



# RÉSIDENCES DU CAMPUS

QUARTIER DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS ET FAMILLES

Fribourg - FR

## Maîtres de l'ouvrage

Bâtiments A et B :  
APARTIS  
Rue de l'Hôpital 4  
1700 Fribourg

Bâtiments C, D et E :  
Realstone SA  
Rue du Théâtre 7  
1005 Lausanne

## Entreprise Totale

Losinger Marazzi SA/AG  
Sägestrasse 76  
3098 Köniz

## Architectes

Lateltin & Monnerat SIA SA  
Route Neuve 7A  
1700 Fribourg

## Ingénieur civil

SEGC Ingénieurs Conseils SA  
Route des Vieux-Chêne 2  
1700 Fribourg

## Bureaux techniques

Ingénieurs CVSE :  
Tecnoservice Engineering SA  
Route de Beaumont 20  
1709 Fribourg

Géologue et Dépollution :  
Karakas & Français  
Av. des Boveresses 44  
1010 Lausanne

## Géomètre

Bongard Pascal SA  
Rue du Botzet 3  
1700 Fribourg

## Coordonnées

Rue Wilhelm Kaiser  
1700 Fribourg

## Conception

2010

## Réalisation

2011-2013



## SITUATION / CONCEPT

Non loin du plateau de Péroilles, site qui abrite l'université de Fribourg ainsi que son école d'ingénieurs et d'architectes, une parcelle triangulaire exigüe de 4844 m<sup>2</sup> entre la rue Wilhelm Kaiser et l'angle de la rue de l'Industrie a été réhabilitée pour recevoir 314 logements majoritairement destinés aux étudiants. Ce projet répond à une pénurie croissante dans une ville où les étudiants sont en constante augmentation.

Situé idéalement entre le site universitaire et la gare, le terrain présente également des contraintes fortes de par sa position au centre-ville. Plusieurs bâtiments dont une station-service s'y trouvaient ainsi qu'un bâtiment dont les façades extérieures sont protégées par les biens culturels de la ville.

Le projet de ce nouveau quartier s'est réalisé en deux étapes. La première consacrée à la démolition des bâtiments existants et à la dépollution du terrain. La deuxième étape s'est concentrée sur la





transformation du bâtiment protégé en 65 chambres pour étudiants destinées à de la colocation ainsi que la construction de quatre nouveaux immeubles proposant une mixité entre des logements pour étudiants, 195 studios au total, et des logements plus grands pour les familles, au nombre de 55 appartements.

## PROJET

Le chantier a débuté par une importante étape de démolition des bâtiments existants. Comme les bâtiments se trouvaient en front de rue sur une parcelle exigüe, la démolition a nécessité une organisation minutieuse et un savoir-faire précis pour ne pas empiéter sur le domaine public afin de ne pas mettre en danger les passants. À cette situation particulière, s'est ajoutée une difficulté supplémentaire, celle de devoir démolir un bâtiment mitoyen au bâtiment protégé. Il a fallu ensuite procéder à la dépollution complète du site car la parcelle fait partie d'une ancienne zone industrielle. D'autre part, une station-service, qui devait également être démolie, était présente dans le périmètre. Ces travaux de démolition et de dépollution du site ont duré six mois.



La suite du chantier s'est poursuivie avec l'immeuble à transformer qui a la particularité d'être composé de quatre bâtiments. Le concept de logements choisi pour cet objet était de créer des logements destinés à de la colocation. Les appartements proposent ainsi deux ou trois chambres, selon les configurations, avec une cuisine commune et une, voire deux, salles de bains. Chaque chambre possède son système de fermeture individualisé afin de garantir la sécurité de chaque colocataire.

Vu l'état initial du bâtiment, la transformation et la rénovation ont été importantes. Toutes les fenêtres existantes ont été remplacées par des fenêtres à double vitrage en bois. Les poutres porteuses également en bois ont dû être renforcées et la toiture a nécessité une réfection complète. Un système de chauffage a été installé et relié au chauffage à distance qui alimente

Etage type du bâtiment B





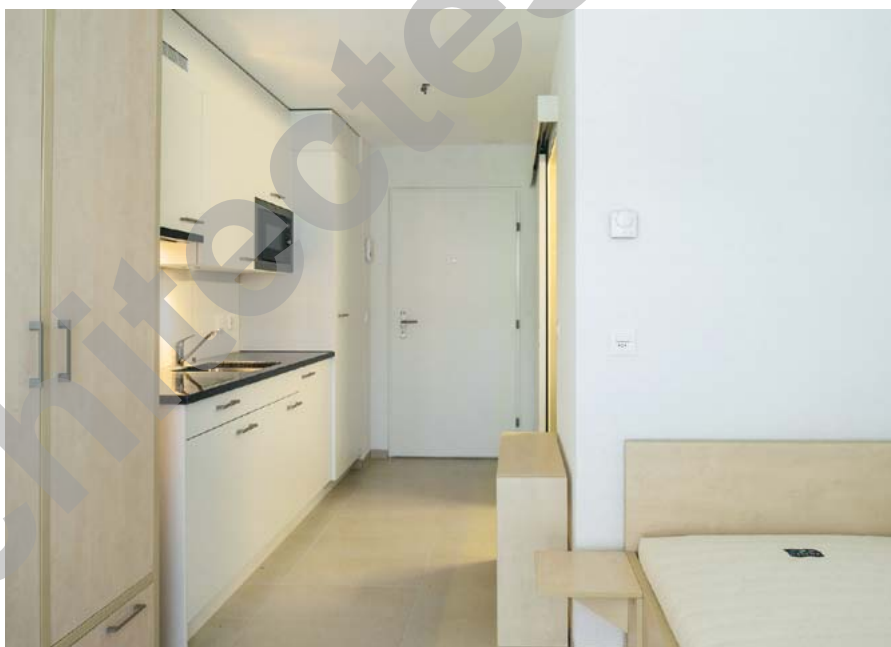
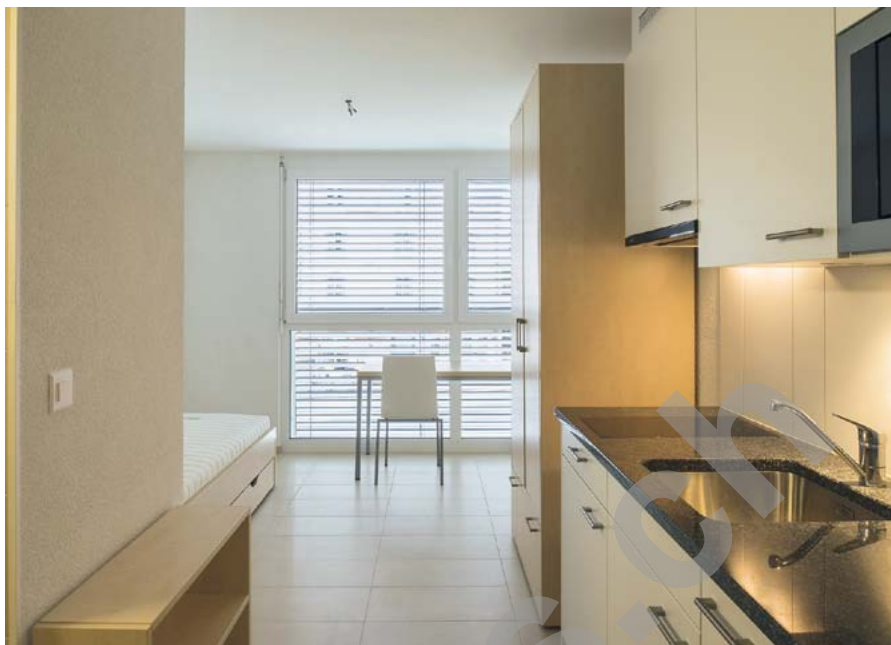
déjà le site universitaire ainsi que la grande majorité du quartier. Un travail de désamiantage conséquent a également été réalisé. Tout le bâtiment a été curé pour pouvoir accueillir ces nouveaux logements. Comme le bâtiment est protégé, le travail de rénovation extérieure – façades, portes et fenêtres – a été entrepris de concert avec les biens culturels de la ville de Fribourg. La couleur des façades est celle d'origine. En grattant la peinture des façades au scalpel, il a été constaté que le bâtiment, qui date du début du XX<sup>e</sup> siècle, avait été repeint quatre fois. Par ce procédé, la teinte initiale a pu être retrouvée.

En parallèle à ces travaux de transformation, les travaux de construction des quatre autres immeubles ont débuté avec la phase de dépollution du site qui s'est effectuée par étapes successives sur la parcelle. Puis des travaux spéciaux ont été réalisés pour les fondations de ces nouvelles constructions.

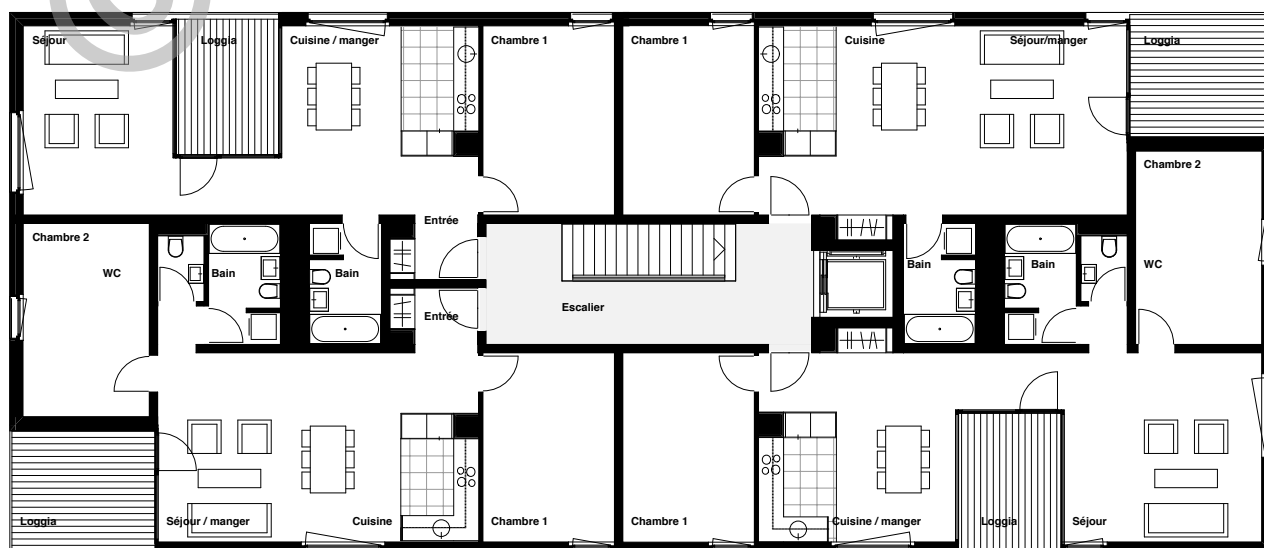
Les quatre nouvelles constructions s'élèvent de 8 étages sur rez. Deux des bâtiments proposent au rez-de-chaussée des espaces pour des commerces ou des bureaux. Un parking en sous-sol de 83 places est accessible par trois des quatre bâtiments. Labellisés Minergie, ces nouvelles constructions ont une isolation périphérique et des triples vitrages. Quant au chauffage, chaque bâtiment possède sa propre sous-station, alimentée par le chauffage à distance de la cité universitaire qui fonctionne au gaz.

Les 55 appartements de bon standing et lumineux bénéficient tous d'une loggia. Les studios sont tous équipés d'une petite cuisine, d'une penderie, d'une salle de bain, de la fibre optique et grâce à de grandes fenêtres sont très lumineux. Une partie des studios est également meublée.

Les aménagements extérieurs ont été réalisés sur deux niveaux avec plusieurs cheminements, agrémentés de verdure, qui traversent de part et d'autre la parcelle. Des places de jeux pour les enfants ont également été aménagées entre les immeubles.



Etage type du bâtiment C





#### CARACTÉRISTIQUES

Surface totale du terrain	:	<b>4844 m<sup>2</sup></b>
Surface brute de planchers	:	<b>18238 m<sup>2</sup></b>
Surface commerciale	:	<b>536 m<sup>2</sup></b>
Volume SIA	:	<b>53256 m<sup>3</sup></b>
Nombre d'appartements	:	<b>314</b>
Nombre de niveaux		
bâtiment A	:	<b>rez + 4 niveaux</b>
bâtiment B	:	<b>rez + 7 niveaux</b>
bâtiments C, D et E	:	<b>rez + 8 niveaux</b>
Nombre de niveaux souterrains	:	<b>1</b>
Parking intérieur	:	<b>83 places</b>

#### CONSTRUCTION DURABLE

Labellisées Minergie, les nouvelles constructions possèdent chacune leurs propres sous-stations, alimentées par le chauffage à distance de la cité universitaire.