



# DEUX IMMEUBLES POUR COMPLÉTER L'ÎLOT DU QUARTIER

---

Type de densification Nouvelle construction

---

Mise en service 2016

---

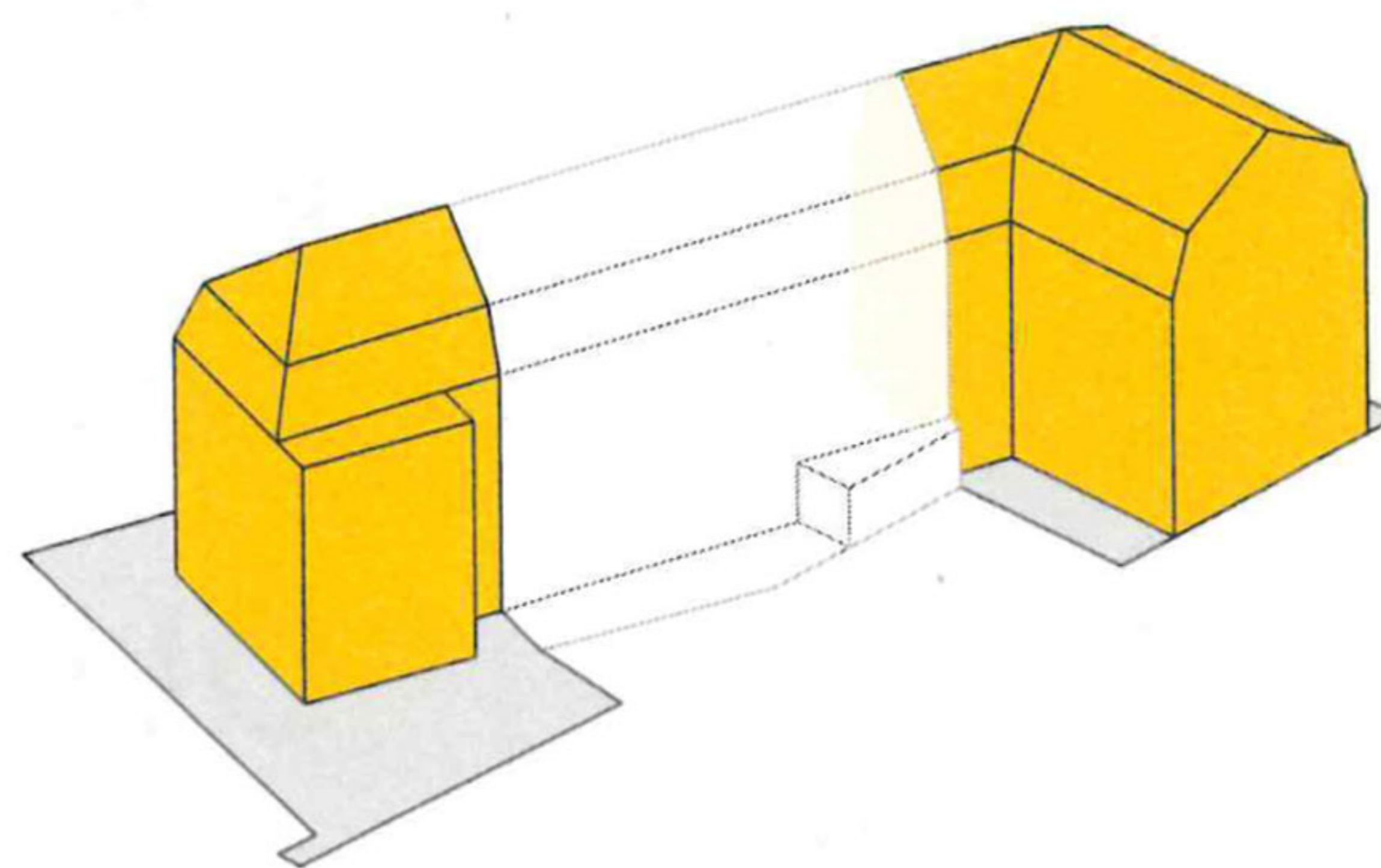
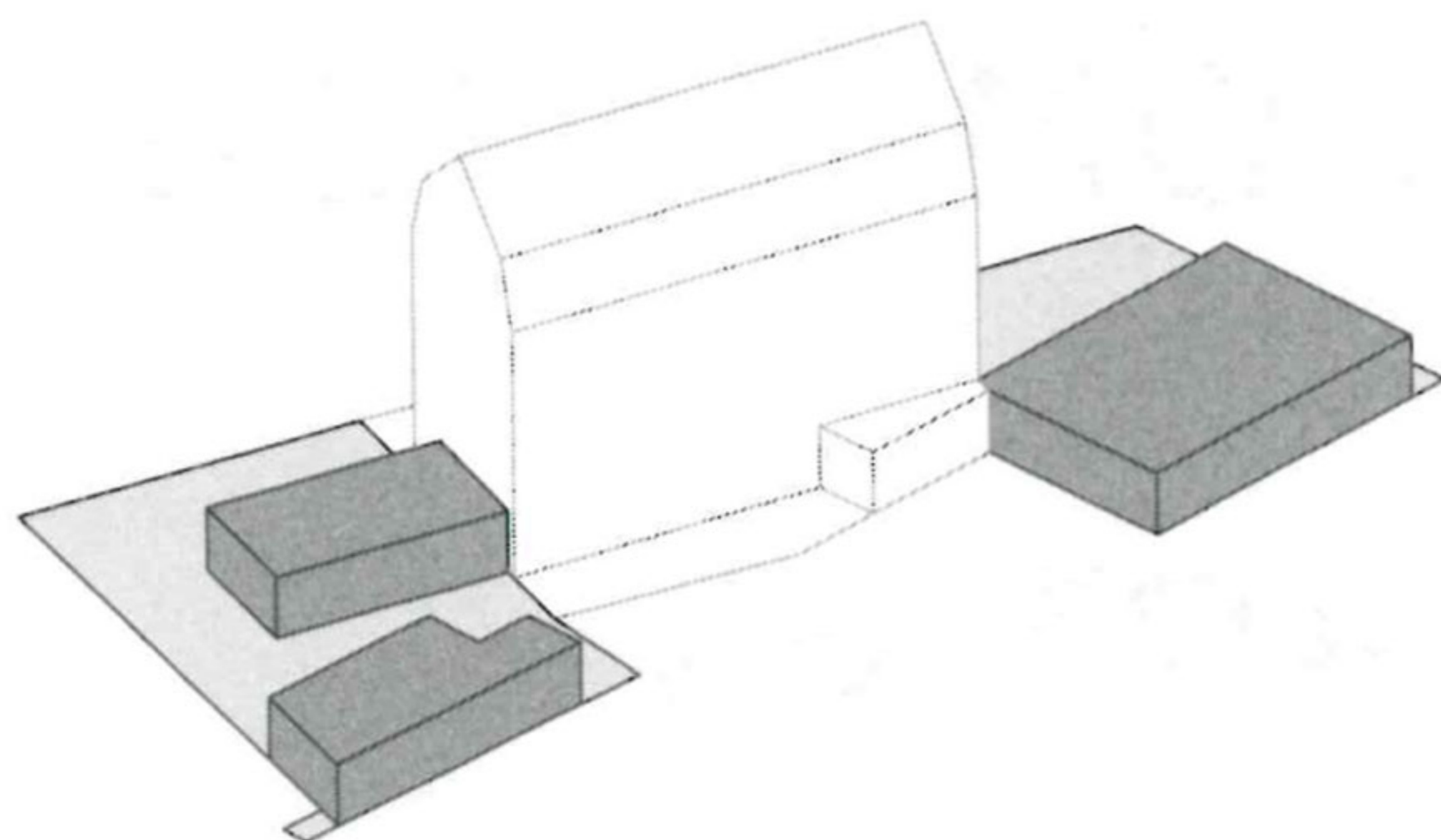
Maître d'ouvrage Privé

---



# FRIBOURG (FR) | RUE FRANÇOIS-D'ALT

Deux immeubles pour compléter l'îlot du quartier



AVANT

APRÈS

BILAN

Surface parcelle

958 m<sup>2</sup>

958 m<sup>2</sup>

Surface bâtie

300 m<sup>2</sup>

350 m<sup>2</sup>

+ 50 m<sup>2</sup>

Surface de plancher

300 m<sup>2</sup>

1617 m<sup>2</sup>

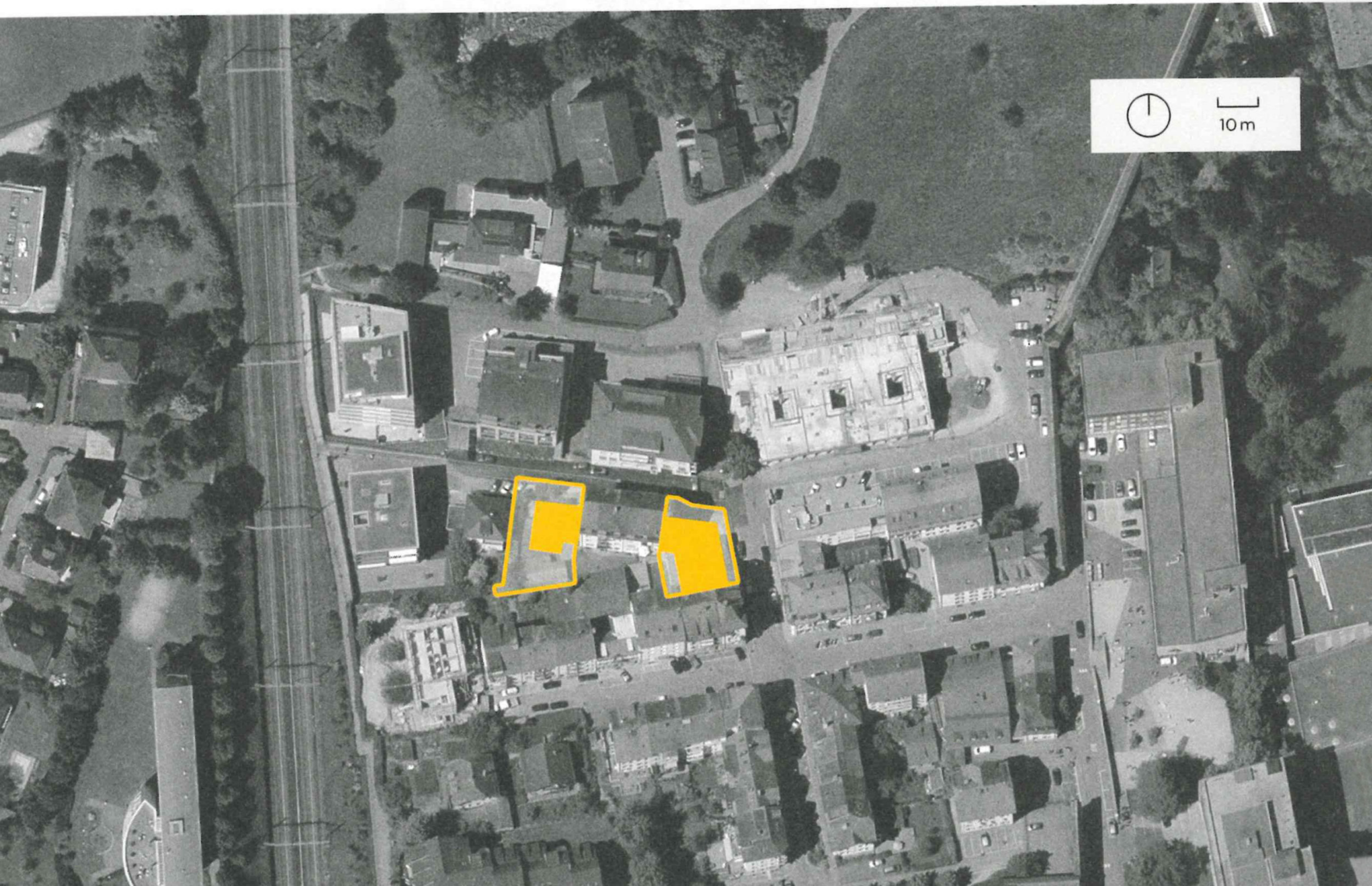
+ 1317 m<sup>2</sup>

Densification humaine

0 h/e

24 h/e

+ 24 h/e



Les deux immeubles réalisés s'inscrivent dans le prolongement des maisons qui leurs sont contigües. Ils comblent ainsi les vides d'un îlot urbain historique de la Ville de Fribourg, suite à l'abandon d'anciens petits bâtiments artisanaux après la délocalisation d'une entreprise de chauffage. Ils accueillent cinq logements traversants dans l'angle du quartier et trois appartements (un duplex, un simplex et un triplex) en tête de l'îlot.

### Un assainissement nécessaire des sols

Les sols sur lesquels étaient implantés les anciens bâtiments artisanaux contenaient des concentrations de chrome hexavalent (Cr<sup>6</sup>) et ont donc dû être dépollués. Il a également fallu planter des pieux dans le terrain, sous les futurs bâtiments, afin d'en stabiliser les fondations. En outre, lors de la construction, une attention particulière a été déployée pour garantir la stabilité structurelle des bâtiments voisins. En comptant la démolition des bâtiments artisanaux, l'ensemble de ces mesures d'assainissement a représenté un investissement financier de l'ordre de 80% de la valeur estimée du terrain et correspond à 10% du total du CFC 2 (coût du volume bâti uniquement).

### Une intégration dans la structure urbaine de l'îlot

Le projet a fait l'objet d'une coordination étroite avec la commission des biens culturels de la Ville de Fribourg. Cette collaboration a permis de déroger à la réglementation du site – qui prévoyait des gabarits de quatre niveaux (R+3) – pour s'aligner sur les bâtiments voisins de cinq niveaux et respecter ainsi la structure urbaine du quartier tout en gagnant un niveau habitable. Les typologies ont été développées de manière à révéler, à l'intérieur, les murs mitoyens avec les bâtiments voisins, soit par l'intermédiaire des circulations – dans une situation traversante – soit par celui des séjours dont les loggias sont orientées au sud-ouest, vers l'intérieur de l'îlot.

### Un rez-de-chaussée légèrement surélevé

La différence de niveau entre la rue et l'intérieur de l'îlot est gérée par une légère surélévation des rez-de-chaussée (entre un demi-niveau et un niveau), ce qui permet d'intégrer en façade l'entrée du parking et confère aux logements davantage de privacité. Les sous-sols sont occupés par six places de parking, une vingtaine de places vélos et les caves des appartements. On trouve encore trois autres places de parking à l'extérieur, devant un des bâtiments, ainsi que deux emplacements pour une dizaine de vélos devant les entrées. Les immeubles sont raccordés au réseau de gaz de la Ville de Fribourg.

### Un processus d'investissement structuré

Pour faciliter la gestion de cette opération et ne pas la mener en nom propre, le maître d'ouvrage, propriétaire de trois parcelles de l'îlot, a créé une société. Il a vendu la troisième parcelle contenant le bâtiment situé entre les nouvelles constructions pour financer une partie du projet. À la fin de celle-ci, sept des huit appartements ont été vendus en propriété par étages (PPE) à des habitants du quartier – la prospection ayant été effectuée uniquement auprès du voisinage. Le propriétaire a conservé un des appartements du rez-de-chaussée pour y habiter.

Projet: Alexandre Clerc architectes [www.acarchitectes.ch](http://www.acarchitectes.ch)  
Photographies: © Yves Eigenmann  
[www.photographe-eigenmann.ch](http://www.photographe-eigenmann.ch)

