
UN PROJET IMMOBILIER À BEAUREGARD

Sylvie Genoud Jungo **Revue PRO FRIBOURG n° 181 2013 IV. Projet agrandi par les promoteurs depuis 2015**

Africanum, route de la Vignettaz 57: les bâtiments abritent les Pères blancs missionnaires d'Afrique à la retraite ainsi que de jeunes confrères séjournant régulièrement pour se former ou se ressourcer. La nécessité économique pousse la congrégation à vendre une partie de son terrain. La société Sodalitas souhaite s'en porter acquéreuse et, de concert avec la ville, a mandaté un bureau d'architectes pour organiser un concours afin de favoriser un projet de qualité.

Le lieu dit Bethléem s'étendait à l'origine de la route de la Vignettaz à la route de Villars. Aujourd'hui, cette portion de territoire est fermée au Nord Ouest par le complexe de Beauregard Centre construit en 1969. Le reste, propriété des Pères Blancs depuis 1944, se compose d'un parc d'une surface de plus de 11'000 m² où se trouvent une maison de maître, une chapelle, un immeuble de 1958, le tout relié par un corridor. La forêt en bordure de la parcelle a, quant à elle, été cédée par les Pères à la ville de Fribourg en 2007.

L'Africanum constitue, avec les jardins d'autres congrégations religieuses et de particuliers, les abords de la Sarine et les ravins, le capital verdure de Fribourg. Situé en plein centre ville, en marge d'une zone urbaine très dense, on comprend l'importance de la situation.

A Fribourg, le processus de densification est en marche. L'objectif est impératif compte tenu de l'accroissement de la population et de la nécessité de préserver la campagne du mitage du territoire. En toute logique, l'intitulé du concours impose une forte densité. Le périmètre concerné s'étend sur 7500 m². De plus, le programme du concours donne un délai de 10 ans pour la démolition de la maison construite en 1958.

Le projet architectural retenu prévoit trois immeubles de sept étages pour un total de 63 appartements de 2 à 5,5 pièces et une soixantaine de places de parc. Cette configuration soulève trois problèmes.

Le volume des tours est surdimensionné. Elles atteignent la hauteur de celles de Beauregard Centre, bien que leur implantation soit située en contrebas dans le terrain. Cette masse importante ne constitue aucune transition entre le bâti moderne côté route de Villars, et ancien côté route de la Vignettaz et chemin de Bethléem.

L'énoncé du concours détermine la taille des logements: 10% de 5,5 pièces, cela en fait six. Trop peu pour ce quartier proche de toutes les infrastructures. Et aussi trop petits, il faudrait prévoir quelques appartements encore plus spacieux. La situation actuelle pousse les «grandes» familles qui cherchent des logements de six ou sept pièces à quitter le quartier. Celles qui ont quelques moyens vont construire en périphérie

La disposition des constructions existantes et la topographie du site compliquent l'accès motorisé aux futures habitations, prévu entre Beauregard Centre et la résidence des Pères Blancs. Le plan prévoit les places de parc le long du Chemin de Bethléem, solution non satisfaisante dans cette rue étroite à sens unique. L'accès depuis Beauregard Centre nécessiterait un passage sous les commerces, option difficilement réalisable. L'accès par la route existante ne convient pas non plus, car il induirait trop de va-et-vient devant l'habitation des Pères. La réalisation d'une rampe souterraine depuis la route de la Vignettaz — même recouverte d'une couche de gazon — n'est pas acceptable non plus : cette alternative détruirait en grande partie le parc et occasionnerait des coûts astronomiques.

C'est pourquoi, avant que le projet ne soit engagé, nous mettons l'accent sur la nécessité de revoir le volume à la baisse, de prévoir un nombre de grands appartements plus élevé et de réaliser un lotissement sans voiture.

Ne pas avoir imposé cette dernière possibilité dans le programme du concours ne permet pas de voir l'avenir de ce projet sereinement. Un quartier sans voiture offre pourtant une qualité de vie élevée aujourd'hui recherchée par les citoyens. Selon l'étude du CAS (Club der Autofreien, 2012), dans les grandes villes de Suisse, près de la moitié des ménages ne possède pas de voiture. Fribourg, par sa taille, pointe à la 15e place sur les 130 villes recensées: il serait temps qu'elle s'inspire des tendances enregistrées chez ses grandes soeurs pour s'urbaniser intelligemment, à fortiori sur une parcelle pareillement située, à cinq minutes à pied des transports publics et de la gare. Nous aurions enfin l'occasion de voir naître à Fribourg ce qui existe déjà ailleurs.