

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 35 (1998)
Heft: 1349

Artikel: Société coopérative : tours de Babel
Autor: Savary, Géraldine
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1010145>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Tours de Babel

À Fribourg, une société immobilière coopérative, la Sicoop, construit depuis plus de trente ans des logements sociaux. État des lieux des réussites et des échecs.

DANS LE CANTON de Fribourg, l'apparition du logement social se lit dans le paysage, se développant au gré des courbes de la nature, du marché immobilier et des subventions fédérales. La société immobilière Sicoop est un des principaux maîtres d'ouvrage fribourgeois des immeubles subventionnés.

Fondée en 1965 par des organisations syndicales, familiales et de locataires, Sicoop ne vise aucun but lucratif, se finançant uniquement par les loyers et les subventions publiques – fédérale, cantonale et communale. Les locataires deviennent sociétaires en prenant possession de parts sociales en même temps que de leur appartement. 551 logements sont actuellement sous le contrôle de la Sicoop. Prochaine réalisation: une construction de 44 logements pour personnes âgées sise au boulevard de Peyrolles.

Au centre des préoccupations de Sicoop: l'habitat doit être adapté aux possibilités financières des familles. Le groupe fribourgeois se distingue par une recherche continue en matière de logement social. Une recherche qui passe par une étude minutieuse des plans de quartier, où les tours et les blocs d'habitat groupé partagent l'espace avec des «villas coopératives» rangées le long de rues piétonnes. La voiture s'y fait discrète, la convivialité est choyée. Chaque réalisation prévoit des espaces de jeux, magasins, garderie ainsi qu'une pièce pour les réunions de quartier. Idyllique?

Exemples

À l'entrée de Bulle ouest se dresse un complexe locatif plutôt original, qui annonce la vitalité urbaine du chef-lieu de la Gruyère. La «ville aux giratoires» doit faire face à son urbanisation et à l'augmentation de sa population. En 1985, elle met donc au concours la construction d'un immeuble destiné à sa population la plus pauvre. Sicoop est l'heureuse gagnante et réalise une sorte de navire échoué dans cette zone aux rivages de la ville. L'immeuble saute aux yeux, blanc, immense, barrant l'horizon avec le Moléson à l'arrière.

Dès l'arrivée des premiers locataires,

en 1994, la petite ville gruyérienne bruisse de méchantes rumeurs: l'immeuble de Sicoop abriterait tous les damnés de la terre, surtout les étrangers. La sécurité n'y serait pas assurée, l'entrée serait taguée par quelques délinquants en mal d'intégration. Le paquebot est même baptisé «Sarajevo». Le journal *La Gruyère* se fend alors d'une excellente série de trois articles pour rétablir les faits. En réalité, l'immeuble est habité à 80% par des Suisses, essentiellement des familles avec enfants en bas âge et des personnes âgées. La vie des 230 locataires-sociétaires s'est organisée autour du magasin, de la garderie du quartier et des places de jeu; une vie certes moins idyllique que ne l'imaginaient les fondateurs de Sicoop, mais de bon voisinage, sans délinquance ni insécurité. S'il n'y avait le sentiment d'être une tour de Babel abandonnée à la périphérie de la ville. En effet, la longue route sèche au bord de laquelle se trouve l'immeuble n'accueille aucun bus pour relier le centre-ville à ses lointains quartiers. Personnes âgées et familles sont contraintes de s'intégrer, à pied. Depuis deux ans, un conseiller général socialiste rappelle aux autorités leur promesse de mettre en service une ligne de transports publics. En vain.

À Épagny, au pied de la ville de Gruyères, le lotissement Sicoop créé par l'architecte Grobéty rencontre lui

aussi les réticences de la population. Le lotissement est trop éloigné des centres urbains et les problèmes d'intégration se font sentir entre migrants et indigènes. Quant aux immeubles Sicoop installés au Schoenberg, quartier populaire de la ville de Fribourg, si les relations de voisinage ont été jusqu'à présent satisfaisantes, aujourd'hui aussi, la présence des étrangers y est stigmatisée. Sicoop, malgré un projet communautaire solide, des réalisations architecturales originales et un réel souci de confort, peine à remplir ses immeubles.

Difficultés à venir?

En réalité, des sociétés immobilières coopératives comme Sicoop, telles qu'elles se sont créées dans les années 60-70 et développées dans les années 80 rencontrent ou rencontreront nombre de difficultés.

Outre les problèmes d'intégration des locataires entre eux et des immeubles au centre-ville, les logements subventionnés souffrent du pèlerinage social: à Fribourg, le taux de roulement des appartements est élevé, 20%. L'Office cantonal du logement qui octroie les subventions, applique la Loi fédérale prévoyant le réajustement des loyers tous les deux ou trois ans. Vu le nombre d'appartements vacants sur le marché, de plus en plus de familles n'hésitent pas à déménager régulièrement pour aller vers le moins cher au moment des réajustements.

D'autre part, les organismes chargés des immeubles à caractère social les ont construits dans les périphéries rurales ou urbaines. Ce qui semblait attractif dans les années quatre-vingt, quand le marché était saturé, suscite nettement moins d'intérêt aujourd'hui.

Enfin, si la Confédération maintient pour trois ans encore sa politique du logement, les sommes allouées ont été revues à la baisse; le volume global des encouragements a baissé de deux tiers par rapport à la moyenne des cinq dernières années. De plus le Conseil fédéral va profiter de ce laps de temps pour réexaminer l'octroi des subventions destinées au logement social. Un problème pour des coopératives trop dépendantes de la manne fédérale

Législation

La Loi fédérale sur l'encouragement à la construction de logements locatifs à des prix avantageux et l'accession à la propriété d'appartements et de maisons familiales est entrée en vigueur en 1975. Ce printemps, le Conseil national a voté un crédit-cadre pour trois ans (1998-2000) de 300 millions. Mais une commission extraparlamentaire réexamine le dossier, ce qui permettra d'attendre la mise en application de la péréquation financière entre les cantons et la Confédération. Entre les spécificités cantonales et les modifications du marché de l'immobilier, le chantier est vaste.