses et peu gourmandes en énergie de fabrication – et qui plus est, facilement réutilisables. Esthétiquement, leurs ondulations permettent de belles variations de jeux d'ombres et de lumière au cours de la journée. Du polycarbonate de différentes teintes estampille les entrées des bâtiments d'un subtil code de couleurs tout en laissant

pénétrer la lumière naturelle en guise d'éclairage dans les locaux à vélos, les buanderies et les locaux techniques.

Une isolation très performante des façades ventilées, un système de ventilation contrôlée dans les chambres, doublé d'un système de clapets de ventilation manuels pour une aération naturelle antibruit, des panneaux photovoltaïques en toiture complètent harmonieusement le plan très rationnel du bâti tel qu'il est exigé par le certificat. Avec l'aménagement du parc d'agrément sur la butte et les coulées de végétation qui vont pousser sur les coteaux entre les immeubles, un bel effort de verdissement urbain devrait encore ajouter au charme postindustriel du lotissement. Clarté des espaces et optimisation des volumes, tels ont été les maîtres mots pour l'architecture du projet. «Je ne peux qu'encourager d'autres développeurs à s'engager dans la réalisation de sites certifiés société à 2000 watts», souligne l'architecte Emmanuel Page.

Pour les curieux: [apartis.swiss](http://apartis.swiss) ■



Corridor donnant sur les logements





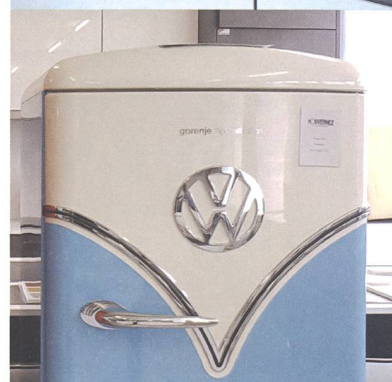
- Appareils électroménagers toutes marques
- Vente et réparation
- Intervention dans les 24 heures
- MARCO DA SILVA – votre conseiller technique

DEPUIS 1962



**HOOVERNEZ**  
ÉLECTROMÉNAGER

Tél. : 022 343 62 52 | Fax: 022 342 52 00  
Rue des Noirettes 32, 1227 Carouge







# NORBA

M E N U I S E R I E

[www.norba.ch](http://www.norba.ch) 

GRUPE ATRYA



LA REFERENCE DE LA MENUISERIE  
FENETRES | PORTES | ARMOIRES