

Entre sclérose et renouvellement

Les coopératives d'habitation à Fribourg



Blaise Roulin / Janvier 2015

Table des matières

0. Introduction	1
A. Considérations générales sur les coopératives d'habitations	5
A1. Fonctionnement	6
. Statuts	6
. Organes	7
. Buts	8
. Parts sociales	10
A.2 Coopérative d'habitation et maître d'ouvrage d'utilité publique	12
. Financement de la confédération	15
. Financement des villes et des cantons, le cas de Fribourg	17
B. Site de l'étang du Jura comme cas d'étude et prototype	21
B1. Les Coopératives à Fribourg	22
. Les besoins de logements à Fribourg	24
B2. La Coopérative <i>La Solidarité Jura</i>	30
. Développement de la coopérative	30
. Bâtiments, typologies et formes urbaines	32
B3. Le site de l'étang du Jura	37
. Situation actuelle	37
. Visions et objectifs	42
. Faisabilité et défis d'une densification	45
C. Problèmes, défis et perspectives	49
C1. Situation actuelle et visions pour le futur de <i>La Solidarité Jura</i>	50
C2. Sclérose des coopératives d'habitations à Fribourg	53
. Des changements dans la société	53
. Les prix de la construction	54
. Les aides au financement	57
C3. Mixité d'usage, typologique et de buts	58
. La coopérative du Kalkbreite à Zürich	59
D. Conclusion	65
E. Bibliographie	69

0

Introduction

La troisième voie, c'est une expression souvent employée pour qualifier les coopératives d'habitations, une voie entre la propriété privée et la location, une voie entre l'initiative individuelle et les pouvoirs publics. Cet entre-deux est un assemblage savant de lois et d'usages, d'idéaux et de réalités, de contraintes et de possibilités, de passé et de futur.

Ces dernières années, les questions de logements sont au bout de toutes les lèvres, que se soit à cause de la pénurie de logement, de la densification des villes ou à propos de questions de développement durable. Dans ce contexte, un acteur un peu oublié refait surface : Les coopératives d'habitations. Elles sont les plus fréquentes, en Suisse alémanique, même florissantes à Zürich et à Bâle. Cependant, en Romandie, leur proportion est plus faible. En queue de peloton on trouve notamment le canton de Fribourg, malgré une riche histoire des coopératives commencée dans les années 20. Les coopératives fribourgeoises connaissent-elles donc des blocages ? Ont-elles encore un rôle à jouer en ville de Fribourg ? Et si oui, quels défis ont-elles à relever ?

C'est à ces questions que ce travail va tenter de répondre en les abordant par deux entrées opposées. La première partie commencera en partant du général et cherchera à cerner le fonctionnement des coopératives en se basant principalement sur les textes de lois. Cette partie mettra en question une notion essentielle pour les coopératives, qu'est la notion d'utilité publique. La seconde partie, elle, s'intéressera au cas particulier d'une coopérative historique fribourgeoise dans son contexte urbain. En la confrontant aux enjeux actuels et futurs de la ville, nous chercherons à en faire ressortir des problématiques plus

générales. Finalement, ce travail cherchera des pistes aux problèmes soulevés par ces deux méthodes.

A

Considérations générales sur les coopératives d'habitations

"Coopérative, n. fém.

A. Groupement économique fondé sur le principe de la coopération, dans lequel les participants, égaux en droit, sont associés pour un genre d'activité visant à satisfaire les besoins de travail ou de consommation en s'affranchissant de la domination du capital

B. Groupement de producteurs ou de consommateurs ayant pour but d'acheter au meilleur prix." ¹

Poussé par des conditions de logement précaires, par une pénurie de logement, ou l'envie d'habiter différemment, divers groupements de personnes, syndicats, partis politiques ou association, se sont engagés dans la création et la gestion de coopératives. Ce mode d'habiter est souvent appelé la troisième voie. Il l'est autant au niveau du type de propriété (entre propriété privée et location), qu'au niveau de l'intervention de l'état dans la politique du logement (entre soutien étatique et initiative privée). Ce statut d'entre-deux mérite qu'on s'attarde sur le fonctionnement des coopératives et à travers la question du financement, clarifier la notion de maître d'ouvrage d'utilité publique.

A1

Fonctionnement

La coopérative est une société définie par le code des obligations.

“La coopérative est une société formée de personnes ou de sociétés commerciales organisée corporativement (selon des statuts) qui poursuit le but de favoriser ou de garantir des intérêts économiques déterminés de ses membres par une action commune.”²

Les membres de la coopérative sont tous des associés et l'organisation de la coopérative est réglée par les statuts signés par tous les membres. Chaque sociétaire dispose d'une voix à l'assemblée générale. Celle-ci adopte les statuts et approuve la gestion. C'est elle qui élit également les membres du conseil d'administration, de l'organe de contrôle ainsi que tout autre organe défini dans les statuts. Nous allons explorer ces divers éléments.

Statuts

Les statuts sont donc le cœur de la coopérative, c'est eux qui en règlent les buts et le fonctionnement. Le code des obligations définit les éléments essentiels devant y figurer.

“Les statuts doivent contenir des dispositions concernant :

1. *La raison sociale et le siège de la société;*
2. *Le but de la société;*

² Art. 828 du code des obligations

3. *Les prestations en argent ou en autres biens, dont pourraient être tenus les sociétaires, ainsi que la nature et la valeur de ces prestations;*
4. *Les organes chargés de l'administration et de la révision, ainsi que le mode de représentation de la société;*
5. *La forme à observer pour les publications de la société. "*

³

On trouve ces éléments dans les statuts de toutes les coopératives, mais sont un minimal. Les statuts étant la formalisation du fonctionnement de la coopérative, ils comportent donc toutes les nuances et éléments supplémentaires voulus par les coopérateurs. Voté, puis accepté par tous les participants, ils formalisent les volontés et valeurs communes portées par la coopérative.

Organes

L'administration d'une coopérative est fortement démocratique, cependant, selon sa taille, elle demande une structure plus ou moins conséquente pour la gérer. Tous les coopérateurs n'ont pas le même niveau d'implication dans la société composée des organes suivants :

L'Assemblée générale

Elle est le lieu de la démocratie, c'est elle qui approuve la gestion et élit les membres des organes. A chaque sociétaire appartient une voix, peu importe le nombre de parts sociales qu'il détient. Cela distingue la société coopérative d'une autre société.

Le Conseil d'administration

³ Art. 832 du code des obligations

C'est lui qui prend les décisions au nom des coopérateurs. Il décide des investissements et fixe les loyers. Il est composé généralement d'un président, d'un vice-président, d'un caissier, d'un secrétaire et d'un à cinq membres adjoint.

La Commission de gestion

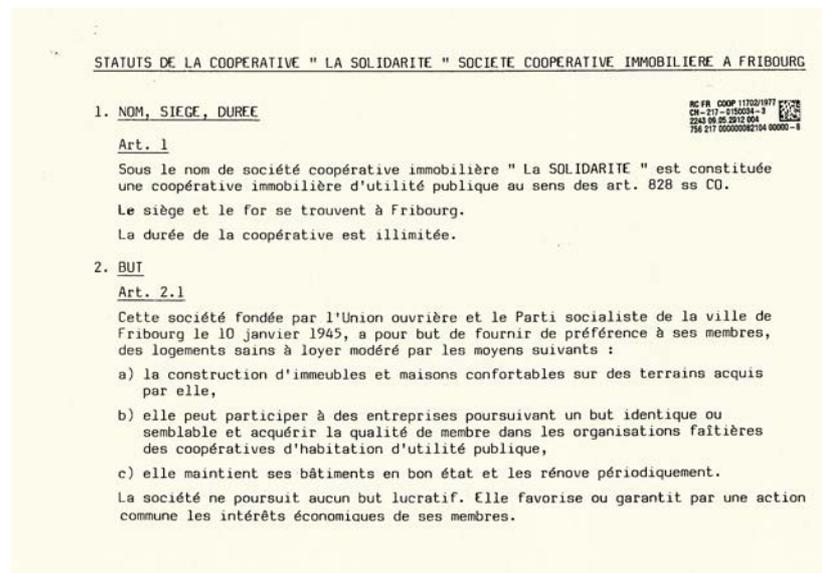
Elle contrôle la gestion des comptes et a le rôle de vérifier que le conseil d'administration agisse de manière conforme aux buts et idéaux de la société.

L'Office de contrôle

Une fiduciaire contrôle la légalité des comptes et leur bonne tenue.

Le nombre de personnes impliquées dans ces différents organes dépend de la taille de la coopérative mais aussi de la volonté d'implication des habitants dans la gestion.

Buts



Extrait des statuts de la coopérative d'habitation La Solidarité

⁴ Extrait des statuts de la coopérative d'habitation LA SOLIDARITE à Fribourg, Service du registre du commerce du canton de Fribourg, <https://appls.fr.ch/hrcmatic/hrcintapp/rdfisFile?id=90972990000021731012>, consulté le 30 octobre 2014.

Dès les premières coopératives ouvrières jusqu'aux coopératives les plus récentes, on retrouve dans les buts des sociétés coopératives d'habitation, la volonté commune de proposer des logements confortables à des prix abordables. Que ce soit pour répondre aux problèmes de logements insalubres des ouvriers du 19^e et 20^e siècle, ou pour répondre plus récemment aux problèmes de pénurie de logements. Les sociétés coopératives ont toujours été un outil pour un accès aux logements à un prix abordable. Comme le montre cet exemple de statuts de la coopérative *La Solidarité* fondé en 1945.

Extrait des statuts de la société
coopérative d'habitation EQUILIBRE



STATUTS de la Coopérative d'habitation ÉQUILIBRE

Adoptés lors de l'Assemblée générale constitutive du 11 mai 2005 et modifiés en AG le 4 octobre 2005 et le 18 mars 2009.

Vu la Charte éthique de la Coopérative d'habitation *EQUILIBRE* adoptée le 11 mai 2005, annexée aux présents statuts;

Vu la Charte éthique du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (édition mars 2001).

Titre I Nom, but et siège

Art. 1 Nom

Sous le nom de «Coopérative d'habitation *EQUILIBRE*» (ci-après : la coopérative), il est constitué une société coopérative sans but lucratif, régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre dix-neuvième du Code suisse des obligations (ci-après : CO; art. 828 ss).

Art. 2 Buts

¹ La coopérative a pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et en particulier de ses membres.

² La coopérative souhaite développer des logements qui répondent à des critères exigeants en termes d'économie solidaire, de qualité sociale et de respect de l'environnement, selon les principes figurant dans sa charte éthique.

³ L'activité de la Coopérative se caractérise par l'action commune en faveur des membres.

⁴ Elle s'efforce d'atteindre ses buts, notamment par :

- a) l'acquisition ou la construction de logements sur des terrains à acquérir ou à louer ou dont elle aurait la libre disposition en vertu de droits de superficie ou de tout autre mode ;
- b) la gestion associative des espaces communs et les échanges socioculturels et intergénérationnels ;
- c) la promotion d'une mobilité douce avec en particulier la limitation du nombre de voitures individuelles ;
- d) l'interdiction de s'impliquer dans toute opération spéculative ;
- e) l'interdiction de procéder à une transformation en propriété par étage du ou des immeubles considérés dans le cadre des opérations immobilières menées avec l'appui de l'Etat, après son échéance, ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

⁵ Extrait des statuts de la société coopérative d'habitation EQUILIBRE, Registre du commerce du canton de Genève, <http://ge.ch/hrcintapp/rdfisFile?id=3037052200000066031012>, consulté le 30 octobre 2014.

Cependant, une partie des coopératives récentes ont des buts plus larges. On retrouve dans leurs statuts des préoccupations d'ordre social et environnemental. Les locataires coopérateurs sont aussi à la recherche de liens sociaux renforcés à travers la gestion de lieux et services communs, tels que des salles de jeux pour les enfants, crèches, buanderies, jardins potagers,... Les coopérateurs cherchent également à promouvoir un mode de vie plus respectueux de l'environnement à travers des mesures telles que la construction de bâtiment à faible consommation énergétique, la réduction du nombre de places de parking ou encore la mise en place de car sharing, comme le montre l'exemple de statuts de la coopérative Equilibre fondé en 2009.

Parts sociales

Une part sociale est un titre de propriété sur le capital d'une entreprise comportant plusieurs associés. Une part sociale donne droit, en principe, à son détenteur à un droit de vote concernant les décisions collectives et à une participation financière au bénéfice. A la différence des actions, les parts sociales ne sont pas librement cessibles sur un marché organisé.

Les parts sociales ont plusieurs rôles dans une coopérative. Premièrement, les parts sociales sont une source de financement pour constituer les fonds propres nécessaires à l'obtention de prêts pour la construction de logements. L'achat de parts sociales permet de devenir membre de la coopérative et donc de participer à l'assemblée générale. Il n'implique pas nécessairement d'être un habitant mais peut donner dans certains cas l'accès à une liste d'attente pour un appartement. Lorsqu'un appartement est disponible, le coopérateur doit s'acquitter d'un nombre de parts correspondant à la taille ou au prix du logement, ou sa situation,... Les statuts peuvent proposer un fonds d'entraide pour rendre l'acquisition plus accessible à certains budgets. Lorsqu'un habitant quitte la coopérative il doit revendre ses parts au nouveau locataire au

même prix. Cette transaction ne peut donc pas dégager de bénéfice ou être un motif de spéculation, contrairement à un titre de copropriété dans une PPE qui se revend au prix du marché.

Enfin l'acquisition de part sociale se fait également pour soutenir le projet d'une coopérative, c'est souvent le cas d'associations, d'autres coopératives, de la ville ou du canton.

Fac-similé de la première par sociale émise par la SCHL



⁶ Joëlle Neuenschwander Feihl, 75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie : Société Coopérative d'Habitation Lausanne 1920-1995, Société Coopérative d'Habitation, 1995.

A2

Coopérative d'habitation et maître d'ouvrage d'utilité publique

L'enjeu principal que soulève la question de l'appartenance des coopératives d'habitations à la catégorie de maître d'ouvrage d'utilité publique est l'accès aux aides publiques. Il est donc important de bien comprendre et questionner dans un premier temps le statut d'utilité publique. Puis dans un second temps de s'intéresser aux aides publiques auxquelles ce statut permet l'accès.

La loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré offre une première définition d'un maître d'ouvrage d'utilité publique.

"¹ Sont des logements tous les espaces destinés durablement à l'habitation.

² Sont réputés organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique les maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique, leurs organisations faïtières, les centrales d'émission ainsi que les établissements de cautionnement hypothécaire et d'autres institutions se consacrant à l'encouragement de l'offre de logements à loyer ou à prix modérés.

³ Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés. "⁷

⁷ Art. 4 Définitions, Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) du 21 mars 2003.

On peut en retirer deux notions principales permettant de considérer les coopératives d'habitation comme maître d'ouvrage d'utilité publiques : une activité à but non lucratif et l'encouragement de l'offre de logements à loyer ou prix modéré.

Si on confronte les définitions de la coopérative et des maîtres d'ouvrages d'utilité publique, on remarque que le but non lucratif des coopératives n'est pas automatique, contrairement aux fondations. En effet, le but principal de la coopérative est de favoriser l'intérêt économique de ses membres.

“La coopérative est une société formée de personnes ou de sociétés commerciales organisée corporativement (selon des statuts) qui poursuit le but de favoriser ou de garantir des intérêts économiques déterminés de ses membres par une action commune.”⁸

Bien que la plupart des coopératives d'habitations spécifient dans leurs statuts le caractère non lucratif de la société, la raison d'être de celle-ci repose sur la recherche d'un avantage économique pour les habitants. En effet, la constitution en coopérative permet de se loger à des conditions plus favorables qu'en location pure. Cependant aucun gain ne peut être fait par la revente de parts sociales, la société ne peut pas non plus construire des logements dans le but de les revendre comme le ferait un promoteur.

Rien n'empêche, par contre, de constituer des coopératives de logements luxueux. Celles-ci, bien qu'étant à but non lucratif ne répondent pas au second critère qu'est l'encouragement de l'offre de logements à loyer ou prix modéré. Cette seconde notion permet de différencier les coopératives visant uniquement à procurer un avantage économique à ses

⁸ Art. 828 du code des obligations.

habitants, des coopératives visant à promouvoir l'accès au logement à des personnes moins aisées.

Cependant, la notion de prix modéré reste un concept assez large. Il faut premièrement prendre en considération la localisation du logement. Ce qui est bon marché pour le centre ville de Genève ne l'est pas pour le Locle. Chaque loyer est donc spécifique et la décision de considérer un loyer comme modéré doit être étudié au cas pas cas.

Le principe du loyer couvrant les coûts, permet de déterminer si un loyer est modéré. Comme le bailleur d'utilité publique ne peut pas faire de bénéfice, les loyers doivent scrupuleusement suivre les coûts, c'est à dire les coûts d'investissement et les coûts d'exploitation.

Ce principe permet, en supprimant la marge du bailleur, de proposer des loyers inférieurs pour un même logement par rapport à la location classique. Cependant, un contrôle du coût de revient du bâtiment est indispensable pour que les loyers restent abordables.

La confédération définit cette limite de coût dans l'ordonnance de l'OFL concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété. Elle dépend de la taille des logements et de la commune dans laquelle ils se trouvent. Le tableau suivant résume ces limites de coûts, en dehors desquelles la confédération n'accordera pas son aide par l'intermédiaire de prêts directs, de prêts du fond de roulement et de cautionnement.

La ville Fribourg est classée en niveau VI, qui correspond aux centres d'agglomération.

Taille du logement	Niv. I	Niv. II	Niv. III	Niv. IV	Niv. V	Niv. VI
1 pièce	175'000	185'000	200'000	220'000	240'000	260'000
2 pièces	225'000	250'000	275'000	300'000	325'000	350'000
3 pièces	300'000	325'000	355'000	385'000	415'000	450'000
4 pièces	375'000	405'000	440'000	475'000	510'000	545'000
5 pièces	455'000	495'000	530'000	570'000	610'000	650'000

9

Ses mesures permettent un certain contrôle des coûts de construction, afin de garantir des loyers bas grâce à la méthode du loyer couvrant les coûts. Ce type de classement ne correspond pas forcément à tous les types de logements notamment les logements avec des espaces de vie en commun, qui sont de plus en plus fréquents dans les coopératives. Cependant il permet d'offrir des plafonds à respecter dans le cadre des logements d'utilité publique.

La définition d'utilité publique est essentielle car elle ouvre la porte aux aides de la confédération et des cantons.

Financement de la confédération

La confédération et ses organisations faitières offrent des moyens de financement spécifiques à l'habitat d'utilité publique, en se basant sur la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG)¹⁰. Cette loi a remplacé en 2003 la loi encourageant la construction et

⁹ Art. 2, Ordonnance de l'OFL concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété du 27 janvier 2004.

¹⁰ Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG).

l'accession à la propriété de logements (LCAP)¹¹. La nouvelle loi favorise une approche de l'aide à la pierre plus qu'un simple subventionnement. Dans ce cadre, La confédération met a disposition des coopératives d'utilité publiques par différents instruments de promotions.

1. Prêts à taux préférentiel

La confédération approvisionne, par des prêts, un fonds de roulement géré par les organisations faïtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ce fonds permet aux membres d'emprunter à taux préférentiel pour la construction, la rénovation et l'achat d'objets locatifs à loyer modéré.

Les prêts à taux favorables sont remboursables après 25 ans au plus tard, jusqu'à 45'000 chf au plus par logement et jusqu'à une limite de gage de 95 %.

Le programme d'allègement budgétaire 2003 a suspendu l'octroi de prêts directs par la Confédération jusqu'à nouvel avis.

2. Cautionnement

Elle cautionne des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL. Les fonds sont obtenus sur le marché des capitaux à des conditions favorables grâce au cautionnement de la confédération, les intérêts sont jusqu'à 1%) inférieurs au taux d'intérêt d'hypothèques fixes de même durée.

3. Arrière cautionnement

Elle soutient les cautionnements de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH). Elle accorde des cautionnements jusqu'à concurrence de 90% du coût d'investissement. Elle permet ainsi au prêteur d'octroyer un

¹¹ loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP).

crédit hypothécaire plus élevé et/ou, en raison du risque réduit, d'appliquer des conditions de financement plus avantageuses.

4. Participation au capital social

Elle participe au capital social de maître d'ouvrage d'utilité publique de très grande taille. Cependant, cet outil est très peu utilisé.¹²

Financement des villes et cantons, le cas de Fribourg

Les aides diffèrent grandement d'un canton à l'autre. Actuellement, en Suisse romande, seuls les Cantons de Vaud, Genève et Neuchâtel ont des législations encourageant la construction de logement d'utilité publique. Ces législations prennent en compte l'arrivée à terme des aides prévue par la LCAP pour s'adapter à l'aide à la pierre prévue par la LOG. Ces aides consistent principalement à cautionner une partie des emprunts des coopératives en complément des aides de la confédération.

Pour les autres le seul instrument d'aide aux coopératives est l'octroi de droits de superficie. C'est le cas de Fribourg qui grâce à l'aide fédérale et un complément cantonal (Loi du 26 septembre 1985 encourageant la construction de logements à caractère social) a construit beaucoup de logements subventionnés dans les années 90. Ils représentent 4% du parc de logement actuel. Cependant, ces aides prévues pour une durée de 20ans, arrivent à terme et aucune mesure

¹² Sources pour la section financement de la confédération :

Christoph Enzler, Les aides financières de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL, La Vie économique Revue de politique économique 7/8-2010, Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), 2010.

Coopératives d'habitation en Suisse, Construction de logements, la troisième voie, Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 2013.

remplacement n'est en vigueur. La question des besoins en matière de logement de ce canton sera abordée plus tard, mais une adaptation à la législation semble a priori indispensable.

Il faut noter également que les associations faîtières des coopératives exploitent des fondations de solidarité, grâce auxquelles elles peuvent soutenir les projets de leurs membres.

13

En Conclusion, et de manière générale, les lois concernant les maîtres d'ouvrage d'utilité publique semblent se concentrer principalement sur l'utilité publique d'offrir des logements à prix avantageux. Or, la notion d'utilité publique d'une manière générale représente plus que ça. Certaines coopératives s'engagent au delà des prix, à des objectifs tels que l'économie d'énergie, l'organisation de services pour les personnes âgées, la réduction du nombre d'automobiles, ou une participation active aux objectifs d'aménagements du territoire d'une ville. Tous ses engagements ont une utilité publique. La réduction de la consommation d'énergie est d'ailleurs encouragée par la confédération et les cantons pour toutes les constructions grâce au label MINERGIE par exemple. Qu'en est-il des objectifs plus sociaux ? Ne devraient-ils pas aussi entrer en ligne de compte dans la définition du statut d'utilité publique des coopératives ?

D'une certaine manière, la notion de prix avantageux n'est pas toujours d'utilité publique, principalement si les coopératives ne privilégient pas les locataires à faible revenu. En poussant ce raisonnement à l'extrême, on imagine mal la confédération offrir

¹³ Sources pour la section : Financement des villes et cantons, le cas de Fribourg

Jean-Christophe Emmenegger, Mesures cantonales d'aide au logement d'utilité publique, Situation du logement d'utilité publique en Romandie ?, Revue Habitation, édition spéciale, Société de Communication de l'Habitat Social, octobre 2009.

Nicole Decker, Une loi cantonale pour favoriser le développement des coopératives d'habitation, est-ce suffisant ?, 1^e forum régional du logement d'utilité publique à Fribourg, septembre 2014.

des aides à un cadre supérieur qui veut construire une villa à un prix minimum. Qu'en est-il d'une coopérative de cadres construisant des 3 pièces pour moins 300'000 chf par appartement en centre d'agglomération ? Bien sur, cette opération aura créé de manière durable dans le temps des logements à prix avantageux, ce simple fait à une utilité publique. Mais est il suffisant pour justifier des aides et est-il plus important que certains engagements sociaux? La question reste ouverte.

B

Site de l'étang du Jura comme cas d'étude et prototype

Le développement des coopératives s'est fait de manière intermittente dans le temps mais également de manière inégale selon les régions. Fribourg est actuellement, malgré une riche histoire coopérative, un des canton au plus faible taux de coopérative dans son parc immobilier. Il comptait en 2012, 0.6% de logement occupés par un coopérateur contre 2.7% en moyenne suisse et 9.7% pour Bâle-Ville ¹⁴. Il paraît donc intéressant de se pencher sur le cas fribourgeois. La ville n'a elle tout simplement plus besoin de coopératives ou existe-il des blocages à leur développement?

La situation générale des coopératives et du logement à Fribourg sera donc étudiée, ainsi que le cas d'une coopérative historique de la ville. Nous la confronterons également aux enjeux futurs de la ville, aux besoins de logement et au nouveau PAL.

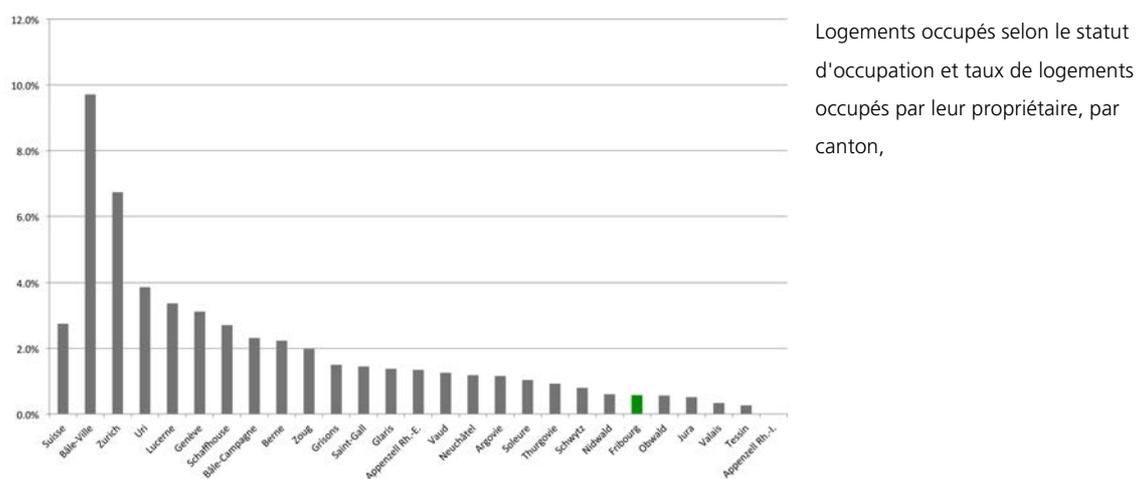
¹⁴ Source des chiffres :

Office fédéral de la statistique, Logements occupés selon le statut d'occupation et taux de logement occupés par leur propriétaire, par canton, 2010-2012

B1

Les Coopératives à Fribourg

Aujourd'hui, la proportion de logements coopératifs à Fribourg compte parmi les plus bas de Suisse. Cependant, il n'en a pas toujours été ainsi. Les coopératives se sont développées de manière intermittente durant l'histoire. Quelles en ont été les raisons et quelle est la situation actuelle ? Le développement des coopératives a aussi été fortement lié au besoin de logements. Il convient donc de s'intéresser à la situation actuelle et future en matière de logement à Fribourg.



15

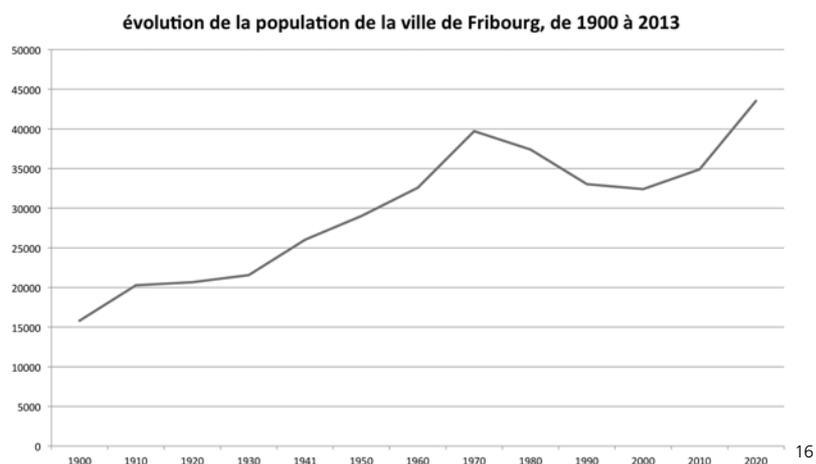
En 1923, le parti socialiste de la ville de Fribourg fonde la première coopérative d'habitation du canton : La Fraternelle. Après guerre, d'autres coopératives se créent pour répondre à la pénurie de logement pour les ouvriers. C'est la naissance des sociétés *La Solidarité*, *Sodalitas* et *Champs des Fontaines*. Toutes

¹⁵ Source des chiffres pour le dessin du graphique :

ses coopératives sont issues des partis de gauches ou des syndicats.

A la fin des années 50 et durant les années 60, la ville doit faire face à un fort exode rural. Entre 1960 et 1970, 7112 personnes sont venues s'installer en ville de Fribourg. C'est à cette époque qu'est fondée la coopérative d'habitation Sicoop qui construira plus de 500 logements coopératifs dans le canton de Fribourg.

Dans les décennies qui suivent, si la population continue à croître dans le canton, la ville, elle, perd de la population. Cette période montre donc un ralentissement de l'expansion des coopératives existantes et un arrêt net de la création de sociétés coopératives.



A partir des années 90, le canton a fortement augmenté le nombre de logements subventionnés grâce notamment aux aides de confédération prévue par la LCAP. Mais il a moins facilement recours aux coopératives.

Entre les années 2004 et 2007, les investissements dans la construction de logements coopératifs ont encore baissé.

¹⁶ Source des chiffres pour le dessin du graphique :

Jusqu'à maintenant, le canton n'a pris aucune mesure pour encourager le logement coopératif principalement car le marché du logement est considéré comme sain. Cependant, certaines indications commencent à montrer que Fribourg ne va pas pouvoir poursuivre son immobilisme.¹⁷

Les besoins de logements à Fribourg

Le taux de logement vacant, bien au dessus de la moyenne suisse dans les années 2000, est en baisse constante. Il est également passé, en 2014, sous la moyenne suisse des villes de plus de 5000 habitants.

Ce taux de logement en baisse, pousse à penser que la ville aura besoin de construire des logements, étant donné que la population devrait continuer à augmenter dans le canton et plus fortement dans le district de la Sarine entre 2% et 1.5% par an jusqu'en 2020 puis de 1% à 0.5% jusqu'en 2035¹⁸. Les projections du canton tablent sur une production de logement dans les mêmes proportions. Ces chiffres reposent évidemment sur des scénarios sujets à variations mais démontrent tout de même une tendance à l'augmentation du parc de logement à Fribourg jusqu'en 2035.

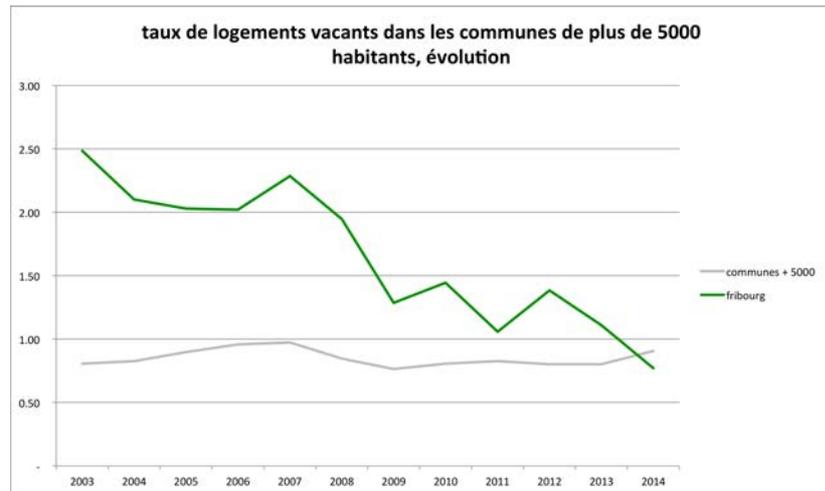
¹⁷ Sources pour la section : Les Coopératives à Fribourg

Jean-Luc Rime, Une autre manière d'habiter, PRO FRIBOURG n°102, le logement sans spéculation, mars 1994, PRO FRIBOURG

Jean-Christophe Emmenegger, Mesures cantonales d'aide au logement d'utilité publique, Situation du logement d'utilité publique en Romandie ?, Revue Habitation, oct 2009, Société de Communication de l'Habitat Social

¹⁸ Source des chiffres pour le calcul des pourcentages:

Parc du logement du canton et des districts de 1990 à 2035, Actualité statistique fribourgeoise, Projections démographiques 2013-2035, Canton de Fribourg et ses districts, Service de la statistique SStat de l'état de Fribourg, 2014

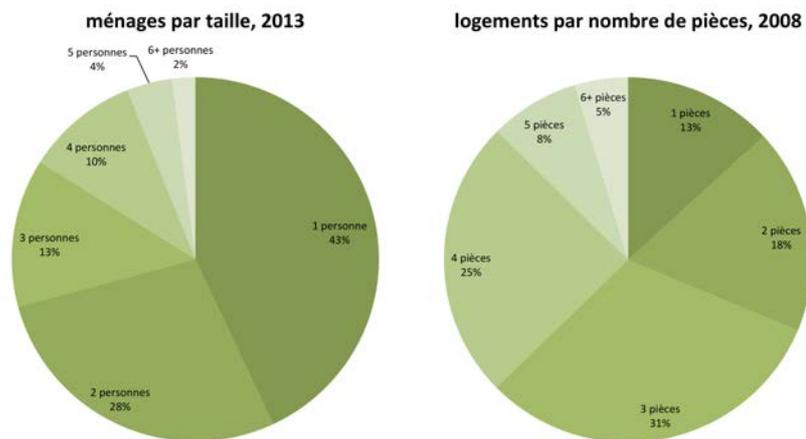


19

A cette demande directement liée à l'augmentation de la population, doit aussi s'ajouter la demande de logements différents ou mieux adaptés. A Chaque époque, ont été créés des logements différents qui répondaient à des besoins qui ont changé. Il est difficile d'estimer quelle proportion de la population vit dans un logement qui lui est adapté. On peut penser par exemple, à un couple de retraités vivant dans le même logement que lorsque leurs enfants vivaient sous le même toit. Le marché du logement, s'il reste souple, permet aux habitants de changer de logement quand celui-ci n'est plus adapté. Or, dans ces situations, tous les logements ne se valent pas. Certains types de logement comme les vieux appartements bourgeois, conçus pour des familles, accueillent des jeunes couples actifs sans enfants, les chambres des enfants étant utilisé comme bureau ou chambre d'amis. De grands appartements sont utilisés comme collocations d'étudiants. Certains logements sont donc adaptables à une demande changeante. Cependant, certains logements dans la vieille ville sont difficilement adaptables pour les personnes âgées ou à

¹⁹ Source des chiffres pour le dessin du graphique :

mobilité réduite. Les quartiers de villas, s'ils sont peu desservis par les transports en publique, sont aussi peu adaptés au personnes du troisième âge.



20

L'individualisation entraîne elle aussi une croissance disproportionnée du nombre des ménages et stimule par conséquent la demande en logements. La surface par habitant n'a eu de cesse d'augmenter approchant 45m² en 2013 pour la moyenne suisse²¹.

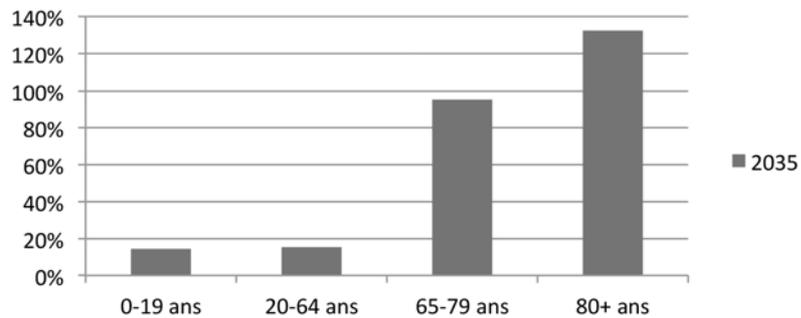
²⁰ Sources des chiffres pour le dessin du graphique :

Ménages : Services de la statistique du canton de Fribourg, tableaux à la carte, Ménages privés, par taille, commune de Fribourg, 2013, http://apl.fr.ch/stat_statonline/alacarte/etape1.asp?langue=fr&initMenu=1, consulté le 20 décembre 2014.

Logements : Logement par nombre de pièces au 3 juin 2008, flash sur le parc immobilier, Services de la statistique du canton de Fribourg, https://www.fr.ch/sstat/fr/pub/registres/batiments_et_logements/flash_sur_le_parc_immobilier_print.htm consulté le 20 décembre 2014.

²¹ Surface moyenne par habitant, Données et indicateurs, Conditions d'habitation, Office federal de la statistique, 2013, <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/03/blank/key/flaechenverbrauch.html>, consulté le 29 janvier 2015.

Augmentation de la population du canton par groupe d'âges jusqu'en 2035, en %



22

Dans cette situation, si l'augmentation du besoin de logement en ville semble claire, le type de logement qu'il faut construire est plus confus. D'après les projections démographiques, la proportion de personnes entre 65 et 79 ans, ainsi que de plus de 80 ans, va connaître la plus forte croissance. Quand au nombre absolu de cette augmentation, la part des 65-79 comptabilise le plus grande augmentation en tenant compte que la tranche d'âge des 20-64 ans compte 4 décennie contre une pour les 65-79 ans. Il est donc important de prévoir une part importante de logements adaptés au petits ménages d'une ou deux personnes. Or, cette augmentation de la part des plus de 65ans est due principalement au vieillissement de la population et faiblement due à l'immigration. Ce sont donc des personnes actuellement âgées de plus de 45 ans qui ont donc déjà un logement dans le canton. Les locataires de longue date restent souvent dans leurs logements, car bénéficiant de prix

²²Source des chiffres pour le dessin du graphique et calcul des pourcentages :

Population du canton par groupe d'âges, Projections démographiques 2013-2035, Canton de Fribourg et ses districts, Service de la statistique du canton de Fribourg, novembre 2014.

avantageux. Il est donc probable qu'une partie de ces gens ne quitteront pas leur logement, même s'il est trop grand, particulièrement pour les propriétaires.

Pour les personnes de plus de 80 ans, la question du déménagement devient plus essentielle. L'inadaptation de beaucoup de logements pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que l'isolement ou la nécessité de soins et d'aides régulières, sont des facteurs essentiels dans ce choix, souvent difficile. Le manque de solutions intermédiaires entre le logement classique et le home médicalisé y contribue également. Il paraît donc important de considérer ses difficultés dans la construction de nouveaux logements. Les coopératives peuvent y avoir un rôle à jouer, notamment par la mise en place de permanences et de lieux de rencontres. Le statut d'utilité publique des coopératives peut ici montrer tout son potentiel de voie intermédiaire entre le public et le privé.

Il est difficile de prédire ce que va être l'évolution précise du besoin de logements. Des tendances fortes, telles que le vieillissement de la population et l'augmentation de la population jusqu'en 2030, permettent d'envisager des perspectives : Le besoin de logements adaptés aux plus de 80 ans, ainsi que pour les personnes seules et les couples à la retraite.

Finalement, il est également important de ne pas oublier que les besoins en logement restent toujours multiples. La ville de Fribourg est un pôle universitaire important et les étudiants ne trouvent pas nécessairement à se loger à des prix abordables. Les familles ont également des contraintes budgétaires plus importantes que les couples actifs sans enfants. La proportion de grands logements pour les familles est aussi plus faible proche des centres. Quant aux immigrants, qui constituent une grande partie de l'augmentation de la population, ils sont souvent moins favorisés au niveau salarial. Toutes ces situations différentes demandent différents types de logements. Il est

donc important des construire des logements ayant une forte mixité typologique à pondérer au cas par cas. De par l'implication des futurs habitants dans la conception des logements, les coopératives d'habitations semblent donc être un outil bien adapté à répondre à ces contraintes. Cela implique cependant une flexibilité et un dynamisme de ses organisations.

B2

La Coopérative *La Solidarité Jura*

L'activité des coopératives est souvent révélatrice des différents défis que la question du logement bon marché a pu poser aux villes. En s'intéressant à l'histoire et à la situation actuelle d'une société coopérative historique de la ville de Fribourg, nous pouvons étudier les différentes réponses que les coopératives d'habitations ont pu trouver à travers le temps et observer leur situation dans le contexte actuel.

Développement de la coopérative

Après la démobilisation en 1945, des milliers de soldats se sont retrouvés sur le marché du travail. Beaucoup de Fribourgeois, travaillant dans l'agriculture ont quitté le canton pour trouver du travail, ou sont venus s'installer en ville de Fribourg. A cette époque, la ville manquait de logements et les ouvriers s'entassaient dans les logements insalubres de la vieille ville. Sous l'impulsion de Charles Meuwly, dans le cadre de l'union ouvrière et du parti socialiste, suivant l'exemple de la coopérative La Fraternelle, la coopérative *La Solidarité* dépose ses statuts le 7 novembre 1945. René Maudoux et Charles Meuwly alors conseillers communaux, négocient avec la commune l'acquisition de terrains dans le quartier du Jura. La coopérative achètera 5'600 m² de terrain pour 32'600 chf. Elle y construira 6 villas jumelées. Les premiers locataires ont emménagé en juillet 1946 pour un loyer de 120 chf par mois. Les collectivités publiques ont contribué à 35% du coût de construction. Suite à la réussite du projet, la coopérative construit un immeuble de 7 appartements, achevé en 1948, puis deux immeubles de 10 appartements, loués en 1950. Le coût de toutes ces constructions s'élevait à 1'200'00 chf.

Vue aérienne du quartier du Jura en
1956



23

En 1957, le fort exode rural déséquilibre le marché immobilier de la ville. On comptait 13 d'appartements vacants cette année-là. Pour faire face à cette situation, la coopérative se lance dans un nouveau projet : la construction de 120 nouveaux logements subventionnés sur un terrain communal à la route du Jura. Ces logements, dessinés par Jean Pythoud, prennent la forme de 3 tours de 40 logements. Ces bâtiments furent une des premières réalisations du mouvement moderne dans le canton de Fribourg. Il font actuellement partie de l'inventaire des biens culturels de la ville de Fribourg.

En 1995, *La Solidarité* prend l'initiative de construire 17 appartements sociaux dans le quartier du Schönberg sous la forme de villas jumelées.

Ces bâtiments ont subis diverses transformations et rénovations depuis leur construction. Les villas jumelées de 1948, ont vu leurs remises, accueillant à l'origine des petits animaux, devenir des garages. Dans les petits immeubles, un chauffage central à mazout, a remplacé les poêles à charbon individuels. Dans les

²³ Vue aérienne du quartier du Jura en 1956, dimensions 18 x 23 cm, © Bibliothèque cantonale et universitaire Fribourg. Fonds aéroport Lausanne-Blécherette.

années 1980 les cuisines, salles de bains, portes et fenêtres ont été remplacées. En 1990, les 3 grands immeubles ont été recouverts d'une couche d'isolation et d'Eternit.

Les loyers eux, restent très bas : entre 550 et 580 chf charges comprises pour un 3 pièces et 660 chf pour une villa, chauffage non compris.²⁴



Bâtiments d'habitation collectifs de La Solidarité à Fribourg, architecte : Jean Phytoud

25

Bâtiments, typologies et formes urbaines

La coopérative *La Solidarité* a construit trois types de bâtiments au quartier du Jura. Une première série de 6 villas jumelées, un immeuble de 4 étages et trois tours de 11 étages. Cet ensemble comprends trois réponses architecturales et urbaines très différentes au problème du logement social et représentatif de l'époque à laquelle ils ont été construits.

²⁴ Sources pour la section : Développement de la coopérative

Michel Mathey, 50 ans de la société coopérative La Solidarité 1945-1995, Fribourg, 1995.

²⁵ Bâtiments d'habitation collectifs de "La Solidarité" à Fribourg, Economie des moyens - Jean Phytoud architecte / Christoph Allenspach ... [et al.]. Fribourg : Méandre, cop. 1995.

Villa jumelée, du groupes de 7 maisons
construites par la coopérative La
Solidarité, Photo : 2014



Au niveau urbain, les villas sont principalement basées sur le model de la cité jardin. L'implantation des bâtiments suit la courbe de la rue. Les bâtiments viennent se positionner plus vers la rue qu'en retrait laissant un espace pour un jardin à l'arrière. Prévu à l'origine comme jardin de subsistance, il sert actuellement de jardin d'agrément. Les garages à chaque extrémité des bâtiments étaient destinés à accueillir de petits animaux. Ces principes, entre urbanité et ruralité, sont caractéristiques des idées de la cité-jardin. Cependant, le caractère actuel des cet ensemble est presque suburbain, même si la présence des façades côté rue est plus forte que pour de simple quartier de villas. La transformation des jardins et de l'étable, les haies, les clôtures, la privatisation de l'espace entre la rue et les maisons, ainsi que l'ordre non contigu, font de la série de bâtiments un hybride ou le caractère de cité jardin est ténu.

Malgré leur âge, ces bâtiments sont en bon état et aucune rénovation importante n'est prévue.



Immeuble construit par la coopérative
La Solidarité, photo :2014

L'immeuble de 1948 a été construit à la suite des 6 villas jumelées. Les deux immeubles qui suivent ont été conçus sur le même type. Le type est simple, une cage d'escalier située à l'arrière du bâtiment, distribue deux appartements de 4 pièces par étage et un appartement en attique. Le rez-de-chaussée, placé environ un mètre au dessus du terrain, permet de ne pas privatiser le jardin qui est collectif. La façade a été ornée d'une fresque de l'artiste Thévos, représentant les ouvriers lors de la construction. Les deux bâtiments suivants, bien que construits à la même époque et sur le même type, ont un caractère plus urbain, principalement car le premier a été conçu avec une boutique au rez et le second avec une entrée directement sur rue. Actuellement un magasin Coop occupe le rez du premier bâtiment et une extension a été construite.

tours construites par la coopérative La Solidarité, photo :2014



Les trois tours construites au début des années 1960, représentent une approche radicalement différente. L'architecte Jean Pythoud, alors pionnier de l'architecture moderne à Fribourg, propose un projet caractéristique du mouvement.

Du point de vue urbain, les tours ne cherchent pas de relation avec la rue. Elles sont implantées dans la verdure et orienté vers l'ouest. Les bâtiments sont décalés pour offrir un maximum de lumière et dégager les vues. L'espace entre la route du Jura et les bâtiments est occupé par les parking. Les abords des tours ont bénéficié d'un aménagement minimal, faute de moyen. Cependant, les habitants ont un accès direct au parc et au terrain de foot, situé à l'ouest. La vue et la lumière apportées par ce dégagement à l'ouest, ainsi que la proximité avec le parc public, restent encore aujourd'hui les qualités les plus appréciées par les habitants.

L'isolation des façades en 1990, a été la plus grande intervention sur les bâtiments depuis leur construction. Cette amélioration de la thermique du bâtiment a été réalisée avec un souci plus technique qu'architectural. Bien que sobre, cette intervention réalisée en plaques de fibrociment comporte les défauts inhérents à ce mode de construction. Les nombreux joints entre les plaques se marquent de plus en plus avec le temps à cause de le l'humidité et de la pollution et l'apparence

solide des façades est remplacée par une multitude de plaques qui rendent le bâtiment visuellement fragile.

Au niveau typologique, Jean Pythoud propose un plan d'une extrême rationalité. Sa première intention était de réaliser des duplex distribués par des rues intérieures, sur le modèle de l'unité d'habitation du Corbusier. Cependant, pour des raisons d'économie, il y renoncera. Les trois bâtiments ont un plan et une coupe identiques. Une entrée traversant mène aux deux cages d'escaliers qui distribuent chacune deux appartements par étages. Les espaces de distribution sont minimaux. On entre dans son salon directement depuis le palier de l'escalier à double volée. Deux 4.5 pièces aux extrémités et deux 3.5 pièces au centre. Les chambres sont à l'est, le salon, la cuisine et le balcon à l'ouest. Au dernier étage, on trouve les buanderies et des espaces de rangements. Ce type de bâtiment est d'une rationalité redoutable et très représentatif du logement collectif moderne. Il est à ce titre, classé au patrimoine architectural de la ville.

Tous ses bâtiments se caractérisent par un souci d'économie de moyen, mais aussi de mettre à disposition des habitants des logements lumineux et profitant tous de la proximité avec le parc de l'étang du Jura. On ne peut cependant pas vraiment parler d'un type de logement qui soit spécifique au logement coopératif, si ce n'est par son souci d'économie de moyen. Aucun espace collectif interne aux bâtiments n'existe et de par ce fait, la coopérative prend peu de place dans la vie sociale des ses habitants. Cependant le grand espace collectif de la coopérative est à l'extérieur autour de l'étang du Jura et dans le parc.

B3

Le site de l'étang du Jura

La ville de Fribourg est actuellement en train de réviser son PAL. La première phase de cette révision est achevée. Une analyse urbaine de la ville, ainsi que différentes visions et stratégies ont été formalisées. C'est sur cette base que le nouveau PAL est en train d'être conçu. Cette mise à l'enquête publique est prévue pour 2017. Nous allons donc nous baser sur cette étude²⁶ pour situer dans le contexte de la ville, le site de l'étang du Jura sur lequel les logements de la coopérative ont été construits, pour ensuite étudier dans quelles visions globales le site s'inscrit. En posant l'hypothèse d'une densification du site par la coopérative, cette démarche cherche à mettre en évidence les enjeux auxquels la coopérative devrait faire face pour un développement futur.

Situation actuelle

La ville comporte de nombreux points d'intérêt. En essayant de définir ce qu'est une ville, Aldo Rossi insistait sur l'importance des monuments, non pas uniquement les églises et les statuts, mais aussi de simples éléments qui rayonnent sur une partie de la ville et contribuent à définir son caractère.

De ce point de vue, l'étang du Jura et son parc font partie des monuments de la ville. Au Moyen-âge, la ville possédait plusieurs étangs qui servaient principalement de réservoirs d'eau en cas d'incendie. Au 18^e siècle, les étangs de miséricorde ont été asséchés et remplacés par l'étang du Jura. Il servit

²⁶ PAL, Visions et objectifs 2014 – 2030, Plan d'aménagement local, Ville de Fribourg, mars 2014

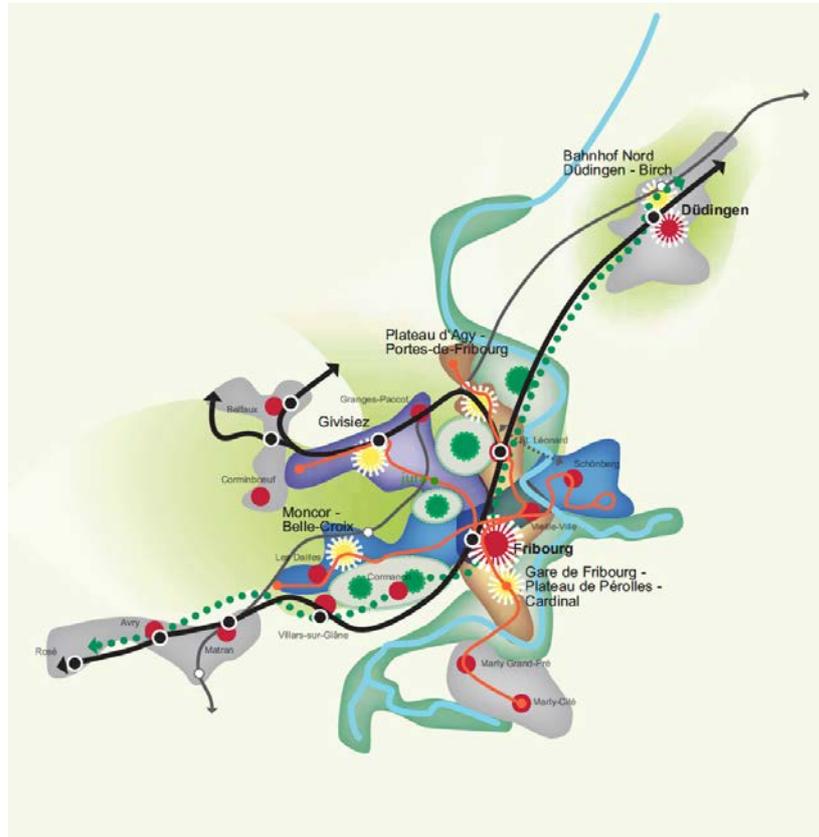
longtemps comme patinoire et comme carrière de glaces pour l'industrie fribourgeoise. Autrefois accessible, l'étang à été complètement clôturé et laissé à l'abandon. Cet état d'abandon de l'étang fait régulièrement partie des inquiétudes dont l'association des quartiers Jura-Torry-Misericorde fait part à la commune. Actuellement, un projet de restauration et de renaturation est en cours.



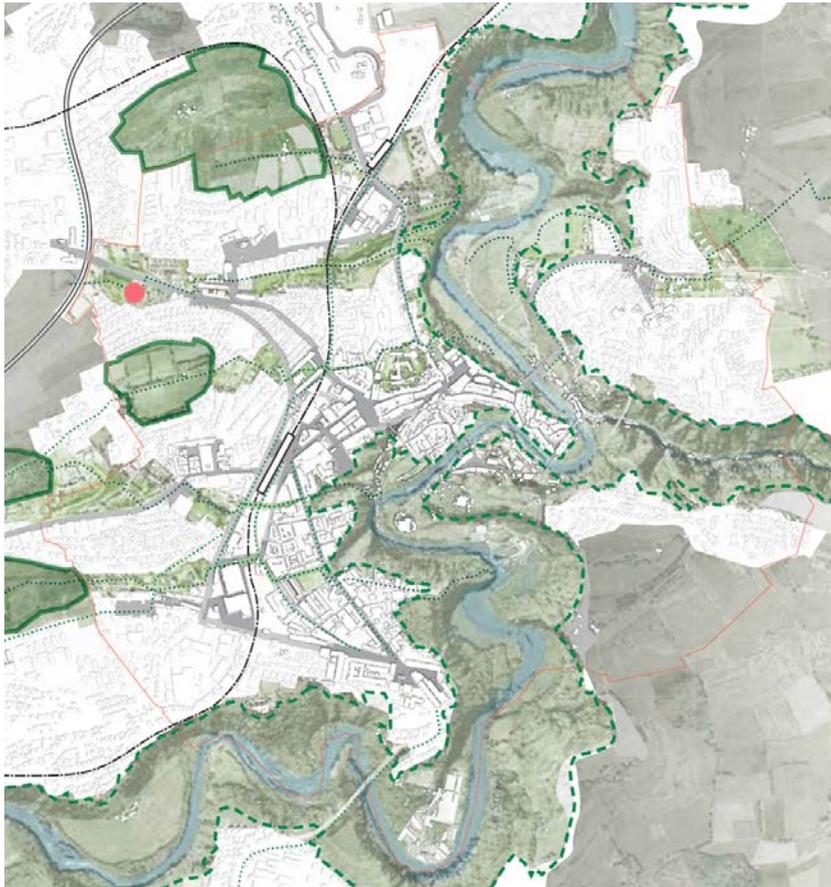
Constellation des lieux identitaires de la Ville de Fribourg

Pour son histoire, son importance comme lieu identitaire et son importance comme espace naturel dans la ville, le site fait partie de la constellation de lieux clés de la ville.

Le schéma d'agglomération

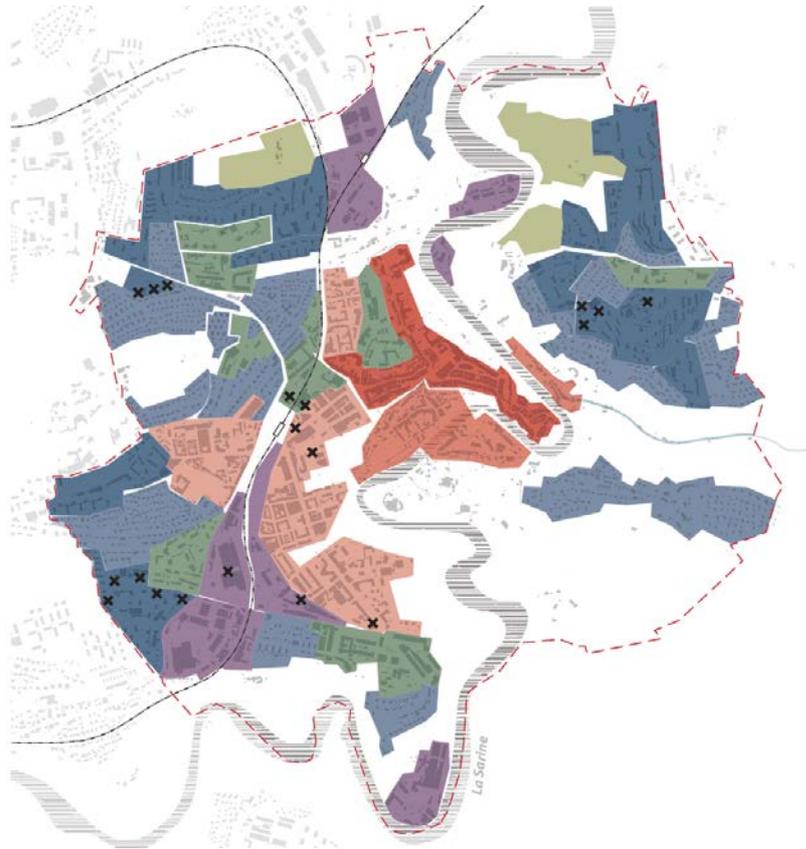


Dans l'agglomération, le site est le long d'un axe de transports publics fort, liant le centre ville de Fribourg au site stratégique de la gare de Givisiez. Cette zone en violet sur la carte, est appelé axe de la dynamique future et comporte un potentiel de développement très important, notamment au Nord (alentours de la gare de Givisiez), et tout au long de l'axe de la route du Jura. Il se trouve aussi en fin de la pénétrante agricole et paysagère et proche de l'autoroute.



Les affluents canalisés de la Sarine forment une charpente paysagère qui traverse de façon plus ou moins continue toute la ville. Le site se trouve le long d'un bras de cette charpente. Ce qui explique le fort caractère végétal du site et l'importance qu'a son parc dans la structure de la ville. L'étang du Jura est également seul endroit le long de cet axe où l'eau est visible. Les concepteurs de cette analyse soulignent que ses structures fortes devraient bénéficier d'un réseau de cheminements piétons et cyclables pour être parcourues et perçues à leur juste valeur.

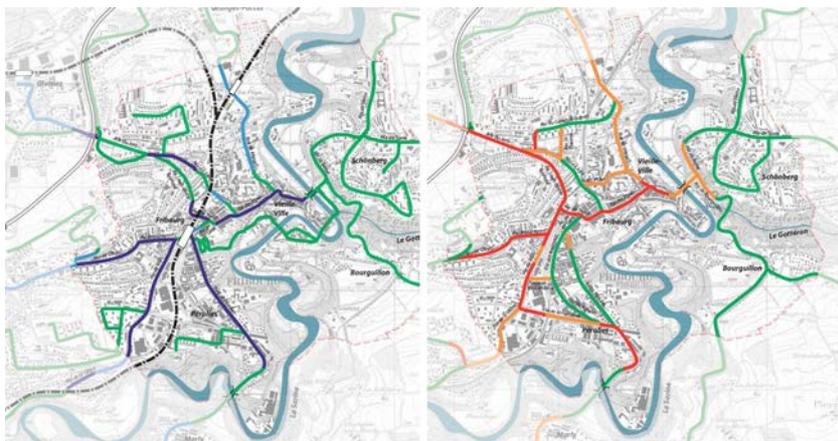
Typologie architecturale et formelle du tissu bâti



Au niveau de la typologie architecturale et formelle du tissu urbain, le site se trouve au centre d'une zone très hétérogène : pavillonnaire, immeuble de logements et cluster de bâtiments publics. Il contient également les seuls bâtiments hauts de cette partie de la ville, ce qui contribue à rendre le site marquant lors de l'entrée et la sortie de la ville.

Dysfonctionnement du réseau TP (transports publics)

Dysfonctionnement du réseau TIM (trafic individuel motorisé)

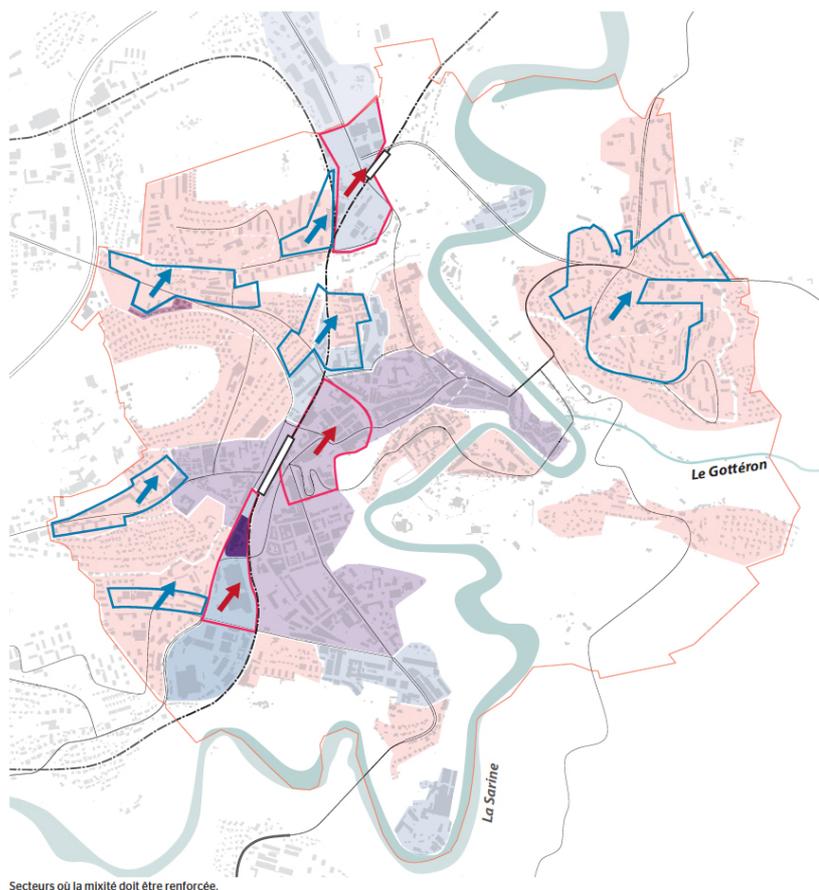


Au niveau de la mobilité, le site de l'étang est très bien desservi par les bus urbains et d'agglomérations. Cependant, la route du Jura, étant un axe structurant de la ville, est complètement

surchargé par le transport automobile. Cette route est en effet un goulot d'étranglement pour l'accès à la ville depuis l'agglomération, notamment depuis Givisiez, Corminboeuf, Bellfaux et Grolley.

Visons et objectifs

Intégration à la structure paysagère, accessibilité en transport en public, positionnement le long d'un axe structurant et l'importance de l'étang du jura comme lieu identitaire de la ville, font de ce site un lieu au fort potentiel. Cependant il implique également une intervention précise et maîtrisée. Les visons pour la ville jusqu'en 2030 que propose cette étude permettent de préciser certaines lignes directrices que devrait suivre un projet sur ce site.



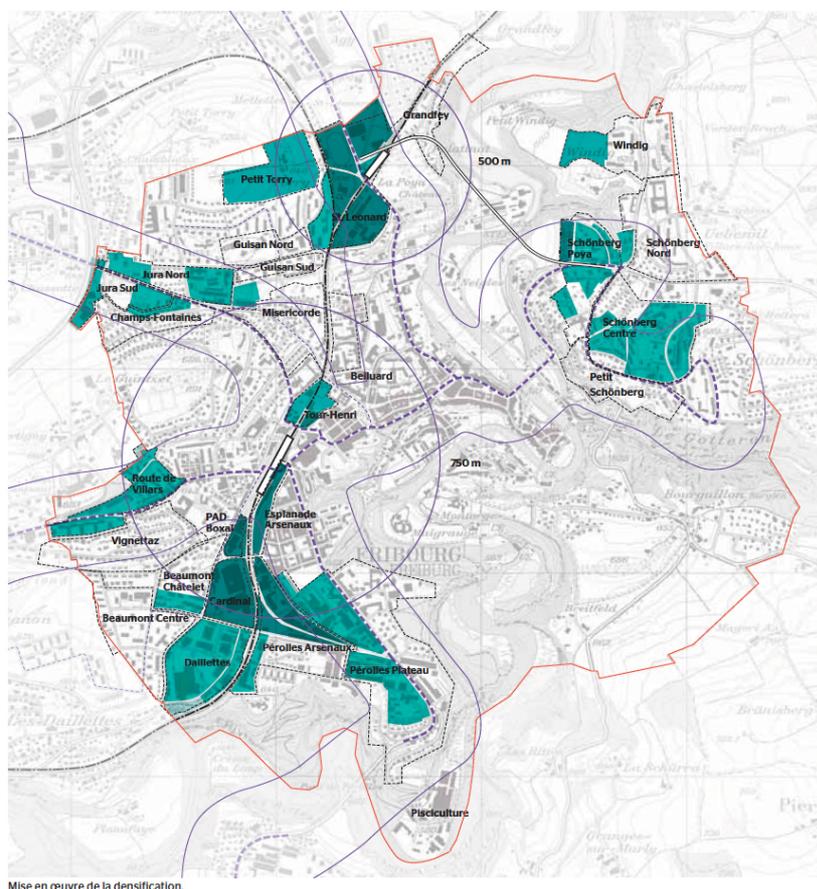
Mixité fonctionnelle et sociale

Situé à la fois dans une zone proche des transports en publique et le long d'un axe structurant le site est jugé favorable à la fois à l'habitat et aux activités. A ce titre, et appuyé par la volonté

d'amener plus d'emplois dans les "grands ensembles", l'étang du Jura semble être un lieu propice à la mixité fonctionnelle. Une obligation de proposer des rez-de-chaussée publics est également envisagée pour la partie sud ouest du site.

Toujours pour des raisons de mobilité et de situation en entrée de ville, mais aussi à cause de la disponibilité foncière, le site est jugé favorable à la densification sur sa partie sud-est et sur son pourtour au nord à l'est et à l'ouest. Le secteur à l'est est actuellement en cours de densification pour accueillir de nouveaux logements. Les concepteurs du PAL y recommandent des densifications ponctuelles et non pas de grandes interventions.

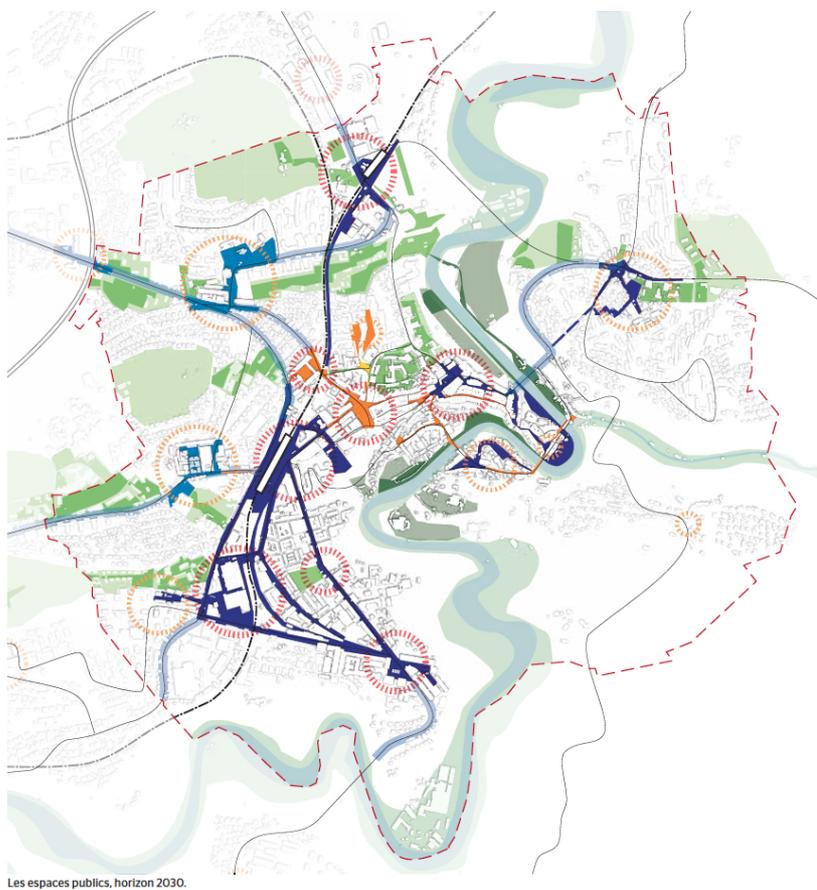
Secteurs à densifier en priorité



L'étang du Jura se situe entre deux centralités de quartier, celle de la Chassotte à Givisiez et celle de Ste-Agnès entre le quartier du Jura et de Torry. Entre ces deux zones la volonté est de mettre en cohérence la zone intermédiaire, par différents moyens :

- Une requalification de l'axe structurant de la route du Jura
- La valorisation des centralités locales
- Quelques nouvelles constructions liées à la couverture de l'autoroute à Givisiez
- Des opérations de densification du tissu urbain le long de la route du Jura.

L'intégration du parc et de l'étang dans la charpente verte de la ville est aussi une volonté forte.



Lignes directrices des espaces et lieux publics

Au niveau de la stratégie de mise en œuvre, la ville a le rôle de concrétiser ces engagements par des actions qui permettent de conditionner le développement urbain. Ces outils sont principalement la hiérarchisation du réseau routier et l'aménagement et la réalisation des espaces publics dans le but de mieux contrôler la mobilité et également d'opérer des changements qualitatifs visibles pour la population.

En résumé, le site semble propice à une intervention de densification. Cette intervention devrait accueillir à la fois du logement et des activités dans une proportion privilégiant le logement. Le projet devrait jouer entre la volonté de renforcer d'une part la continuité urbaine le long la route du Jura et d'autre part s'intégrer dans la charpente verte de la ville en valorisant le parc et l'étang existant. Ce site n'appelle pas de grands gestes mais demande à être recousu et articulé. Il est également l'occasion pour la ville de démontrer qu'un projet de densification n'est pas qu'une simple réponse au besoin de logements, mais peut contribuer à réaliser une vision de la ville de demain.²⁷

Faisabilité et défis d'un densification du site

Situation actuelle du site



Le site est constitué dans sa moitié ouest du parc et de l'étang. Les bâtiments se concentrent dans la partie sud le long du Chemin des Fontaines et à l'est le long de la route du Jura. Ces bâtiments entretiennent un lien fort avec la rue. Les tours

²⁷ Sources pour les schémas des sections : Situation actuelle / Visions et objectifs

quand à elles, sont implantées dans le parc et y participent. A l'est du parc, on trouve un grand terrain vague qui est utilisé pour la fête foraine de la Bénichon une fois par année. A l'est du parc, un petit verger et un terrain de foot créent un espace intermédiaire entre le parc public, les villas et les tours. A l'ouest de l'étang, un mini golf est caché dans la verdure. Tout le site est en pente, la partie sud étant la partie la plus haute. Sur toute la partie ouest, la verdure domine et offre un lieu de plaisance très agréable. Cependant, le long de la route du Jura, le domaine routier est très présent à cause du bruit, la présence de grands parkings en surface devant les tours, le grand terrain vague ainsi que l'état d'abandon de l'étang.



Catégories de propriétaire

Au niveau foncier, la ville et la coopérative sont les acteurs principaux. Le parc, l'étang, le terrain vague, les terrains de foot et le verger appartiennent à la ville. Un tiers est occupé par les bâtiments de la coopérative et les immeubles à l'est appartiennent à des privés. La parcelle à l'est de l'étang a le plus fort potentiel de densification avec environ 4900 m² de terrain nettement sous-utilisé. En effet ce terrain entre verdure et couloir urbain a l'avantage d'être en mains étatique et pourrait donc être mis à disposition d'une coopérative par un droit de superficie. Les parkings de surfaces au nord des tours auraient également un potentiel de développement en rapport notamment avec la rue, particulièrement pour des activités dans les étages

inférieurs. Cependant, cela impliquerait une diversification des ambitions et fonctionnement de la coopérative. Des places de parking devraient également être supprimées, ou déplacées dans un parking souterrain. D'un point de vue urbain, un front bâti renforcerait la continuité de la rue du Jura et augmenterait le contraste avec la verdure du parc. La partie nord est classée au patrimoine et pourrait donc uniquement bénéficier de petites extensions des bâtiments existants. Il faut noter que les tours sont également classées et ne pourraient que difficilement être complètement transformées ou surélevées.

C

Problèmes, défis et perspectives

En se basant sur les enjeux soulevés dans les chapitres précédents, nous remarquons que les coopératives doivent faire face à certains blocages et défis. Quels sont ils ? Quelle est la vision de la coopérative *La Solidarité* face à la situation actuelle et les défis du futur ? Finalement, existe-il des pistes actuellement mises en œuvre qui peuvent éclairer la situation fribourgeoise ?

C1

Situation actuelle et visions pour le futur de la coopérative *La Solidarité Jura*.

Rencontre avec Michel Mathey, Caissier et gestionnaire de la Coopérative "La Solidarité" :

Actuellement, la coopérative n'a pas de projet de développement. La société ne recherche pas activement à s'étendre. Leur but principal est plutôt la gestion de leur parc immobilier avec le souci constant de maintenir les loyers au plus bas. Cependant, elle ne ferme aucune porte. Si une opportunité se présente, comme la disponibilité de terrains bons marchés, ce qui a été le cas lors de la création en 1995 de *La Solidarité Schönberg*. Le prix des terrains et de la construction est le principal frein à leur développement, selon M. Mathey. En effet, même en proposant des loyers au plus proche des coûts, les prix des logements seraient trop élevés. Dans la situation actuelle, sans aide du canton ou de la ville, la coopérative aurait beaucoup de difficultés à proposer des loyers aussi bas dans une nouvelle construction. Même si à long terme la gestion en coopérative permettrait d'offrir des logements au dessous du prix du marché, la mission de la coopérative n'est pas de loger la classe moyenne. Leur objectif est claire : proposer des logements bons marchés pour les moins favorisés. Lorsqu'un logement se libère, la priorité est donnée aux familles et aux revenus les plus faibles. Or, le manque de volonté politique rend cette mission difficile.

Les habitants bénéficiant des logements dans les villas jumelées sont des coopérateurs depuis longtemps, beaucoup sont à la retraite. Dans les trois tours (*grande Solidarité*), beaucoup sont des immigrés et le changement de locataire est un peu plus fréquent mais reste rare. La participation active à la coopérative

diffère fortement selon les habitants, mais reste principalement cantonnée à l'assemblée générale. Chaque décision importante est donc votée. En dehors de ces occasions, la coopérative n'a pas particulièrement de rôle à jouer dans la vie sociale des ses habitants. Les immeubles ont plutôt été construits avec un souci de rationalité que de lien social, ce qui a permis notamment d'obtenir des loyers si bas.

Au moment de leur construction, les villas les immeubles, puis les tours se trouvaient en périphérie de la ville, entre la ville et la campagne. Actuellement, les bâtiments ont été avalés par la ville et son agglomération. Cependant, les villas ont une vue dégagée vers le parc au nord et les logements traversants dans les tours ont une vue très appréciée vers le parc et la campagne à l'ouest ainsi que vers le Schönberg à l'est.

Une densification du site aux alentours des tours n'est pas forcément perçue comme une option, d'une part pour des raisons de coûts de construction cités précédemment et à cause des nuisances de la route du Jura. De plus, la densification est vue de manière plutôt négative, ne permettant pas forcément d'apporter de nouvelles qualités au quartier. La construction de logements serait plutôt envisageable au Sud-Ouest, dans l'extension de la route des Champs-des-fontaines. Un site qui fait actuellement l'objet d'un PAD.

Un projet de densification, ou de transformation n'est pas uniquement peu envisageable pour des causes financières mais également à cause du manque d'effectifs. La gestion de la coopérative est en effet tenue à bout de bras par une équipe trop réduite pour assumer seule l'engagement important que demanderait un développement de la coopérative.

La mixité, notamment l'accueil de logements pour différents niveaux sociaux, sort de leur principale mission et pauserait des questions d'équité entre les habitants. Il en va de même pour l'installation d'activités. La location de locaux pose des problèmes de statuts. Quel rôle donner à de petites entreprises

dans la gestion de la coopérative ? Ce type de démarche est perçue comme sortant du rôle essentiel de la coopérative et comme potentielle raisons de tensions internes.

C2

La sclérose des coopératives d'habitation à Fribourg

Plusieurs facteurs d'une certaine sclérose des coopératives à Fribourg ont été évoqués par M. Mathey et méritent d'être approfondis. A partir de ces causes, certaines pistes pour un déblocage seront évoquées.

Des changements dans la société

De nombreuses coopératives n'ont pas envie de construire, parce qu'elles sont trop petites, mais aussi parce qu'elles sont trop occupées par leur propre gestion et leurs rénovations. Les coopératives historiques telles que *La Solidarité*, doivent également faire face à une transformation de leurs missions et de leurs moyens d'action. En effet, ces grandes réalisations sont particulièrement liées aux mouvements syndicaux et ouvriers. Dans la période d'après-guerre et lors du fort exode rural des années 50-60, les besoins en logements salubres étaient immenses. Ces époques sont également des moments de développement industriels et du secteur de la construction, entraînant également le développement des mouvements syndicaux. Aujourd'hui, la situation est légèrement différente, la ville s'est fortement désindustrialisée, les personnes à faibles revenus sont de moins en moins des ouvriers employés par de grandes et moyennes industries. Ce sont des gens dans des situations de chômage, ou avec faibles retraites, mais également des gens travaillant. La plupart de ces travailleurs pauvres qui sont employés dans l'hôtellerie et la restauration, ont souvent des contrats à durée indéterminée, ou sont des indépendants. La situation familiale est également importante. Les familles nombreuses et monoparentales sont les plus

touchées. Dans ce cadre, l'organisation de ces personnes en groupes capables de prendre en main la question du logement est beaucoup plus difficile.

Ces facteurs contribuent à créer une baisse du dynamisme des coopératives historiques à Fribourg. Cela les coupent de plus en plus du politique par manque d'organisations capables de soutenir leurs missions. D'une certaine manière, la politique de subventionnement au cas par cas de la LCAP plutôt que l'aide à la pierre, a contribué à une individualisation du problème du logement bon marché.²⁸

Le prix de la construction

Un des freins importants au développement des coopératives mentionné par M. Mathey Caissier et gestionnaire de la Coopérative *La Solidarité*, sont les coûts de construction et donc de location.

Particulièrement dans les grande villes suisse, mais aussi dans une moindre mesure à Fribourg, la demande en logement fait face à une offre limitée, poussant les prix à la hausse et particulièrement le prix des terrains. Cet état de fait pose deux problèmes principaux aux coopératives. Premièrement, la difficulté de concurrencer le secteur privé pour l'achat de terrain, deuxièmement, la difficulté de construire bon marché.

En effet, les promoteurs des logements en propriété peuvent en général payer plus pour un terrain. Une différence qu'ils peuvent reporter sur le prix de vente à cause de la forte

²⁸ Sources pour la section : des changements dans la société

Taux de pauvreté selon différentes caractéristiques, en 2012, Enquête sur les revenus et les conditions de vie SILC, Office fédérale de la Statistique, 2014.

Jean-Luc Rime, Une autre manière d'habiter, PRO FRIBOURG n°102, le logement sans spéculation, PRO FRIBOURG, mars 1994.

demande. Cela laisse à disposition des coopératives, presque uniquement les terrains appartenant à la ville. A ce titre, la réalisation de coopérative dépend énormément des volontés politiques. Le canton de Zoug a par exemple dédié des zones à bâtir, uniquement destinées au maître d'ouvrage d'utilité publique. Les associations de coopérative cherchent aussi à faciliter la recherche de terrains disponibles pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en commençant un travail de repérage.

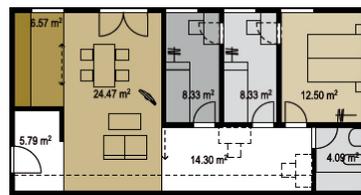
Les coûts de construction influencent grandement les loyers et lorsqu'on observe les loyers des appartements neufs à Fribourg, on imagine difficilement une coopérative proposer les mêmes prix. Cependant, l'intention des promoteurs privés n'est pas celle de proposer des logements à bon marché, particulièrement proche des centres. L'OFL propose quelques méthodes pour construire du logement neuf à bon marché. Leur approche implique une attention particulière lors de la conception de ces logements et certains changements de paradigmes.

Les logements neufs sont généralement plus grands que dans les anciennes constructions. Or, une majorité de personnes vit dans ces logements plus petits. Ils ne sont pas pour autant mal appréciés. Grâce à la construction d'appartements plus compacts, il est possible de mieux rentabiliser le terrain. De tels appartements ne sont pas nécessairement de moindre qualité, mais impliquent d'offrir plus de générosité aux espaces communs des appartements et de réduire au minimum la taille des chambres. Ces appartements plus petits peuvent néanmoins bénéficier de vitrages généreux sur toute la hauteur de l'appartement et de balcons filants, apportant d'énormes qualités au logement sans affecter grandement les coûts. Par ces moyens, il est possible de proposer un 4.5 pièce de 84.4 m² contre 115 m² dans les logements courants neufs.

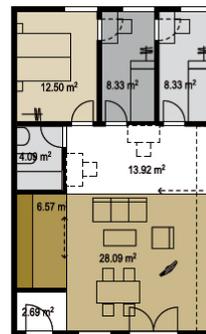
Compte tenu du prix élevé du terrain, il est essentiel de maximiser le potentiel constructif du site en allant chercher les

limites réglementaires. Pour cela, il faut privilégier les distributions (escalier, assesseurs, coursives,...) non chauffées. Il convient également de faire des économies sur les équipements et les matériaux. La standardisation des éléments de construction est aussi essentielle. Ces méthodes, en fin de compte, ont été appliquées dans la construction rationnelle des tours de la coopérative au Jura et montre encore aujourd'hui leur capacité à produire du logement à loyer avantageux.

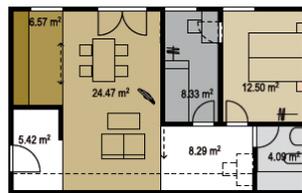
Illustration 3
Exemples: types de base A et B et leurs variantes (sans indication d'échelle)



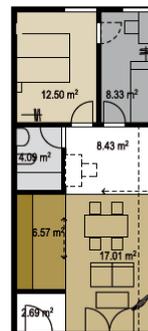
A 4.5 pièces SUP: 84.39 m²



B 4.5 pièces SUP: 84.51 m²



A1 3.5 pièces SUP: 69.67 m²



B1 3.5 pièces SUP: 59.61 m²

Source:
odp-architecture

A2 2.5 pièces SUP: 56.17 m²

29

L'étude de l'OFL se base sur un exemple à Zürich-Altstetten, où un 4.5 pièces courant coûte 3010 chf (charges comprises), alors que les loyers du projet «à prix avantageux» se monte 1973 chf (charges comprises), ce qui représente une différence de

²⁹ La Construction de logements locatifs "à prix avantageux" est possible, défis, perspective et approches pour le développement de projets dans le contexte concurrentiel des sites centraux, Office fédéral du logement OFL, Granges, 2012.

quelque -37 % par unité. Malgré un nombre plus élevé d'installations sanitaires et de cuisines, le projet arrive à offrir des loyers bien inférieurs et propose en fin de compte une forme de densification.³⁰

Les aides au financement

Le manque de soutien financier de la part du canton est également un facteur important du faible taux de coopérative dans le canton. Contrairement à d'autres cantons, aucune aide à la pierre n'est proposée et les coopératives doivent uniquement se reposer sur les aides de la confédération.

Le passage de la LCAP à la LOG a impliqué un changement de paradigme. Une politique de cautionnement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique a remplacé celle du subventionnement des ménages. Ce changement n'a pas encore eu d'adaptation au niveau cantonal. Or, la diminution de nombre de logements subventionnés sous le régime LCAP autour de 2012-2015³¹ sera peut être l'occasion d'une révision.

³⁰ Sources pour la section : le prix de la construction

La Construction de logements locatifs "à prix avantageux" est possible, défis, perspective et approches pour le développement de projets dans le contexte concurrentiel des sites centraux, Office fédéral du logement OFL, Granges, 2012.

³¹ Jean-Christophe Emmenegger, Mesures cantonales d'aide au logement d'utilité publique, Situation du logement d'utilité publique en Romandie ?, Revue Habitation, Société de Communication de l'Habitat Social, octobre 2009.

Mixité d'usages, typologique et de buts

Comme nous l'avons vu, les besoins de logements sont divers et les personnes ayant le plus besoins de logements bons marchés vivent des situations très différentes. Principalement destiné à des familles ouvrières, les logements de la coopérative *La Solidarité* ne répondent pas à cette diversité. Pour qu'un développement des coopératives à Fribourg se fasse, il semble important qu'elles puissent s'adapter à cette mixité. Répondre à cette problématique permettrait aussi de renforcer le rôle social des coopératives à Fribourg. Les coopératives, de par leurs statuts de maître d'ouvrage d'utilité publique, ont le droit bénéficier d'aides mais il implique aussi des responsabilités face à la société. Le logement bon marché en est qu'une. Les coopératives peuvent étendre leurs engagements à des domaines tels que les logements adaptés aux personnes âgées, le logement étudiant, l'élaboration de types d'habitats novateurs adaptés aux familles monoparentales ou divorcées. Une multitude de possibilités est envisageable et existent déjà à travers toute la Suisse, sous diverses formes. On peut imaginer une mixité de logements, mais aussi un mélange d'habitation avec travail et services à la population.

Ces types d'engagements sont louables, mais paraissent difficilement atteignables pour des coopératives comme *La Solidarité*. Le manque de moyens et la tâche importante que représente un nouveau projet reste un idéal inatteignable particulièrement pour une équipe de gestion très petite, selon M. Mathey. L'initiative devrait plutôt venir d'une autre coopérative et n'exclue pas qu'une collaboration pourrait être possible s'il y a des intérêts communs. Mais tout ça reste dans l'absolu, rappelle-il, tout dépend de la situation.

Si l'élargissement des missions d'une coopérative semble compliqué dans le contexte fribourgeois, il peut être une opportunité de création d'une nouvelle coopérative. En effet, des objectifs étendus renforceraient l'utilité publique d'une coopérative et justifierait une entrée en matière de la ville et du canton. Le partenariat avec l'état serait peut être facilité en l'étendant aux logements pour personnes âgées, à mobilité réduite et pour les étudiants, mais également par des engagements en matière d'aménagement du territoire et d'économie d'énergie.

La coopérative du Kalkbreite à Zurich

De nombreux exemples montrent qu'une telle entreprise est possible, notamment la coopérative d'habitation et de travail du Kalkbreite à Zurich.

Maquette du projet pour la coopérative du Kalkbreite à Zurich, Müller Sigrist Architekten AG



32

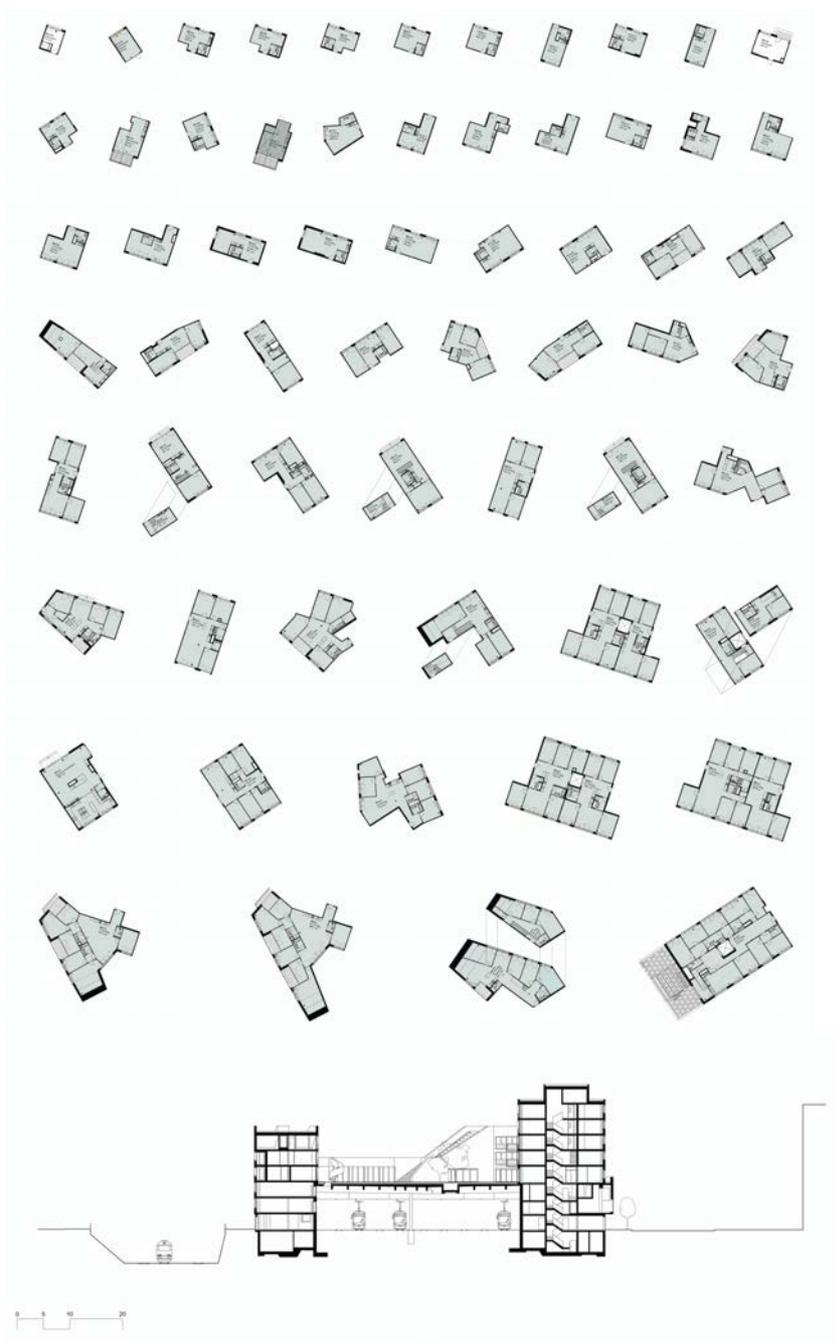
³² Maquette du projet pour la coopérative du Kalkbreite à Zurich, Müller Sigrist Architekten AG, <http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>, consulté de 3 janvier 2014.

Dans les années 1990 le mouvement coopératif zürichois ne construisait presque plus de logements. Après les grands développements du XXe siècle, l'activité des coopératives a fortement diminuée à cause des forts taux d'intérêts et un contexte politique défavorable. Dans les années 2000, poussé par la pénurie de logement et par certaines opérations innovantes réussies telles que le Kraftwerk 1, la ville met ses terrains à disposition des coopératives. Il en résulte un énorme développement de logements et une grande innovation typologique et formelle. Le concours d'architecture systématiquement utilisé a contribué à ses innovations.

C'est dans ce contexte que se développe la coopérative du Kalkbreite. Dans une zone proche du centre, une parcelle de 6350 m² est occupée par un dépôt pour les trams. La sous-utilisation du site dans un cadre très urbain pousse la commune, après le dépôt d'une motion, à y élaborer les bases d'un projet de logements et d'ateliers coopératifs. Les conditions cadres étaient complexes, compte tenu du souhait de conserver le dépôt de tram sur le site, ainsi que la proximité de deux artères très bruyantes. L'intention étant également de proposer un morceau de ville plus qu'un simple bâtiment d'habitation, la commune ne trouva aucune coopérative prête à relever le défi. En 2006 c'est les habitants du quartier qui forment une association et décident d'assumer le projet, avec l'aide et l'expérience des membres des coopératives Dreieck et Karthago. L'exécutif pris alors la décision courageuse de faire confiance à cette nouvelle coopérative, en lui cédant le terrain en droit de superficie, tout en se réservant le droit de reprendre le projet en cas d'échec de la coopérative.

L'association conçut un programme mixant les usages qui pourraient bénéficier aux futurs habitants, mais également aux habitants du quartier qui ont été consultés pour l'élaboration du cahier des charges. Par la suite, un concours a été lancé et remporté par les architectes Müller Sigrist.

Mixité fonctionnelle et typologique de
la coopérative du Kalkbreite à Zurich,
Müller Sigrist Architekten AG



33

La couverture de la halle des trams qui a coûté 6'000'000 chf a été entièrement financée par la commune. La coopérative, elle, a réuni les fonds sous forme de prêts privés et de parts sociales,

³³ Plans et coupes du projet pour la coopérative du Kalkbreite à Zurich, Müller Sigrist Architekten AG, <http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>, consulté de 3 janvier 2014.

largement souscrites par d'autres coopératives. Une banque a fourni le tiers restant pour un total de total d'environ 64'000'000 chf.

Le bâtiment accueille 240 habitants dans 97 unités d'habitation (env. : 7811 m²)

- 9 chambres annexes de 27 à 29 m²
- 30 appart. de 1/1.5 pièces de 29–56 m² en 3 regroupements
- 2 appart. de 1/1.5 pièces de 38–45 m²
- 14 appart. de 2.5/3 pièces de 50–75 m²
- 4 appart.-ateliers de 2.5 pièces de 64–103 m²
- 13 appart. de 4.5 pièces de 95 à 133 m²
- 8 appart. de 5.5 pièces de 123–127 m²
- 6 appart. de 6.5 pièces de 142–152 m²

En plus des habitations, on trouve des locaux collectifs, tels que des locaux libres, un atelier, une salle d'entraînement, 11 chambres d'hôtes, une cuisine, une cafétéria,... Dans la partie du bâtiment directement en contact avec la rue, on trouve des programmes publics tels qu'un cinéma, 10 commerces, un bar, un cabinet médical, 8 bureaux, ... (4784 m²). Au centre du bâtiment, sur la couverture de la halle des trams une cour de 2500 m² s'ouvre vers le sud.

Cette grande offre de lieux publiques et communautaires a permis de diminuer la surface par habitant à 33 m² (45m² pour la moyenne suisse et 40m² pour Zürich) en comptant les 300 m³ d'espaces collectifs.

Les loyers s'élèvent à 2'000 chf net par mois pour un appartement de 100 m² et à 300 chf le m² par an pour les ateliers. La participation en parts sociales s'élèvent quant à elle à 260 chfs le m². Un fonds de solidarité permet de moduler cet apport en fonction du revenu des habitants.

Cet exemple montre qu'une mixité forte est possible tout en conservant les loyers attractifs et permet de mettre en place des dynamiques profitables. La collectivisation de certains espaces permet de diminuer la surface par personne et donc de mieux rentabiliser le terrain. Un fonds de solidarité approvisionné par les gains de locations des commerces permet également de baisser les frais pour les locataires les moins favorisés. Ce qui touche aux limites de la définition de société à but non lucratif.

Finalement, on remarque qu'un tel projet n'a pu se réaliser qu'avec un engagement fort de la commune, mais sans recours à un subventionnement à fonds perdu. Ce projet, fruit de la collaboration entre la coopérative, ses habitants et l'état, profite à tous ces différents acteurs, mais repose énormément sur le dynamisme des membres de la coopérative et du soutien du politique.³⁴

³⁴Sources de la section: La coopérative du Kalkbreite à Zurich

Dominique Boudet, Zurich: l'incroyable dynamisme des coopératives de logement, La renaissance des coopératives, Tracés, septembre 2014, <https://www.espazium.ch/traces/article/zurich-lincroyable-dynamisme-des-cooperatives-de-logement>, consulté le 10 octobre 2014.

Ruedi Weidmann, Noyau générateur de convivialité, La renaissance des coopératives, Tracés, septembre 2014, <https://www.espazium.ch/traces/article/noyau-generateur-de-convivialite>, consulté le 10 octobre 2014.

Müller Sigrist Architekten AG, <http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>, consulté de 3 janvier 2014.

D

Conclusion

Les coopératives ont une histoire longue et riche, et font partie intégrante de la culture du logement en suisse. L'étude de son fonctionnement et ses mécanismes de financement a soulevé des questions d'ordre conceptuel sur la définition de ce qu'est un maître d'ouvrage d'utilité publique, qui est une notion centrale au développement des coopératives dans le cadre de la LOG. Ces questions, cependant, ont des conséquences bien concrètes et influencent directement les coopératives et leur développement notamment, en leur facilitant leur financement.

Cette nouvelle façon de considérer le logement d'utilité publique, entre dans la volonté de stopper l'étalement urbain par une densification plus proche des centres et des transports publics. Les terrains situés dans ces zones sont souvent les plus chers. C'est pourquoi, en aidant la création de logements à prix avantageux, cette loi permet de ne pas exclure la classe moyenne des centres. Par contre, les aides ne ciblent plus nécessairement uniquement les personnes les moins favorisées.

On remarque également que cette notion d'utilité publique est principalement cantonnée aux prix des logements. Cependant, elle peut aussi recouvrir d'autres domaines plus sociaux et environnementaux dans lesquels les coopératives s'engagent de plus en plus. A ce niveau, les cantons et les villes ne prennent pas toujours la mesure de l'éventail des partenariats possibles. Ce qui est le cas du canton de Fribourg sur lequel ce travail s'est principalement concentré. Certaines coopératives, notamment les plus anciennes, hésitent également à élargir leurs missions, car elles sont trop absorbées dans la gestion de leur parc existant. Dans ces coopératives historiques, le dynamisme des débuts s'est souvent dissous dans une simple gestion à effectif

réduit. Ces éléments poussent à penser que le renouveau des coopératives passera probablement par la création de nouvelles sociétés, mais également par un engagement plus fort des communes et cantons, notamment par l'octroi de droit de superficie.

L'étude du cas précis de la Coopérative *La Solidarité* dans son contexte fribourgeois, en partant d'une démarche plus concrète a quant à elle permis d'ouvrir d'autres questions. D'une part, les besoins de la ville en matière de logement, ainsi que les objectifs du nouveau PAL ont fait apparaître la question des mixités. D'autre part, l'analyse des bâtiments de la coopérative a montré une diversité de réponses architecturales possibles à la question du logement coopératif, correspondant à des besoins et des attitudes qui ont changé avec le temps. Enfin, les entretiens avec M. Mathey ont permis de souligner et préciser des problématiques évoquées dans la première partie du travail.

Les visions pour le nouveau PAL concernant le site de l'étang du jura montre l'importance que peut avoir la mixité d'usage dans une ville, notamment pour activer et renforcer certains axes structurants. Elle permet également de reconnecter les logements avec la rue, ce qui a été perdu avec les "grands ensembles". Pour les coopératives, cela représente une diversification de ses missions qui étaient principalement tournées vers le logement. Cependant, comme le montre l'exemple du Kalkbreite, cette diversification permet de créer des liens avec les habitants du quartier hors de la coopérative. Proposer des activités dans un bâtiment ne permet pas seulement aux habitants du quartier, d'en profiter après la construction mais également de bénéficier de leur soutien en les impliquant dans la conception du projet.

L'autre mixité, celle des types d'appartements répond quant à elle à la diversité des besoins en logement à prix avantageux. Ces besoins ont grandement changé les logements ouvriers des premières coopératives. Cela représente également un défi pour

les coopératives qui doivent innover en proposant de nouvelles typologies.

La recherche de soutiens en dehors des cercles classiques que sont les syndicats et des parties de gauche, est également indispensable. La diversification des missions des coopératives leur permettrait également de trouver de nouveaux soutiens, notamment en rapport avec les logements pour personnes âgées ou pour étudiants. Une ouverture à la classe moyenne, touchée par la pénurie de logement, est aussi envisageable même si le phénomène est moins important à Fribourg que dans l'arc lémanique ou à Zurich.

En fin de compte, les changements auxquels les coopératives doivent faire face sont autant d'opportunités pour leur réinvention et leur développement. Depuis leur création, les coopératives ont toujours été plus actives durant les périodes de crises que d'apaisement. Elles ont été des acteurs importants dans les moments de transitions, proposant des solutions innovantes et tournées vers le futur.

D

Bibliographie

Ouvrage

Joëlle Neuenschwander Feihl, *75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie : Société Coopérative d'Habitation Lausanne 1920-1995*, Société Coopérative d'Habitation, 1995.

Melaine Lasslé, *Les coopératives d'habitation comme alternative au marché immobilier ? Valeur d'usage et valeur d'échange du logement*, Cahier de l'Idheap n° 269, 2012.

Bâtiments d'habitation collectifs de "La Solidarité" à Fribourg, Economie des moyens - Jean Pythoud architecte / Christoph Allenspach ... [et al.]. Fribourg : Méandre, cop. 1995.

Thèse

Frédéric Rey, Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha, *Du logement subventionné au logement d'utilité publique. Apports et limites de la nouvelle politique du logement du canton de Genève*, 2009, Institut de géographie, Université de Lausanne

Publication associative

Hans Conrad Daeniker, *Construction de logements : la troisième voie*, Coopératives d'habitation Suisse, Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 2013.

Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse, 1^e septembre 2004

Jean-Luc Rime, *Une autre manière d'habiter*, PRO FRIBOURG n°102, le logement sans spéculation, mars 1994, PRO FRIBOURG

Michel Mathey, *50 ans de la société coopérative La Solidarité 1945-1995*, Fribourg, 1995.

Publication officielle

PAL, Visions et objectifs 2014 – 2030, Plan d'aménagement local, Ville de Fribourg, mars 2014

Agglo, Rapport stratégique, mai 2013

La Construction de logements locatifs "à prix avantageux" est possible, défis, perspective et approches pour le développement de projets dans le contexte concurrentiel des sites centraux, Office fédéral du logement OFL, Granges, 2012.

ChristophENZler, Les aides financières de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL, La Vie économique Revue de politique économique 7/8-2010, Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), 2010.

Ressources web

Office fédéral de la statistique OFS, <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index.html>

Service de la statistique du canton de Fribourg SStat, <http://www.fr.ch/sstat/fr/pub/index.cfm>

Service du registre du commerce du canton de Fribourg SRC, <http://www.fr.ch/src/fr/pub/index.cfm>

Registres fonciers du Canton de Fribourg, <http://www.fr.ch/rf/fr/pub/index.cfm>

Guichet cartographique du canton de Fribourg, <http://www.geo.fr.ch/>

Fonds photographiques fribourgeois de la bibliothèque cantonale et universitaire de Fribourg BCU, <http://www2.fr.ch/bcuf/photos.aspx>

Service du registre du commerce du canton de Genève SRC, <http://rc.ge.ch/ecohrcmatic/>

Centre national de ressources textuelles et lexicales CRNTL, <http://www.cnrtl.fr/>

Textes de loi

Confédération

Loi fédérale complétant le Code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations) du 30 mars 1911 (Etat le 28 mai 2013)

Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) du 21 mars 2003.

Ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Ordonnance sur le logement, OLOG) du 26 novembre 2003 (Etat le 1er janvier 2014)

Ordonnance de l'OFL concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété du 27 janvier 2004 (Etat le 1er février 2014)

Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP) du 4 octobre 1974.

Ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (OLCAP) du 30 novembre 1981 (Etat le 1er janvier 2013)

Loi fédérale sur les droits de timbre (LT) du 27 juin 1973 (Etat le 28 décembre 2012)

Canton de Fribourg

Loi du 26 septembre 1985 encourageant la construction de logements à caractère social

Ordonnance du 22 mars 2005 fixant les limites de revenu et de fortune des locataires donnant droit à un abaissement supplémentaire selon la loi encourageant la construction de logements à caractère social

Article

Jean-Christophe Emmenegger, Mesures cantonales d'aide au logement d'utilité publique, Situation du logement d'utilité publique en Romandie ?, Revue Habitation, édition spéciale, Société de Communication de l'Habitat Social, octobre 2009.

Dominique Boudet, Zurich: l'incroyable dynamisme des coopératives de logement, La renaissance des coopératives, Tracés, septembre 2014, <https://www.espazium.ch/traces/article/zurich-lincroyable-dynamisme-des-cooperatives-de-logement>, consulté le 10 octobre 2014.

Ruedi Weidmann, Noyau générateur de convivialité, La renaissance des coopératives, Tracés, septembre 2014, <https://www.espazium.ch/traces/article/noyau-generateur-de-convivialite>, consulté le 10 octobre 2014.

Conférence

Nicole Decker, Une loi cantonale pour favoriser le développement des coopératives d'habitation, est-ce suffisant ?, 1^e forum régional du logement d'utilité publique à Fribourg, septembre 2014.