

**Réponse à la question n° 184
de M. Christoph Allenspach (PS)
relative à l'état d'avancement de la politique de l'habitat et du logement et du règlement
concernant le logement social, d'utilité publique et coopératif**

Résumé de la question

En séance du Conseil général du 13 septembre 2023, M. C. Allenspach a posé la question suivante:

"Suite au rapport du Conseil communal concernant le postulat n° 33, déposé en 2017, et le dépôt de la proposition n° 29, déposée en 2021, pouvez-vous nous communiquer des informations sur l'avancement de la politique de l'habitat et du logement, et plus exactement sur l'avancement d'un règlement concernant le logement social, d'utilité publique et coopératif?"

Réponse du Conseil communal

Comme exposé dans la réponse au postulat n° 33, le Service d'urbanisme et d'architecture a commencé la démarche de travail sur la politique du logement et de l'habitat parallèlement à la stratégie de politique foncière active (PFA) menée par le Service des finances.

Le Service d'urbanisme et d'architecture travaille sur la mise à disposition des prérequis pour élaborer un règlement de portée générale sur la politique du logement en réponse à la proposition n° 29, afin de mener une politique du logement, ou plutôt une politique de l'habitat et du logement.

Le Conseil communal a approuvé le processus de travail suivant:

- Etape 1: un état des lieux (diagnostic) et une élaboration des objectifs de la politique de l'habitat et du logement;
- Etape 2: l'élaboration de stratégies et de mesures de mise en œuvre;
- Etape 3: la mise en place de mesures d'accompagnement.

L'étape 1 est terminée et l'étape 2 est en cours.

1. Etat des lieux (diagnostic)

CBRE a été mandaté pour accompagner le Conseil communal dans l'élaboration de la politique de l'habitat et du logement. Le mandat couvre les étapes 1 et 2.

Dans le cadre du diagnostic CBRE, trois ateliers de travail et de discussions ont également été menés avec le Conseil communal en 2022.

Cinq constats se sont dégagés du diagnostic mené par CBRE et le Conseil communal:

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

La Ville de Fribourg devrait se positionner dans une logique de concurrence territoriale en sachant qui elle peut attirer, puis en choisissant qui elle souhaite attirer et ancrer à long terme sur son territoire.

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

Si la commune laisse faire le marché immobilier, ce déséquilibre devrait se renforcer.

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

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

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

A long terme, la multiplication de ce type d'opérations à l'échelle pourrait influencer tant l'équilibre sociodémographique que socioéconomique de la ville.

Constat 5: Des ressources foncières importantes

Dans un contexte de marché cantonal détendu, la Ville de Fribourg pourrait et devrait prioriser ses développements tout en priorisant les publics prioritaires qu'elle souhaiterait garder et ancrer sur son territoire.

Forts de ces constats, le Conseil communal entend s'engager dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat et du logement proactive.

2. Elaboration des objectifs de la politique de l'habitat et du logement

Sur la base de ces constats, le Conseil communal a développé les visions suivantes de sa politique de l'habitat et du logement:

- Transmettre aux générations futures un héritage viable, vivable et équitable,
- Valoriser une ville intergénérationnelle: vers une mixité des générations,
- Favoriser une mixité socioéconomique,
- Développer une ville durable: privilégier les modes de vie urbains et écologiques valorisant la vie en ville et la sobriété écologique.

Ces visions ont conduit le Conseil communal à définir les trois objectifs suivants auxquels la politique de l'habitat et du logement devra répondre:

- Développer une qualité de ville à échelle humaine;
- Développer une vision stratégique et systémique des différents développements résidentiels de la ville: cibler et prioriser les développements;

- Maîtriser son développement grâce à une action proactive de la Ville.

Ces trois objectifs de la stratégie que l'on pourrait appeler "Habitat 2040" doivent encore être concrétisés par des mesures qui se déclineront par la suite en actions opérationnelles prises en charge par les différents services de la Ville.

A ce stade du travail du Conseil communal, les mesures découlant des objectifs doivent désormais faire l'objet d'approfondissement, de hiérarchisation, et de compléments pour valider ou non leur mise en œuvre. C'est tout le travail de l'étape 2 qui est en cours.

3. Brochure

Une brochure explicative issue de l'analyse de CBRE et des discussions du Conseil communal a été élaborée et sera diffusée. Elle présente le portrait de la ville de Fribourg en termes de logements ainsi que les constats rappelés ci-devant. Il n'est pas exclu qu'au fil des travaux sur la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du logement, d'autres brochures semblables soient élaborées et publiées.

4. Ressources financières et humaines et suite des travaux

D'un point de vue des ressources financières, en lien avec la thématique du logement, le Conseil Communal a soutenu l'Observatoire du logement: CHF 16'000.- en 2018, CHF 16'000.- en 2019, CHF 11'000.- en 2020, CHF 11'000.- en 2021 et CHF 11'000.- en 2022.

Le Conseil communal a prolongé le soutien financier auprès de l'Observatoire de logement lors de la séance du 23 août 2022 (cf. annexe, rapport du 12.08.2022 au Conseil communal).

Il a été proposé par une signature de convention de poursuivre ce processus de financement, à savoir imputer CHF 11'000.- dans la rubrique 620.3131.00 du budget de fonctionnement du Service d'urbanisme et d'architecture en 2023, ainsi qu'en 2024, sous réserve de l'approbation du budget. Pour lancer la politique de l'habitat et du logement, CHF 50'000.- étaient à disposition du Service d'urbanisme et d'architecture. L'ensemble du montant a été dépensé et a permis de couvrir l'étape 1 et une grande partie de l'étape 2.

Concernant la dotation en personnel, le Conseil communal a octroyé 1 EPT dédié à la politique de l'habitat et du logement. Le processus de recrutement est en cours en espérant pouvoir compter sur l'engagement d'une personne pour le 1^{er} semestre 2024.

Selon les objectifs définis durant la démarche engagée avec le Conseil communal et un benchmark effectué sur d'autres villes, les montants au budget actuellement ne sont pas suffisants pour élaborer toute la démarche, notamment des précisions de mesures de l'étape 2 et l'étape 3. Le Service d'urbanisme et d'architecture a inscrit un montant au budget 2024 de CHF 100'000.- qui doit encore être validé dans le cadre du processus budgétaire.

L'élaboration d'un règlement de portée générale pour l'habitat et le logement pourra être envisagée dans le cadre de l'étape 3.