

ENSEMBLE D'HABITATION LES HAUTS DE SCHIFFENEN QUARTIER DE WINDIG, FRIBOURG

ETUDE SOCIOLOGIQUE, ARCHITECTURALE ET URBAINE





ÉCOLE POLYTECHNIQUE
FÉDÉRALE DE LAUSANNE

LaSUR – Laboratoire de Sociologie Urbaine
Bâtiment Polyvalent 2
Cellule d'Etudes Appliquées sur l'Habitat
Station 16
1015 Lausanne

**ENSEMBLE D'HABITATION
LES HAUTS DE SCHIFFENEN
QUARTIER DE WINDIG, FRIBOURG**

ETUDE SOCIOLOGIQUE, ARCHITECTURALE ET URBAINE

Version provisoire

Frédéric Frank, Lena Poschet
Lausanne, juillet 2006

TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	5
2	LA VILLE DE FRIBOURG ET LE QUARTIER DE WINDIG	7
2.1	Grande échelle : problématiques de l'agglomération fribourgeoise.	7
2.1.1	Asymétrie de l'urbanisation	7
2.1.2	Saturation du périmètre communal	8
2.2	Plan d'aménagement local.	8
2.2.1	Habitation et travail	8
2.2.2	Offre culturelle	9
2.2.3	Réseau social	9
2.2.4	Réseau sportif	9
2.2.5	Analyse	10
2.3	Transports	11
2.3.1	Transports en commun	11
2.3.2	Développement futur	12
2.4	Eléments d'évolution démographique	13
2.4.1	Définition des périmètres étudiés	13
2.4.2	Croissance de la population	14
2.4.3	Classes d'âge	15
2.4.4	Population étrangère	16
2.4.5	Bilinguisme	17
2.4.6	Catégories socio-professionnelles	18
2.5	Dynamique sociale au Schönberg	19
2.5.1	Insécurité	19
2.5.2	Intégration des étrangers	19
2.5.3	Politique scolaire	20
2.5.4	Carence en espaces collectifs	20
3	LE FUTUR DU QUARTIER DE WINDIG	23
3.1	Perspectives du service de l'édilité	23
3.1.1	Ambiguïté actuelle	23
3.1.2	Développement d'une entité indépendante	24
3.2	Potentiel du site de Windig	25
3.2.1	Statut périphérique sur la commune de Fribourg	25
3.2.2	Exception à l'échelle communale	25
3.2.3	Bilinguisme	25
3.2.4	Pendularisme	26
3.2.5	Diversification de la population ciblée	26
4	ANALYSES SOCIOLOGIQUES	29
4.1	Perception du quartier	29
4.1.1	Méthodologie	29
4.1.2	Windig versus Schönberg	30
4.1.3	Ville versus campagne	30
4.1.4	Transports	31
4.1.5	Infrastructures commerciales	31
4.1.6	Infrastructures scolaires	31
4.1.7	Infrastructures de loisirs	32
4.2	Espaces extérieurs	32

4.2.1	Stationnements	32
4.2.2	Propreté des espaces extérieurs	33
4.2.3	Place de jeux	34
4.2.4	Nuisances sonores dans les espaces extérieurs	36
4.3	Perception du logement	37
4.3.1	Espaces communs	37
4.3.2	Service de conciergerie	38
4.3.3	Propreté	38
4.3.4	Conception des logements	39
4.3.5	Qualité des logements	39
4.3.6	Loyers	40
4.3.7	Charges	41
4.4	Relations avec la gérance	41
4.5	Dynamiques sociales	42
4.5.1	Contexte actuel	42
4.5.2	Changements de population	43
4.5.3	Hiérarchies entre immeubles	44
4.5.4	Conflits	45
4.5.5	Population étrangère	46
4.5.6	Sécurité	46
4.5.7	Relations de voisinage	47
4.6	Rester ou quitter Schiffenen	48
5	PROPOSITIONS	49
5.1	Propositions du focus group	49
5.1.1	Avantages et inconvénients de vivre à Schiffenen	49
5.1.2	Propositions	50
5.2	Hypothèses de l'équipe de recherche quant aux taux de vacances	51
5.3	Proposition générale issue de l'équipe de recherche	52
5.3.1	Réhabilitation des espaces extérieurs communautaires	52
5.3.2	Travaux de rénovation dans les immeubles plus anciens	53
5.3.3	Gestion des immeubles	53
5.4	Tableau de synthèse des mesures préconisées	55
6	BIBLIOGRAPHIE	57

1 INTRODUCTION

Le taux de vacance des logements qui appartiennent à la Fondation Turidomus a connu une augmentation importante durant l'année passée, et ce malgré une baisse substantielle des loyers. Ce rapport entend ainsi clarifier les circonstances qui ont amené à cette situation et donner des recommandations sur les actions à entreprendre pour améliorer la situation actuelle.

Il s'agit d'articuler les facteurs qui sont du ressort de Pensimo, le mandataire de l'étude ci-présente, et les problèmes qui sont d'ordre structurel. C'est ainsi que diverses démarches d'investigations ont été suivies : analyse du contexte et du site, entretiens avec les gestionnaires et les habitants de l'ensemble.

L'analyse du contexte et du site a été menée par le biais de l'analyse des documents de planification, des données démographiques et des processus sociaux qui ont lieu dans le quartier. C'est dans ce cadre que plusieurs spécialistes fribourgeois ont été rencontrés¹. Les questions relatives à la gestion de l'ensemble ont été entrevues lors de notre entretien avec la gérance Gerama. Enfin, les éléments relatifs à la dynamique sociale ont été évalués lors des entretiens et dans la mise sur pied d'une focus group.

STRUCTURATION DU RAPPORT DE SYNTHÈSE

- **Questions urbaines** d'actualité en relation avec Windig.
- **Analyse fine** des perceptions et motivations des habitants des « Hauts de Schiffenen ».
- **Propositions concrètes** pour l'avenir de l'ensemble d'habitation.

Nos remerciements vont aux divers professionnels qui nous ont renseigné : Anne-Caroline Brunschwig, Anne-Françoise Dubuis, Maurice Egger, Jean-Claude Verdon. Nous souhaitons également remercier Marianne Isler-Raemy de la régie Gerama pour sa précieuse collaboration, et le temps qu'elle nous a consacré. Enfin, nous remercions les divers habitants ayant participé aux entretiens sociologiques ou au focus group, ainsi que l'Association de quartier pour sa collaboration.

¹ Voir Sources, en annexe.

2 LA VILLE DE FRIBOURG ET LE QUARTIER DE WINDIG

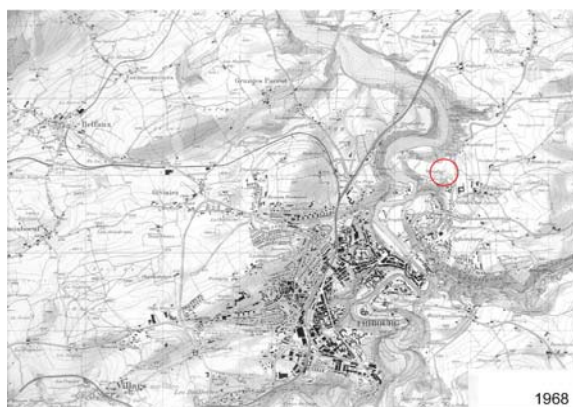
2.1 Grande échelle : problématiques de l'agglomération fribourgeoise.

2.1.1 Asymétrie de l'urbanisation

L'agglomération fribourgeoise s'est développée de façon asymétrique en rapport à son noyau historique. La vieille ville, fondée par les ducs de Zähringen, est située sur le point de confluence entre la Sarine et le Gottéron, et occupe les trois berges des deux cours d'eau de sorte que la plus grande partie du centre historique se situe sur la rive gauche de la Sarine. C'est ce morceau de la ville qui se développa de plus en plus en profondeur dans les terres. Le positionnement de la ligne de chemin de fer et de la gare sont venus renforcer cet axe de développement, au cours du 19^{ème} siècle.

Le découpage communal du canton de Fribourg mis en relation avec la limite linguistique influence également le développement de l'urbanisation à l'est de Fribourg. La commune de Fribourg admet pour communes limitrophes au nord-est les communes de Tafers et Düdingen, toutes deux germanophones. Le centre historique de Tafers se trouve relativement proche de la commune de Fribourg, il n'en va pas de même de la commune de Düdingen. La petite ville se développe historiquement de façon excentrée, sur son très grand territoire communal, et empêche ainsi toute contiguïté du bâti avec l'agglomération fribourgeoise. C'est ce point-là qui semble être le plus déterminant pour notre problématique liée au quartier de Windig, et qui indique, qu'à long terme, le quartier restera sans doute en bordure d'agglomération.

Le réseau autoroutier privilégie cette asymétrie de l'urbanisation fribourgeoise, avec les sorties de Fribourg-Sud et Fribourg-Nord situées sur la rive gauche de la Sarine. Ceci stimule le développement des communes de l'ouest de l'agglomération, au détriment de l'est.



III.1 : Cartes comparatives de l'évolution de l'agglomération fribourgeoise (source : office fédéral de la cartographie, Wabern).

A gauche : la situation en 1968, avant l'autoroute.

A droite : la situation en 2000, avec le développement à proximité du réseau autoroutier.

Ces divers éléments conduisent au statut un peu particulier du quartier de Windig, et par là même du reste de la colline du Schönberg. Ces quartiers ont la particularité de se situer sur le territoire de la commune de Fribourg et en même temps de se trouver en limite d'urbanisation.

2.1.2 Saturation du périmètre communal

Dans ce contexte, le quartier de Windig contient un des trois terrains d'envergure à Fribourg (avec Le Torry et les friches Cardinal) qui permette encore le développement de nouveaux quartiers. En vue de la politique d'aménagement de la ville de Fribourg qui se concentre sur la densification du tissu urbain à l'intérieur de la commune, cela présente un atout important.

2.2 Plan d'aménagement local.

2.2.1 Habitation et travail

Le plan d'aménagement² est clairement en faveur de la croissance du nombre d'habitants au centre de la ville ainsi que sur les trois secteurs de Bourguillon, Schönberg et Windig (tous sur la rive droite de la Sarine). Il énonce aussi la nécessité de développer des emplois dans les secteurs plus périphériques tels Schönberg, Torry, Beaumont, Pérolles mais pas Windig. En conséquence, le quartier de Windig se consacre essentiellement au statut résidentiel.



III.2 : Documents cartographiques issus du PAL 1983 (Agrandissements en annexe).

A gauche : Schéma de l'organisation spatiale de la ville (étoiles bleues : pôles urbains et centres d'appoint ; étoiles vertes : pôles de verdure ; arc bleu : arc à fonctions centrales)

Au centre : Utilisations du sol (le site de Schiffenen : rouge : habitation collective ; orange : habitation semi-individuelle et collective de petites dimensions ; jaune : habitation individuelle et semi-individuelle).

A droite : Mélange des fonctions, proportion habitation et travail.

² Le PAL faisant toujours référence actuellement date de 1983.

Concernant les zones mixtes travail et habitation, l'intention est très claire : renforcer l'arc commercial central tendu entre la cathédrale, la gare CFF et le boulevard de Pérolles, ainsi que développer des polarités périphériques. Il est pertinent de noter que la Sarine opère une frontière très claire, car le territoire situé à l'ouest de la rivière, contient non seulement l'arc à fonction centrale, mais également les deux pôles urbains et trois des quatre centres de quartiers proposés par le PAL. Le seul pôle commercial et d'activité, à l'est de la Sarine, est le centre de quartier³ de Schönberg. En ce qui concerne les activités, le quartier de Windig est rattaché au secteur Schönberg.

2.2.2 Offre culturelle

Le réseau culturel, tel que défini par le PAL⁴, indique également une concentration exclusive des activités culturelles sur la rive gauche de la Sarine, dans le centre historique ainsi que sur le plateau de Pérolles. Au niveau de l'agglomération, il en va de même, puisque les efforts de décentralisation des activités culturelles ont conduit à l'établissement du centre *Nuithonie* et du théâtre *Mumenschanz* dans l'ouest fribougeois, sur le territoire de la commune de Villars-sur-Glâne. L'est de la commune et de l'agglomération de Fribourg, apparaissent particulièrement défavorisés au niveau de la politique culturelle.

2.2.3 Réseau social

Le déséquilibre est-ouest est modéré au niveau des installations sociales (homes pour personnes âgées, crèches p.ex.), voire même inversé en ce qui concerne les centres socio-éducatifs et home pour enfants handicapés. En effet, deux des trois installations prévues à cet effet se concentrent sur la colline du Schönberg.

2.2.4 Réseau sportif

Au niveau des installations sportives, le quartier de Windig est traité dans le document de planification comme une sous-entité indépendante. Il est prévu à cet effet de nombreuses infrastructures sportives.

Si ces perspectives se réalisent à moyen terme, le quartier sera bien équipé avec des installations spécifiques, qui ne renvoient pas au centre de quartier de Schönberg.

³ La vocation d'un centre de quartier se présente comme telle :

« Ce centre constitue le noyau vital des quartiers d'habitation périphériques. Son rôle est double. D'une part, il est appelé à décharger l'arc à fonctions centrales des activités de service qui ne nécessitent pas un emplacement central dans la ville. D'autre part, il doit contribuer à la valorisation du quartier afin que celui-ci forme une entité urbaine vivante. La vocation prioritaire du centre de quartier repose sur la fonction de service. Il s'agit plus particulièrement, des services qui couvrent les besoins quotidiens des habitants des principaux bassins démographiques périphériques de la ville. Groupant trois fonctions urbaines, le centre de quartier est destiné : Aux activités et équipements collectifs construits publics, parapublics et privés qui offrent des services directs dans le sens décrit ci-dessus ; à l'habitation collective ; aux espaces extérieurs publics constitués par les places et jardins publics qui favorisent la vie collective en plein air ».

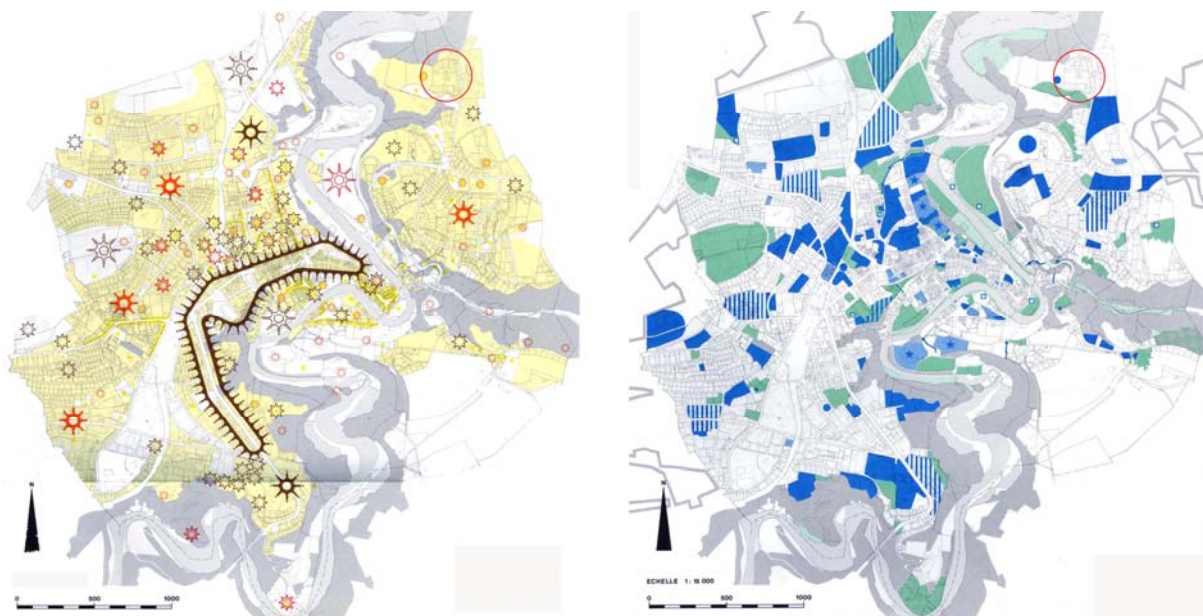
⁴ Font partie de ce réseau culturel, les théâtres, cinémas, musées, galeries d'art, archives de l'Etat, bibliothèques, universités populaires pour citer les principales activités regroupées sous le terme de « réseau culturel » par le PAL.

2.2.5 Analyse

Il existe une articulation très nette entre rive gauche et rive droite de la Sarine à travers les perspectives de développement énoncées. Cette articulation découle selon toute évidence du contexte historique, mais ne semble pas être contrebalancée par le PAL. Au contraire, il nous semble même que l'écart tend à se creuser par les mesures préconisées. Ceci particulièrement en ce qui concerne les infrastructures commerciales et les activités culturelles. Par contre, les équipements sociaux, scolaires et sportifs semblent relativement bien adaptés à la taille du Schönberg.

L'autre point important, se situe au niveau de l'articulation ou de la non-articulation entre les entités Schönberg et Windig. D'une part, Windig est rattaché unilatéralement au Schönberg pour les activités commerciales et les écoles. D'autre part il est également considéré comme entité indépendante pour ce qui en est des infrastructures sportives et de délassément.

Cette constatation induit le rattachement fréquemment opéré entre Windig et Schönberg, provoquant aussi une certaine assimilation entre deux quartiers, en réalité très différents. Ceci est encore accentué par le fait que ce qui a été planifié dans le PAL au niveau des infrastructures sportives, par exemple, n'a à ce jour toujours pas été réalisé.



III.3 : Documents cartographiques issus du PAL 1983 (Agrandissements en annexe).

A gauche : Synthèse des divers éléments projetés (infrastructures commerciales, culturelles, sportives, scolaires...). Net déséquilibre entre rive gauche et rive droite de la Sarine.

A droite : Réservations immobilières : lieux réservés pour les programmes et installations d'utilité publique. Un petit secteur est réservé en dessous des Hauts de Schiffenen, pour une petite école ou quelques commerces à rayonnement local.

2.3 Transports

2.3.1 Transports en commun

Le quartier de Windig est relié à la gare de Fribourg par une ligne de bus (ligne 6) avec quatre courses par heure entre 5h30 à 20h du lundi au samedi. Les soirs (dès 20h), ainsi que les dimanche, la desserte s'effectue deux fois par heure. D'autres lignes de l'agglomération sont desservies avec une cadence horaire plus soutenue, par exemple la ligne de bus 2, Schönberg, avec huit courses par heure en journée. La ligne 6 transporte quelques 2'380 voyageurs par jour.



III.4 : Etat actuel du réseau des bus urbains (source : Transports Publics Fribourgeois).
En indigo, la ligne 6 qui relie Guintzet à Musy, via la gare CFF et Windig.

2.3.2 Développement futur

Le principal document récent concernant les transports à Fribourg est le Projet Général de la Communauté Urbaine des Transports de l'agglomération Fribourgeoise (CUTAF)⁵.

Les mesures principales ayant trait au quartier de Windig se situent au niveau des ponts reliant les rives droites et gauches de la Sarine. La mesure la plus importante est le projet du Pont de la Poya qui vise à délester le Bourg de sa surcharge de trafic automobile ainsi que « *l'amélioration des connexions entre le Schönberg et le réseau autoroutier* ». Suite à la réalisation de cet ouvrage, la fermeture au trafic routier du Pont de Zähringen est planifiée et son réaménagement en « *axe strictement local* » réservé aux piétons, aux deux roues ainsi qu'aux bus est envisagée.

Le Pont de la Poya est un des éléments prioritaires de l'agglomération fribourgeoise⁶. L'ouvrage d'art est prévu être réalisé en 2010, et venir ainsi clore un débat déjà amorcé en 1959. Le projet était déjà, lors de l'élaboration du PAL en 1983, l'élément principal de la politique des transports, connaissant déjà à l'époque les problèmes de transit à travers le centre historique. Actuellement, le projet est en phase de traitement des oppositions⁷. Le pont devrait relier le quartier résidentiel du Schönberg avec le secteur de St-Léonard, et permettre ainsi d'accélérer la liaison entre la rive droite de la Sarine et les infrastructures sises sur l'autre versant telles que le réseau autoroutier et ferroviaire.

A proximité de la sortie du Pont de la Poya sur la rive gauche est planifiée une nouvelle halte ferroviaire CFF dans le secteur de Grandfey. Ceci serait intéressant pour le développement du nord de la ville. A titre d'exemple, la politique actuelle des CFF à créer de nouvelles haltes régionales dans les centres urbains, a déjà conduit en Suisse-Romande à la réalisation de la halte de Genève-Sécheron ainsi qu'au projet de halte à Malley-Prilly (Lausanne).

Pour le quartier de Windig, cette halte réalisée en corrélation avec le Pont de la Poya, pourrait être particulièrement intéressante pour le report modal bicyclette – train par exemple⁸. De plus, un tel élément, s'il se réalisait, offrirait sans doute une plus grande attractivité en terme d'emplois et de commerces au périmètre entourant la halte de Grandfey.

En effet, dans le même secteur un grand centre commercial va se construire⁹, et sera à terme une alternative commerciale assez intéressante. Ce centre d'achats serait très aisément accessible pour le quartier de Windig, moyennant la réalisation du Pont de la Poya.

⁵ Pour le projet détaillé de la CUTAF voir CUTAF, en annexe.

⁶ Selon entretien avec Anne-Françoise Dubuis, 5 avril 2006.

⁷ Idem.

⁸ Le nouveau parcours serait ainsi sensiblement plus court jusqu'à la halte de Grandfey et plus aisé que le parcours actuel jusqu'à la gare de Fribourg CFF via les pentes raides du Stadtberg et de la Route des Alpes.

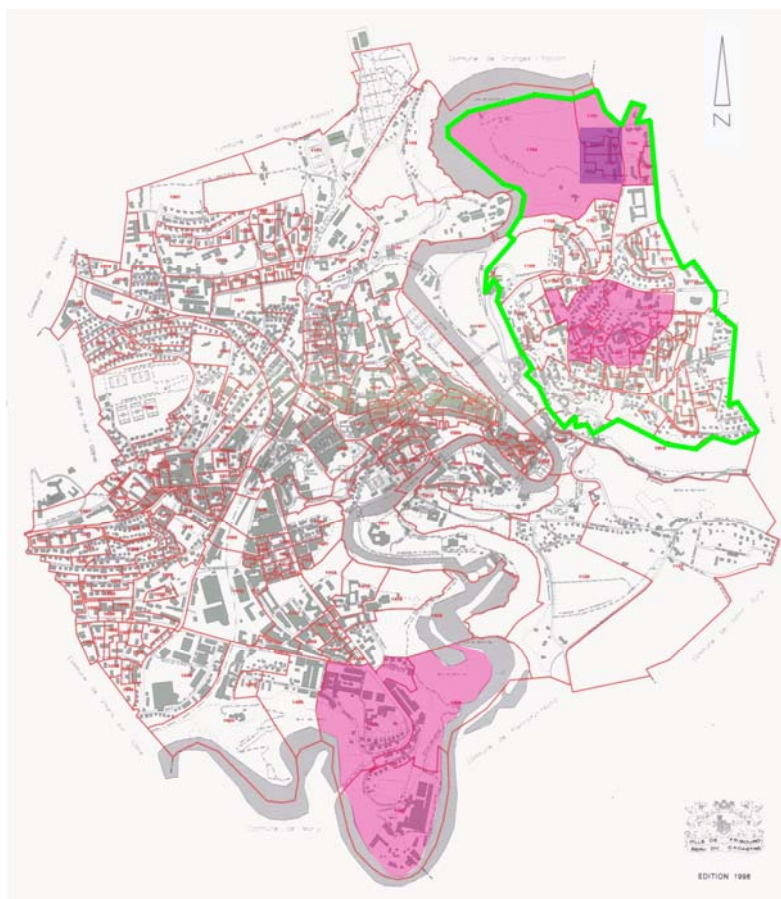
⁹ Selon article du 28 juin 2006, dans *La Liberté*.

2.4 Eléments d'évolution démographique

2.4.1 Définition des périmètres étudiés

Nous avons consulté les diverses données issues des recensements fédéraux de 1990 et 2000, en les rapportant à des secteurs distincts de l'agglomération fribourgeoise : premièrement, les périmètres communaux permettent de mettre en relation la commune de Fribourg avec d'autres communes de l'agglomération fribourgeoise ; secondement, des données secteurs (telles que définies par l'Office Fédéral de la Statistique) ; troisièmement des données quartiers, que notre Laboratoire a élaboré en vue de cette étude ; finalement un périmètre comprenant strictement l'ensemble d'habitation des Hauts de Schiffenen.

Les données quartiers, établies par notre Laboratoire, ont été établies en relation directe avec notre problématique. Premièrement un périmètre Windig, correspondant à l'entité définie dans les documents de planification (Route de Schiffenen et Impasse du Castel) ; secondement un périmètre Avenue Jean-Marie Musy, relatant le secteur le plus problématique du Schönberg ; troisièmement le périmètre Route de Marly, présentant beaucoup de similitudes avec le quartier de Windig au niveau de la population lors du recensement de 1990.



III.5 : Périmètres statistiques définis par l'étude (source LaSUR - EPFL, support carte recensement 1990).
En violet : l'ensemble d'habitation des « Hauts de Schiffenen » ; en rose : Windig (nord), Musy (centre), Marly (sud) ; en vert : périmètre du secteur OFS Schönberg ; découpage total : commune de Fribourg.

2.4.2 Croissance de la population

Population totale en 2000, et évolution en pourcentage entre 1990 et 2000.

Canton de Fribourg :	+13,1%	2000 : 241'706
District de la Sarine :	+ 9,1%	2000 : 85'465
Agglomération Fribourg :	+ 8,7%	2000 : 94'867
Commune de Fribourg :	- 2,2%	2000 : 35'547
Givisiez :	+ 29%	2000 : 2'291
Granges-Paccot :	+ 20,4%	2000 : 2'042
Marly :	+ 9,2%	2000 : 7'184
Villars-sur-Glâne :	+ 16,7%	2000 : 9'339
Düdingen :	+ 5,6%	2000 : 6'712
St-Ursen :	+ 9,0%	2000 : 1'162
Tafers:	+ 13,0%	2000 : 2'627
Pierrafortscha :	- 11,6%	2000 : 136
Secteur OFS Schönberg :	- 8,3%	2000 : 8'190
Quartier Marly :	- 19,0%	2000 : 325
Quartier Musy :	- 20,0%	2000 : 1361
Quartier Windig :	+ 9,2%	2000 : 1136

La croissance de la population se fait de façon très marquée (de 9,2% à 29%) dans les communes en périphérie immédiate de Fribourg situées sur le flanc ouest de la ville (Givisiez, Granges-Paccot, Villars-sur-Glâne). Ceci est sans doute en relation avec la position de l'autoroute à l'ouest de la ville et en relation avec le développement important des infrastructures commerciales et industrielles en découlant.

La croissance des communes à l'est (district de la Singine) n'est pas exceptionnelle (de 5,6% à 13%). De plus, le développement ne se fait vraisemblablement pas au contact de Fribourg, mais plutôt en relation avec Düdingen.

La population de la ville de Fribourg a diminué au cours des dix dernières années, malgré la croissance du canton et du district. En ceci, la ville de Fribourg ne suit pas le mouvement induit dans certaines villes suisses mis en valeur par le recensement fédéral 2000, indiquant une nouvelle attractivité des centres urbains (ex : Zürich).

L'évolution de la population au niveau des quartiers inclus dans cette étude, révèle une baisse notable pour le secteur OFS Schönberg. Cette baisse de population, semble se faire principalement au cœur du Schönberg, principalement dans le secteur Musy. A l'autre extrémité de l'agglomération, le quartier de Marly présente également une forte baisse de population.

Le quartier Windig semble être épargné par la baisse de population touchant les quartiers sus mentionnés, mais également touchant toute la commune de Fribourg, totalisant même une progression de la population (+9,2%) légèrement supérieure à la moyenne de l'agglomération de Fribourg.

2.4.3 Classes d'âge

Population par classes d'âge, 2000.

	0-19	20-64	65+
Canton de Fribourg :	25,6%	61,5%	12,9%
District de la Sarine :	24,0%	63,8%	12,2%
Commune de Fribourg :	19,4%	65,7%	14,9%
Givisiez :	23,3%	66,7%	10,0%
Granges-Paccot :	25,7%	66,1%	8,2%
Marly :	25,0%	64,3%	10,7%
Villars-sur-Glâne :	25,7%	63,3%	11,0%
Düdingen :	23,8%	64,3%	11,9%
St-Ursen :	27,0%	57,2%	15,8%
Tafers:	23,2%	60,7%	16,1%
Pierrafortscha :	21,3%	63,2%	15,5%
Secteur OFS Schönberg :	25,4%	63,7%	10,9%
Quartier Marly :	20,3%	72,0%	7,7%
Quartier Musy :	25,4%	64,2%	10,4%
Quartier Windig :	22,5%	67,9%	9,6%
Ensemble Schiffenen :	24,0%	64,1%	11,9%

Les communes limitrophes du district de la Sarine présentent toutes une composition similaire : une proportion d'enfants et de jeunes similaire à la moyenne cantonale, une classe active légèrement surreprésentée et une proportion de personnes âgées plus faible. Ceci est sans doute en relation avec l'urbanisation récente de ces communes, principalement par une population active pendulaire.

Les communes singinoises ainsi que Pierrafortscha, présentent la particularité d'avoir une population âgée plus nombreuse, au détriment de la population active.

La population de la commune de Fribourg se distingue par une proportion de personnes âgées et une classe active légèrement surreprésentée par rapport à la moyenne cantonale. En revanche, la proportion de population entre 0 et 19 ans y est clairement plus faible que dans le reste du canton.

Windig se différencie de la commune de Fribourg par sa plus grande proportion de personnes actives et d'enfants. En ceci, le quartier a les mêmes caractéristiques que les communes périphériques ouest de l'agglomération fribourgeoise. Il en va de même du Schönberg avec sa grande proportion d'enfants (par rapport à la totalité de la commune de Fribourg) et sa petite proportion de personnes âgées, ceci étant en relation avec l'urbanisation récente de ces secteurs de la ville¹⁰.

¹⁰ 71,8% des bâtiments du secteur OFS Schönberg ont été construits depuis 1960, contre 34,9% pour la commune de Fribourg.

2.4.4 Population étrangère

Part de la population étrangère par rapport à l'ensemble de la population, 1990 et 2000.

	1990	2000	1990-2000
Canton de Fribourg :	12,6%	14,7%	+ 2,1%
District de la Sarine :	17,1%	19,4%	+ 2,3%
Commune de Fribourg :	24,0%	27,3%	+ 3,3%
Givisiez :	13,2%	23,4%	+10,2%
Granges-Paccot :	15,3%	20,2%	+ 4,9%
Marly :	13,7%	17,3%	+ 3,6%
Villars-sur-Glâne :	22,0%	25,6%	+ 3,6%
Düdingen :	5,2%	9,0%	+ 3,8%
St-Ursen :	2,1%	4,0%	+ 1,9%
Tafers:	5,6%	10,2%	+ 4,6%
Pierrafortscha :	2,6%	4,4%	+ 1,8%
Secteur OFS Schönberg :	26,5%	33,6%	+ 7,1%
Quartier Marly :	34,2%	35,7%	+ 1,5%
Quartier Musy :	34,6%	42,0%	+ 7,4%
Quartier Windig :	19,4%	22,5%	+ 3,1%
Ensemble Schiffenen :	-	21,5%	-

Les communes limitrophes de la ville de Fribourg du district de la Sarine (excepté Pierrafortscha) connaissent un taux de population étrangère quasiment deux fois supérieur au taux cantonal. Le district de la Sarine a le plus haut taux au niveau cantonal, la croissance de ce taux étant soutenue depuis les années 1970. La progression du taux de population étrangère dans ces communes est un peu plus forte que la progression cantonale, voire considérablement plus forte dans le cas de Givisiez (+10,2% entre 1990 et 2000).

Les communes limitrophes singinoises ont par contre un taux de population étrangère beaucoup plus faible correspondant au taux du district de la Singine, qui est par ailleurs le plus faible du canton (3,8% en 1970, 7,5% en 2000, 7,6% en 2003). La commune de Pierrafortscha par son très faible taux de population étrangère confirme sa singularité en comparaison des autres communes limitrophes.

Enfin, il convient de noter que le canton de Fribourg est nettement en dessous de la moyenne suisse pour ce qui en est du taux de population étrangère (14,7% contre 20,5% Suisse). Parmi les cantons latins, le canton de Fribourg connaît le taux le plus faible après le canton du Jura (12,8%).

La commune de Fribourg a le taux de population étrangère le plus élevé de l'agglomération fribourgeoise (27,3%), et suit en ceci les autres centres urbains suisses (Atlas Structurel Suisse, 1997). La commune suburbaine de Villars-sur-Glâne, à l'ouest de l'agglomération, enregistre toutefois un taux quasiment similaire.

La répartition de la population étrangère sur les différents secteurs de la commune de Fribourg ne se fait pas de façon homogène. Le recensement fédéral de 1990 par quartier, montrait déjà de grandes disparités. Ainsi, les quartiers autour de la Gare, de la Rue de Morat et les secteurs Marly et Musy présentait déjà des taux de population étrangère entre 33 et 45%, alors que d'autres secteurs tels Beaumont, Torry, Bourguillon et le quartier de l'Auge présentait des taux inférieurs à 15%.

Le recensement 2000 semble confirmer cette progression, et surtout indique une plus grande concentration de population étrangère dans certains périmètres. Le secteur OFS Schönberg affiche ainsi une progression de 7,1% du taux de population étrangère alors que la progression communale n'est que de 3,3%. Le quartier Musy affiche une progression similaire (7,2% de progression entre 1990 et 2000, pour un taux actuel de 42,0% de population étrangère).

D'autres quartiers à taux élevé de population étrangère se stabilisent, comme Marly (progression deux fois plus faible que la progression communale). Le quartier de Windig, quant à lui, présente une évolution du taux de population étrangère de 3,1%, similaire à l'évolution du taux pour la commune de Fribourg. Les 22,5% de population étrangère que regroupe le quartier (21,5% pour l'ensemble d'habitation des Hauts de Schiffenen) se trouve toujours nettement en dessous de la moyenne communale, et affirme par là même une certaine différence par rapport à la colline du Schönberg.

2.4.5 Bilinguisme

Part de la population de langue allemande par rapport au total de la population germanophone et francophone, communes limitrophes 2000

Canton de Fribourg :	31,6%
District de la Sarine :	16,4%
Commune de Fribourg :	25,0%
Givisiez :	16,6%
Granges-Paccot :	16,4%
Marly :	19,1%
Villars-sur-Glâne :	12,4%
Düdingen :	95,2%
St-Ursen :	91,0%
Tafers:	95,2%
Pierrafortscha :	28,3%

Hormis la commune de Pierrafortscha, les communes du district de la Sarine sont de population très majoritairement francophone (plus de 80%).

Les communes singinoises limitrophes de la commune de Fribourg, quant à elles, présentent quant à elle une population encore plus homogène, avec plus de 90% de personnes germanophones.

La ville de Fribourg présente une population au trois quart francophone. La langue française s'est même développée, passant de 71,9% à 75% entre 1990 et 2000 :

Part de la population de langue allemande par rapport au total de la population germanophone et francophone, secteurs internes 1990 & 2000.

	1990	2000	1990-2000
Commune de Fribourg :	28,1%	25,0%	- 3,1%
Secteur OFS Schönberg :	37,4%	29,3%	- 8,1%
Quartier Marly :	23,6%	23,4%	- 0,2%
Quartier Musy :	40,7%	24,5%	-16,2%
Quartier Windig :	40,2%	51,9%	+10,7%
Ensemble Schiffenen :	-	33,9%	-

Hormis le quartier de la Route de Marly, il apparaît clairement que, sur les secteurs considérés, la répartition du bilinguisme s'est profondément modifiée durant la période 1990-2000. Premièrement, il est possible de noter qu'à l'instar de la commune de Fribourg, la colline du Schönberg a également perdu une importante population germanophone. Au sein de ce secteur, le quartier Musy s'est métamorphosé passant de deux cinquième de population germanophone à moins d'un quart. Deuxièmement, le quartier de Windig se différencie fortement de cette tendance, en se germanisant. En effet, le quartier est aujourd'hui à majorité germanophone. La répartition au sein du Windig semble indiquer que la population de langue allemande se concentre davantage au Castel (33,9% à Schiffenen, contre 51,9% en tout).

2.4.6 Catégories socio-professionnelles

Part en pourcent des directeurs, cadres supérieurs, moyens et inférieurs par rapport aux autres personnes actives occupées, 1990 et 2000.

	1990	2000	1990-2000
Commune de Fribourg :	22,9%	18,4%	- 4,5%
Secteur OFS Schönberg :	22,1%	16,2%	- 5,9%
Quartier Marly :	18,1%	16,8%	- 1,3%
Quartier Musy :	15,6%	11,1%	- 4,5%
Quartier Windig :	32,5%	22,7%	- 9,8%
Ensemble Schiffenen :		21,5%	

La part de cadres par rapport à la population active est en baisse dans la commune de Fribourg entre 1990 et 2000. Cette baisse ne s'effectue pas de façon homogène dans tous les secteurs de la ville. Si le quartier de Marly admet une faible baisse de ce taux, le secteur du Schönberg, quant à lui, admet une diminution de près de 6%.

Le quartier de Windig, à ce sujet, semble avoir changé de visage. En effet, en 1990, il y avait une grande part de cadres et de directeurs dans le quartier - encore près d'un tiers de la population active - alors que la proportion chute à 22,7% en 2000. Malgré tout, cette proportion est toujours supérieure à la proportion de la commune de Fribourg.

2.5 Dynamique sociale au Schönberg

2.5.1 Insécurité

Le principal secteur difficile au niveau de la dynamique sociale, sur la colline du Schönberg, se situe le long de l'Avenue Jean-Marie Musy¹¹. L'Avenue Henri Dunant, et les autres rues contiguës sont beaucoup moins problématiques. Malgré tout, le quartier est plus sûr qu'il y a une trentaine d'années¹². Le nouveau secteur plus problématique au niveau des agressions et de la petite délinquance se trouve dans le secteur de la gare, sur la Place de la Gare notamment. Au niveau du Windig, il n'y a eu qu'un seul événement de violence, tout à fait marginal, entre deux familles suite à une dispute entre jeunes enfants.

Le fait que le Schönberg concentre une grande part de la population étrangère de Fribourg, est une conséquence du développement urbain et géographique. En effet, dans les années 1930, la colline du Schönberg ne comptait qu'une seule ferme ; puis dans les années 1960 et surtout 1970 l'essentiel du quartier s'est construit. Ainsi, la grande majorité du parc immobilier a été édifié en l'espace de dix ans, selon des théories urbaines et architecturales très connotées, favorisant l'aspect de ghetto du quartier.

Prenant le contre-pied de cette affirmation, le quartier Musy a progressivement été réhabilité depuis cinq ans, par un travail sur les commerces, le centre de quartier et les cheminements piétons. Le centre de quartier de Schönberg rassemble actuellement un centre de loisirs, une école enfantine, une crèche (tous les trois propriétés de la ville) ainsi que des commerces, une pharmacie, un poste de police et des cabinets de médecin. Ce centre de quartier concerne également Windig, selon l'intention du Plan d'Aménagement Local¹³.

2.5.2 Intégration des étrangers

Deux situations cohabitent sur la commune de Fribourg quant à l'intégration des étrangers et des cas sociaux dans des locatifs. Un exemple négatif existe à la Route de la Singine au Schönberg, où la coopérative propriétaire des immeubles (il y a 10-15 ans) trop distante de la problématique du quartier a attribué les logements sans chercher à maintenir un certain équilibre social. De plus, des loyers « trop bon marché » ont dégradé l'équilibre du quartier de façon inexorable, de sorte que la nouvelle proportion dominante s'est constituée de cas sociaux et de personnes en situation difficile. L'effet, au niveau de quartier, s'est ressenti par des problèmes de prostitution notamment.

Un exemple positif, est donné par un immeuble au nord de la ville, dans le quartier populaire du Torry. Cet immeuble, propriété de la ville, est géré par un comité qui sélectionne les dossiers de sorte à éviter une surreprésentation d'un groupe social. La sélection ne se fait pas sur des critères de nationalité, mais cherche à éviter la concentration de cas sociaux, ou de personnes en situation difficile.

Une proposition issue de l'Agenda 21¹⁴, processus de consultation effectué en 2004, étant propre au secteur du Schönberg, est la mise sur pied progressive de structures aidant les étrangers à s'intégrer dans la vie de leur immeuble et de leur quartier.

¹¹ Correspond au quartier Musy du chapitre statistique.

¹² Selon entretien avec Maurice Egger, 26 avril 2006.

¹³ Voir 2.2. Plan d'Aménagement Local.

¹⁴ L'agenda 21 local est un programme d'actions pour améliorer la qualité de vie en ville et assurer le développement durable. Le développement durable est envisagé selon trois aspects établis en 1992 à la conférence de Rio de Janeiro : l'économie, le social et l'environnement. Actuellement en Suisse, il y a environ 70 villes qui élaborent un agenda 21 local. Pour la consultation dans le secteur du Schönberg, Maurice Egger et Jean-Claude Verdon ont participé à l'atelier de discussion ayant eu lieu avec les habitants.

Le concept, en cours d'élaboration actuellement, vise à établir un référent par immeuble qui serait à même de renseigner nouveaux arrivants et étrangers sur les modalités de vie dans le quartier. Ceci impliquerait des mesures pour expliquer comment se passe le tri des déchets, quels sont les usages explicites et implicites de la vie en commun, quelles sont les principales institutions auxquelles se référer en cas de question administrative. Une telle proposition pourrait également être une solution dans le cas de certaines entrées d'immeubles à dynamiques conflictuelles sur le site de Schiffenen.

2.5.3 Politique scolaire

Dans le passé, l'équipement scolaire pour le niveau primaire au Schönberg n'était pas suffisant. La Ville de Fribourg a remédié à ce manque en mettant en service la nouvelle école de la villa Thérèse en 2001. Au total aujourd'hui, les habitants du quartier de Schönberg et de Windig se répartissent entre 3 écoles : L'ancienne école, la villa Thérèse & la petite école des Neigles. Grâce aux 3 établissements, la répartition des élèves est surveillée de sorte à éviter qu'il n'y ait pas de surconcentration d'étrangers dans certaines classes. De plus, les effectifs d'écoliers y sont plus faibles que dans d'autres classes communales, afin de garantir à chaque enfant ses chances pour une scolarité pleine de succès, nous a affirmé l'institutrice consultée.

2.5.4 Carence en espaces collectifs

Le manque d'espaces collectifs est un des points étant ressorti clairement de l'Agenda 21. En effet, comme dans d'autres secteurs de la Ville, les habitants du Schönberg ont manifesté le désir de pouvoir disposer davantage d'espaces de rencontres. Cette initiative a débouché sur le projet d'aménagement de la ferme de Maggenberg, au sommet du Schönberg, en parc accueillant des jardins didactiques.

Ce projet est intéressant pour la problématique du Windig à plus d'un titre. Premièrement, il offrirait un espace vert public à proximité, chose absente actuellement comme dans de nombreux quartiers résidentiels modernes de périphérie. Deuxièmement, il permettrait aux jeunes issus des quartiers Musy et Vieux-Chêne, venant fréquemment errer dans le jardin communautaire de Schiffenen, de se déplacer au parc public, ce qui éviterait certaines frictions évoquées plus loin¹⁵.

¹⁵ Voir 4.2.4, Nuisances sonores dans les espaces extérieurs.

LA VILLE DE FRIBOURG ET LE QUARTIER DE WINDIG

- Windig est un des derniers secteurs de la ville de Fribourg à pouvoir envisager le développement d'un nouveau quartier d'habitation

- La population de Windig est toujours très différente des secteurs problématiques du Schönberg. Elle est caractérisée par une population étrangère inférieure à la moyenne communale, et une part de cadre supérieure à la moyenne communale.

- Les derniers travaux sur la dynamique sociale au Schönberg ont apporté des solutions intéressantes aux principaux problèmes du quartier : intégration des étrangers, espaces publics, infrastructures scolaires.

3 LE FUTUR DU QUARTIER DE WINDIG

3.1 Perspectives du service de service de l'édilité

3.1.1 Ambiguïté actuelle

Le principal problème du quartier du Windig se trouve dans le fait qu'il s'agit d'une entité trop petite pour développer des infrastructures. Il faudrait entre 2'000 et 3'000 habitants pour que le quartier soit suffisamment important pour constituer une entité à part entière¹⁶. Le lien au centre-ville, et au reste de l'urbanisation du Schönberg n'est pas assez fort, mais en même temps il se situe sur la commune de Fribourg. De plus, le quartier va continuer, à long terme, d'être une entité en marge d'urbanisation, car du côté de la commune de Düdingen aucun développement à proximité de Fribourg n'est à considérer¹⁷. Pour un développement du quartier de Windig, et un bassin de population suffisant, il n'est vraisemblablement possible de compter que sur les terrains situés sur la commune de Fribourg.



III.6 : Coupure physique entre Windig et la colline du Schönberg (source LaSUR - EPFL, support carte cadastre fribourgeois 1990).

En orange : l'institution pour handicapés.

¹⁶ Windig comptait 1136 habitants au recensement de 2000.

¹⁷ Voir 2.1 Grande échelle : problématiques de l'agglomération fribourgeoise.

A ce sujet, le quartier se présente comme une île déconnectée du reste du Schönberg pour de nombreuses raisons : premièrement, au nord et à l'est, le développement sur la commune de Düringen n'est pas envisageable ; secondement, la limite naturelle de la Sarine, à l'ouest, empêche tout contact avec la rive gauche de la ville ; enfin au sud, le vallon boisé du Ravin coupe le quartier de Windig du reste du Schönberg. Finalement, et c'est peut-être là le point le plus étrange, le seul lien physique entretenu avec le Schönberg par le bâti est constitué par l'institution pour handicapés, qui se présente comme un front continu de plusieurs dizaines de mètres, derrière lequel se trouve l'institution conçue de façon très introvertie.

Un autre problème réside dans le fait qu'il manque de mixité entre logements collectifs et logements individuels dans ce quartier, malgré la présence de quelques appartements en Propriété par Etage (PPE). De plus, il faudrait également une mixité morphologique dans le quartier, avec par exemple, de l'habitat groupé ou des villas en rangées. Il serait ainsi possible de promouvoir une mixité sociale plus grande qu'actuellement.

En résumé, Windig est actuellement : un satellite suburbain mais sis sur la commune de Fribourg ; une entité trop petite pour être indépendante ; un quartier dévoué essentiellement au logement collectif de location ; une entité déconnectée non seulement du reste de la ville mais également du reste de la colline du Schönberg.

3.1.2 Développement d'une entité indépendante

Fin 2005, une demande préalable de construction pour le reste du quartier¹⁸ a été déposée à la commission d'aménagement. Cette demande a été acceptée. Un Plan d'Aménagement Détaillé sera déposé cet été¹⁹. La procédure a été lancée par la famille Esseiva, propriétaire des terrains, mais aussi d'une grande villa au nord des Hauts de Schiffenen, ainsi que de l'immeuble Route de Schiffenen 38. Un des membres de cette famille endosse actuellement les rôles d'architecte et de promoteur pour le développement du nouveau quartier.

Il s'agit bien entendu d'une des clés du problème pour le quartier de Windig. Premièrement, le projet prévoit des possibilités d'accession à la propriété, permettant de stabiliser la population et donc un investissement plus grand des habitants dans la dynamique du quartier. Cette mixité entre propriétaires et locataires induira également une mixité sociale, fortement souhaitée de la part du service de l'édilité. Deuxièmement, le nombre d'habitants devrait, par cette intervention, doubler la population actuelle (cumulation Schiffenen et Castel) et sans doute promouvoir l'accession à une entité autonome, ce qui permettrait la réalisation des projets prévus par le PAL de 1983, soit une école, des infrastructures sportives, un centre de quartier et un bassin de population suffisant pour générer de petits commerces à rayonnement local.

De même, l'autre point clé serait la réalisation du Pont de la Poya, qui désenclaverait le quartier de Windig et lui donnerait un statut plus central par les nouvelles liaisons routières. Ce projet est vu comme « en voie de réalisation » par le service de l'édilité, et sera vraisemblablement terminé pour l'horizon 2010-2012.

Il est donc possible d'affirmer que les perspectives de l'administration communale ne tablent pas sur une assimilation du quartier de Windig au reste du Schönberg, mais davantage sur l'affirmation d'une nouvelle entité.

En résumé, le quartier de Windig deviendrait, selon ces perspectives : un quartier suburbain non satellisé par rapport au reste de la ville ; une entité indépendante

¹⁸ Il s'agit des parcelles entre « les Hauts de Schiffenen » et la Sarine.

¹⁹ Selon dernier contact téléphonique avec Maurice Egger, en date du 6 juillet 2006.

structurellement ; un quartier comprenant une mixité entre location et propriété, entre logement individuel et logement collectif et par conséquent une certaine mixité sociale ; une entité entretenant une meilleure relation avec le reste de la ville et avec l'agglomération fribourgeoise par le Pont de la Poya.

3.2 Potentiel du site de Windig

3.2.1 Statut périphérique sur la commune de Fribourg

Le fait que l'urbanisation de l'agglomération fribourgeoise se développe fortement à l'ouest est souvent relevé comme péjoratif pour le développement oriental de la ville²⁰. Toutefois, il nous paraît opportun de nuancer ce propos, voire même de mettre en exergue le potentiel que revêt cette situation pour le développement du secteur de Windig. En effet, le quartier restera dans le futur à proximité immédiate de la campagne - ce qui constitue un atout majeur pour les secteurs résidentiels et les critères de choix des habitants - tout en étant connecté non seulement à l'agglomération fribourgeoise, mais encore à la ville de Fribourg. Cette appartenance à la commune centre, et en même temps cette situation en limite d'agglomération constitue un atout majeur au niveau de la qualité de vie des habitants, un atout qu'il s'agit de mettre en avant dans la promotion des appartements.

En effet, pouvoir profiter de loisirs en campagne tout en bénéficiant des services d'un centre urbain - lignes de bus urbaines avec de bonnes fréquences, commerces et infrastructures se développant à terme – est une situation assez unique. De l'autre côté de la ville, à l'ouest, il est possible de trouver une même proximité de la campagne, mais sans les avantages de résider sur la commune de Fribourg, tel que par exemple la desserte quatre fois par heure à destination du cœur de la ville en bus urbain.

3.2.2 Exception à l'échelle communale

Nous avons également évoqué précédemment le fait que le périmètre communal de Fribourg est progressivement saturé, et que de grandes entreprises immobilières, à l'échelle d'un quartier, deviennent difficilement envisageable²¹. Un des seuls périmètres vierges de construction est précisément le secteur en contrebas de l'ensemble d'habitation des Hauts de Schifflenen. Ceci induira, à terme, un développement de ce quartier comme entité indépendante, avec de nouvelles installations sportives et commerciales.

Il s'agit d'un point positif puisqu'il différencierait clairement Windig du Schönberg, tout en offrant un cadre de vie nouveau susceptible de renouveler l'image de ce quartier.

3.2.3 Bilinguisme

Les données statistiques ont révélés l'accroissement insoupçonné de la population germanophone dans le quartier de Windig, et ce alors que la ville de Fribourg enregistre actuellement une baisse de population de langue allemande. Cet élément est intéressant quant à la population visée lors de la promotion immobilière des appartements vides.

²⁰ Voir 2.1 Grande échelle : problématiques de l'agglomération fribourgeoise.

²¹ Voir 2.1 Grande échelle : problématiques de l'agglomération fribourgeoise.

Jusqu'à présent, la majorité des annonces dans la presse se sont faites par le quotidien fribourgeois francophone *La Liberté*, et de façon marginale dans le quotidien germanophone *Die Freiburger Nachrichten*²². Ceci semblait être adéquat dans le passé, mais la recherche statistique faite dans le cadre de cette étude invite à réorienter l'information concernant les appartements libres. Ainsi, la promotion des locations dans les médias germanophones pourrait constituer un réel atout pour la stratégie immobilière.

3.2.4 Pendularisme

Il se peut que l'élargissement vers une clientèle pendulaire en direction de Berne s'avère être une solution intéressante. En effet, il est moins rapide actuellement de rejoindre Berne depuis certaines communes périphériques que de relier la capitale depuis Fribourg, grâce au réseau des InterCity, notamment, reliant en 22 minutes les deux gares²³. Dans le même ordre d'idée, un habitant des « Hauts de Schiffenen » nous a confié qu'il travaillait à Berne, et que la connexion entre les deux villes était optimale, puisque de Windig à son bureau en vieille ville de Berne le trajet durait 35 minutes en voiture et environ 50 minutes en transports publics (bus + train).

3.2.5 Diversification de la population ciblée

Le service de l'édilité constate depuis quelques années que de nombreuses personnes ayant expérimenté le périurbain²⁴ reviennent habiter en ville²⁵. Cette population très attractive économiquement revient à Fribourg en raison d'une approche nouvelle de la qualité de vie. En effet, pour une part de la population de plus en plus importante, un logement bien ensoleillé dans la verdure mais déconnecté d'un centre urbain et de ces activités n'est plus souhaitable. Ainsi, nombreux sont les ménages d'un certain standing qui recherchent aujourd'hui la proximité du centre de la ville de Fribourg, voire même un logement au centre. Ceci se note par exemple dans les quartiers de l'Auge et de Pérolles qui ont récemment connu des changements de population en relation avec ce phénomène.

Le quartier de Windig pourrait être réhabilité selon cette perspective, en exploitant les atouts que sont proximité du centre ville et proximité de la campagne. Ceci impliquerait, par contre, une transformation nécessaire des immeubles plus anciens de sorte à proposer des logements dont la qualité des finitions serait en adéquation avec la population visée.

²² Selon entretien avec Marianne Isler, 13 juin 2006.

²³ Selon entretien avec Maurice Egger, 26 avril 2006.

²⁴ Communes périurbaines : communes périphériques à une agglomération, d'origine rurale et où la transcription de l'étalement urbain se note par le développement important de zones villas.

²⁵ Il s'agit souvent de personnes de classe sociale aisée entre cinquante et soixante ans n'ayant plus forcément d'enfants à charge

LE FUTUR DU QUARTIER DE WINDIG

- A terme, les projets de développement du quartier pourraient faire de Windig un quartier autonome et définitivement indépendant du Schönberg.

- La position en bordure de campagne et à la fois la grande proximité du centre ville en font un quartier très attrayant pour la qualité de vie.

- Le bilinguisme, le pendularisme sur le pôle économique bernois et le retour en ville des classes plus aisées sont des facteurs qui pourraient être exploités pour la stratégie de marketing des appartements.

4 ANALYSES SOCIOLOGIQUES

4.1 Perception du quartier

4.1.1 Méthodologie

Les questions d'ordre sociologique ont été abordées au moyen d'entretiens avec les habitants (analyse qualitative) et de questionnaires (analyse quantitative). Sur la base de ces informations, un focus group a été mis sur pied, de sorte à obtenir des propositions plus précises sur les principaux thèmes en question. Pour des questions méthodologiques détaillées, des informations supplémentaires peuvent être trouvées en annexe.

Les éléments qualitatifs sont retranscrits à travers les citations des divers habitants, les éléments quantitatifs sont répertoriés en général en notes de bas de page. Un tableau récapitulatif des éléments quantitatifs est également fourni en annexe.

Quatre groupes sociologiques ont pu être déterminés, suivant les principaux regroupements d'immeubles. Ils articulent en règle générale les diverses approches rencontrées sur le site de Schiffenen.



III.7 : Plan de l'ensemble d'habitation des « Hauts de Schiffenen » (source LaSUR - EPFL, support carte géomètres Hirsiger & Simonet, 2001).

Rouges : anciens immeubles ; bleus : nouveaux immeubles. Les lignes noires correspondent aux fondations des villas en rangées.

B : Bassin ; C : toiture de la chaufferie ; D : déchetterie ; F : football ; P : pierres anti-balls ; T : tennis.

4.1.2 Windig versus Schönberg

«Le quartier c'est ici et le Schönberg... mais ici, c'est pas le Schönberg».
Homme, Schiffenen 40

Comme nous l'avons vu dans le volet urbain de ce rapport, les deux entités se confondent ou se différencient selon les axes de lectures proposés. Les habitants de Windig ont aussi énoncé cette confusion dans leur discours concernant la perception du quartier auquel ils appartiennent. Après réflexion, il s'est avéré qu'ils distinguaient principalement les deux entités par leur population :

«La majorité des étrangers sont parqués au Schönberg. (...) Le Schönberg en entier... a la connotation d'un mauvais quartier. (...) Windig c'est pas vraiment Schönberg... c'est une petite sous-entité. Ici, c'est un peu différent, c'est un peu au-dessus (standing) quand même».

Femme, Schiffenen 12²⁶

Habiter à Windig semble socialement plus acceptable :

«Ma femme elle dit toujours (que le quartier où on habite) c'est Schönberg... moi je (la corrige et je) dis justement non ! C'est Windig ! Habiter au Schönberg ? Ah non, j'aurais pas voulu, justement...».

Homme, Schiffenen 9A

4.1.3 Ville versus campagne

«C'est le compromis des deux et c'est excellent... et c'est pour ça qu'on s'y plaît. La campagne pour les ballades, mais en bus on est en 5 minutes au centre. C'est cet aspect-là qui nous a attiré ici, entre autre». Femme, Schiffenen 42

Ce point est un des principaux éléments positifs relevé par les habitants du quartier, toutes provenances confondues²⁷. Ainsi, la proximité du cœur de la ville (souvent traduite par l'offre en transports publics, qui est comme un élément les rattachant fortement à la centralité) et le positionnement quasiment en campagne, est précisément mis en avant par la plupart d'entre eux. Il s'agit effectivement d'un des grands atouts des espaces suburbains en règle générale, mais particulièrement attrayant dans le cas de Windig car situé sur le territoire communal fribourgeois et en même temps côtoyant physiquement la campagne.

C'est précisément cette distance intermédiaire qui paraît être un compromis idéal, voire même un argument pour la location des appartements.

Ainsi ce type d'espace, souvent fortement critiqué de la part des architectes et urbanistes, s'avère du point de vue des habitants être un cadre de vie positif, voire même idéal, leur permettant de vivre les deux réalités de l'urbain et du rural en parallèle.

²⁶ Voir Méthodologie spécifique aux éléments sociologiques en annexe.

²⁷ L'appréciation des qualités naturelles du site est très positive dans les questionnaires remplis par les habitants, et récolte des notes entre 3.7 et 4.8.

L'analyse quantitative est rendue ici par des notes, de sorte que 5 équivaut à très bien, 4 à bien, 3 à moyen, 2 à mauvais et 1 à très mauvais.



III.8 : Vues et dégagements depuis le parc central

Proximité de la campagne, vues dégagées sur le paysage : des éléments à ne pas négliger pour la promotion du quartier.

4.1.4 Transports

« C'est très bien desservi par les bus... ça on l'apprécie ».

Femme, Schiffenen 9

La relation au centre-ville est jugée bonne, par la plupart des habitants particulièrement en ce qui concerne les transports publics. Par contre, après 19h, la desserte en bus est moins avantageuse, et certains habitants non motorisés s'en plaignent quelque peu.

Hormis le problème de traversée de la vieille ville propre à la ville de Fribourg (solution probable dans le projet de Pont de la Poya), les habitants se sont montrés satisfaits de l'utilisation de moyen de transport individuel²⁸.

4.1.5 Infrastructures commerciales

L'infrastructure commerciale est jugée globalement positivement par l'ensemble des habitants. Premièrement, en voiture ou en transports publics, les supermarchés du Schönberg sont à proximité immédiate, de même que les commerces du centre ville, situés à une distance très raisonnable.

Deuxièmement, l'offre dans la superette de quartier – récemment reprise par un nouveau gérant – est jugée bonne, soit pour dépanner, soit pour des courses plus fréquentes.

4.1.6 Infrastructures scolaires

La position des habitants quant aux infrastructures scolaires est très partagée. Il est possible d'articuler deux groupes de pensée différents, faisant plus référence aux individus qu'à des regroupements plus généraux.

Le premier groupe estime difficile de scolariser leurs enfants au Schönberg, à cause de la grande proportion d'étrangers. Ils pensent que la scolarité de leurs enfants pourrait être préteritiée par des retards accumulés suite à la mise à niveau des enfants non francophones

²⁸ Les infrastructures en relation avec la position du quartier par rapport à la ville de Fribourg sont moyennement à bien notées, qu'il s'agisse de l'offre des transports publics, de la facilité d'utilisation de la voiture ou encore de la proximité de la place de travail (3 à 5).

ou germanophones, par exemple. Ceci s'est traduit, lors des entretiens, par des parents cherchant à appuyer leur discours en présentant la liste de classe, et en calculant le nombre de noms étrangers qui s'y trouvent. Une famille, particulièrement inquiète à ce sujet, a même déclaré qu'elle quitterait le quartier lorsque ces enfants seraient en âge scolaire.

D'autres parents – souvent ayant déjà scolarisé leurs enfants depuis de nombreuses années - n'estiment pas ce facteur comme désagréable en rapportant que les classes ont des structures adaptées (effectifs réduits). Certains habitants rencontrés nous ont même spécifié qu'il s'agissait d'un atout, car leurs enfants avaient appris très jeunes les questions relatives à la multiculturalité. Enfin, une habitante nous a même relaté l'histoire de ses enfants qui ont pu par leurs camarades étrangers, voyager un été en Pologne et au Brésil.

4.1.7 Infrastructures de loisirs

« *Les autres infrastructures de loisirs... ? C'est bien simple... il n'y a rien !* »
Femme, Schiffenen 40

Les infrastructures de loisirs²⁹ appellent des réponses très contrastées, selon les classes d'âge et la composition du ménage. Les seuls ménages indiquant une satisfaction à ce sujet sont les personnes sans enfants et encore actives professionnellement (en majorité à Schiffenen 9-9a-11). Ces personnes sont plus à même de se déplacer pour des activités de loisirs, et ne portant pas d'intérêt à la question des places de jeu. Par contre, les familles et les personnes âgées, cherchant à se divertir à proximité du logement, se sont montrées souvent déçues du manque de possibilités de loisirs.

4.2 Espaces extérieurs

4.2.1 Stationnements

Il existe un problème au niveau des places de parc visiteurs. En effet, il semble que certains locataires peu respectueux, louent des places de parc pour leurs véhicules sans plaques (qui ne peuvent par définition pas rouler), et profitent de mettre leurs véhicules en état de marche sur les places visiteurs. Ceci a pour corollaire, que les places de parc visiteurs ne sont pas suffisantes pour les personnes en visite dans le quartier.

Ce phénomène semble être accentué par des personnes peu scrupuleuses externes au quartier, qui utilisent les places de parc de l'ensemble d'habitation, selon le mode du *Park & Ride*. Ainsi, venant par la Route de Berne pour travailler à Fribourg, elles utilisent le parking gratuit pour laisser leurs voitures et pénètrent en ville de Fribourg au moyen des transports publics. Ces utilisateurs évitent ainsi de payer le parking officiel *Park & Ride* situé plus bas le long de la Route de Berne.

Ceci invite à un contrôle un peu plus sérieux, peut-être par la conciergerie, au niveau des places de parc visiteurs.

²⁹ Places de jeux et autres activités de loisirs à disposition dans le quartier.

Un autre problème réside dans le fait que de nombreuses personnes se sont plaintes de dégâts de carrosserie sur leurs voitures, dues aux enfants du quartier.

Une solution à ce problème, se trouve, comme nous le verrons plus bas, dans la réfection de la place de jeux, et dans le développement d'installations adaptées à la vie enfantine d'aujourd'hui.

Les échos au sujet du garage souterrain ne sont pas des plus positifs également. Il semble y avoir un niveau d'éclairage trop faible, qui ne tend pas à sécuriser les locataires le pratiquant le soir.

Deuxièmement, le fait que le parking ne soit pas accessible depuis les entrées directement, mais qu'il faille sortir à l'extérieur sans couvert pour rejoindre un des accès par escaliers, semble être une erreur de conception assez importante pour un quartier assez récent. Les personnes handicapées ont même fait référence à ce point comme un élément qui pourrait les inciter à changer de logement.

Enfin, il semble qu'il y ait également des dégâts de carrosserie fréquents dans le garage souterrain.



III.9 : Stationnements

A gauche : parking ouvert devant le numéro 44 ; à droite : une des sorties du garage souterrain.

4.2.2 Propreté des espaces extérieurs

« Si on avait pas Mr X on serait foutu... le quartier serait foutu... il fait vraiment bien son travail »

Femme, Schiffenen 8

Concernant la propreté, il faut considérer, premièrement, l'excellent travail du concierge responsable des extérieurs. Son travail a été unanimement salué par les habitants. Certains locataires expriment même que sans son travail minutieux et appliqué, le quartier serait beaucoup plus dégradé. En effet, il semble que les espaces extérieurs soient fréquemment mal respectés de la part de certains habitants peu scrupuleux. C'est une des causes de conflits entre habitants, aux dires de certains, dues aux populations provenant d'autres cultures³⁰.

Aux abords de l'immeuble Schiffenen 44, un autre problème cité unanimement est en relation avec les propriétaires de chiens venant fréquemment laisser leurs canidés faire leurs

³⁰ Schiffenen 8-12 & 40-44, la propreté du quartier est notée entre 2.8 (insuffisant).

besoins dans le champ au sud de l'immeuble. Les parents y sont particulièrement sensibles, puisque leurs enfants jouent souvent dans ce pré³¹.

Les immeubles 9-9a-11 bien que situés dans le même quartier, en perçoivent très différemment sa propreté³². Le fait que l'immeuble soit récent, que les entrées soient en excellent état et que le service de conciergerie y soit efficace, permet de comprendre cette appréciation très différente.

Bien qu'il s'agisse du même quartier, les perceptions divergent selon les immeubles. Le facteur propreté rend bien compte de ce phénomène. Si l'environnement direct est propre³³, par extension le quartier semble plus propre ; si l'environnement direct est sale³⁴ ou dégradé³⁵, par extension le quartier paraît sale.

4.2.3 Place de jeux

«Il y a des choses pour les enfants, mais ça manque d'entretien».
Femme, Schiffenen 44



III.10 : Espaces dévoués aux jeux.

A gauche, une des nombreuses petites surface de jeux morcelée, accueillant quelques bancs et un toboggan. A droite, le tennis construit par l'association des locataires.

Concernant les installations, les habitants reconnaissent les qualités initiales du lieu, c'est-à-dire le dégagement, la générosité de l'espace, l'importante présence de la verdure. Par contre, l'état défraîchi des installations laisse à désirer pour tous les habitants. Il s'agirait même d'un facteur incitant les utilisateurs à ne pas forcément respecter ces lieux, il est vrai par endroits assez dégradés.

³¹ Schiffenen 44, la propreté du quartier est notée 2.3 (mauvais).

³² Schiffenen 9-9a-11, la propreté du quartier est notée 3.8 (bon).

³³ Schiffenen 9-9a-11, la propreté des espaces collectifs est notée 4.6 (très bon).

³⁴ Schiffenen 44, la propreté des espaces collectifs est notée 1.0 (catastrophique), c'est le plus mauvais score de toute l'étude, catégories confondues.

³⁵ Schiffenen 8-12 & 40-44, la propreté des espaces collectifs est notée 3.2 & 4.7, mais la qualité de ces espaces respectivement 2 & 3.



III.11: Espaces négligés.

A gauche, les pierres disposées pour empêcher les enfants de jouer ; à droite, les vastes surfaces laissées en friche.

De plus, les installations sont morcelées en petits espaces avec quelques balançoires, et la générosité de l'espace commun n'est pas rendue lisible par une mise en commun des moyens pour offrir véritablement des équipements à l'échelle de l'ensemble d'habitation :

« Ici c'est très vieux... il manque des bancs pour les mères et les pères... pour qu'ils puissent se rencontrer... ça serait mieux que ce soit centralisé »

Femme, Schiffenen 44

Enfin, les équipements comme le tennis et le terrain de football ont été créés par les locataires où l'association des locataires eux-mêmes. Ainsi, des parents avaient construits des buts de football eux-mêmes, marqué le terrain ou encore installé un panier de basket-ball, investissant eux-mêmes leur temps et leur argent. D'autre part l'association des locataires avait financé, au moyen des cotisations des membres, la réalisation du terrain de tennis. Mais avec le temps, certains habitants sont partis et ces installations n'ont pas été renouvelées. Il est dès lors intéressant de noter que si par le passé, les habitants avaient pris conscience d'un manque d'infrastructures, ils y pourvoyaient eux-mêmes généreusement. Aujourd'hui, il manque toujours d'infrastructures adaptées à la taille de l'ensemble d'habitation. Il est nécessaire que le relais soit pris de la part des responsables des immeubles. Ceci d'autant plus qu'il s'agit d'un des atouts majeurs du quartier, et que la thématique pourrait répondre véritablement aux dynamiques sociales conflictuelles ayant lieu dans le quartier.



III.12: Espaces en attente.

A gauche, les murs de refends, qui attendaient les villas en rangée, se détériorent et accueillent de la végétation spontanée ; à droite, les bases de piliers sur la chaufferie témoignent d'un projet défunt de centre commercial.

4.2.4 Nuisances sonores dans les espaces extérieurs

«Je trouve pas normal que l'on joue contre les murs de la maison au ballon (...) pas plus tard que mardi soir, le voisin a dû crier à la fenêtre (...) la place de foot n'est pas contre la maison, ils peuvent aller jouer ailleurs».

Femme, Schiffenen 8

Il existe un problème quant aux pratiques sociales des espaces extérieurs, et principalement quant aux nuisances sonores. En effet, depuis quelques années il semblerait que les jeunes s'attardent plus longtemps à l'extérieur le soir, et en profitent pour jouer devant les entrées d'immeubles ou tard le soir au centre de la parcelle. Hors, ces nuisances donnent naissance à toute sorte de conflits entre habitants, ainsi qu'à un mécontentement général.

Le fait que les enfants jouent proches des immeubles est à mettre en relation avec le fait que le terrain de football construit par les habitants s'est fortement dégradé. De plus, l'espace central très généreux semble attirer par moments des jeunes d'autres quartiers, y compris des secteurs plus problématiques du Schönberg :

«Le pire de tout c'est des gosses qui n'habitent pas dans le bâtiment, mais des gens qui habitent qui prennent leurs copains».

Femme, Schiffenen 8

Il est probable que ceci soit dû au manque d'espaces extérieurs publics faisant défaut à ce secteur de la ville. Ainsi, certaines populations de jeunes n'ayant pas d'espaces suffisants pour jouer migreraient en direction des « Hauts de Schiffenen ».

Pour conclure, il convient de préciser que la sensibilité aux questions de bruit varie fortement d'un groupe d'immeubles à l'autre. Ainsi, les immeubles ayant leurs salles de séjour sur l'espace central semblent plus exposés :

«Il y a le bruit des jeunes qui viennent des autres immeubles... nous on craint la période d'été quand ils vont jouer...»

Femme, Schiffenen 8

Par contre, les immeubles Schiffenen 9-9a-11, dont seules les chambres à coucher donnent sur cet espace ne semblent pas incommoder par le bruit des enfants, ceci d'autant plus qu la gérance à fait disposer des pierres pour empêcher les enfants de jouer aux pieds de ces immeubles en particulier.

Il est dès lors possible de comprendre les appréciations très contrastées selon les groupes d'immeubles quant aux nuisances sonores, relevées par l'étude quantitative³⁶.

4.3 Perception du logement

4.3.1 Espaces communs

L'appréciation de la qualité des espaces communs est à mettre en relation avec le groupe d'immeubles considéré. En effet, il existe de grandes différences à ce sujet entre les anciens immeubles et les nouveaux immeubles, comme il est possible de le noter à travers les données qualitatives.

Dans les nouveaux immeubles, l'appréciation est en général bonne quant à l'état des espaces communs récents et de qualité. Par contre dans les immeubles plus anciens, la qualité de ces espaces, laisse à désirer. En effet, dans la plupart des entrées la peinture est défraîchie ou s'écaille ; les ascenseurs sont souvent en panne et d'aspect visuel dégradés ; les porches d'accueil sombres et peu engageants. Il semble dès lors évident qu'une réfection de ces espaces, même sommaire, serait véritablement à souhaiter pour une appréciation plus positive de ces immeubles³⁷.

Les chambres à lessive sont également remises en cause par les habitants. Dans les anciens immeubles, il est fréquent qu'il y ait des conflits entre locataires, par exemple à cause d'un manque de respect des jours de lessive. La dynamique sociale semble avoir également un rôle à y jouer :

«Machines à laver à tous moments en panne... ils y mettent des tapis, des bottes de gamin...»

Femme, Schiffenen 8

Du côté des immeubles 9-9a, il existe également un problème quant au tournus des jours de lessive. En effet, les tournus sont organisés selon une récursivité de 13 jours – selon le témoignage d'une habitante - ne permettant pas aux habitants d'avoir un jour de lessive fixe dans la semaine.

³⁶ La question du bruit apporte des réponses très contrastées. Pour les immeubles en retrait de la Route de Berne, la question du bruit n'est pas jugée négativement (3.7 à 3.8). Par contre, pour les immeubles le long de la route, et faisant précisément écran contre le bruit, l'appréciation est clairement mauvaise (2.1). Ceci doit également être mis en relation avec la dynamique sociale interne à chaque groupe d'immeubles. En effet, c'est également dans le groupe d'immeubles 8-10-12 que les dynamiques sociales sont les plus conflictuelles et il est possible dès lors que par extension ces nuisances influencent toute la perception du quartier.

³⁷ La qualité des espaces communs (corridors, buanderie, hall d'entrée, ascenseurs) est jugée mauvaise à Schiffenen 8-10-12, à peine suffisante à Schiffenen 40-42, bonne à Schiffenen 44, voire excellente à Schiffenen 9-9a-11.



III.13: Espaces couverts précédant les entrées.

A gauche : un espace au pied des immeubles 8-12 ; au centre : le passage sombre au pied des immeubles 8-12 ; a droite : les mêmes typologies spatiales dans les nouveaux immeubles, claires et en bon état.

4.3.2 Service de conciergerie

«Qualité médiocre depuis qu'il n'y a plus de concierge, maintenant c'est une dame de nettoyage... il n'y a plus de discipline»

Femme, Schiffenen 8

Il est également important de signaler les questions relatives à la propreté des diverses entrées. En effet, le service de conciergerie autrefois assuré par un concierge principal et son équipe de techniciens, est aujourd'hui géré de façon autonome selon les entrées. Ceci implique que chaque entrée est entretenue par une personne responsable de la propreté des espaces communs, mais n'assumant point le rôle de concierge au sens large, dans le sens de renseigner sur les usages quant aux chambres à lessive, quant aux règles à respecter dans l'ensemble d'habitation, par exemple. Il s'en suit que les nouveaux habitants ne savent pas à qui s'adresser pour connaître le fonctionnement de l'immeuble. Dans les cas de dynamiques sociales entre cultures, cet élément n'aide pas les personnes étrangères à s'intégrer sans impairs dans la vie de l'immeuble³⁸. De plus, le rôle de discipline d'un concierge responsable des immeubles est regretté.

4.3.3 Propreté

La répartition par entrées du service de conciergerie implique aussi des services apparemment très inégaux entre immeubles. Ainsi, en règle générale, les services sont jugés bons, sauf dans l'immeuble Schiffenen 44³⁹ :

«Mal entretenu, sol et cage d'escaliers sales. Peu nettoyé, moisissures dans le local de la buanderie.(...) Bien sûr il y a un concierge, mais on connaît même pas quel est son cahier des charges.... les escaliers sont faits une fois par mois... ».

Homme, Schiffenen 44.

Dans les immeubles aux dynamiques sociales plus conflictuelles, comme à Schiffenen 8 par exemple, le service de conciergerie ne semble pas suffire en relation avec le manque de respect de certains locataires. La saleté des entrées ainsi que la dégradation des espaces

³⁸ Voir 5.3 Propositions du focus group.

³⁹ Voir les résultats quantitatifs répertoriés ci-dessus, 4.2.2 Propreté des espaces extérieurs.

communs contribuent à faire fuir une population plus aisée et sensible à l'image que reflète l'immeuble aux visiteurs extérieurs :

«Je trouve que justement... quand on entre dans un immeuble on a une image. Vous rentrez dans un immeuble sale, vous vous dites c'est pas un immeuble bien... ça donne une image».

Femme, Schiffenen 8

4.3.4 Conception des logements

Les éléments que nous avons appelé de « conception des logements » font référence à la structure de base des appartements, telle que définie par les concepteurs, et n'ont par conséquent pas de relation avec le vieillissement des appartements. Les habitants ont apporté une appréciation bonne voire excellente à ce sujet⁴⁰.

Dans les anciens immeubles, les éléments de typologie des logements très appréciés sont la disposition du logement autour du noyau de sanitaires, la cuisine fermable par panneaux coulissants ainsi que les balcons à l'avant et à l'arrière du bâtiment.

4.3.5 Qualité des logements

« Dans l'ensemble c'est des beaux appartements, mais ils nécessiteraient quand même des petites améliorations pour être concurrentiels (...). Le manque d'entretien : salle de bains, catelles, cuisines... ça se dégrade : c'est plus au goût du jour ! »

Femme, Schiffenen 42

La notation de la qualité des logements fait apparaître de grandes différences entre les 4 principaux groupes d'immeubles. Premièrement, il est nécessaire de distinguer les anciens immeubles des nouveaux.

Les anciens immeubles (Schiffenen 8-10-12 & 40-42) ont des équipements qui n'ont point été changés depuis la construction (ou très rarement au cas par cas, un lavabo fendu ou une cuisinière hors d'usage). Dans certains de ces appartements que nous avons visités lors des entretiens, il s'est trouvé que certains équipements ne fonctionnaient tout simplement plus (hottes d'aspiration, p.ex) ou était en très mauvais état. De plus, l'aspect visuel des cuisines et des salles de bains nous transporte trente ans en arrière, avec marques et détériorations en plus.

La réaction générale répertoriée dans ces immeubles plus anciens au sujet de la qualité des équipements est à articuler entre immeubles le long de la route de Berne (Schiffenen 8-10-12) et immeubles au nord de la parcelle (Schiffenen 40-42). Ceci est à première vue étonnant, puisque les logements ont le même âge et que les équipements y sont défraîchis de la même façon. Toutefois, une analyse approfondie révèle deux types de population. La population des appartements situés le long de la route est souvent constituée de personnes plus modestes, alors que les immeubles 40-42 ont toujours été plus prisés, au dire des habitants, et accueillent une population de standing un peu plus élevé.

⁴⁰ Ces éléments ont été en règle générale bien, voire très bien notés de la part des habitants, tous groupes d'immeubles confondus (notes moyennes de 3.7 à 5).

Ainsi, la population des immeubles 8-10-12 note avec prudence son désappointement quant à la vétusté des équipements⁴¹, par crainte de l'augmentation des loyers qui suivraient les transformations - fait avoué plus d'une fois lors des entretiens. Dans les immeubles 40-42, l'appréciation des équipements vétustes se fait sans retenue⁴².

Dans ces immeubles, il se peut que la qualité des équipements, et le vieillissement effraye de nouveaux locataires. Quant à la possibilité d'attirer les classes moyennes pour de tels appartements, il semble évident que l'aspect, même visuel, de ces installations rebutera la majorité de cette clientèle. Ceci est particulièrement frappant dans l'attique des immeubles parallèles à la Route de Berne, que nous avons visités avec Madame Isler et Monsieur Schneider le 5 avril 2006, où visiblement l'inadéquation entre la richesse spatiale et typologiques (6 pièces, lumière zénithale, une des salles de bains d'une dizaine de mètres carrés, toit terrasse de 35 m², cheminée) et la mauvaise qualité des équipements – qui plus est très connotés au niveau de leur design – semble être un facteur évident ne permettant pas à cet appartement de trouver preneur.

Dans les nouveaux immeubles (9-9a-11 & 44), la situation est différente, bien qu'il s'agisse pour les cuisines quelquefois d'un poste extrêmement mal noté.

La problématique est identique pour les quatre entrées. La qualité des finitions est souvent relevée comme extrêmement médiocre⁴³. Les habitants ont souvent précisé qu'il s'agissait des travaux de peinture ; de parquets mal réalisés (Schiffenen 9-9a-11) ; de problèmes de fissures ; de joints de cuisine mal réalisés ou encore de problème de ventilation mécanique dans les cuisines (Schiffenen 44). Les autres équipements sont bien notés et les habitants se sont estimés heureux des divers équipements électroménagers notamment⁴⁴.

4.3.6 Loyers

«Les loyers sont abordables ici... c'est aussi pour ça qu'on reste ici...».

Femme, Schiffenen 8

La question des loyers est en règle générale abordée avec beaucoup de détente de la part des habitants. Dans les anciens immeubles, le loyer est jugé très compétitif et abordable par les locataires.

Dans les nouveaux immeubles, par contre, certains locataires jugent la limite de prix correcte, tout en précisant qu'un petit peu moins cher serait plus compétitif par rapport à l'Impasse du Castel notamment. En même temps, ils apprécient cette différence de prix comme la garantie d'une population plus en relation avec leurs aspirations :

«Je suis pas contre que les prix soient hauts... ça maintient une certaine population».

Homme, Schiffenen 9A

Concernant les immeubles Schiffenen 9-9a-11, une information très intéressante nous a été transmise par un habitant, concernant la compétitivité des 2 et 3 pièces versus les 4 pièces. En effet, la différence entre chacun de ces appartements est d'environ une centaine de francs par mois, induisant que le 2 pièces est très cher pour le nombre de pièces à disposition (malgré sa grande surface), le 3 pièces plus avantageux et le 4 pièces compétitif.

⁴¹ Schiffenen 8-12, équipements sanitaires 2.5 (insatisfaisant) et cuisines 3.6 (satisfaisant).

⁴² Schiffenen 40-42, équipements sanitaires 1.8 (très mauvais) et cuisines 2 (mauvais).

⁴³ Schiffenen 9-9a-11 & 44, notation 1.7 à 2.2 pour les finitions (mauvais)

⁴⁴ Schiffenen 9-9a-11 & 44 notation 4.2 à 4.6 pour cuisines et salles de bains (très bon).

Cet habitant a donc jugé plus intéressant de payer une centaine de francs supplémentaires pour un 4 pièces, laissant ainsi le 3 pièces jugé moins compétitif. Nous avons par la suite réalisé que les personnes interrogées dans les 4 pièces des mêmes entrées, avaient toutes 1 à 2 pièces supplémentaires à disposition (bibliothèque, chambre d'amis, bureau de travail) et par conséquent avaient sans doute préféré également, pour l'infime différence de prix, la location d'un appartement avec une chambre supplémentaire. Il se peut dès lors que les appartements plus petits ne trouvent pas preneurs, justement pour cette raison.

4.3.7 Charges

La question des charges, enfin, est une importante préoccupation des habitants soulevée tant dans les entretiens que dans le focus group.

Premièrement, les locataires des anciens immeubles ont reçu à la fin de 2005, une facture de 1200.- supplémentaires à payer. Bien que ceci ait été justifié par la hausse des coûts du mazout, il a été difficile pour de nombreux locataires de sortir cette somme, d'autant plus que les charges pour un 4 pièces se montent déjà à 250.- par mois (Schiffenen 8).

Cette insatisfaction est encore accentuée chez les locataires d'appartements anciens, où les joints des battues de fenêtres ne sont plus étanches, et où les infiltrations d'air extérieur sont nombreuses. Ils estiment difficile de payer tant de charges, alors que certains espaces de leurs appartements sont inconfortables, thermiquement parlant.

Vu l'importance des coûts, les habitants se montrent suspicieux, et n'hésitent pas à invoquer toute sorte de motifs étant à la source de ces surcoûts. Les dépravations occasionnées par certains jeunes des immeubles anciens, ou par leurs copains, sont par exemple remises en cause :

« Cela, ça devient vraiment trop cher. (...) Dites-moi pour quoi moi je paye pour les autres... pourquoi je dois payer pour les autres qui les casse ! Ici à Schiffenen, il y a vraiment ce problème ! »

Femme, Schiffenen 8

A l'inverse, les locataires de l'immeuble Schiffenen 44 ont reçu 900.- d'excédent de charges payées, à la fin de l'année 2005. Les locataires jugent ceci inacceptable, aux vues de l'importante somme d'argent inutilement immobilisée

4.4 Relations avec la gérance

Le travail de la gérance ainsi que le contact avec celle-ci sont appréciés de façon très diverses selon les individus. Il nous paraît très surprenant que de tels écarts soient constatés, comme nous allons le voir ci-dessous.

Premièrement, il est possible de noter qu'en règle générale certains anciens locataires ainsi que les habitants de Schiffenen 9-9a-11 apprécient très positivement le travail effectué par la gérance. Pour ces habitants, en général, le constat peut être résumé par la phrase de cet habitant :

«Bon, très bon... en tout cas moi j'ai pas de problème. Bon... c'est une gérance, il faut envoyer 2-3 lettres... mais ça c'est normal !»

Homme, Schiffenen 9A

Un deuxième groupe est beaucoup plus nuancé (un quart des personnes interrogées). Il s'agit souvent de locataires plus récents, contents du travail global de la gérance, mais ayant également été quelque peu déçu quant aux retards, voire à l'absence de réaction de la part de la gérance lorsqu'il y a réclamation.

«Si on demande quelque chose... en principe ils le font». Puis elle montre une lettre de réclamation de baisse de loyer datant de l'été 2005, en réponse à laquelle Gerama a promis une communication début 2006, qui n'est toujours pas arrivée le jour de l'entretien, soit le 16.5.2006.

Femme, Schiffenen 44

Enfin, et ceci est un peu plus alarmant, le dernier quart des habitants rencontrés s'est montré profondément insatisfait du travail effectué par la gérance. Toutes sortes de motifs sont à la source de ce constat de leur part. Dans quelques cas, par exemple, ceci a donné naissance à des procédures juridiques relativement importantes. En général, les personnes ont relevé le fait de ne pas pouvoir dialoguer avec la gérance, ainsi qu'un sentiment de malhonnêteté.

«La régie ne nous prend pas au sérieux. (...) Un peu plus d'écoute et de dialogue évite ce genre de procédures (tribunal)... au niveau des attitudes: pas correct !»

Homme, Schiffenen 40-44.

Enfin, durant le focus group, la majorité des personnes présentes s'est montrée mécontente de la relation avec la gérance, et a même estimé que la solution à certains problèmes relatifs aux « Hauts de Schiffenen » pourraient être trouvée dans le transfert du service de gérance vers un autre organisme professionnel.

4.5 Dynamiques sociales

4.5.1 Contexte actuel

La question des dynamiques sociales est sans doute une des plus importante concernant l'ensemble d'habitation des « Hauts de Schiffenen ». Elle a déjà été abordée à de maintes reprises mais il paraît opportun de lui consacrer un développement plus approfondi.

Premièrement, une grande partie des habitants a montré sinon des difficultés, en tout cas quelques réserves quant au changement de population dans le quartier. Deuxièmement il s'agit d'un point important car les dynamiques sociales conflictuelles teintent clairement l'image générale de l'ensemble d'habitation, au point que cette « couleur » se porte uniformément sur tous les immeubles, bien qu'en réalité seules quelques entrées semblent plus problématiques. Enfin, il semble que cette couleur sociale influence les taux de logements vacants, mais pas dans les immeubles où les conflits existent. C'est précisément ce que nous allons développer.

4.5.2 Changements de population

L'ensemble d'habitation des « Hauts de Schiffenen » et le quartier de Windig étaient dans le passé caractérisés par une population suisse, composée d'une proportion importante de cadres. Comme il s'agit d'un quartier quasi exclusivement dédié à la location, une part de cette population quittait fréquemment ce quartier pour acheter un bien immobilier à Fribourg ou en périphérie de la ville. Dès la fin des années 1990, la dynamique a commencé à changer, les cadres continuant à construire en périphérie mais n'étant plus remplacés si rapidement par d'autres cadres et familles suisses.

Les anciens habitants ont tous noté ce changement de population, avec un certain regret. Ils mettent systématiquement cette question au centre des problématiques liées aux immeubles de la Route de Schiffenen. C'est à la même période qu'ils ont noté également la croissance du taux de logements vacants, marquant pour eux la perte d'attraction de leur quartier. Encore dans les années 1990, les appartements étaient très demandés, et ils se louaient, comme ils aiment à le dire, dans les dix minutes suivant leur mise à disposition sur le marché.

A cette époque (jusque dans le milieu des années 1990), les habitants entretenaient d'excellents rapports entre eux, et jouissaient d'une vie communautaire dynamique, ponctuée par les fêtes organisées par l'association des habitants. De nombreux locataires nous ont évoqué les soirées du 1^{er} août, ou encore la rencontre entre mères de famille après les classes au bord de la pataugeoire.

« Avant il y avait la fête de quartier... maintenant, il y a plus ! Le 1^{er} août, il y avait la musique jusqu'à 4-5h du matin ». Elle regrette et poursuit en insistant que ce genre d'événements est encore plus nécessaires aujourd'hui avec la plus grande mixité de population.

LA 40

Ce grand dynamisme était aussi à la base d'initiatives privées visant à améliorer le quartier ou pourvoir au déficit d'équipements quant à l'aménagement extérieur. Par exemple, comme déjà évoqué, des parents ont construit des cages de but pour le terrain de football, l'association de quartier a financé la réalisation du terrain de tennis.

De cette époque, les habitants gardent d'excellents souvenirs et de forts liens entre anciens habitants. Toutefois, progressivement, la population a changée et selon les habitants depuis 3 à 5 ans, ce n'est plus le même quartier qu'ils habitent. Le fait que les cadres ne soient plus attirés par le quartier a induit des mutations dans l'équilibre social de certains immeubles. Ce sont précisément ces mutations qui colorent négativement l'image sociale du quartier actuellement.

A ce sujet, il est nécessaire de préciser que la population en question ne concerne que les anciens immeubles. En effet, les immeubles Schiffenen 9-9a-11 et 44 sont toujours habités par des personnes de standing supérieur, c'est ce que nous avons en outre noté lors des entretiens : dans ces immeubles des psychologues, des éducateurs, des professeurs nous ont reçu. Pourtant cette population ne semblait précisément plus attirée par le quartier, mais en réalité ces habitants ont emménagé il y a 5 ans au maximum, au moment où la situation commençait à se détériorer dans les anciens immeubles. Dès lors, il convient d'ajuster l'affirmation rapide *Windig n'attire plus les cadres* par le slogan *les anciens immeubles et leurs équipements défraîchis n'attirent plus les cadres*.

C'est sur cette base que commence à s'éclaircir la situation. Dans la mesure où les anciens immeubles n'ont plus trouvé de locataires « cadres et suisses », il a fallu progressivement

remplacé cette population et abaisser les critères pour recevoir de nouveaux locataires. Ceci a mené jusqu'à l'admission de locataires issus des services sociaux, induisant des mélanges de population au sein du même immeuble, qui sont très mal perçus.

Malheureusement, la population étrangère a souvent été mise en cause par ces changements, alors que jusqu'en 2000 en tout cas (selon les données du recensement fédéral) il ne s'agit que d'un changement de classes sociales. L'amalgame est pourtant fréquemment fait dans le discours des habitants :

«Au début quand on était là, il y avait pas d'étrangers. Il y avait des médecins, il y avait des gens comme ça...»

Homme, Schiffenen 12

Progressivement ce changement de niveau social a impliqué le départ d'autres personnes, exaspérées par quelques frictions entre groupes sociaux et cultures. Cette dynamique ayant lieu dans les anciens immeubles semble être véritablement une source de conflits à plusieurs niveaux.

Il y a plusieurs années qu'on est là, il y a une dégradation à tout point de vue. (...) J'aime pas dire ça, mais c'est un peu le quart monde... pas encore cet immeuble»

Femme, Schiffenen 42

4.5.3 Hiérarchies entre immeubles

«Le 9 plus propre, plus accueillant que le 11. Plus d'ouvriers au 11, niveau social plus simple...».

A propos de Schiffenen 1b-12 & 38-42: *«Non là jamais ! Je serais jamais rentré. C'est pas le même monde... ça me fait penser un peu à un ghetto à Paris... c'est toujours là lorsqu'il y a des problèmes ! (...) Les gens qui étaient au début étaient bien, puis ils sont partis et ça s'est dégradé».*

A propos de Schiffenen 9a-17 : *«Moins d'étrangers. Il y a moins d'appartements, et c'est des gens qui sont beaucoup plus discrets, c'est soigné. Le 9 aussi, des gens identiques presque...»*

A propos de Schiffenen 44 : *«Encore plus à part... tu les aperçois pas du tout, tu sais même pas qui c'est qui habite là-bas...».*

Homme, Schiffenen 9a

Ainsi, les habitants se distinguent entre eux selon le contexte social de leurs immeubles. Mais le constat, à notre sens ne doit pas s'arrêter là, au contraire les problèmes ne se limitent pas à une entrée spécifique. Ainsi, si un immeuble connaît une dynamique sociale difficile, ce contexte déborde aussi dans les espaces communautaires. C'est pour cela que les nuisances évoquées dans les immeubles plus calmes sont mises en relation uniquement avec les espaces extérieurs, alors que dans les immeubles problématiques, les nuisances sont jugées inacceptables à l'intérieur et à l'extérieur. Par cet exemple, il est possible de comprendre qu'il ne suffit pas de sectoriser par types de population les diverses entrées car les interrelations entre immeubles induisent naturellement des conflits entre ces diverses populations. En d'autres termes, le contexte social négatif des immeubles Schiffenen 8-12 (et aussi des immeubles n'appartenant pas à Pensimmo mais se trouvant le long de la Route de Berne) déteint clairement sur l'ensemble des immeubles. Ainsi, il est fort probable que les immeubles Schiffenen 9-9a-11 aient un important taux de vacance justement à cause de la couleur sociale du quartier. Dès lors il y a inadéquation entre contexte social et population visée, quand bien même il s'agit d'immeubles différents.

Il s'agit d'un élément clé, qui incite à la réflexion d'ensemble, et non à des stratégies uniquement pensées par immeubles. Ainsi, si la rénovation des anciens immeubles était envisagée, un nouveau standing pourrait être atteint permettant également aux autres immeubles plus récents d'être en adéquation avec le contexte social du quartier.

4.5.4 Conflits

Il convient d'entrer quelque peu dans les questions conflictuelles évoquées dans les immeubles 8-12. La question du choc des cultures, ou des standings sociaux a été évoquée précédemment, il est possible d'évoquer ici que, d'après les entretiens, il s'agit principalement de questions liées à la vie communautaire. Ainsi, premièrement, la pratique des espaces extérieurs induit souvent des conflits :

«Moi, j'ai deux enfants. Ils ne peuvent pas sortir dehors sans se faire cogner par des noirs, des gens qui habitent au 12. (...) Mon fils il s'est fait agreser par des enfants noirs... ça je n'accepte pas. (...) Avant c'était pas comme ça... il y a toujours plus de noirs. De taper comme ça un enfant et de lui prendre l'argent... moi je dis, je deviens raciste... Moi je veux aller à un endroit où mes enfants, où mes enfants pourront jouer dehors».

Femme, Schiffenen 10

De plus une bagarre entre enfants le dimanche de Pâques, a tourné en bagarres d'adultes. Cet événement, relaté par la presse locale⁴⁵ et nationale, a beaucoup heurté la sensibilité des habitants, et illustre à merveille en quoi la dynamique sociale peut déteindre sur l'ensemble d'un quartier.

«Cela nous a un peu choqués... On ne s'y attendait pas ! ça heurte un peu...». Puis elle explique qu'elle a découvert l'information sur le télétexte de la TSR.

Femme, Schiffenen 42

Le partage des espaces communs induit aussi des conflits, dans les immeubles plus anciens. La pratique des corridors notamment induit des problèmes de cohabitation du aux nuisances des enfants s'y attardant tard en soirée. De plus le petit vandalisme fréquent dans ces immeubles induit aussi une exaspération de la part des habitants :

«Vitres cassées, interrupteurs arrachés, ascenseur en panne suite aux jeux des enfants...fait que c'est nous qu'on doit payer»

Femme, Schiffenen 8

Enfin, les conflits émergent aussi entre voisins, lorsque des rythmes de vie différents se côtoient. A ce sujet si certains habitants se sentent relativement à l'aise pour aller faire des remarques à leurs voisins, d'autres par contre se sentent gênés, voire en danger :

«C'est vrai qu'on a beaucoup d'étrangers... on a un autre mode de vie... les enfants sont dehors et ils regardent pas l'heure. (...) On ose pas tellement se mettre contre».

Femme, Schiffenen 40

⁴⁵ Selon article de journal *La Liberté* du 18 avril 2006, aimablement mis à disposition par Marianne Isler.

4.5.5 Population étrangère

«Au 7^{ème} étage, ce sont de nouveau des noirs... qui viennent du quartier là (elle fait un grand geste de la main pour désigner la direction du Schönberg)... c'est terrible là-bas».

Femme, Schiffenen 8

Comme énoncé précédemment, la part de la population étrangère est souvent tenue pour responsable du changement de conditions de vie rencontrées dans l'ensemble d'habitation. Ainsi la dynamique sociale entre suisse et étrangers semble inquiéter passablement d'habitants. Ceci peut être en relation avec la proximité du Schönberg, et la crainte de certains habitants de se trouver dans un secteur aussi connoté.

D'autres habitants semblent plus optimistes, et voient la cohabitation interculturelle comme une richesse et un potentiel de rencontres entre personnes :

«On a eu des échanges vraiment magnifiques... (..) Le fait que la population ait changé ça pose des problèmes c'est sûr (...) mais ça peut aussi être une richesse».

Femme, Schiffenen 8

Toutefois, il reste bon nombre de préoccupations à ce sujet et l'avis général se résume très bien par l'avis de cette habitante :

«Moi je les accepte volontiers... pour autant qu'ils s'intègrent dans notre société...».

Femme, Schiffenen 8

4.5.6 Sécurité

« On est pas en sécurité, on est plus en sécurité. La porte (des entrées générales) doit être fermée toute la journée».

Femme, Schiffenen 8

Le sentiment d'insécurité s'est rencontré dans les immeubles parallèles à la Route de Berne, principalement⁴⁶. Pour une première part de personnes le fait de ne pas pouvoir laisser les enfants jouer à l'extérieur sans surveillance, être mis sous tension par des voisins avec d'autres rythmes de vie ou encore avoir la sensation de ne pas pouvoir dialoguer sans risques avec ces voisins génèrent un sentiment d'insécurité. Les dégradations matérielles dans certaines entrées dues au petit vandalisme, les tags et l'image assez connotée « banlieue » de l'ensemble d'habitation accentuent encore cette constatation. En dernier lieu, le manque d'éclairage dans le garage souterrain et sous les porches des anciens immeubles conjugués avec quelques jeunes rôdant insécurisent certains habitants :

«Joints, alcool : il y a toujours eu un peu... mais plus grave maintenant. L'insécurité est due à ces problèmes».

Femme, Schiffenen 40

De plus, de petits larcins ont eu lieu depuis quelques temps sur les paliers (vols de chaussures), dans les caves ainsi que dans les locaux à bicyclettes.

⁴⁶ Schiffenen 40-42, sécurité pour l'ensemble d'habitation et le quartier notée 2.8 et 2.7 (insatisfaisant), et Schiffenen 8-10-12, sécurité pour l'ensemble d'habitation et le quartier notée 2.6 et 2.0 (insatisfaisant à mauvais). Alors que Schiffenen 9-9a-11 & 44, sécurité pour l'ensemble d'habitation et le quartier notée 4.4 et 3.9 (bon).

*«Depuis 1 mois il y a des vols... vélos, baskets de course... le soir après la fermeture de la porte...». (15 mai 2006).
Femme, Schiffenen 42*

Ceci contribue à induire un sentiment désagréable d'insécurité et de suspicion entre les habitants, particulièrement parce que dans les caves, par exemple, une porte protège cet espace avec une clé que seuls les locataires possèdent. Ceci entraîne toutes sortes d'hypothèses de la part des habitants, ces hypothèses ayant tendance à détériorer les relations de voisinage.

4.5.7 Relations de voisinage

Dans les anciens immeubles, comme nous venons de le voir, les relations entre voisins sont souvent tachées par les conflits entre différents groupes sociaux. Les vols et le vandalisme induisent une suspicion défavorable aux contacts harmonieux entre tous. Toutefois, il existe encore d'anciens habitants ayant des rapports très proches entre eux.

*« Nous on est bien ici, en haut, on vit un peu... avec la moitié de l'immeuble on a pas de contacts, avec les gens qui étaient là avant, oui. (...) On habite bien dans un immeuble, c'est aussi pour avoir des contacts avec les gens. »
Femme, Schiffenen 42*

D'autres habitants ont également construit des relations interculturelles, autour par exemple de l'entraide mutuelle pour la garde des enfants.

Dans les immeubles Schiffenen 9-9a-11, la dynamique sociale est beaucoup moins conflictuelle, en raison d'une population plus homogène, mais en parallèle les contacts sont beaucoup plus restreints, et l'anonymat y est de rigueur, sans pour autant générer de la frustration de la part des habitants.

*«Nous on a pas beaucoup de contact avec les gens. On ne recherche pas le contact, il faut dire...».
Femme, Schiffenen 9*

Enfin le petit immeuble Schiffenen 44, de population très homogène également, connaît des interactions intéressantes entre voisins, mais se limitant à l'édifice. La petite taille du bâtiment et sa position en marge des blocs plus denses, favorise certainement cette dynamique spécifique.

*« L'année passée on a fait un apéritif (pour le 44). (...) Des fois on joue aux cartes dans le jardin.... Il y a une bonne convivialité. » Elle ajoute que c'est le privilège d'être dans un petit immeuble, cela favorisant la convivialité.
Femme, Schiffenen 44*

4.6 Rester ou quitter Schiffenen

A la question : «*Si vous aviez la possibilité de quitter cet endroit, le feriez-vous ?*», les habitants ont apporté différents éléments de réponse. Chaque locataire a ainsi verbalisé les éléments qui seraient susceptibles de lui faire quitter les « Hauts de Schiffenen ». Ceci donne une idée claire des différents points négatifs présents dans la dynamique des taux de vacances des logements de Schiffenen.

Dans les anciens immeubles, la dynamique sociale inquiète les habitants et pourrait être une cause motivant un départ. Toutefois, les prix bas et attractifs des loyers de ces immeubles suffisent parfois à retenir certains locataires :

« Il y a beaucoup de couleurs là-dedans... chinois, il y a des noirs... parce que moi je reste ici tant que le loyer est bas ».

Homme, Schiffenen 12

Dans les immeubles plus récents la réponse a été très claire : les habitants n'ont pas l'intention de quitter leurs immeubles.

« Non, on est très bien... vous voyez la verdure... on est presque en campagne... dans les grands immeubles-là, je voudrais pas (dit-elle en désignant les blocs d'habitation des Hauts de Schiffenen réalisés entre 1970 et 1990). On est beaucoup trop anonyme dans un grand immeuble. »

Femme, Schiffenen 44

Les points n'inspirant pas une totale satisfaction de ces immeubles se situent davantage au niveau du prix des loyers :

« Je trouve que c'est terriblement bien... c'est juste la cherté de la location... »

Femme, Schiffenen 11

ANALYSES SOCIOLOGIQUES

- Les infrastructures commerciales, les transports, la proximité de la campagne, les loyers bon marché, les éléments de conception des logements sont appréciés de la part des locataires.

- L'état des aménagements extérieurs, les espaces d'accueil et les équipements dégradés des anciens immeubles, le système de gestion de la conciergerie ne satisfont pas les habitants.

- Les dynamiques sociales conflictuelles issues des anciens immeubles tendent à détériorer l'image de tout l'ensemble d'habitation.

5 PROPOSITIONS

5.1 Propositions du focus group

5.1.1 Avantages et inconvénients de vivre à Schiffenen

Les divers éléments utilisés pour la rédaction de ce chapitre sont issus du focus group organisé en juillet 2006 avec les habitants des « Hauts de Schiffenen »⁴⁷.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Quartier	Quartier
- Schönberg, point positif	- Schönberg, point négatif
- Près de la ville	
- Quartier vert	
Espaces extérieurs	Espaces extérieurs
- Grand espace vert	- Espace extérieur négligé
- Peu de dangers, idéal pour familles	- Pas de possibilité de défoulement pour enfants
	- Manque de sécurité enfants - voitures
	- Excréments de chiens
Logements	Logements
- Architecture, plan des appartements	- Entrées d'immeubles défraîchies
- Grands appartements pas chers	
Dynamique sociale	Dynamique sociale
- Vie sociale pour les enfants	- Vandalisme
- Cosmopolite	- Pas possible de laisser les enfants seuls
	- Pas de respect entre voisins
	- Moins d'implication des habitants qu'avant
Gestion et gérance de l'ensemble	Gestion et gérance de l'ensemble
-	- Pas de concierges que des « nettoyeurs »
	- Manque de contrôle de la régie, « laisser aller »
	- Beaucoup d'énergie pour obtenir réparations

En guise d'appréciation, les catégories majoritairement positives pouvant être relevées sont les catégories quartier et logements. Les catégories recevant plus d'échos négatifs que positifs sont les questions relatives aux espaces extérieurs, aux dynamiques sociales, à la gestion et à la gérance de l'ensemble.

⁴⁷ Voir Méthodologie spécifique aux questions sociologiques en annexe.

5.1.2 Propositions

Les diverses propositions, faites par les habitants lors du débat, visant à améliorer la qualité de vie sont reportées dans le tableau ci-dessous :

Espaces extérieurs
- Places de jeu pour tout le monde et tous âges
- Plan de quartier qui prenant en compte les espaces verts communs, pas de villas en rangées
- Réhabiliter les espaces extérieurs détériorés.
- Créer un vrai terrain de football permettant de canaliser l'énergie des enfants
Logements
- Régler le problème des canalisations
- Refaire les joints de fenêtres (Schiffenen 8) et les fenêtres troubles (Schiffenen 10)
- Refaire carrelages salles de bains et cuisines, plan de travail cuisine (Schiffenen 8-12)
- Carrelages fissurés à remplacer (Schiffenen 44)
- Diverses finitions à refaire : retouche peintures, fissures à colmater (Schiffenen 9-9a-11-44)
- Isolation phonique (Schiffenen 9a, 44)
- Problèmes d'odeurs entre voisins par les ventilations (Schiffenen 9a, 44)
- Rafrâichir les sas d'entrées et remplacer les ascenseurs (Schiffenen 8-12, 40-42).
- Meilleur entretien
Dynamique sociale
- Impliquer les habitants qui ne veulent pas s'impliquer
- Régler le problème des enfants bruyants dehors très tard le soir (concierge ?)
- Renforcer le rôle de l'association de quartier
- Action de médiation de la gérance pour les conflits entre habitants
- Suivi des aménagements extérieurs : animateurs
- Améliorer les relations entre habitants pour favoriser le contrôle social
Gestion et gérance de l'ensemble
<i>Rôle de concierge</i>
- Avoir un concierge qui fait le lien entre la régie et les habitants
- Avoir un concierge pour chaque immeuble, et non des « nettoyeurs »
- Affichage public du cahier des charges (proposition issue d'habitants du 44)
- Accueil des nouveaux habitants par un concierge, information sur les règles de vie à Schiffenen
- Au lieu de payer les dégâts de vandalisme, payer un concierge
<i>Communication et implication de la régie</i>
- Prise de relais par la régie de ce que la bonne volonté des habitants accomplissait
- Régie plus souvent sur place
- Communiquer les personnes de la gérance qu'il faut contacter en cas de problèmes
<i>Charges</i>
- Clarifier les comptes relatifs aux charges (comment sont-elles réparties)
- Faire payer les actes de vandalisme aux responsables et non aux habitants par le biais des charges
- Installer des compteurs individuels pour les charges
- Relever les compteurs existants (Schiffenen 44)
- Diminuer les charges (entre 25-30% du coût de l'appartement actuellement)
<i>Fonctionnement général</i>
- Possibilité pour les habitants de s'investir dans la dynamique de planification du quartier
- Changer de régie

Ces différents éléments comportent bien sûr une part de propositions d'un ordre utopique (p.ex. *Impliquer les habitants qui ne veulent pas s'impliquer*), mais comportent également une série de mesures très concrètes qui pourraient être reprises ou faire l'objet d'un travail plus avancé.

Parmi ces faisceaux de réponses, nous pouvons relever certaines propositions claires : réhabilitation du parc et installations à la mesure de la qualité spatiale du lieu ; transformations des anciens logements et réfection des espaces communs (hall, buanderie) ; gestion de la question des dynamiques sociales à travers un rôle de médiateur (conciergerie) et lieu de sport de bonne qualité pour canaliser l'énergie des enfants (football) ; réévaluation du système de conciergerie actuel ; communication et interactions revisitées entre la régie et les locataires.

5.2 Hypothèses de l'équipe de recherche quant aux taux de vacances

Sur la base de ce qui a été rédigé précédemment concernant les divers éléments ayant trait à la problématique de l'ensemble d'habitation des « Hauts de Schiffenen », il est nécessaire de relever quelques points spécifiques qui génèrent les problèmes actuels de taux de vacances élevés.

Premièrement, au niveau urbain, il est possible de noter que le quartier de Windig se positionne bien par rapport à d'autres quartiers de la ville et de l'agglomération de Fribourg. Sa position proche de la campagne et de la ville a été, et est toujours un atout majeur. Les habitants l'ont relevé de façon unilatérale.

Le fait que le quartier ait un statut ambigu entre dépendance et indépendance du Schönberg, est sans doute un élément quelque peu gênant pour attirer de nouveaux locataires (ambiguïté d'habiter au Schönberg) mais en réalité cette situation était déjà d'actualité il y a 10 et 20 ans et ne générait pas de taux de logements vacants important. Au contraire, les appartements étaient très vite loués.

Deuxièmement, la composition sociale de Windig, est toujours différente de celle du Schönberg, et n'a honnêtement pas grand-chose à voir avec les quartiers difficiles comme l'Avenue Jean-Marie Musy ou l'Avenue Henri Dunant. Dans le passé, cette différence était plus forte, il est vrai, mais l'importante proportion de cadres qui y vivait bénéficiait encore de logements en bon état et d'une vie de quartier associative intéressante.

Il est probable que le point de départ d'une détérioration du quartier se situe dans l'absence d'entretien des anciens immeubles et du parc.

L'architecture de l'ensemble d'habitation (hormis le 44) affiche clairement les théories du mouvement moderne en matière de logements et d'urbanisme. C'est également le cas de la majorité du quartier du Schönberg. Avec le recul cette architecture est devenue très connotée, entre autre à cause de la médiatisation des problèmes rencontrés dans ces logements d'après-guerre, souvent habités par les classes défavorisées de la société. Dans le cas de Windig, la générosité spatiale et le bon niveau d'équipement des logements, à l'origine, a généré au contraire l'accueil d'une population issue des classes sociales supérieures. Toutefois, la détérioration générale des anciens immeubles couplée avec la perception de plus en plus négative des grands ensembles d'habitation amène à une diminution progressive du standing de l'ensemble et attire une autre population.

La question ne se limite pas aux anciens immeubles, mais colore la totalité du quartier. En effet, dans le cas de la bagarre du dimanche de Pâques, l'événement tend à salir la réputation de tout l'ensemble d'habitation, bien qu'initialement les problèmes soient issus d'un groupe d'immeuble plus conflictuel.

Il se peut que ce soit précisément la couleur sociale couplée au mauvais entretien de certains immeubles et du parc, qui contribuent à créer une image peu engageante pour de potentiels locataires. Cette mauvaise perception est certes acceptable dans les immeubles à loyer bas, bien que ce soit précisément les édifices qui génèrent les difficultés. Par contre elle est difficilement conciliable avec les loyers hauts des immeubles récents, où les taux de logements vacants sont alarmants. Ceci est particulièrement important dans les bâtiments où l'architecture extérieure se réfère clairement aux autres immeubles conflictuels (Schiffenen 9-9a-11).

5.3 Proposition générale issue de l'équipe de recherche

5.3.1 Réhabilitation des espaces extérieurs communautaires

La position du quartier en bordure d'agglomération est un atout majeur. La proximité de la campagne, les multiples dégagements sur des éléments paysagers confèrent au site de très bonnes qualités intrinsèques. C'est précisément pour cela qu'il semble valable, en tant que première mesure commune à tous les immeubles, de retravailler les espaces extérieurs.

Premièrement selon une perspective de qualité visuelle. Les aménagements actuels sont tantôt dégradés, tantôt insuffisants ou en attente d'affectations diverses. De plus, ils sont morcelés par des zones non drainées, laissées sauvages. Ces morceaux de terrain, s'ils peuvent être écologiquement et esthétiquement intéressants, ne se combinent pas de façon très heureuse avec un environnement négligé. Ils se réfèrent, dans l'état actuel, davantage à l'atmosphère du terrain vague qu'à celle du paysagisme contemporain.

Il faudrait donc substituer les éléments défraîchis par des éléments de bonne facture, répondant aux exigences actuelles de divertissement pour les enfants et les adolescents du quartier.

La qualité visuelle ainsi améliorée par diverses mesures⁴⁸ serait plus à même de séduire de potentiels locataires. De plus, si la stratégie de location se porte sur des familles plus aisées, la jouissance d'une place de jeux d'exception pourrait même un atout par rapport à la vie en maison individuelle.

Deuxièmement, selon une optique de sécurité des enfants, il convient de proposer des zones qui attirent suffisamment les enfants, pour éviter qu'ils ne soient tentés de jouer sur la route ou trop près des immeubles (nuisances sonores). A ce sujet, précisons qu'il est particulièrement déplorable d'employer quelques cailloux pour empêcher les enfants de jouer, comme cela a été fait devant les immeubles 9 & 9a. Si le dispositif est peut-être un succès (il empêche les parties de football à cet endroit), visuellement il s'agit d'une mesure particulièrement faible. Quelques plantations ornementales auraient fait l'affaire tout en satisfaisant l'esthétique du site, pour autant bien entendu qu'un véritable lieu soit offert aux enfants pour les jeux de balles.

⁴⁸ Voir 5.4 Tableau de synthèse des mesures préconisées.

Troisièmement, la nouvelle place de jeux qui pourrait devenir un lieu de rencontre et d'interactions positives entre les diverses populations se côtoyant sur le site de Schiffenen. A cet effet, la combinaison entre place de jeux attractive et salle de rencontre ouverte à tous favoriserait sans doute les interactions⁴⁹.

Ainsi, le travail sur les espaces extérieurs pourrait être la mesure touchant le plus rapidement l'ensemble des immeubles. Elle favoriserait l'appréciation positive du quartier, serait en relation avec le standing des immeubles récents et améliorerait probablement les relations sociales entre habitants.

Les moyens d'entrevoir ceci sont multiples. Un petit concours de paysagisme pourrait être proposé, ou bien un groupe de travail autour de la question avec quelques habitants pourrait être mis sur pied. Certains exemples récents concernant la réhabilitation d'espaces extérieurs en relation avec la dynamique sociale fournissent également quelques propositions intéressantes.

5.3.2 Travaux de rénovation dans les immeubles plus anciens

Des travaux de rénovation semblent être nécessaire dans un futur proche, si une dégradation inexorable du quartier veut être évitée.

Une réfection des cuisines et salle de bains, accompagnée d'une réhabilitation des espaces communautaires permettrait de stabiliser la population de cadres vivant dans ces appartements. Elle permettrait aussi, à moyen terme d'attirer à nouveau des classes sociales plus élevées dans les immeubles 8-12 et 40-42. A notre sens cette mesure n'est pas trop tardive. En effet, les entretiens qualitatifs ont révélé que la population aisée vivant dans les immeubles récents est globalement satisfaite du quartier, ce qui laisse à supposer que d'autres personnes de cette classe sociale seraient potentiellement intéressées.

Enfin, dans les immeubles anciens un éclairage extérieur adapté et un véritable système d'interphone (comme à Schiffenen 9-9a-11 et 44) pourrait augmenter le sentiment de sécurité de certains locataires inquiets. Un travail plus particulier sur le niveau 0 des immeubles parallèles à la Route de Berne serait également un atout supplémentaire.

5.3.3 Gestion des immeubles

De façon surprenante, la question de la gestion des immeubles a souvent été soulevé par les habitants. Tant et si bien, qu'il semble nécessaire de traiter de cette question comme une des mesures prioritaires.

Premièrement, le système de « nettoyeurs » actuels ne semble pas convenir dans les immeubles. En effet, certains nouveaux locataires ont exprimé leur embarras lorsqu'ils ont contacté ces personnes qui étaient incapables de leur dire, par exemple, comment fonctionnait la buanderie ou quelles étaient les règles à respecter. Le rôle d'un concierge, demandé par l'ensemble des habitants, semble être une priorité. En effet, cette personne en faisant référence dans l'immeuble, permet aux nouvelles personnes – surtout étrangères - de s'intégrer sans impairs dans leur nouvel environnement. De plus, le concierge est plus à même de faire respecter la discipline au niveau des buanderies, du respect des espaces extérieurs ou encore du bruit tard le soir dans les immeubles. Ceci déchargerait les habitant

⁴⁹ Actuellement la Salle de la Rose des Vents, dans le passé utilisable par l'ensemble des locataires n'est plus accessible que pour les habitants de Schiffenen 2. Si ceci ne pouvait être changé, un pavillon communautaire pourrait être prévu, par exemple sur la chaufferie ou sur le site du projet de villas en rangées.

qui se sentent actuellement obligés d'effectuer ces remarques pénibles et sources de conflits.

Deuxièmement, une meilleure prise en compte des besoins des locataires ne serait pas superflue aux vues de l'insatisfaction de certains habitants au sujet du service de la gérance. A ce sujet, il conviendrait également d'intégrer la dynamique associative du quartier, existant par exemple au niveau de l'association des locataires. En effet, nous avons remarqué que cette association était encore relativement influente aujourd'hui, et surtout elle présente un acteur social sur place qu'il est dommage de négliger. Ainsi, cette association dynamise le quartier par ces activités⁵⁰ et ces actions de groupe⁵¹. Encore plus aujourd'hui, elle représente un interlocuteur de choix pour entrer en contact avec les habitants et prendre le pouls de la dynamique sociale. Malheureusement les contacts entre l'association et Gerama ne sont pas des meilleurs, et il conviendrait à notre sens que cette relation soit favorisée dans le futur⁵².

⁵⁰ Encore en juin 2006, l'association des locataires a organisé la venue du Cirque sur le terrain de tennis, et ce au moyen des cotisations de ses membres.

⁵¹ Réalisation du tennis, par exemple.

⁵² « *Les relations avec la gérance sont catastrophiques...Gérama n'a jamais prêté une quelconque attention à notre association. (...) La régie ne nous considère pas comme des interlocuteurs !* »
Entretien avec la présidente de l'association, Mme Yolande Zurich, 1^{er} juin 2006.

5.4 Tableau de synthèse des mesures préconisées

Espaces extérieurs	
<ul style="list-style-type: none"> - Créer une place de jeux pour tous les âges 	<ul style="list-style-type: none"> - Nouveau terrain de football, fermé dès 22 h - Espace clôturé pour les petits enfants - Parcours petit vélo et skate
<ul style="list-style-type: none"> - Revitaliser les espaces négligés 	<ul style="list-style-type: none"> - Travail spécifique sur certains espaces clés (toiture chaufferie, site villas en rangées, platebandes devant entrées).

Logements	
<ul style="list-style-type: none"> - Réhabiliter les espaces d'accueil des anciens immeubles 	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection des halls et espaces communs (Schiffenen 8-12, 40-42) - Réfection des ascenseurs (Schiffenen 8-12, 40-42) - Interphones et portes principales fermées à clé la journée (Schiffenen 8-12, 40-42) - Nouveau système d'éclairage extérieur (Schiffenen 8-12, 40-42)
<ul style="list-style-type: none"> - Réhabiliter les anciens logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection cuisines et salles de bains (Schiffenen 8-12, 40-42) - Révision systématique des canalisations (Schiffenen 8-12, 40-42)
<ul style="list-style-type: none"> - Effectuer les travaux de révision dans les nouveaux immeubles 	<ul style="list-style-type: none"> - Révisions des ventilations (Schiffenen 9-9a-11, 44) - Retouches peinture et fissures (Schiffenen 9-9a-11, 44)

Dynamique sociale

- Travailler l'espace extérieur comme point de rencontre entre habitants

- Création d'une salle de quartier accessible à tous

- Mise en location de lots de jardins potagers

- Aide aux activités de quartier

- Favoriser le dialogue avec les habitants

- Reconnaissance de l'association de quartier comme interlocuteur

- Communication et consultation des habitants au sujet des divers projets de développement

Gestion et gérance de l'ensemble

- Créer des postes de concierge

- Accueil des nouveaux habitants

- Personne de référence dans l'immeuble

- Interventions en cas de nuisances

- Améliorer le service aux locataires

- Meilleure interactions entre la régie et les habitants

- Reformuler la stratégie de marketing des appartements

- Annonces systématisées dans les quotidiens germanophones

- Stratégies en relation avec le pôle économique bernois

6 BIBLIOGRAPHIE

Documents :

- *Rapport final* ; Agenda 21 local, Ville de Fribourg ; Fribourg, 2005.
- *Plan d'Aménagement Local (PAL)* ; Fribourg, 1983.
- *Plan général* ; Communauté urbaine des transports de l'agglomération fribourgeoise (CUTAF) ; Fribourg, 2003.
- *Concevoir, évaluer et comparer des logements* ; Système d'évaluation de logements SEL, Office fédéral du logement ; Garges, 2000.
- *Flics en nombre à Windig* ; Quotidien fribourgeois *La Liberté* édition du mardi 18.04.2006 ; Fribourg, 2006.
- *Baroud d'honneur pour les opposants au centre commercial à Saint-Léonard* ; Quotidien fribourgeois *La Liberté* édition du mercredi 28.06.2006 ; Fribourg, 2006.
- *Atlas structurel suisse* ; Office fédéral de la statistique ; Zürich, 1997.

Internet :

- www.tpf.ch ; site des Transports Publics Fribourgeois.
- www.fr.ch/stat ; site de l'office de la statistique du Canton de Fribourg.
- www.cutaf.ch ; site de la CUTAF.
- www.pont-poya.ch ; actualité du débat autour du Pont de la Poya..

ANNEXES

Annexe 1 Sources

Annexe 2 Projet général de la CUTAF

Annexe 3 Cartes issues du PAL

Annexe 4 Méthodologie spécifique aux questions sociologiques

Annexe 5 Guide d'entretiens

Annexe 6 Tableau de synthèse des analyses quantitatives

ANNEXE 1

Sources

Principaux professionnels contactés pour l'analyse du contexte et du site, les données démographiques et les transformations sociales :

- Madame Anne-Caroline Brunshawig, collaboratrice de l'Office de la Statistique du Canton de Fribourg.
- Madame Anne-Françoise Dubuis, responsable de secteur au Service de l'aménagement et des constructions (SeCA).
- Monsieur Maurice Egger, architecte-adjoint de la Ville de Fribourg
- Monsieur Jean-Claude Verdon, collaborateur du Bureau d'Urbanisme Urbasol.

ANNEXE 2

Projet général de la CUTAF

Qu'est-ce que la CUTAF ?

La Communauté Urbaine des Transports de l'Agglomération Fribourgeoise (CUTAF) est une association de communes, souhaitant garantir à chaque habitant de l'agglomération une mobilité aussi grande que possible. Dans ce but, elle prend des mesures relatives au trafic et à l'aménagement du territoire en se basant sur des analyses et des études de planification. En outre la CUTAF veut intensifier la solidarité entre les communes du Grand Fribourg et contribuer au développement de l'agglomération fribourgeoise. L'association est dirigée par un comité, elle est présidée par le Préfet de la Sarine.

Le projet Général de la Communauté Urbaine des Transports de l'agglomération Fribourgeoise a été validé par le Comité de direction en janvier 2003.

Analyse, diagnostic et objectifs énoncés par la CUTAF

Le territoire de l'agglomération fribourgeoise est caractérisé par des contraintes topographiques et par des coupures physiques relativement marquées, dues notamment à la Sarine, à l'autoroute A12 ou aux lignes de chemin de fer. Ceci induit bien évidemment des points de passage obligés au niveau des flux de circulation, produisant certains étranglements dans le réseau des transports.

Les douze communes de la CUTAF totalisent plus de 70'000 habitants et offrent plus de 44'000 emplois. La fonction de pôle assurée par la Ville de Fribourg est à mettre en évidence, puisqu'elle accueille près de 50% de la population de la CUTAF et 55% des emplois de l'agglomération.

Les taux de motorisation révèlent de grandes disparités pour le périmètre de la CUTAF, dues notamment aux types d'habitat et aux activités rencontrées. Ainsi, pour la Ville de Fribourg, le taux de motorisation est de 405 véhicules pour 1000 habitants, contre 710 véhicules pour 1000 habitants pour la commune de Givisiez (valeurs 1999). La moyenne, pour l'ensemble de la CUTAF, est de 478 véhicules pour 1000 habitants. De 1997 à 2002, le taux de motorisation a augmenté, en moyenne annuelle, de près de 1,5% à l'intérieur du périmètre considéré.

Réseau routier et autoroutier

Avec 30'000 à 33'000 véhicules par jour, l'autoroute A12 est l'axe le plus sollicité du périmètre de la CUTAF. Bien que l'autoroute dispose d'une réserve de capacité importante en section, des problèmes liés à la saturation de certaines jonctions autoroutières ou de carrefours adjacents sont régulièrement observés durant les périodes de pointe.

Parmi les quatre jonctions autoroutières existantes (Matran, Fribourg-Sud, Fribourg-Nord, Düdingen), la jonction de Fribourg-Sud est nettement la plus sollicitée, avec quelques 28'000 véhicules par jour. En d'autres termes, 40% du trafic mesuré aux quatre jonctions

autoroutières concernées emprunte la jonction de Fribourg-Sud, ceci étant certainement en relation avec l'absence du Pont de la Poya.

Actuellement, l'autoroute joue un rôle essentiel dans le trafic d'échange (destination ou origine du trajet dans le périmètre de la CUTAF). Par contre, le rôle de l'autoroute en tant que « rocade » n'est que faiblement développé dans l'agglomération fribourgeoise (flux internes), en raison notamment de la possibilité laissée aux automobilistes de traverser le centre-ville de Fribourg sans contraintes majeures.

Le total de véhicules dans le périmètre CUTAF est de 160'000 à 180'000 véhicules par jour, le total pour la Ville de Fribourg est de 120'000 à 130'000 véhicules par jour.

Fonctionnement des réseaux de transports collectifs (trains et bus) :

La gare de Fribourg est actuellement desservie quotidiennement par 71 trains InterCity & InterRegio, et par 176 trains régionaux. En terme de fréquentation, c'est également la gare la plus sollicitée de l'agglomération avec 13'200 montées-descentes par jour et près de 1700 usagers par jour effectuant un transbordement (total de 14'900, contre 150 pour Givisiez ou le taux de motorisation individuelle est très élevé).

Le réseau des bus urbains est de type diamétral, admettant comme centre commun aux sept lignes urbaines la gare de Fribourg. Les cadences les plus élevées sont actuellement de 8 courses par heure et par sens pour les lignes 1 (Forum Fribourg - St-Léonard - Pérolles) et 2 (Les Biches – Les Dailles – Moncor - Schönberg). L'avenue de la Gare et la rue St-Pierre sont les secteurs les plus sollicités par les bus urbains, avec 950 à 1000 bus par jour (deux sens cumulés), au quel il convient de rajouter plus de 250 bus régionaux par jour.

Répartition modale

A l'échelle de la CUTAF, la part de la voiture est largement prépondérante dans la répartition modale pour les flux internes et d'échange. En effet, 84% des personnes transportées utilisent la voiture contre 11% le bus et 5% le train (la part de la voiture est encore accentuée si seuls les flux d'échanges sont considérés).

A l'échelle de la Ville de Fribourg, 73% des personnes utilisent la voiture, contre 20% le bus et 7% le train.

Piétons et deux roues

Les problèmes rencontrés par les modes « doux » sont essentiellement rencontrés au niveau des axes principaux de l'agglomération fribourgeoise, avec généralement des difficultés de traversée pour les piétons (peu de feux ou de modérateurs de vitesse, net déficit de zone 30km/h par rapport à d'autres villes comme Lausanne et Berne).

Les itinéraires cyclables sont rendus généralement difficiles par la topographie rencontrée et par des manques ponctuels d'aménagement.

Objectifs principaux de la CUTAF

Une liste d'objectifs, s'inspirant des divers points cités ci-dessus, est énoncée par la CUTAF dans son rapport, dont nous pouvons noter entre autres les buts suivants :

- Renforcer le rôle du réseau autoroutier au niveau de l'accessibilité et de échanges internes à la CUTAF.
- Garantir des conditions de fluidité optimale aux jonctions autoroutières.
- Assurer une accessibilité multimodale optimale à Fribourg, par les artères principales.
- Améliorer la qualité de vie des riverains (maîtrise du trafic de transit et de la vitesse des véhicules).
- Favoriser l'utilisation des modes de mobilité douces (piétons, deux roues).
- Favoriser le stationnement de courte durée dans le centre-ville.
- Renforcer le rôle de pôle intermodal de la gare de Fribourg.
- Valoriser le rôle du Pont de la Poya (liaison entre chaque rive de la Sarine, délestage de trafic dans le Bourg) et d'après le schéma, volonté aussi de mieux relier la sortie Fribourg-Nord à la rive droite de la Sarine.

Projets et perspectives futures énoncés par la CUTAF

L'organisation des circulations s'appuie essentiellement sur :

- Les quatre jonctions autoroutières existantes, et à terme, la demi-jonction à réaliser entre Fribourg-Sud et Fribourg-Nord.
- Le réseau routier primaire.
- Le réseau routier secondaire.
- La mise en place de deux points de maîtrise des flux du trafic au niveau de la gare CFF et de la cathédrale St-Nicolas, conformément à la mise en place d'une ceinture Pont de la Poya – Rue de Morat, autoroute A12 et Cormanon – Fonderie, définie dans le Plan régional des transports.

Les modifications des lignes de bus se font en fonction des développements urbanistiques entre autres. Dans ces projets urbanistiques « d'envergure pour l'agglomération » sont cités : Cormanon, Bertigny et le plateau d'Agy (ouest de Fribourg). Les modifications de lignes envisagées en fonction, se feront en trois étapes. Le calendrier de ces trois étapes améliorera la desserte des quartiers sis entre Fribourg et Villars-sur-Glâne. Pour le reste de l'agglomération, aucune modification du réseau des transports en commun n'est prévue.

Les mesures visant à maîtriser la pression du trafic automobile dans des secteurs comportant un habitat dense ou subissant des nuisances environnementales importantes durant les périodes de pointe, sont les suivantes :

- Réalisation du Pont de la Poya ;
- Fermeture de l'Avenue de la Gare au trafic automobile ;
- Mise en valeur du secteur du Bourg ;
- Attribution du rôle de desserte locale au boulevard de Pérolles.

L'estimation des reports du trafic, dues à ces mesures se relève principalement sur les secteurs de la future ceinture Pont de la Poya – Rue de Morat, autoroute A12 et Cormanon – Fonderie. Par contre, une nette diminution est attendue dans tous les secteurs du centre-ville. La situation au niveau de la route de Berne (dès la sortie du Pont de la Poya) devrait être identique à aujourd'hui (19'200 véhicules par jour). Il en va de même de toutes les voies périphériques venant se connecter sur la future ceinture.

Mises en œuvre et coût des mesures structurantes du Projet général

Les diverses mesures établies dans le plan d'action sont établies selon un calendrier distinguant trois étapes : court terme (jusqu'à 2005), moyen terme (2005-2010) et long terme (dès 2010). Il est particulièrement frappant de noter à ce sujet que les deux premières étapes se concentrent quasi exclusivement sur l'ouest du périmètre de la CUTAF. L'ultime étape, par contre rassemble la majorité des interventions du nord et de l'est de la ville.

C'est dans cette perspective (dès 2010) qu'est prévue la réalisation du Pont de la Poya et son corollaire d'aménagements (feux, carrefours modifiés) pour une somme de 80 à 100 millions de francs (partiellement financés par le Fonds d'Infrastructure de la Confédération).

Le Pont de la Poya

Le Pont de la Poya est un des éléments prioritaires de l'agglomération fribourgeoise¹. L'ouvrage d'art est prévu être réalisé en 2010, et venir ainsi clore un débat déjà amorcé en 1959. Le projet était déjà, lors de l'élaboration du PAL en 1983, l'élément principal de la politique des transports, connaissant déjà à l'époque les problèmes de transit à travers le centre historique. Actuellement, le projet est en phase de traitement des oppositions².

Le pont devrait relier le quartier résidentiel du Schönberg avec la zone sportive de St-Léonard, et permettre ainsi d'accélérer la liaison entre la rive droite de la Sarine et les infrastructures sises sur l'autre versant telles que le réseau autoroutier et ferroviaire. La vitesse commerciale des transports en commun en serait également considérablement améliorée.

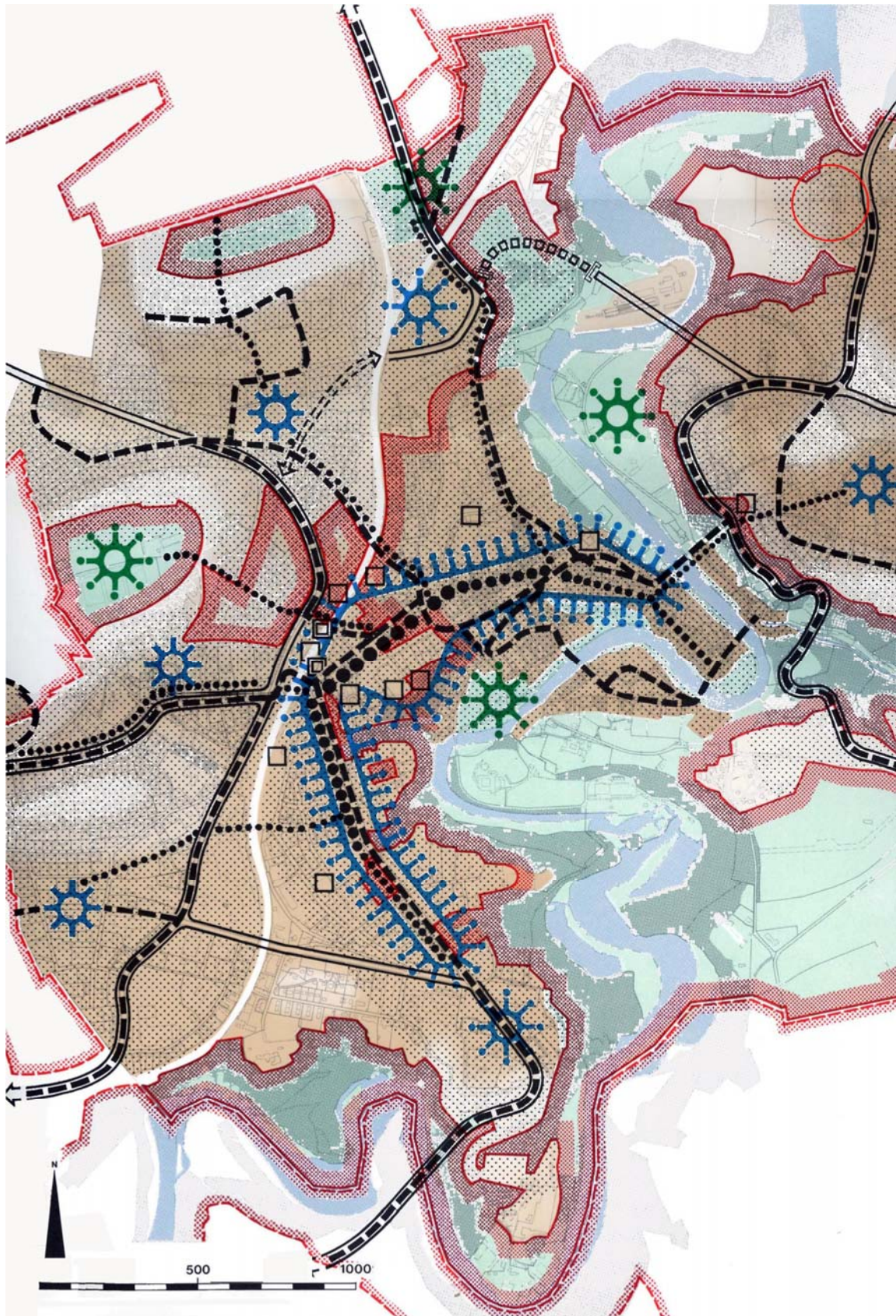
Le tracé que le pont emprunterait serait approximativement le suivant : départ prévu de la Rue de Morat, passage en tunnel sous le parc historique et le château de la Poya, traversée de la Sarine au dessus de la zone du Gaz-de-la-Torche et connexion à la Route de Berne peu en dessous du Rond Point de St-Barthélémy.

¹ Selon entretien avec Anne-Françoise Dubuis, 5 avril 2006.

² Idem.

ANNEXE 3

Cartes



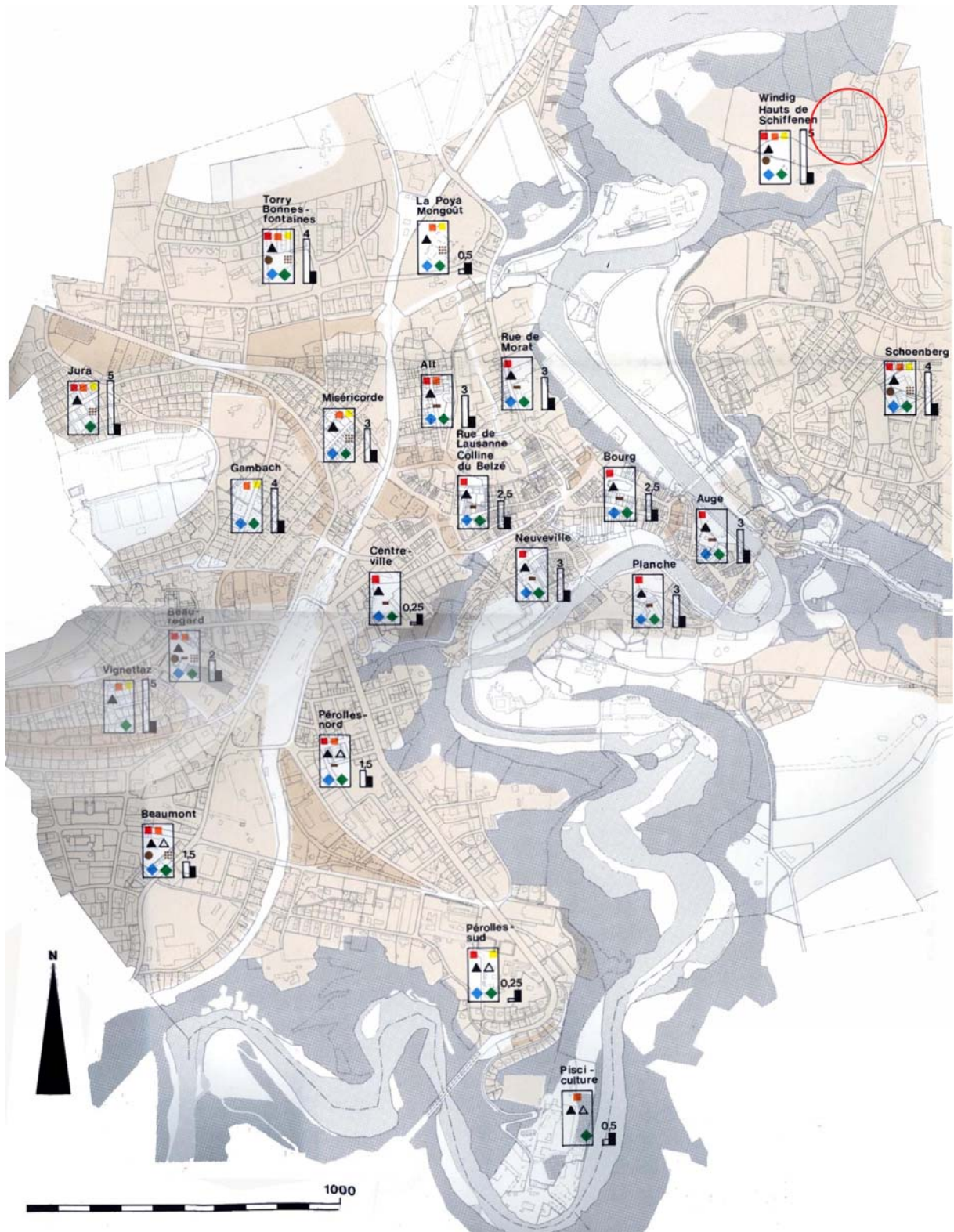
Plan directeur de synthèse (source ; PAL 1983)

Schéma de l'organisation spatiale de la ville : étoiles bleues : pôles urbains et centres d'appoint ; étoiles vertes : pôles de verdure ; arc bleu : arc à fonctions centrales. Cercle rouge : site de Schiffenen.



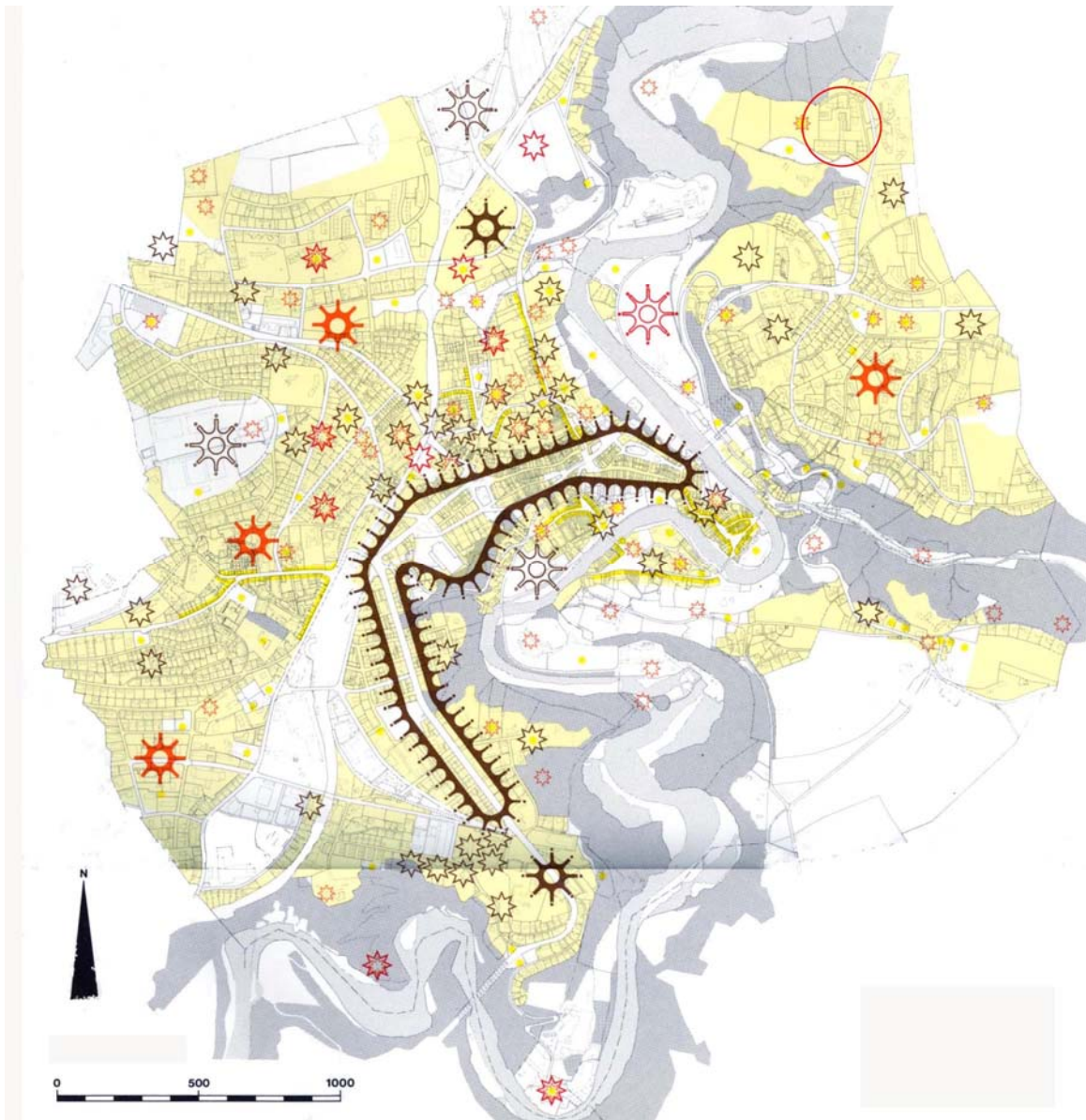
Plan de l'utilisation du sol (source : PAL 1983)

Rouge : habitation collective ; orange : habitation semi-individuelle et collective de petites dimensions ; jaune : habitation individuelle et semi-individuelle). Cercle vert : site de Schiffenen.



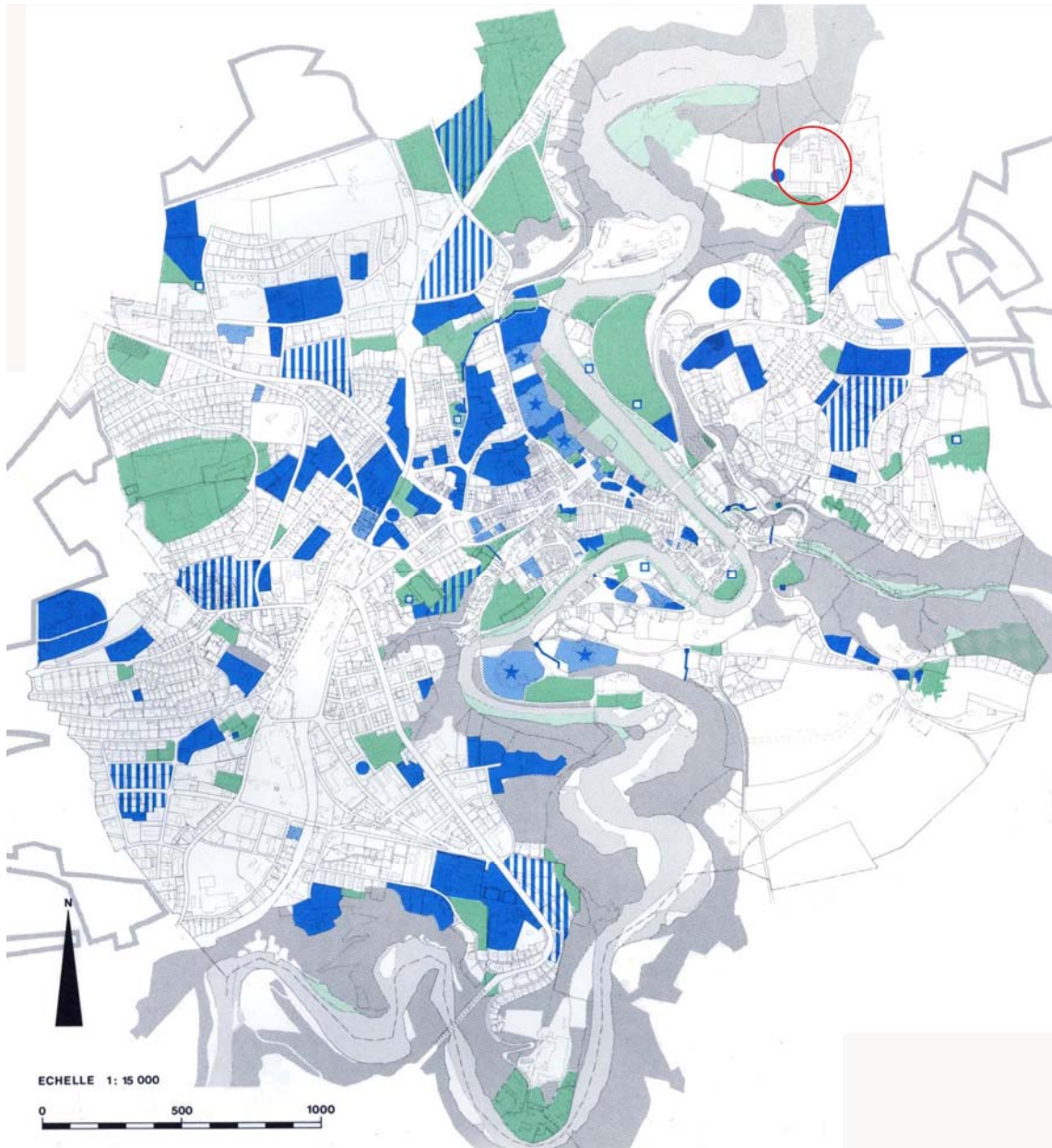
Plan mélange des fonctions (source : PAL 1983)

Mélange des fonctions : proportion habitat et travail. Rond rouge : site de Schiffenen.



Plan des équipements collectifs (source : PAL 1983)

Synthèse des divers éléments projetés : infrastructures commerciales, culturelles, sportives, scolaires. Cercle rouge : site de Schiffenen.



Plan des réservations immobilières (source : PAL 1983)

Lieux réservés pour les programmes et installations d'utilité publique. Cercle rouge : site de Schiffenen.

ANNEXE 4

Méthodologie spécifique aux questions sociologiques

Entretiens et questionnaires

Les entretiens sociologiques ont été réalisés entre mai et juin 2006. Au total, une vingtaine de personnes ont été rencontrées personnellement lors des entretiens anonymes, ayant eu lieu la plupart du temps chez les habitants eux-mêmes. D'autres personnes ne désirant pas être rencontrées ont toutefois également donné leur avis sommairement lors de la prise de contact téléphonique. Une attention particulière a été portée à la sélection des habitants. Il a été convenu de consulter une population diversifiée, répartie selon les différents immeubles, les dates d'entrées dans l'ensemble d'habitation (nouveaux et anciens locataires), la taille des logements ainsi que selon les classes d'âges (de 20 à 89 ans dans nos entretiens).

Il est nécessaire également de relater ici l'excellente collaboration de la part des habitants, et leur grand enthousiasme à participer à cette enquête. Ceci est également particulièrement significatif dans l'investissement donné lors des entretiens, tant en informations – très abondantes – qu'en temps (en moyenne chaque entretien a duré entre 45 et 75 minutes).

Ces entretiens ont été détaillés en deux parties. La partie qualitative, occupant la majorité du temps de l'entretien, a été réalisée autour de questions articulées par thèmes³. Ces questions ont servi à orienter, ou réorienter le cours de l'entretien, mais dans la plupart des cas – et sur la plupart des questions – les habitants se sont exprimés spontanément.

La partie quantitative a été réalisée au moyen d'un questionnaire proposé à la fin des entretiens et que les habitants ont rempli en nous interrogeant, si besoin était, quant à la compréhension globale des questions. La majorité des questions est inspirée des critères du Système d'Évaluation des Logements (SEL), publiés par l'Office Fédéral du Logement, (référence) et avaient 4 possibilités de réponse illustrées par les émoticônes très bien, bien, mauvais, très mauvais. Certains habitants ont désiré ajouter des croix intermédiaires, cette catégorie a donc été intégrée dans « moyen ». Chacune de ces catégories a été ensuite transcrite en note, de sorte que 5 équivaut à très bien, 4 à bien, 3 à moyen, 2 à mauvais et 1 à très mauvais. Ceci a permis de faire des moyennes par groupes de questions et groupes d'immeubles. Les résultats de ces questionnaires ont une certaine validité représentative : plus que 15 % des ménages de chaque immeuble concerné par cette étude a participé au questionnaire.

Les principales données ont ensuite été traitées selon les deux modes de quête de données : premièrement un répertoire exhaustif des citations des habitants par thèmes évoqués lors de l'étude qualitative ; deuxièmement un tableau statistique reprenant les diverses réponses issues des questionnaires quantitatifs.

Pour la rédaction de ce rapport, les citations les plus importantes ont été conservées afin d'étoffer le discours sur les diverses approches des habitants. Les diverses variables que nous avons choisi pour recruter la population des entretiens ne se sont pas présentées toutes comme articulées des optiques diverses. C'est pourquoi nous n'avons pas choisi de citer l'âge des personnes, ni leur date d'entrée dans l'immeuble à côté du nom d'emprunt, mais seulement le groupe d'entrée à laquelle la personne appartient. Cette variable, en effet, articule diverses approches comme nous le verrons ci-dessous. Les quatre groupes

³ Voir le Guide d'entretiens élaboré à cet effet.

d'approches sociologiques différentes suivent ainsi la logique spatiale du plan masse, à savoir :

- Les immeubles Schiffenen 8-10-12
- Les immeubles Schiffenen 40-42
- Les immeubles Schiffenen 9-9a-11
- L'immeuble Schiffenen 44



IPlan de l'ensemble d'habitation des « Hauts de Schiffenen » (source LaSUR - EPFL, support carte géomètres Hirsiger & Simonet, 2001).

Rouges : anciens immeubles ; bleus : nouveaux immeubles. Les lignes noires correspondent aux fondations des villas en rangées.

B : Bassin ; C : toiture de la chaufferie ; D : déchetterie ; F : football ; P : pierres anti-ballons ; T : tennis.

Focus group

Le focus group s'est développé selon deux axes principaux. La première partie était orientée vers les questions relatives à la perception des habitants : avantages et inconvénients de vivre aux « Hauts de Schiffenen ». Pour susciter le débat à ce sujet, la question suivante a été lancée « *Si un ami s'intéressait à venir habiter à Schiffenen, que lui donneriez-vous comme informations sur le quartier ?* ».

La deuxième partie était davantage orientée sur les propositions concrètes, en relation avec les points négatifs énoncés. Les propositions ont naturellement émergé pendant le débat sur les avantages et les désavantages, et nous a donc permis de lancer ensuite une série de questions sur les principales thématiques évoquées.

La participation a été très bonne, premièrement en quantité, puisque ce sont 22 personnes qui sont venues pour participer au débat. En qualité et en intensité également, puisque les habitants se sont exprimés sans peine, et de façon abondante. La soirée, qui était planifiée comme un débat d'une heure et demie, a finalement largement débordé (2h10) tant les interactions à l'intérieur du groupe de discussion ont été stimulantes.

ANNEXE 5

Guide d'entretiens

QUELQUES DONNEES SPECIFIQUE A LA SITUATION DU LOCATAIRE

- Nombre de pièces du logement :
- Nombre de personnes dans le ménage (adultes, enfants..) :
- Etage de l'immeuble :
- Numéro d'entrée :
- Situation de l'appartement (en pignon, en tranches) :
- Depuis quand :

Transition : Pourriez-vous me parler de vos logements précédents... Où avez-vous grandi ? Plus tard, où avez-vous habité ? Dans quel type de communes, d'immeubles ?

- Si vous aviez la possibilité de quitter cet endroit, le feriez-vous ? Si oui, pour quel endroit et quelle forme d'habitat ?

A) PERCEPTION DE L'ENVIRONNEMENT

1) Perception de la ville

- Pourriez-vous me citer trois mots qui qualifient Fribourg, selon vous ?
- Que pensez-vous de la ville de Fribourg ? Qu'appréciez-vous particulièrement ? Au contraire qu'est-ce qui vous pose problème dans la ville ?
- Que pensez-vous des infrastructures (culture, sport, écoles, transports..) ?
- Où faites-vous vos achats en général ?
- Quels lieux fréquentez-vous lors de vos loisirs ?
- A quel endroit travaillez-vous (pendularisme) ?
- Comment vous déplacez-vous en règle générale ?

2) Perception du quartier

Transition : je vais vous demander d'esquisser schématiquement la ville de Fribourg, votre quartier... un peu comme si vous faisiez un plan pour quelqu'un qui ne connaît ni Fribourg, ni votre quartier... placez-y votre domicile

- Estimez-vous habiter dans un quartier particulier dont vous pourriez m'esquisser le périmètre ?
- Et en trois mots, pourriez-vous me qualifier ce quartier ?
- Etes-vous attaché à ce quartier ?
- Quels sont les moments de la semaine où vous vous trouvez majoritairement dans le quartier ? Les équipements, ou l'absence d'équipements y est –il pour quelque chose ? Quelles activités y pratiquez-vous en général (sport, promenades avec chiens, jeux d'extérieur avec enfants...) et en quels lieux ?

3) Perception de l'ensemble d'habitation

- Pour quelle raison êtes-vous venus vous établir dans l'ensemble d'habitation des Hauts de Schiffenen ?
- Avez-vous choisi en fonction de l'accessibilité, de la proximité du centre de Fribourg ?

- Que pensez-vous par exemple de la proximité des commerces ?
- La superette de quartier est un équipement que vous utilisez ?
- Les facteurs tels que tranquillité, espaces verts ont-ils joués un rôle ?
- Et qu'en est-il de la proximité sociale (choix du quartier en fonction de la présence de quelqu'un de la famille ou de son cercle d'amis)?
- Globalement, que pensez-vous de votre environnement direct (naturel et construit) ?
- Comment décririez-vous ce périmètre ? Quel élément significatif de votre environnement immédiat vous aide par exemple à guider quelqu'un jusque chez-vous (repères, signalisation) ?
- Que manque-t-il concrètement dans cet ensemble d'habitation ?
- Si le quartier se développait davantage, comment devrait-il évoluer selon vous ?

B) RELATIONS DE VOISINAGE

- Que pensez-vous des relations de voisinage au sein de l'ensemble d'habitation des Hauts de Schiffenen ?
- Comment qualifieriez-vous ces relations, dans votre cas (intensité, fréquence, satisfaction...) ?
- Qu'est-ce qui, selon vous, est susceptible d'influencer ces relations (lieux particuliers, influence de l'architecture, âge, genre, profession...) ? Dans quel lieu ou selon quels événements rencontrez-vous vos voisins ?
- Vous sentez-vous bien dans votre logement ? La présence des autres vous gêne-t-elle quelquefois ? Pensez-vous que ceci ait une incidence sur vos relations de voisinage ?

C) LOGEMENT

Services généraux

- Que pensez-vous des équipements communs tels que parkings, place de jeux, buanderie, hall d'entrée, paliers ?
- Utilisez-vous ces équipements?
- Et que pensez-vous de leur aspect global, de leur qualité, de leur propreté ?

- Que pourrait-on faire pour améliorer ces services ? Quelles mesures concrètes proposeriez-vous ?
- Quelles sont les affectations que l'on pourrait proposer pour les espaces extérieurs, par exemple ?

Logement

- Parlez-moi quelque peu de votre logement... globalement qu'en pensez-vous ?
- Estimez-vous qu'il réponde à vos attentes ?
- Que pensez-vous par exemple de la disposition spatiale (relations chambres, séjour, p.ex.) ?
- Appréciez-vous les vues que vous avez depuis votre logement ? Appréciez-vous la relation que vous pouvez avoir avec l'extérieur ?
- Utilisez-vous par exemple les balcons ?
- Et qu'en est-il de la qualité des matériaux utilisés, de la qualité des installations ?
- Pensez-vous que les équipements mis à votre disposition soient suffisants ?
- Que pensez-vous globalement du rapport qualité/prix ?
- Le fait que certains logements soient vacants, vous gêne-t-il ?
- Quelques uns de vos voisins ont quitté récemment l'ensemble d'habitation... savez-vous pour quelles raisons ?
- Pour conclure, citez-moi trois éléments que vous désireriez modifier si vous en aviez la possibilité (niveau logement, services généraux, ensemble d'habitation)?

D) RELATIONS AVEC LA GERANCE

- Quelles sont les relations que vous entretenez avec la Gérance ?
- Comment faites-vous, par exemple, pour la contacter?
- Comment apprécieriez-vous globalement le travail qu'elle effectue ?
- Qu'est-ce qui pourrait être, selon vous, amélioré ?
- Il existe une association des locataires... pourriez-vous m'en dire un peu plus ? Pourriez-vous me dire quelles sont ses activités et ses préoccupations ?

DONNEES PERSONNELLES

Ces données seront traitées de manière confidentielle, et serviront à l'usage des chercheurs uniquement. Nous ferons en sorte que le rapprochement entre personnes et données ne puisse être effectué.

DONNEES CONCERNANT VOTRE PERSONNE

Age

- 18-29 ans
- 30-39 ans
- 40-49 ans
- 50-65 ans
- plus

Sexe

- Féminin
- masculin

Nationalité

- suisse
- étranger (si oui, laquelle ?)

Etat civil

- célibataire
- marié
- séparé (e)/divorcé(e)
- veuf/veuve

Profession

- Profession :
- indépendant(e)
 - employé(e)
 - sans emploi au moment de l'enquête

DONNEES CONCERNANT VOTRE MENAGE

Revenu annuel brut du ménage

- ≥ 30'000 CHF
- ≥ 50'000 CHF
- ≥ 65'000 CHF
- ≥ 80'000 CHF
- Plus de 80'000 CHF

SATISFACTION DU LOGEMENT

Quel est votre satisfaction avec la qualité du logement que vous occupez selon les aspects suivants :

				
a) Ensoleillement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Bruit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Vue	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Flexibilité des espaces de l'appartement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Répartition des chambres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Taille et emplacement des fenêtres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) Qualité des finitions	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h) Cuisine et équipements électroménagers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i) Cuisine fermable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j) Salle de bain et équipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k) Balcons	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l) Emplacement des installations électriques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SATISFACTION DE L'ENSEMBLE D'HABITATION

Quel est votre satisfaction avec l'ensemble d'habitation selon les aspects suivants :

	😊😊	😊	😞	😞😞
a) L'ensemble d'habitation en sa totalité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Aménagement adapté aux enfants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Localisation de la chambre de lessive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Localisation des locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Aménagements extérieurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Qualité des aménagements des espaces collectifs (cage d'escalier, ascenseur, corridors)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) Propreté des espaces collectifs (cage d'escalier, ascenseurs, corridors)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h) Eclairage extérieur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i) Qualité architecturale des façades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j) Parking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k) Place de jeux pour les enfants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l) Qualité de la construction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m) Densité de l'ensemble	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n) Type de logement à disposition dans les immeubles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
o) Disponibilité de locaux de rangement (caves)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
p) Transition de l'espace public à l'espace privé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
q) Sécurité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SATISFACTION DU QUARTIER

Quel est votre degré de satisfaction avec votre quartier selon les aspects suivants :

	😊😊	😊	😞	😞😞
a) Places de jeu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Autres équipements de loisirs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Possibilités de promenades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Proximité de la campagne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Proximité de la Sarine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Ecole enfantine et primaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) Ecole secondaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h) Offre en magasins	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i) <i>Offre en transport public</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j) Facilité d'utilisation de la voiture (relation au centre-ville, relation à l'autoroute)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k) Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l) Proximité de la place de travail, d'étude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m) Propreté	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n) Sécurité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
o) Bruit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
p) Qualité de l'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
q) Relations sociales avec autres habitants du quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MERCI POUR VOTRE COLLABORATION ET POUR LE TEMPS QUE VOUS NOUS AVEZ CONSACRE !

Pour l'équipe de recherche : Lena Poschet et Frédéric Frank,

Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL).

ANNEXE 6

