

# Journées suisses du logement 2024

Fribourg.

D'un constat à une vision :  
Politique de l'habitat et du logement

Parlons  
logement!

Conférences, rencontres,  
exposition...  
L'Atelier, Fribourg

Journées  
du logement  
06-24.11.24



Wohnen  
im Dialog!

Conférences, rencontres,  
exposition...  
L'Atelier, Fribourg

Journées  
du logement  
06-24.11.24



Parlons  
logement!

Conférences, rencontres,  
exposition...  
L'Atelier, Fribourg

Journées  
du logement  
06-24.11.24



Revaloriser  
un patrimoine

Ein Kulturgut  
aufwerten



[www.ville-fribourg.ch/journees-logement](http://www.ville-fribourg.ch/journees-logement)

Assainir  
qualitativement

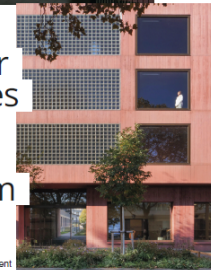
Hochwertig  
sanieren



[www.ville-fribourg.ch/journees-logement](http://www.ville-fribourg.ch/journees-logement)

Mutualiser  
des espaces

Räume  
gemeinsam  
nutzen



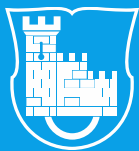
[www.ville-fribourg.ch/journees-logement](http://www.ville-fribourg.ch/journees-logement)

Wohnen  
im Dialog!

Parlons  
logement!

Wohnen  
im Dialog!

08.11.24



Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain

# Portrait et constats de la politique de l'habitat et du logement de Fribourg

Elias Moussa, Conseiller communal et directeur de  
l'édilité de la Ville de Fribourg

8 novembre 2024

# Présentation

▀ Stratégie «Habitat 2040»

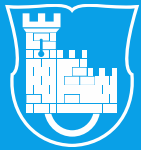
▀ Portrait de la Ville de Fribourg: cinq constats et des scénarios prospectifs

▀ Des constats à une vision

▀ De la vision à la mise en œuvre

▀ Conclusion





Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain

# Stratégie «Habitat 2040»

8 novembre 2024

# Stratégie «Habitat 2040»

Le Conseil communal de la Ville de Fribourg s'est fixé **six objectifs pour la législature 2021-2026**.

Tous reposent sur les **trois piliers du développement durable** et répondent aux besoins actuels et donc à des **impératifs écologiques, sociétaux et économiques**, afin de transmettre aux générations futures **un héritage viable, vivable et équitable**.

Le Conseil communal souhaite s'engager vers une ville durable à long terme **notamment en veillant au maintien d'une offre de logement suffisante et adaptés aux besoins et de sa population**.

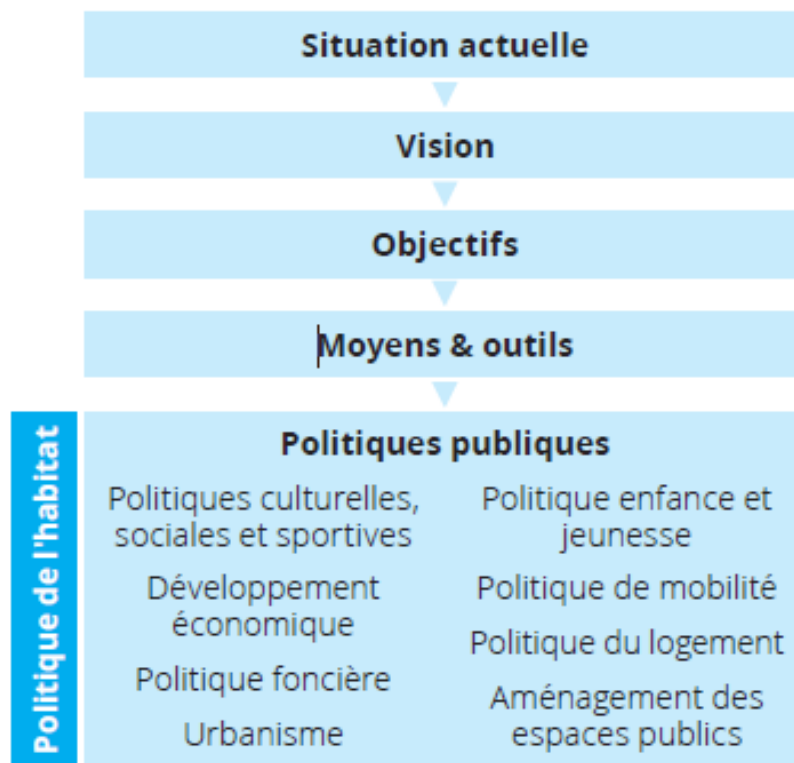
Vers une politique de l'habitat et du logement

# Stratégie «Habitat 2040»

L'étude «Politique de l'habitat et du logement» publiée en automne 2023 dresse un **portrait socio-résidentiel** de la commune et a permis de dégager plusieurs constats et enjeux résidentiels pour la Ville de Fribourg.

Forts de ses constats, le Conseil communal a posé **une vision du développement résidentiel** de la Ville de Fribourg de laquelle découlent **3 objectifs et des mesures** (Stratégie «Habitat 2040»).

Cette démarche, qui s'attache aux **composantes des ménages, à leurs besoins et à leurs aspirations résidentielles**, permet ainsi aux autorités communales d'aller au-delà de la simple mise à disposition de nouveaux logements. En effet, elle livre des pistes pour **générer un développement qualitatif de la Ville et non plus uniquement quantitatif**.



Source : Politique de l'habitat : de la vision aux moyens (selon CBRE, Research & Consulting)

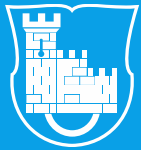
# Stratégie «Habitat 2024», une démarche en trois étapes

Après une **première étape d'analyse 2022-2024** pour comprendre et définir les objectifs, nous travaillons actuellement à **l'élaboration de la feuille de route** afin de définir les moyens, outils, mesures à mettre en place au travers des différentes politiques publiques (**deuxième étape**).

La **troisième étape**, soit la **mise en œuvre** de ces mesures, n'est pas prévue avant 2026.

2022-2024				2024-2026	2026-2031	
Comprendre				Planifier	Agir	
Diagnostic		Prospective		Stratégie	Feuille de route	Mise en œuvre
Atelier portrait	Diagnostic Portrait commune	Atelier scénarios	Évaluation des impacts des scénarios	Atelier objectifs	Énoncé de la feuille de route (moyens, mesures et outils) + exemples	Implémentation de la politique d'habitat et du logement

Source : Processus de l'étude «Habitat» (selon CBRE, Research & Consulting)



Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain

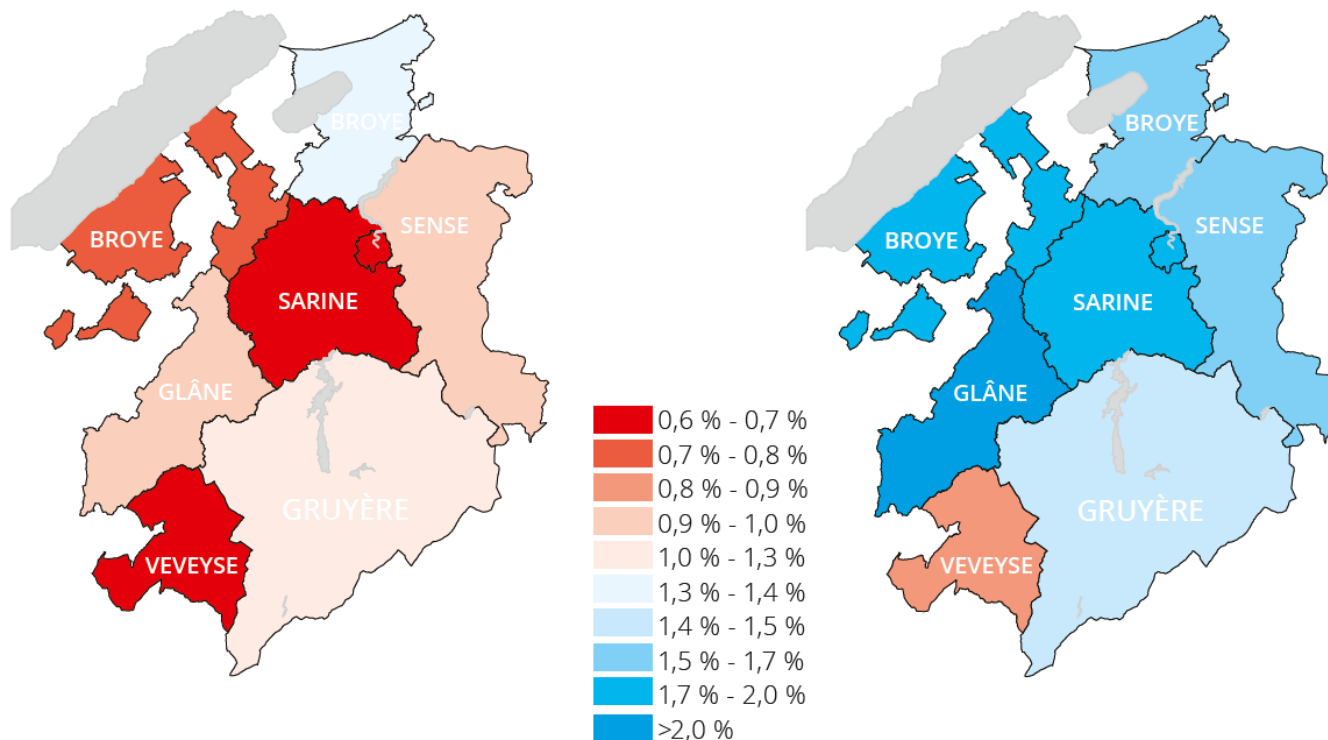
# Portrait de la Ville de Fribourg: cinq constats et des scénarios prospectifs

8 novembre 2024



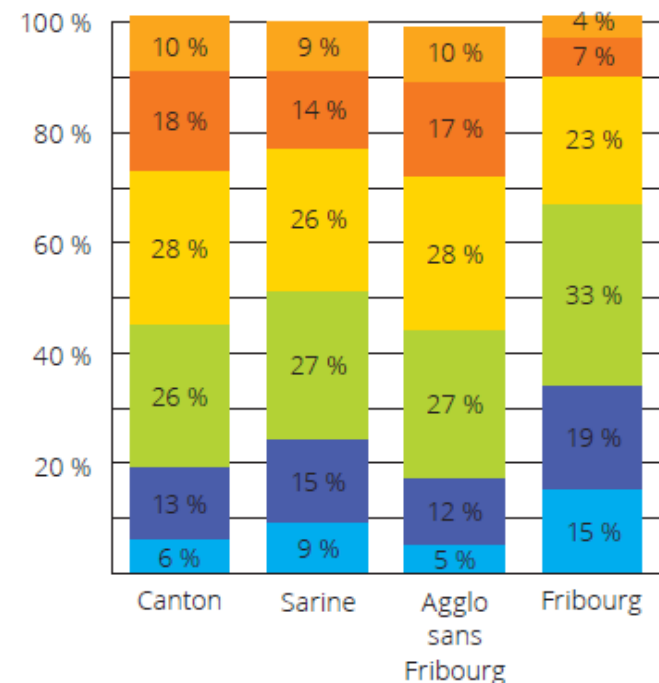
# Constat 1: Un marché immobilier résidentiel de plus en plus concurrentiel à l'échelle du canton voir de la suisse romande

La Ville de Fribourg doit se positionner et définir vers quel futur elle souhaite tendre, quelle image et quelle qualité de vie souhaite-t-elle offrir pour attirer et/ou ancrer la population sur son territoire.



# Constat 2: Une ville avec une offre importante en petits logements mais une pénurie de grands

- En 2020 : un total de 22'408 unités. Taux de rotation d'environ 12% par année, environ 2'000 logements reviennent sur le marché chaque année.
- Beaucoup de petits logements (deux et trois pièces, deux tiers du parc)
- Un état de pénurie des grands logements (4 pièces et plus) est présent en ville de Fribourg depuis les 10 dernières années, impliquant un exode urbain des familles
- Les nouveaux logements en cours de construction/finalisation représentent 1500 nouveaux logements/ménages constitués de trois quarts de logements de 3 pièces et moins



1-1,5 pièce

2-2,5 pièces

3-3,5 pièces

4-4,5 pièces

5-5,5 pièces

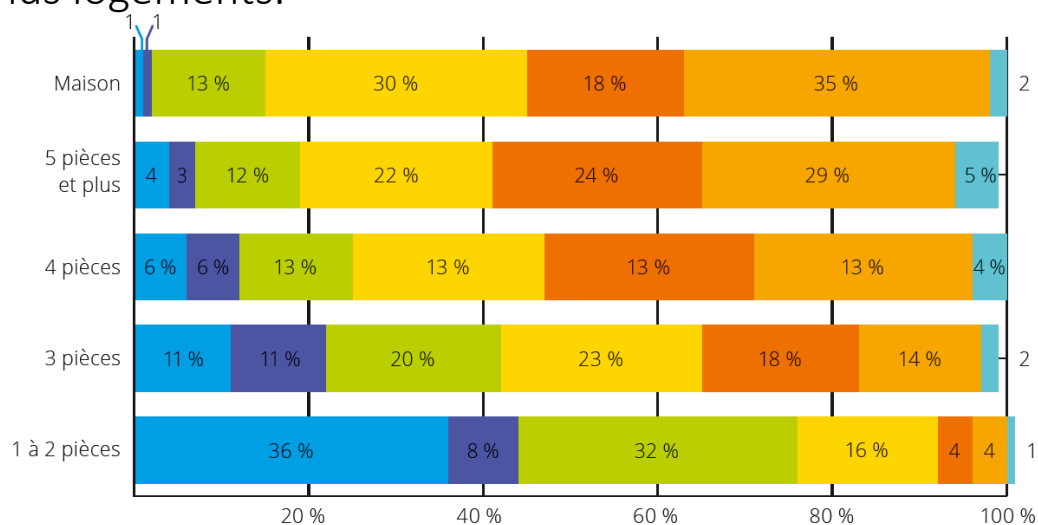
6 pièces et plus

# Constat 3: Des besoins variables selon le type de ménage et un parc de logements sous-occupés

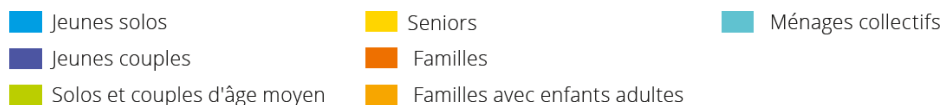
- Un tiers du parc de logements est sous-occupé dont plus de 60 % des grands logements de 4 pièces et plus
- Deux tiers des seniors de Fribourg « sous-occupent » leur logement.
- Un tiers des familles sur-occupent leur logement.

Deux conséquences : un besoin réel à l'accompagnement du vieillissement (besoin en logements adaptés) et l'opportunité de renouvellement à plus ou moins brève échéance du profil d'occupation de certains grands logements.

En termes de politique de l'habitat et du logement, deux groupes auraient des besoins particuliers : les familles (et jeunes couples) et les seniors.



Source : Occupation du parc de logement, OFS, STATPOP, STABL, 2020, modélisation, CBRE Research & Consulting

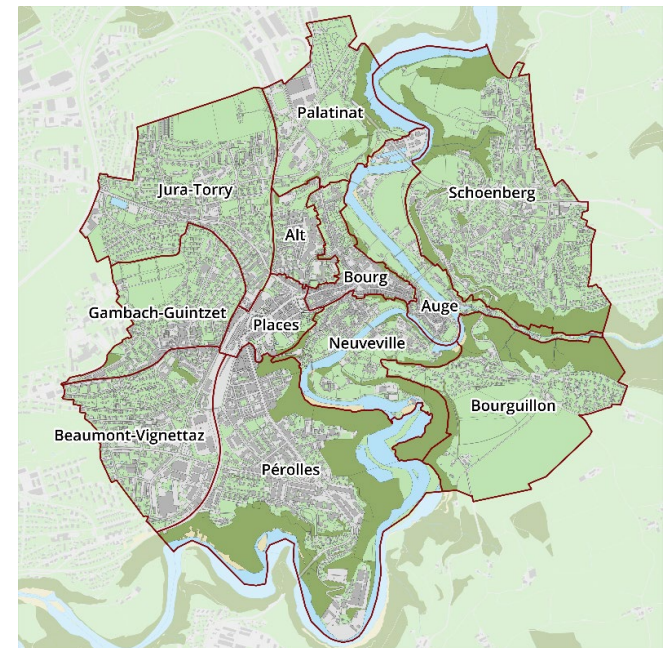


# Constat 4: Une mosaïque de quartiers avec des disparités sociodémographiques, socioéconomiques et typo-morphologiques

- Certains quartiers sont en cours de **gentrification** et très demandés tandis que d'autres sont plutôt en voie de **paupérisation**.
- Quatre grandes typologies de quartier sont identifiées à l'échelle de la commune.
- Prix du marché parmi les **plus bas de Suisse romande**.

A long terme, la multiplication d'opérations neuves dans une logique de «laisser faire», c'est-à-dire sans réflexion sur la qualité des logements et la programmation, pourrait influencer tant l'équilibre sociodémographique que socioéconomique de la ville

Il est nécessaire d'appliquer une politique de l'habitat et du logement différenciée selon les quartiers en ciblant des populations spécifiques.



# Constat 5: Des ressources foncières importantes

Importantes ressources foncières dans un contexte détendu.

Trois catégories de «ressources foncières» :

## Projets en cours

1'740 logements

872 logements terminés ou  
en cours de construction  
(2020-2022)

868 logements en  
planification (d'ici 2026)

## Plans d'aménagement de détail

4'500 à 6'000 logements

2'500 à 3'000 logements  
potentiellement livrés d'ici  
2032

## Densification

9'000 à 10'000 logements

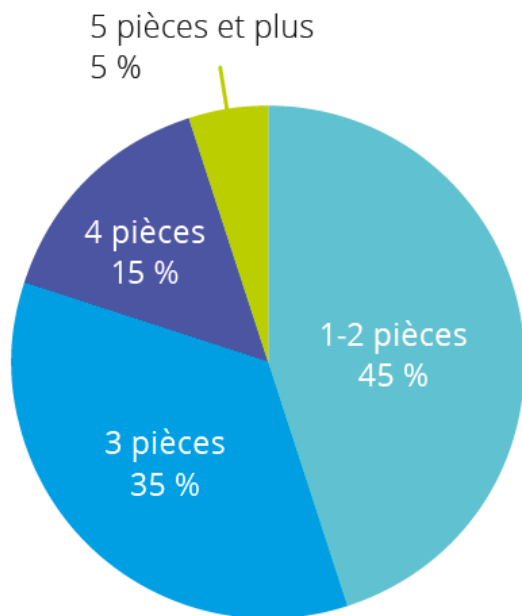
Densification progression  
dans les quartiers selon  
les opportunités et les  
propriétaires

Selon les simulations prospectives effectuées, cela représente un potentiel de près de 15'000 à 20'000 logements, soit près de 35'000 nouveaux habitants.

# Des scénarios prospectifs

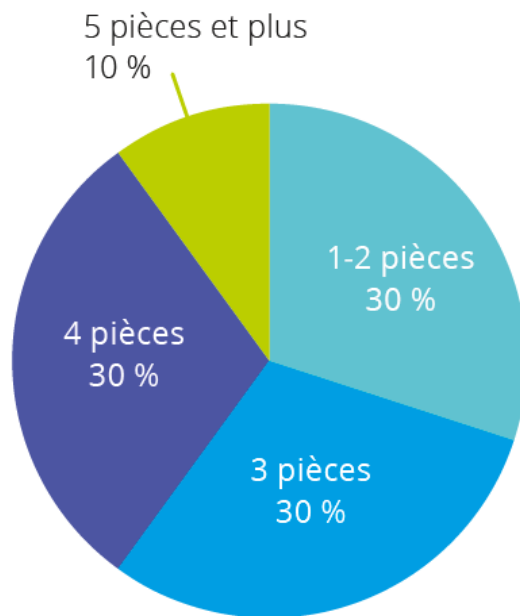
➤ Développés à l'échelle de la ville, ils permettent d'estimer les impacts démographiques futurs potentiels.

Mix tendance Fribourg



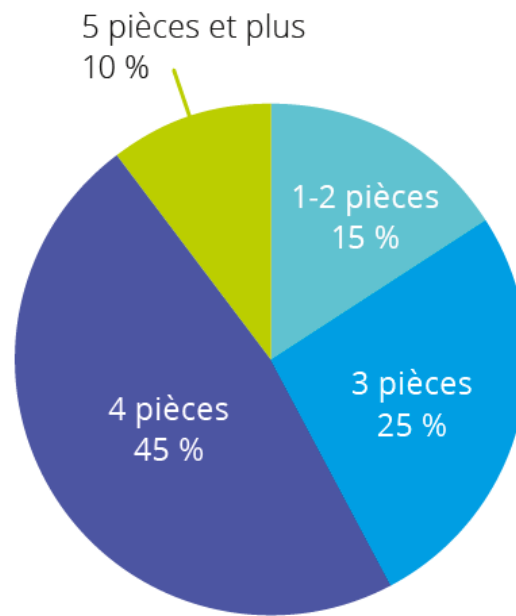
20 % de grands logements

Mix standard



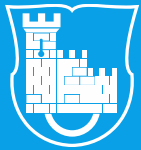
40 % de grands logements

Mix pro-familles



60 % de grands logements

Source : Trois scénarios résidentiels (CBRE Research and Consulting)



Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain

# Des constats à une vision

8 novembre 2024

# Des constats à une vision

Suite à ces constats et afin de transmettre aux générations futures **un héritage viable, vivable et équitable**, la Ville souhaite s'engager vers une ville durable à long terme et privilégier en priorité les ménages aspirant naturellement à vivre en ville tant dans une logique de **sobriété écologique** que de **convivialité urbaine**.

## Une vision en 3 objectifs:

- Valoriser une ville intergénérationnelle : vers une mixité des générations
- Favoriser une ville mixte (socioéconomique) : vers une mixité socioéconomique
- Développer une ville durable : privilégier les modes de vie urbains et écologiques valorisant la vie en ville et la sobriété écologique



# Trois publics cibles prioritaires

Familles



Seniors 3<sup>ème</sup> âge

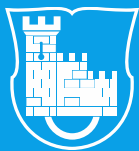


Seniors 4<sup>ème</sup> âge



▀ Trois types de ménage qui n'ont et ne sont pas comblés par le marché libre actuel ont été identifiés.

▀ Afin de répondre aux objectifs , il est nécessaire de mettre en œuvre des mesures qui favorisent leur implantation, en répondant à leur besoins et aspirations.



Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain



# De la vision à la mise en œuvre

8 novembre 2024

# De la vision à la mise en œuvre

La ville peut agir en matière de politique du logement et de l'habitat en tant que:

Planificatrice

par le biais de l'aménagement du territoire en créant des mesures dans des règlements, ou le plan d'aménagement local notamment

Propriétaire

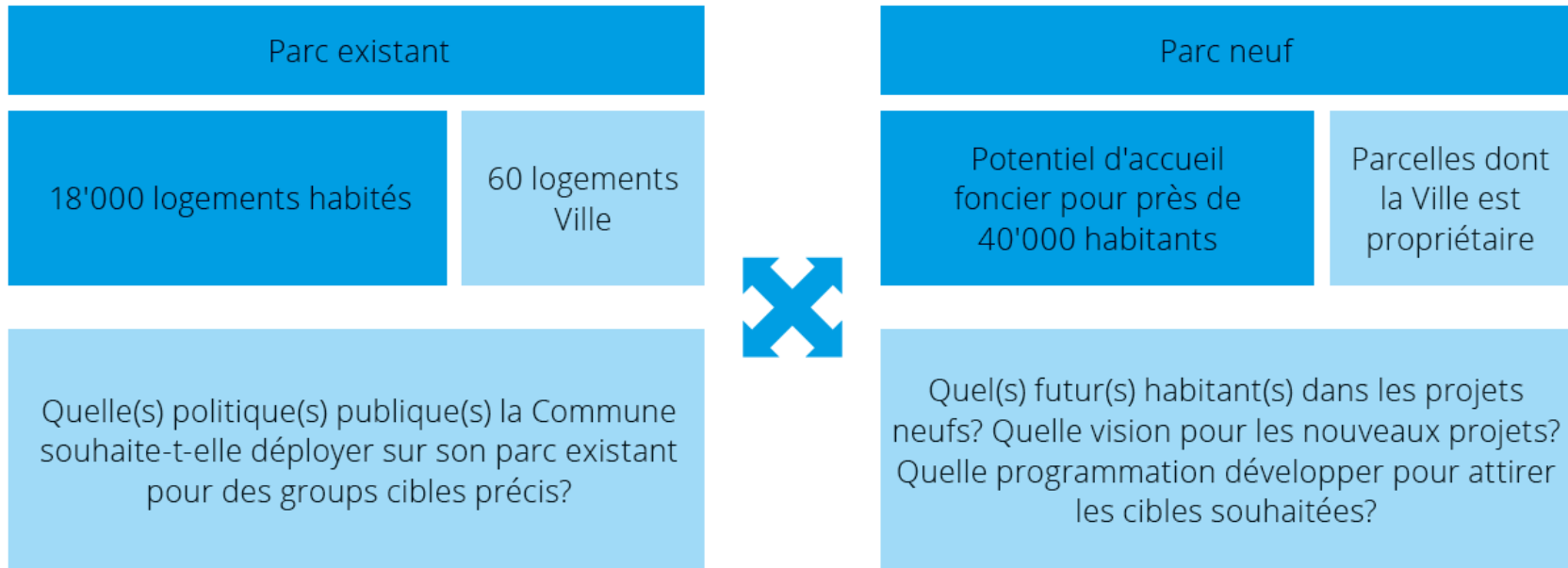
par les terrains et logements en propriété de la Ville et/ou d'entités proches de la Ville

Accompagnatrice

par des mesures sociales et financières

# De la vision à la mise en œuvre

Agir tant sur le parc immobilier existant mais aussi sur le neuf.

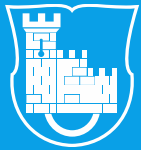


# De la vision à la mise en œuvre

Cinq leviers d'action ont été identifiés:

- Déployer une politique intégrée et systémique du logement, de la petite enfance, de la culture, du marketing territorial, du transport et de la mobilité.
- Influencer le programme, la qualité architecturale et urbaine, le mode de gouvernance de l'opération.
- Influencer la taille, la typologie et l'agencement des logements.
- Influencer les prix (loyers et prix d'accession à la propriété) et/ou la surface.
- Influencer les critères d'attribution des logements.

Ces leviers d'action peuvent se décliner sous différentes mesures à l'échelle de la ville ou des quartiers en fonction du choix du degré d'interventionnisme et du rôle de la Ville (planificatrice, propriétaire ou accompagnatrice).



Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain

# Conclusions

8 novembre 2024

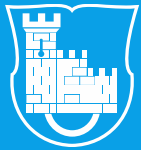
# Conclusions / Schlussfolgerungen

- Répondre aux besoins de logements tout en proposant de nouvelles manières de bâtir (choix des matériaux, économie circulaire,...)
- Coordonner les politiques publiques
- Développer, travailler avec les acteurs.rices privés.es de l'immobilier

La Ville de Fribourg invite, grâce à sa stratégie «Habitat 2040», les porteurs de projets et les développeurs des futures constructions à souscrire à cette démarche.

- Dem Wohnungsbedarf entsprechen und gleichzeitig neue Bauarten, innovative Techniken bezüglich Materialwahl bieten und möglichst im Sinn einer Kreislaufwirtschaft zu handeln
- Die politischen Massnahmen koordinieren
- Hand in Hand mit den privaten Immobilienakteuren zusammenarbeiten

Mit der Strategie „Lebensraum 2040“ lädt die Stadt Freiburg die Projektträger und Projektentwickler zukünftiger Bauten ein, sich dieser Strategie anzuschliessen.



Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain

Merci

pour plus d'informations

<https://www.ville-fribourg.ch/logement>





FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**  
**Wohnungs-** und **Immobilien-** Monitor



*Fribourg sous la loupe : une contribution clé à un outil de monitoring stratégique et dynamique du marché locatif*

**Journées suisses du logement Fribourg**

G. Schär ■ M. Pasquier




08.11.2024

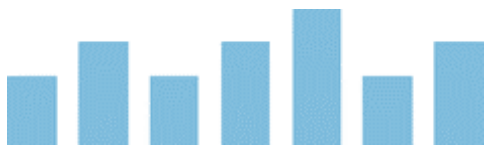


# Points principaux

## QUESTIONS AUTOUR DU PROJET

---

1.  Quels sont les fondements et singularités du projet de l'observatoire du logement et immobilier fribourgeois comme outil de monitoring ?
2.  Comment fonctionne l'observatoire du logement et immobilier Fribourg ?  
Quels sont ses résultats pour un monitoring stratégique et dynamique ?
3.  Quels sont les éclairages récents spécifiques au marché locatif de la ville de Fribourg et quels apports pour sa politique du logement ?



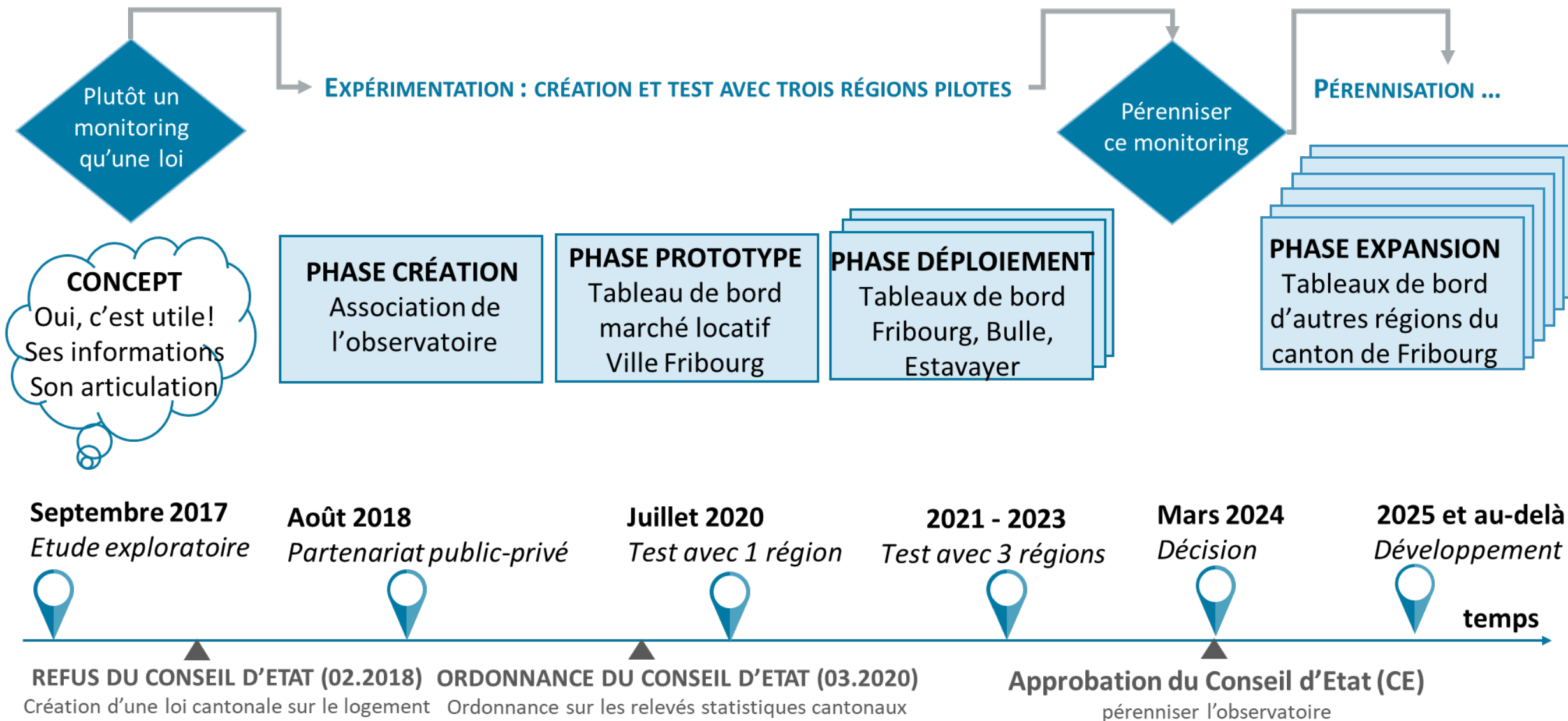
# 1. Quels sont les fondements et singularités ?

## L'OBSERVATOIRE DU DESSIN ... À LA RÉALITÉ... ET À SON AVENIR



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**  
**Wohnungs-** und **Immobilien-** Monitor



# 1. Quels sont les fondements et singularités ?

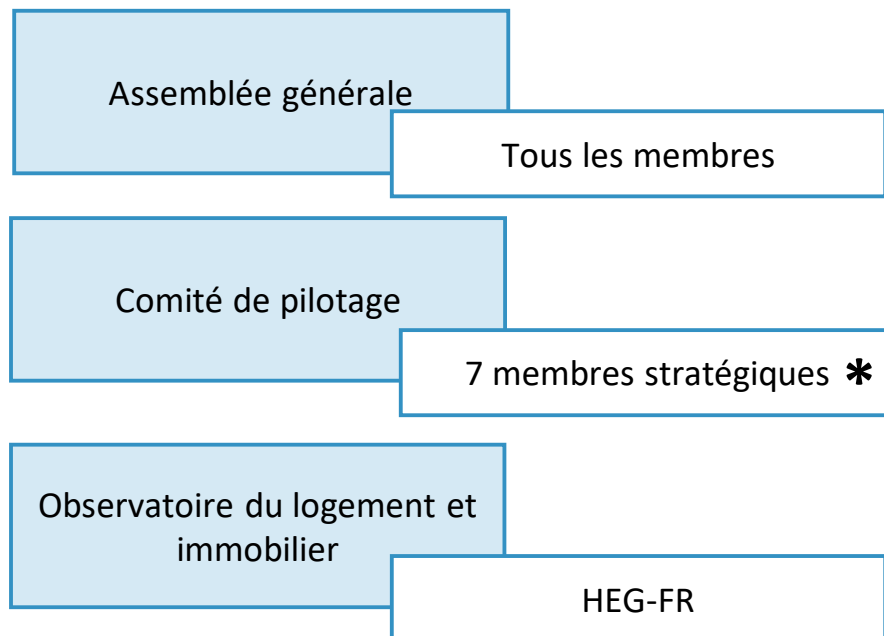
## PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ POUR MOBILISER LES ACTEURS



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**  
**Wohnungs-** und **Immobilien-** Monitor

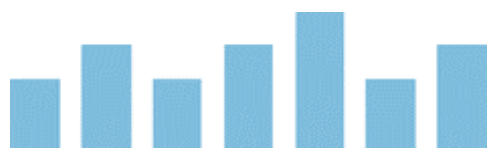
Singularité de la structure: **UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ** avec des associations professionnelles, des instances étatiques et communales



13 membres stratégiques



5 membres ordinaires



## 2. Quels sont les résultats du projet ?

SINGULARITÉ DE L' APPROCHE CHOISIE



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**  
**Wohnungs-** und **Immobilien-** Monitor

# CANTON DE FRIBOURG

par trimestre



> 42'000  
logements  
monitorés



> 49 %  
du parc locatif  
estimé



> 34  
régies avec  
100 locatifs et +



**Méthode : puiser les données à la source de la pratique locative**

Nouvelle base de données centralisée des états des logements locatifs hébergée à la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)



## 2. Quels sont les résultats du projet ?

SINGULARITÉ DE L'APPROCHE CHOISIE

La méthode développée par l'observatoire enrichit la **qualité** et la **quantité** des données au-delà des simples *compilations* d'annonces immobilières.

 RealAdvisor

Estimer ▾ Acheter

Canton de Fribourg

Location : Canton de Fribourg

75

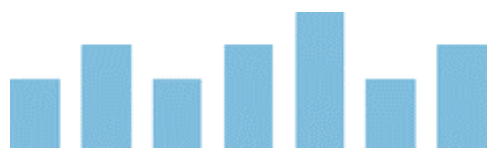
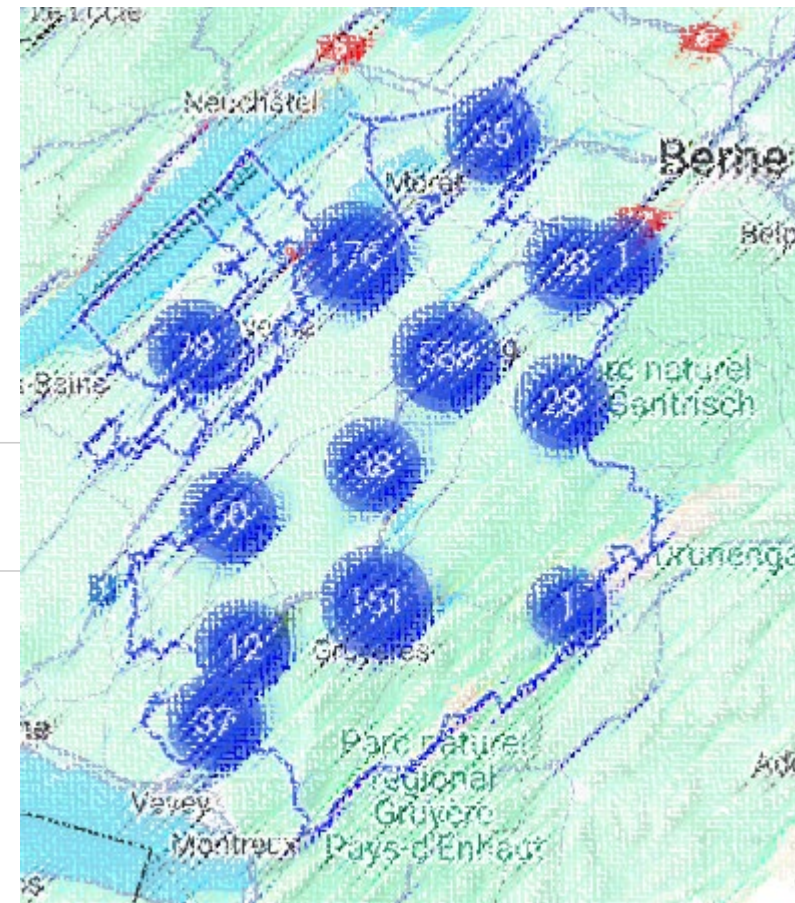
[Maisons à louer →](#)

1'019 \*

[Appartements à louer →](#)

\* 1.2 % du parc locatif estimé

Source : RealAdvisor, recherche au 21.10.2024



## 2. Quels sont les résultats du projet ?

### BILANS CHIFFRÉS DU MARCHÉ LOCATIF LOCAL

## Systeme d'information de référence au service l'immobilier régional fribourgeois



Compréhension 'pionnière' du marché locatif régional avec...

des info  
locatives  
de qualité

ciblées et  
modulables  
aux besoins  
des acteurs  
locaux

des résultats  
évolutifs et  
comparables

accessibles  
à tous

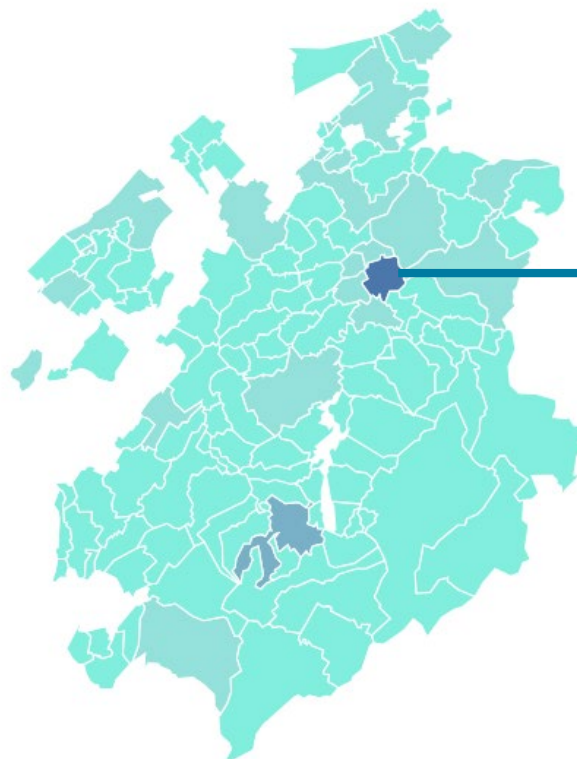
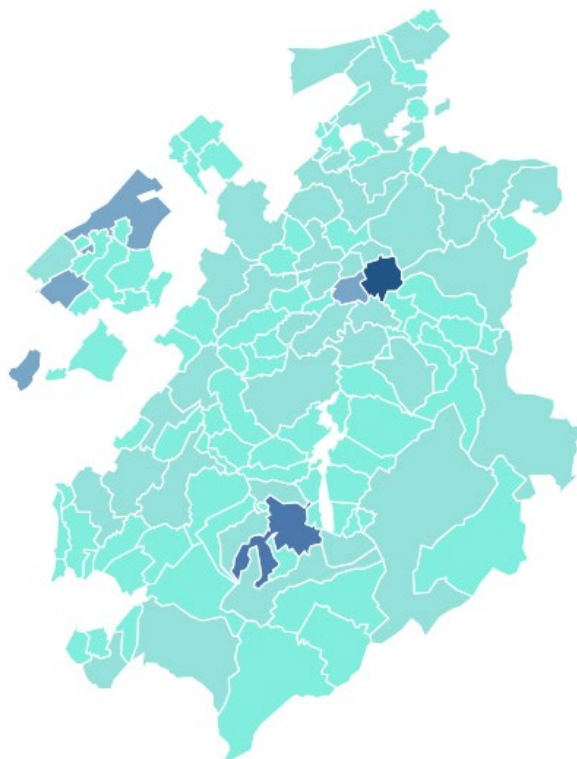
## 2. Quels sont les éclairages récents ?

### MEILLEURE COMPRÉHENSION DU MARCHÉ LOCATIF

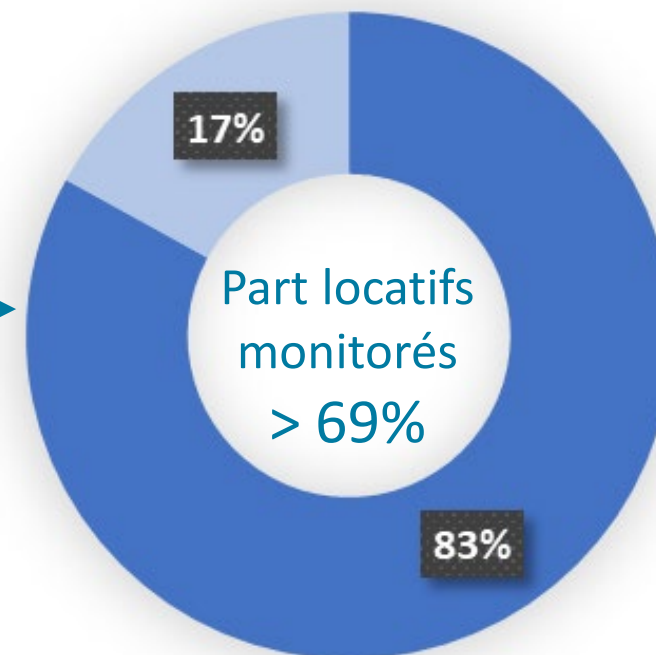
*Quelle est l'importance du parc locatif estimé pour votre région ?*

ENSEMBLE DES LOGEMENTS DU CANTON DE FRIBOURG (REGBL)

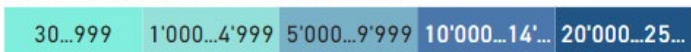
ESTIMATION DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE CANTON DE FRIBOURG



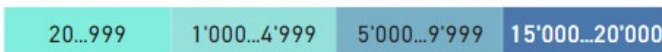
Ville de Fribourg : les locatifs forment une part importante de son parc de logements



FILTRE PAR NOMBRE DE LOGEMENTS



FILTRE PAR NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS



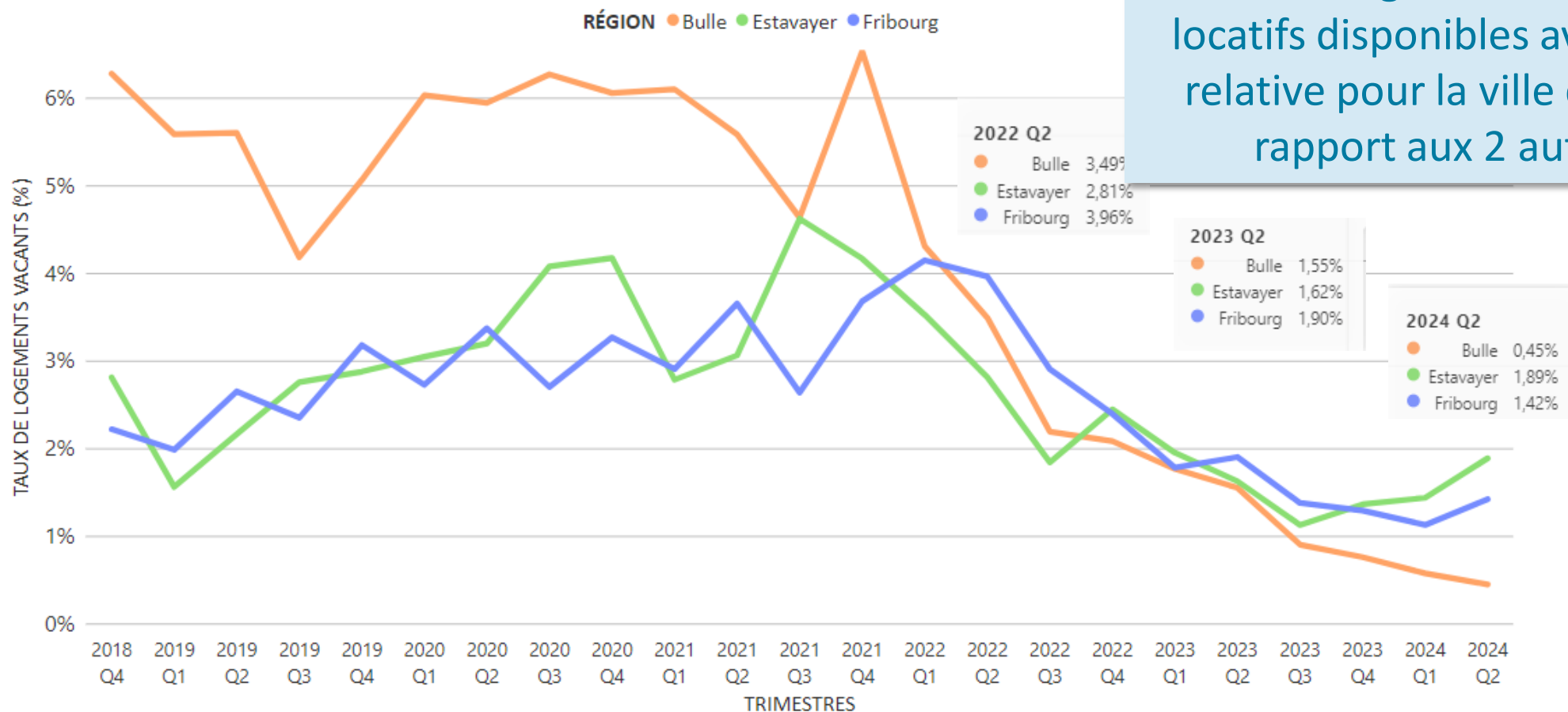
■ Locataires ■ Propriétaires et autres



## 2. Quels sont les éclairages récents ?

### TAUX DE LOCATIFS DISPONIBLES – PERSPECTIVE ENTRE RÉGIONS

Tendance régionale vers une baisse des locatifs disponibles avec une stabilité relative pour la ville de Fribourg par rapport aux 2 autres régions



Source : HEG-FR, Relevés selon les états locatifs

#### Locatifs disponibles et/ou sans contrat de bail

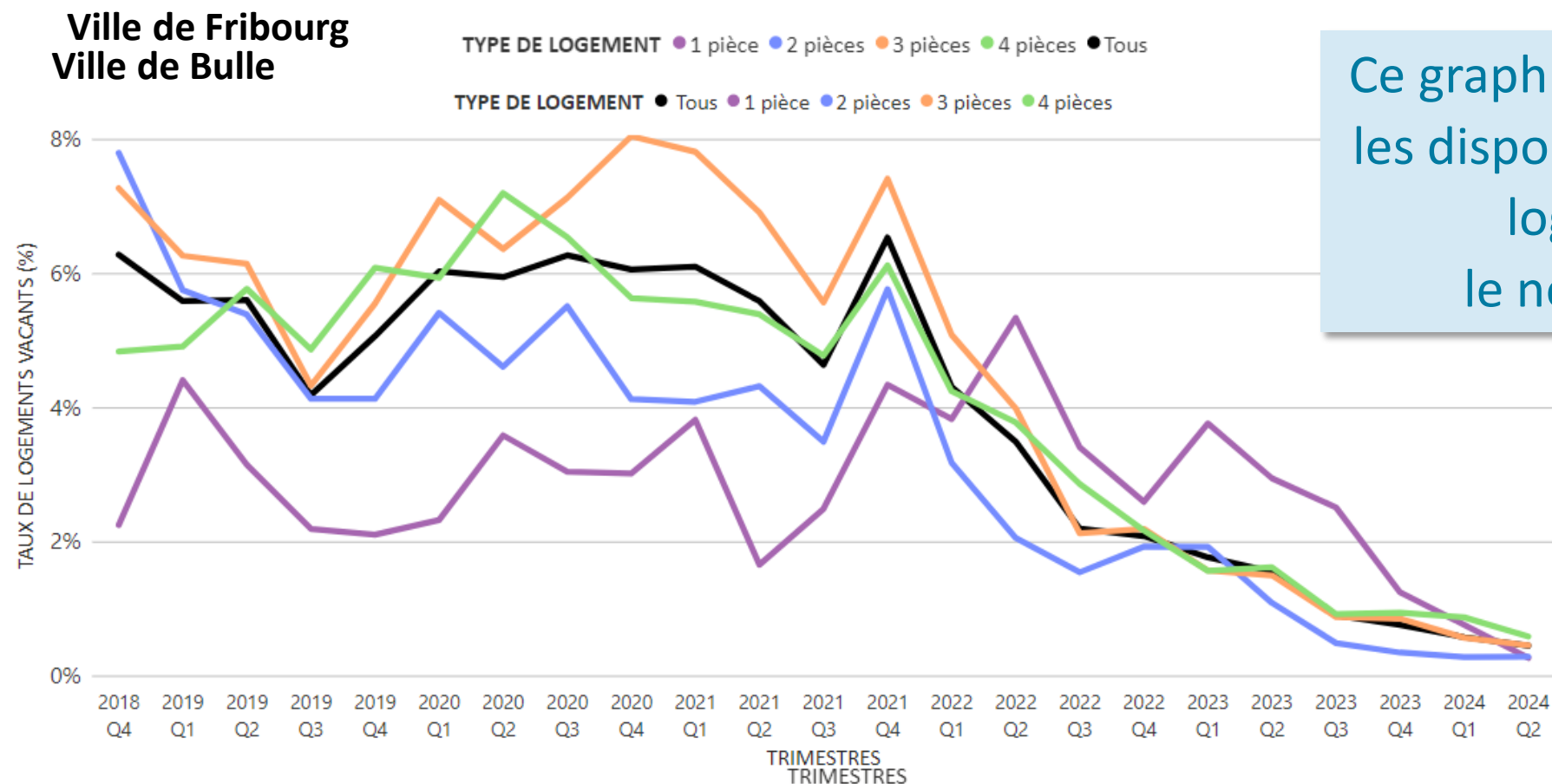
Logements habitables inoccupés et destinés à la location permanent

#### Indicateur complémentaire

Cet indicateur diffère en plusieurs points de celui publiés par l'OFS qui renseigne le taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin. Il n'est donc pas directement comparable à ce dernier.

## 2. Quels sont les éclairages récents ?

### TAUX DE LOCATIFS DISPONIBLES – PAR PIÈCE



Ce graphique met en évidence les disponibilités variables des logements selon le nombre de pièces

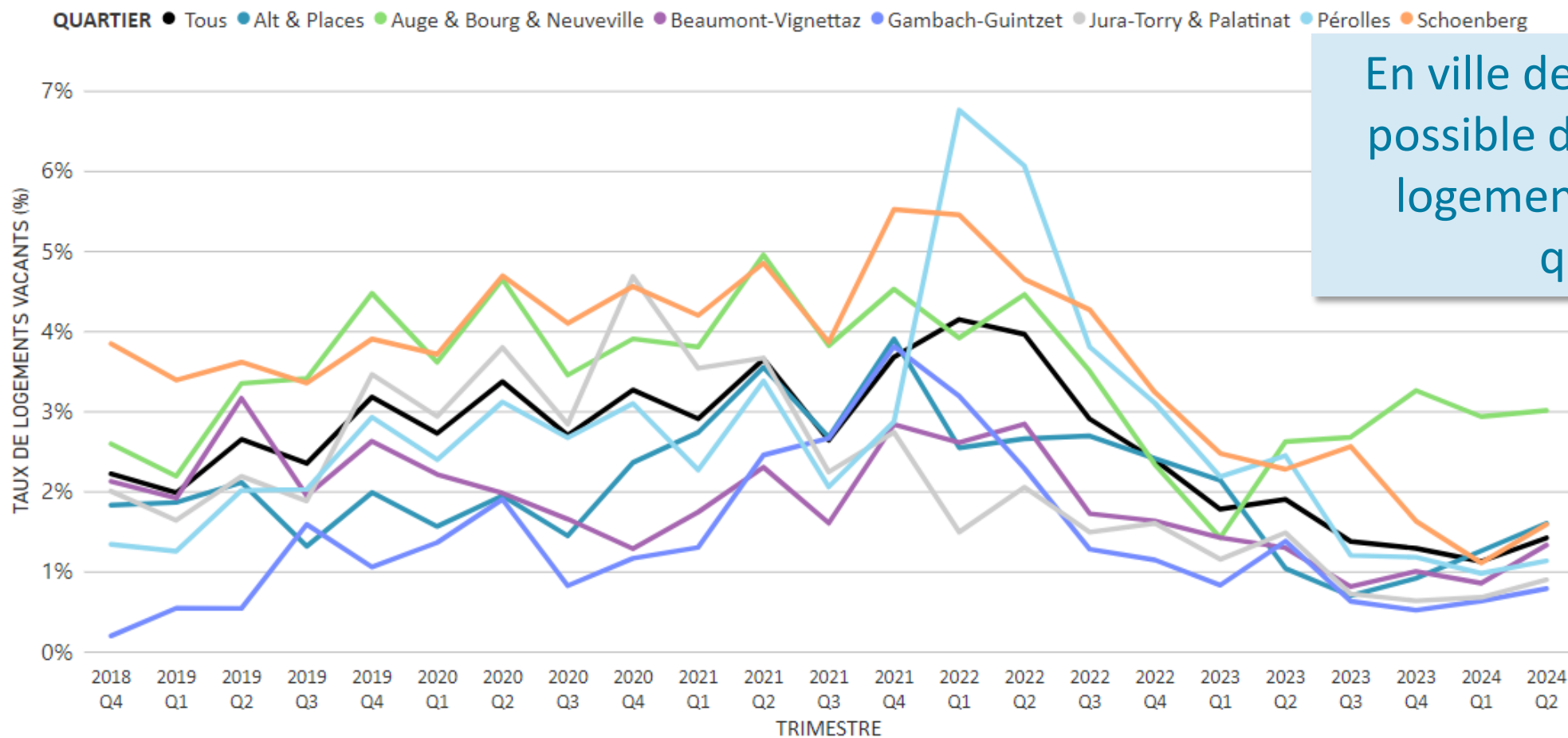
Source : HEG-FR, Relevés selon les états locatifs

**Locatifs disponibles et/ou sans contrat de bail**

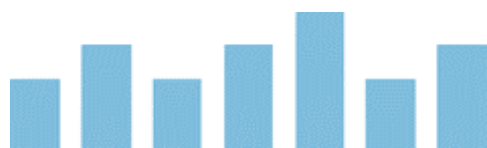
Logements habitables inoccupés et destinés à la location permanent

## 2. Quels sont les éclairages récents ?

### TAUX DE LOCATIFS DISPONIBLES – PAR QUARTIER



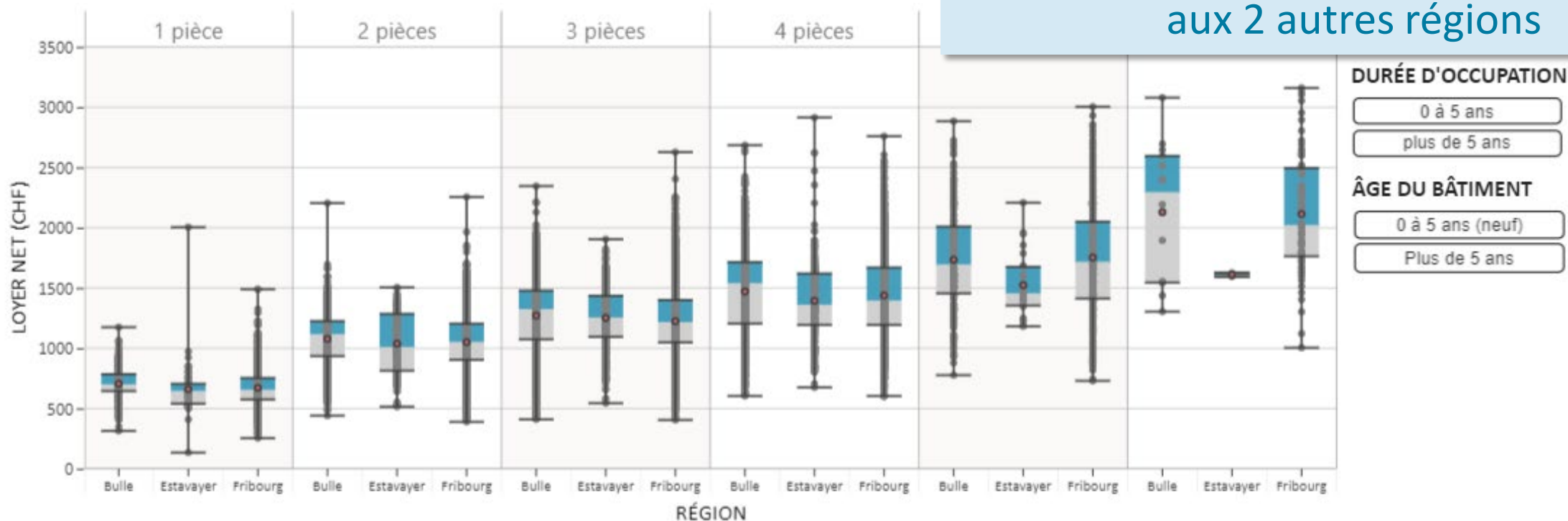
Source : HEG-FR, Relevés selon les états locatifs



## 2. Quels sont les éclairages récents ?

### GRILLE DES LOYERS NETS PRATIQUÉS

Les relevés trimestriels révèlent une légère hausse des loyers, toutefois, la ville de Fribourg reste compétitive par rapport aux 2 autres régions



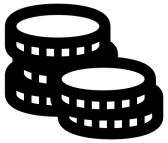
Source : HEG-FR, Relevés selon les états locatifs

### 3. Quels sont les éclairages récents ?

#### APPORTS POUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT



Une part significative du parc de logements de la ville de Fribourg (et du canton) est constituée de locatifs.



Malgré une légère hausse, les loyers de la ville de Fribourg restent compétitifs face à ceux de Bulle et Estavayer



Baisse significative de la rotation des locataires en 2023, taux le plus bas observé depuis 5 ans

Évolution du taux de locatifs disponibles en ville de Fribourg



- Tendence baissière régionale avec une stabilité relative par rapport aux 2 autres régions
- Vacance légèrement atténuée entre petits et grands locatifs
- Disparités entre les quartiers



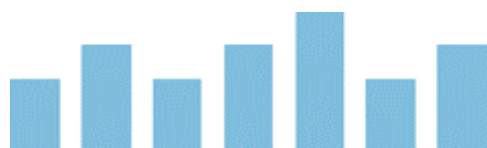
à relouer

- Baisse des logements à relouer à Fribourg, mais
- Offre attractive avec 80 % reloué en - de 3 mois
  - Offre plus fournie qu'à Bulle et à Estavayer



étudiants

Légère vacance persistante dans les logements étudiants hors marché libre





*Une information locative de qualité et partagée est  
essentielle pour agir efficacement !*

*Merci à la ville de Fribourg et à l'OFL de leur  
précieux soutien dans cette démarche.*

Ville de Bulle



FRIBOURG/FREIBURG

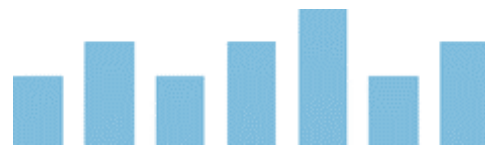
Observatoire **logement** et **immobilier**  
**Wohnungs-** und **Immobilien-** Monitor



**Gilberte Schär**  
Présidente  
Association de l'observatoire

**Marilyne Pasquier**, Dr. rer. pol.  
Professeure ordinaire HES  
Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)

[www.immolab-fr.ch](http://www.immolab-fr.ch)



# Fribourg: Enjeux et pistes concernant la politique du logement

*Fribourg, le 8 novembre  
2024*



# Enjeux

# Identification des besoins

- Lieu
- Type d'appartement
- Loyers
- Public cible
- Qualité de vie des habitant.e.s

→ *Importance du monitoring*



# Rôle actif des collectivités publiques

## **Art. 56** Sécurité matérielle – Logement

<sup>1</sup> L'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation.

<sup>2</sup> L'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété de son logement.

# Rôle actif des collectivités publiques

- Rôle proactif à tous les échelons
- Niveau **cantonal**:
  - *Observatoire du logement*
  - *Cadre légal à créer*
- Niveau **communal**: Instruments spécifiques pour satisfaire les besoins identifiés

# Parc locatif à Fribourg

- Pénurie de logements
  - Fribourg 1.42 %
  - Bulle 0.45 %
  - Plus marqué pour certains types de logements
  - Différence entre les quartiers
- Augmentation des loyers



# Quelques pistes de réflexion

# Outils des collectivités publiques

- Aménagement du territoire
- Achat de terrains à bâtir
- Préservation du parc locatif



# Préservation du parc locatif

- Préserver un parc locatif dans un bon état
- Qui doit répondre aux besoins actuels
- Conserver les logements en location et promouvoir la construction de nouveau logement

*Ex. A Lausanne (LPPL), un préavis communal est nécessaire pour tous travaux, vente, changements d'affectation*



# Le logement comme outil de promotion de la mixité sociale

- Réflexion par quartier
- Prévoir des logements d'utilité publique
  - A loyers abordables
  - Protégés
  - Etudiants
- Sociétés coopératives reconnues d'utilité publique



# Qualité de vie des habitant.e.s



- Logements adaptés
- Espaces verts
- Nuisances sonores
- Mobilité douce
- Infrastructures
- Evènements sociaux et culturels

