



votre partenaire pour du logement d'utilité publique  
ihr Partner für den gemeinnützigen Wohnungsbau

**COMMUNIQUE AUX MEDIAS DU VENDREDI 14 MAI 2021**

## **Un habitat innovant et accessible pour tous sur le site de Bluefactory est encore possible.**

**Pour la faïtière cantonale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUPS), le soutien du crédit demandé à la population est nécessaire pour un développement accéléré du quartier dans sa partie « *Parc d'innovation technologique* ». Mais, il est aussi urgent de revoir la partie logement de ce « *Quartier d'innovation* » comme le projet initial l'a voulu. FRIMOUP revendique une meilleure répartition entre habitat privé classique et habitat innovant d'utilité publique.**

Dans le projet soumis à la votation populaire du 13 juin prochain, la dimension «logement» occupe bien 14% de la surface immobilière totale comme le prévoyait la Charte initiale. Mais, les collectivités publiques veulent que les futurs logements soient très lucratifs et financent les prestations hors immobilier, telles que la culture, la préservation du patrimoine, l'innovation, la durabilité et autres. Cela rend, de fait, impossible l'accès aux coopératives, fondations et autres structures d'habitants qui promeuvent un habitat durable, solidaire et accessible.

A Lausanne, à Zurich, à Berne, Bienne ou Neuchâtel, les villes interviennent activement sur le marché du logement afin d'offrir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des terrains accessibles pour du logement abordable, innovant et de qualité pour toute la population. Pour rappel (cf. [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)), les MOUPS proposent des logements inférieurs de 20% aux prix du marché et dans des dimensions appropriées aux besoins de la population (appartements pour familles, pour familles monoparentales) avec une forte dimension communautaire (y inclus projets et locaux communs). Or, dans sa seule zone libre actuelle de taille, la ville de Fribourg souhaite réserver la petite partie consacrée au logement aux seuls propriétaires qui pourront financer un droit de superficie au prix du marché, soit de 5% par an (soit 5 fois la valeur du terrain en 100 ans).

Certes, Bluefactory est d'abord un parc d'innovation technologique, et la place réservée aux entreprises y est grande. Plusieurs des réalisations récentes montrent que la partie « *Innovation* » du quartier est en bonne voie, avec en particulier le bâtiment du Smart Living Lab et les initiatives pour réduire l'impact CO2 du site. Toutefois, ce projet de « *Quartier d'innovation* » contient, dès le départ, une dimension de logement. La surface dédiée est de 23'305 m2 de surface de plancher. La mise en valeur de ces surfaces sera faite par le biais de l'octroi de droits distincts et permanents (DDP). Or, selon la proposition actuelle du Conseil d'Etat ratifiée par le Grand Conseil, ces derniers seront attribués à des investisseurs privés et aux conditions du marché pour toute la partie immobilière qui inclut les surfaces réservées aux logements. Cette mise en valeur de la partie immobilière du site devrait permettre aux deux propriétaires – la ville et le canton - de financer les autres prestations assumées actuellement par la société Bluefactory, comme en particulier l'animation culturelle, la mise en valeur des bâtiments historiques protégés et l'exemplarité en matière d'innovation et de durabilité.

FRIMOUP, la faîtière des maîtres d'ouvrage d'intérêt public, constate que les conditions financières faites aux investisseurs pour la partie « *logement* » excluent, de fait, toute réalisation de projets immobiliers par des coopératives ou des fondations. Le calcul de la valeur des DDP en fonction des conditions du marché est très clair à ce sujet-là et n'offre aucune place à des conditions préférentielles avec des DDP permettant d'offrir des logements à prix coûtant et sans but lucratif, accessibles aussi à des ménages aux revenus limités. Connaissant l'importance de l'accès au foncier à des conditions acceptables pour la réalisation de logements accessibles aux ménages moins favorisés, FRIMOUP considère que les pouvoirs publics propriétaires manquent une opportunité de faire preuve d'équité sociale dans la mise en valeur de leur bien-fonds. Du même coup, ils ne remplissent pas une des conditions d'un urbanisme durable, qui est de promouvoir la mixité socio-économique dans les nouveaux quartiers. Le projet actuel du Conseil d'Etat ne laisse en effet aucune place à l'innovation sociale en matière de logements pour promouvoir la réalisation de logements exemplaires non seulement du point de vue technologique mais aussi social, alors que ces deux dimensions sont inséparables puisqu'il est en effet déterminant que tous les logements, et pas seulement ceux de haut standing, contribuent à lutter contre le réchauffement climatique. Une mixité socio-économique serait exemplaire dans la mise en valeur de la partie « *logement* » du site dans le respect des dispositions contraignantes de la Charte d'utilisation en matière de logement. Pour les concrétiser, FRIMOUP propose l'octroi à des coopératives ou à des fondations de DDP à des conditions préférentielles au moins sur le tiers des 23'305 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée au logement. Cela représenterait environ 60 à 70 appartements, de tailles différentes, pour 150 à 180 habitants. De tels projets mixtes sont monnaie courante dans les autres centres urbains en Suisse. FRIMOUP considère que la ville de Fribourg et le canton doivent revenir vers plus d'exemplarité dans ce domaine. Elles doivent revenir sur la Charte d'utilisation originelle pour la zone qui demandait « *Une offre de logements diversifiées, (...) et qui doit viser prioritairement une population en lien avec la mission du quartier d'innovation* ».

Bluefactory doit être un facteur de promotion du développement durable du canton et de son économie bas carbone qui lui permette de rayonner bien au-delà des frontières cantonales. Bluefactory doit définir un nouveau projet qui fasse l'objet d'un ample débat public pour permettre l'incorporation d'une mixité socio-économique des logements dans ce *Quartier d'Innovation* dans le respect de sa charte d'utilisation en vigueur.

**FRIMOUP** est la faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUPS) du canton de Fribourg. Elle réunit une vingtaine de coopératives ou fondations, privées, institutionnelles ou communales, qui proposent dans tout le canton 3000 logements accessibles à des familles, seniors et/ou personnes seules (soit environ 5% du parc immobilier). En l'absence d'une politique cantonale forte du logement, les MOUPS sont considérées comme une alternative pertinente à la mise à disposition de logements accessibles ; elles ont toutefois besoin du soutien des collectivités locales notamment dans la mise à disposition de terrains ou de DDP.

Pour toute information : [www.frimoup.ch](http://www.frimoup.ch).

### **Contact**

Jean-Pierre Gauch, président, directeur d'APARTIS, [jean-pierre.gauch@unifr.ch](mailto:jean-pierre.gauch@unifr.ch), 078 908 25 25