

# La politique du logement et du logement d'utilité publique dans le canton de Fribourg

Autor(en): **Mauron, Pierre**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **88 (2016)**

Heft 2

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-630695>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## La politique du logement et du logement d'utilité publique dans le canton de Fribourg



Dans le canton de Fribourg, la pénurie de logements, surtout de logements à loyers abordables, se fait sentir depuis 2003. A l'heure actuelle, la quasi-totalité des immeubles sont en mains privées et les collectivités publiques ne jouent aucun rôle afin d'enrayer la hausse constante des loyers et la pénurie de logements. Enfin, la sortie future du subventionnement de tous les logements encore subventionnés amplifie la pression sur le marché du logement. Mais le canton de Fribourg, de par son inertie en la matière, ne veut pas faire de politique du logement active, ni donner à qui que ce soit, communes, coopératives, etc., les moyens de mettre cette politique en œuvre.

Pourtant, plusieurs solutions existent. Par exemple, dans le canton de Vaud, la ville de Lausanne est propriétaire de tous les terrains où il est encore possible de bâtir et elle construit, en agissant au travers d'une société de droit privé, entièrement en ses mains. D'autres communes vaudoises mettent à disposition leurs terrains, par l'intermédiaire d'un droit de superficie, afin que des coopératives de logements puissent y construire des logements qu'elles louent ensuite à prix coûtant.

A Genève, il existe en outre un droit de préemption prévu en droit cantonal. Cet outil est également souhaité par de nombreuses collectivités publiques d'autres cantons qui ont une politique foncière active, et fait partie de l'initiative présentée par l'Asloca Suisse Davantage de logements abordables, en passe d'atteindre les 90 000 signatures en mai 2016. Cette initiative a justement pour but que les collectivités publiques encouragent la production d'habitations à loyer modéré, pour les soustraire à la spéculation et au profit.

A Fribourg, le texte de l'art. 56 de la Constitution cantonale prévoit que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa

situation et prévoit également que l'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété de son logement. Malgré cet impératif pourtant limpide, l'Etat ne joue pas son rôle, puisqu'il n'y a simplement aucune politique du logement mise en place à Fribourg à l'heure actuelle pour répondre à la pénurie de logements à loyers abordables et du marché immobilier en général.

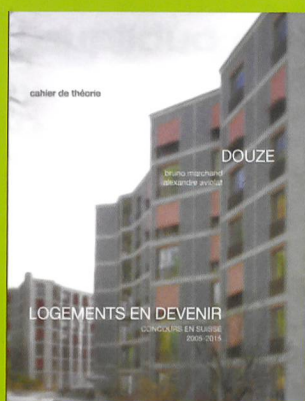
D'abord, environ 3500 appartements sortiront du subventionnement d'ici à 2025, ce qui entraînera des hausses massives de loyer. Pourquoi l'Etat ne prévoit-il aucune solution, par exemple en favorisant les coopératives ou en pratiquant une politique d'acquisition de terrains ou d'immeubles? En réponse à une question posée sur ce sujet (2015-CE-99), le Conseil d'Etat ne donne pour l'heure aucune réponse.

Les pistes sont pourtant nombreuses afin que l'Etat puisse jouer le rôle que lui impose pourtant la Constitution fribourgeoise. Pourquoi l'Etat de Fribourg, qui dispose d'une fortune de plus d'un milliard de francs, ne joue-t-il pas son rôle de promoteur immobilier, en relation avec les communes disposant de terrain à bâtir, afin de répondre de manière adéquate à cet objectif social découlant d'une garantie constitutionnelle? Les communes disposent de terrains, l'Etat d'un patrimoine financier immobilisé important. Une solution gagnante pourrait ainsi être envisagée par la construction d'immeubles restant en mains publiques, financés par l'Etat, sur le terrain de certaines communes. Hormis la mise à disposition de logements, qui diminuerait la pénurie et aurait un effet sur les loyers, et la construction de ceux-ci, favorable à l'économie fribourgeoise, l'Etat pourrait en plus bénéficier d'un rendement net de 2,25 % sur ses fonds propres investis. Mais à la place de cela, faisant preuve d'un grand courage politique, le Conseil d'Etat préfère ne pas avoir la moindre idée de l'utilisation de sa fortune (cf. sa réponse à la question 2014-CE-194) pour autant encore que l'on sache où elle se trouve! (cf. question 2016-CE-88).

Fribourg dispose aussi de futurs emplacements intéressants, comme la caserne de la Poya, sur un terrain de plus de 50 000 m<sup>2</sup>. Mais la réaffectation de ce site militaire en milieu urbain ne semble pas davantage convaincre le canton d'opter pour une politique active du logement, alors qu'il aurait toutes les cartes en mains (cf. Christophe Waber, travail de master sur le site de la caserne de la Poya, n°4.6, 10 janvier 2015). Les conclusions en sont désolantes, tant le canton ne veut pas jouer le rôle que lui impose pourtant la constitution.

En conclusion, pour forcer le canton de Fribourg à jouer un rôle dans une politique ou dans la construction de logements à loyers abordables, d'autres outils parlementaires seront encore déposés prochainement, sans relâche, jusqu'à ce qu'il s'acquitte, enfin, de sa tâche constitutionnelle. Mais le chemin est encore long...

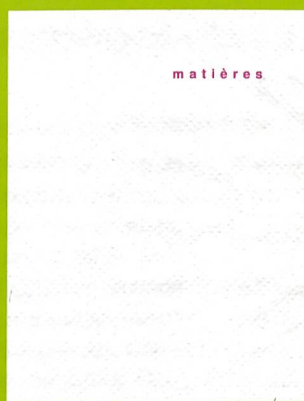
**Pierre Mauron**  
Député, président de l'ASLOCA Fribourg



### Logements en devenir

Quand on construit des logements de nos jours, il n'est pas toujours aisé d'y voir clair: des montagnes de normes et des massifs entiers de réglementations diverses genre «construire la ville en ville», obstruent l'horizon des maîtres d'ouvrage, sans parler des sempiternels changements de modes de vie et de composition des ménages. Et on ne parle même pas de l'évolution de plus en plus rapide des matériaux de construction et encore moins des logiciels de digitalisation de l'architecture, dont le fameux BIM (Building Information Modeling) qui déferle en faisant des vagues dans les bureaux d'architectes de Suisse et vont considérablement modifier les pratiques. Un secteur d'une complexité croissante à laquelle répond un paysage d'une complexité non moins croissante des réponses des architectes en matière de conception et de construction de logements. L'ouvrage «Logements en devenir» en dresse le tableau à travers l'analyse des logements collectifs conçus dans le cadre de concours organisés en Suisse entre 2005 et 2015. Constat: les architectes tendent à répondre à la complexité par un travail renouvelé sur des formes hybrides de bâtiments, contenant plusieurs niveaux de signification à même de résoudre certaines contradictions, notamment entre efficacité énergétique et coûts de construction. Abondamment illustré, cet ouvrage présente l'analyse de près d'une quarantaine de projets de concours de logements collectifs en Suisse de 2005 à 2015. **PC**

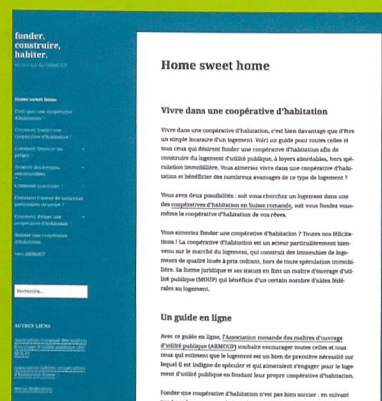
- Logements en devenir, Concours en Suisse 2005-2015; Cahier de théorie; Bruno Marchand et Alexandre Aviolat, éditions PPUR 2015, ISBN 978-2-88915-123-3, 199 pages, CHF 49,50.–



### Matières

Cet ouvrage regroupe une série d'essais et d'analyses portant sur la question de la normalité, qui mène le lecteur dans un voyage aussi hétéroclite que surprenant à travers les contrées insoupçonnées des ready-mades de Duchamp, en passant par l'analyse du potentiel artistique des dessins de coffrage de béton. Qu'est-ce qui est normal dans un monde pris du vertige de la vitesse et de l'innovation? Comment définir la normalité en architecture, dans les arts et au quotidien? Vivons-nous un retour à la normalité après une période d'exubérance? Un hiver sans neige, est-ce un hiver normal? *Matières* à réflexion que nous proposent le cahier annuel 12-2015 du Laboratoire de théorie et d'histoire 2 de l'Institut d'architecture et de la ville de l'EPFL. De la norme à la normalité, il n'y a qu'un saut de puce. Mais dans cet espace infinitésimal peuvent se loger de formidables divagations, et parfois même des inventions, à l'exemple de celle de la brouette suisse, aussi banale que géniale... et belle. Ou encore des élégantes rêveries esthétiques quasi subliminales figées dans les photos de Raymond Depardon. Ou encore, de manière parfaitement aléatoire et sans égards pour les autres articles, le très bel exemple du Gaou Bénat, dont les architectes Stephanie Bender et Philippe Béboux dégagent avec délice la poétique singulière d'une normalité méditerranéenne qui fait littéralement rêver. **PC**

- *Matières*; Coll. Architecture; Bruno Marchand, Robert Gargiani, Jacques Lucan, Luca Ortelli et Martin Steinmann, éditions PPUR 2015, ISBN 2-88915-124-0, 205 pages, CHF 44.–



### Comment fonder une coopérative d'habitation?

Vivre dans une coopérative d'habitation, c'est bien davantage que d'être un simple locataire d'un logement. Mais c'est quoi, au juste, une coopérative d'habitation? Voici un guide en ligne pour toutes celles et tous ceux qui désirent fonder une coopérative d'habitation afin de construire du logement d'utilité publique, à loyers abordables, hors spéculation immobilière. Il existe aujourd'hui de multiples formes de coopératives d'habitation, depuis la petite coopérative d'habitants qui ne gère que les quelques appartements jusqu'à de vénérables et puissantes coopératives d'habitation qui gèrent des milliers de logements. Leur point commun, c'est qu'elles incarnent toutes des valeurs importantes telles que solidarité, entraide, gestion démocratique, but non lucratif, enracinement local et vivre ensemble. Leur nom commun à tous: le maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Ce site web, offert par l'ARMOUP, est une véritable aubaine qui vous explique jusque dans les moindres détails comment fonder une coopérative d'habitation, comment la gérer et où trouver les aides financières et les conseils juridiques utiles et nécessaires. Le site offre également son lot d'informations utiles en matière de construction et de modes d'habitat. Il constitue en fait la première étape à explorer, avant de fonder une coopérative d'habitation ou d'habitants... et avant de prendre rendez-vous avec l'ARMOUP pour aller de l'avant. **PC**

- [www.fonder-construire-habiter.ch](http://www.fonder-construire-habiter.ch)