

**Politique
de l'habitat et
du logement**

octobre 2025

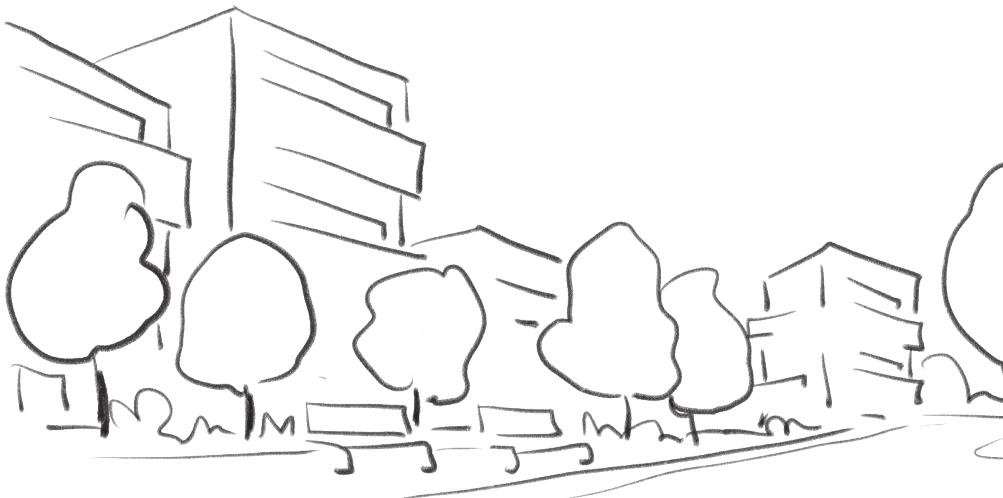


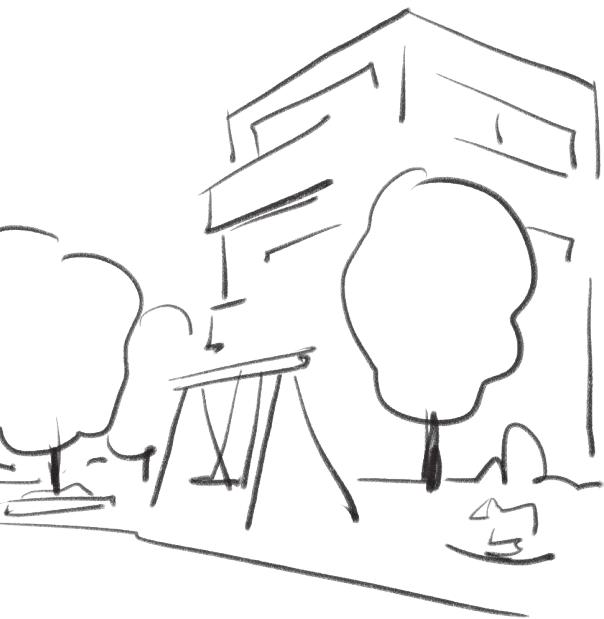
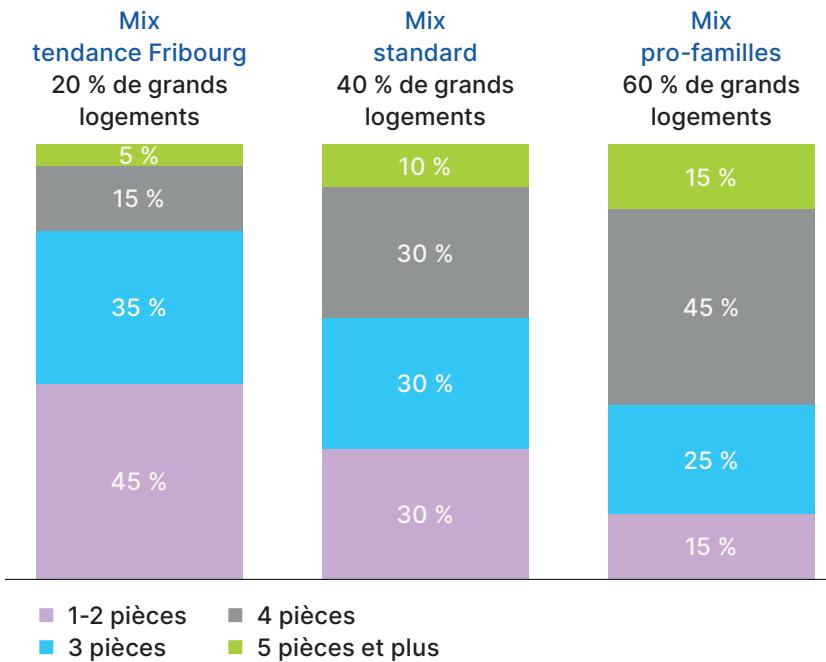
Une nécessité de changement

Par manque de logements adaptés, de 4 pièces et plus, 150 ménages familiaux avec enfants mineurs quittent Fribourg chaque année. Dans le même temps, de nombreux seniors souhaitent partir de leur appartement devenu trop grand, mais ne le peuvent pas, car un logement plus petit leur coûterait plus cher. Ce sont deux des constats clés tirés du diagnostic établi par la Ville de Fribourg pour définir sa politique de l'habitat et du logement.

La Ville veut inverser la tendance.

À Fribourg, les nouvelles constructions réalisées dernièrement et prévues ces prochaines années ne font qu'accentuer les déficits constatés dans le diagnostic.





La politique de l'habitat et du logement est un sujet clé si l'on souhaite maintenir la mixité sociale et intergénérationnelle à Fribourg. Les enjeux sont multiples et cruciaux.

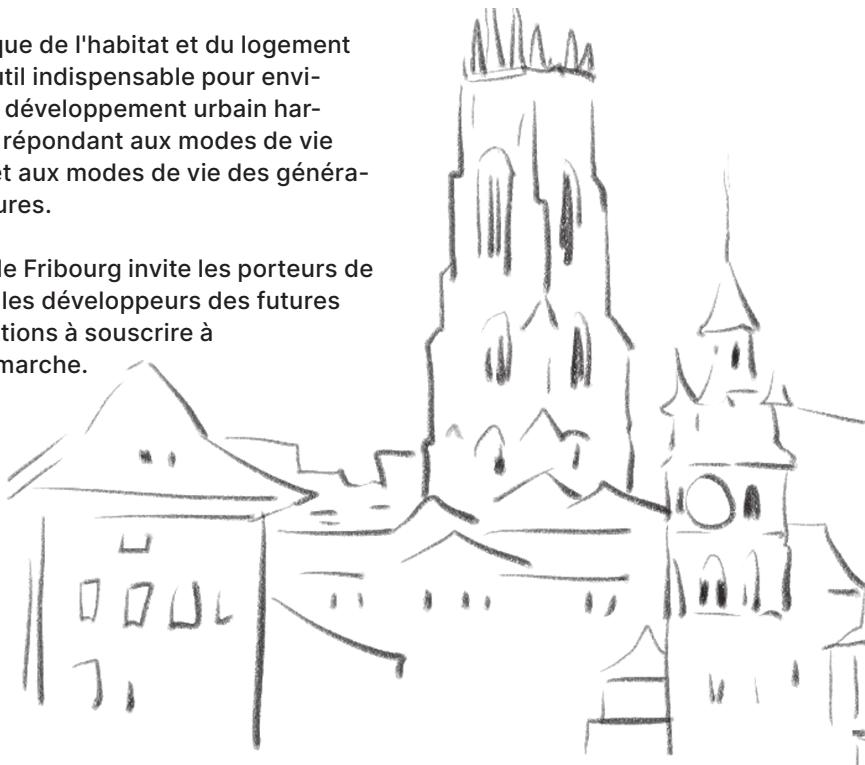
Pourquoi une politique de l'habitat et du logement?

La Ville a réalisé une étude approfondie sur la situation sociorésidentielle afin de développer sa vision et de fixer des objectifs. Elle présente aujourd'hui aux habitant·es et aux professionnel·les une liste de mesures qu'elle souhaite mettre en œuvre pour le parc immobilier existant et pour le parc à venir.

La politique de l'habitat et du logement est un outil indispensable pour envisager un développement urbain harmonieux répondant aux modes de vie actuels et aux modes de vie des générations futures.

La Ville de Fribourg invite les porteurs de projet et les développeurs des futures constructions à souscrire à cette démarche.

Le logement désigne l'unité bâtie, fermée et séparée destinée à l'habitation.



Priorité à la qualité de vie

La stratégie vise à:

- Préserver durablement une forte qualité de vie pour les habitant·es actuel·les et futur·es;
- Adapter l'offre de logements de manière quantitative et qualitative;
- Encourager des quartiers durables, conciliant dimensions sociétales, économiques et environnementales.



L'habitat englobe l'ensemble des conditions de vie et de l'environnement résidentiel.



La politique de l'habitat et du logement touche l'ensemble des politiques publiques: mobilité, urbanisme, environnement, économie, culture, cohésion sociale, climat. Elle vise à renforcer l'attractivité et la durabilité de la Ville de Fribourg pour les prochaines décennies.



Cinq constats clés

1. Forte concurrence territoriale

Fribourg doit renforcer son positionnement stratégique pour attirer et retenir durablement les ménages.

2. Manque de grands logements

L'offre en logements de 4 pièces et plus est insuffisante, alors que la demande est forte, notamment de la part des familles.

3. Sous-occupation du parc existant

60 % des 4 pièces et plus sont sous-occupés et seuls 50 % des grands logements sont occupés par des familles. De nombreux grands logements sont occupés par de petits ménages, souvent âgés ; des alternatives adaptées sont nécessaires pour encourager les déménagements.

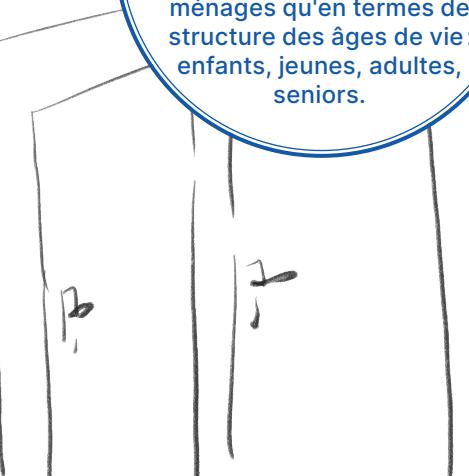


4. Disparités entre quartiers

Les quartiers présentent des écarts importants sur les plans sociodémographiques et socio-économiques, avec un risque de créer un déséquilibre.

5. Des ressources foncières importantes mais limitées pour la Ville

Bien que le territoire communal dispose de réserves foncières importantes, la Ville en possède peu directement. Elle doit donc orienter avec soin les projets de développement.



Sans mise en œuvre d'une politique de l'habitat et du logement, Fribourg pourrait se déséquilibrer à l'horizon 2040, tant en termes de proportion entre les petits ménages et les grands ménages qu'en termes de structure des âges de vie: enfants, jeunes, adultes, seniors.

Si la Ville souhaite maintenir son équilibre démographique à long terme, elle doit développer une politique ciblée pour les ménages familiaux et les ménages seniors en agissant sur son parc neuf, sur son parc existant et sur l'accompagnement des personnes qui souhaitent se reloger.

Quelques chiffres

Nombre total de logements à Fribourg (2025)	23'130
Taux de rotation annuel au sein du parc locatif à Fribourg (échantillon Immolab, 2024)	16 %
Part de logements de 2 et 3 pièces à Fribourg (2025)	51 %
Ménages avec enfants mineurs et avec enfants adultes à Fribourg (2022)	32 %
Part de grands logements (4 pièces et plus) à Fribourg (2025)	32 %
Grands logements (4 pièces et plus) construits à Fribourg entre 2021 et 2028 (2025)	18 %
Nombre de grands logements (4 pièces et plus) dans l'Agglomération (2024)	54 %
Pourcentage de grands logements occupés par des familles à Fribourg (2022)	50 %
Pourcentage de grands logements sous-occupés à Fribourg (2022)	60 %
Part de logements sous-occupés* par les seniors à Fribourg (2022)	66 %
Part de logements sur-occupés** par les familles à Fribourg (2022)	33 %

Sources: StatPOP/StatBL (OFS), Observatoire du logement Fribourg (HEG), CBRE Suisse, 2020-2025

* Un logement est considéré comme sous-occupé lorsqu'il est supérieur de 2 pièces ou plus à la taille du ménage, par exemple un 4,5 pièces pour deux personnes.

** Un logement est considéré comme sur-occupé lorsqu'il est habité par plus de personnes qu'il n'y a de pièces, par exemple une famille de 4 personnes dans un 3 pièces.

Agir à l'échelle des quartiers

Le débat porte désormais non seulement sur le nombre de logements à construire, mais aussi sur leurs caractéristiques et leur qualité, ainsi que sur l'attractivité des quartiers.

La Ville a défini une vision structurée autour de trois objectifs principaux :

1. Valoriser une ville intergénérationnelle en maintenant un équilibre démographique ;
2. Favoriser une ville mixte socioéconomiquement en maintenant une diversité sociale ;
3. Développer une ville durable en valorisant les ménages naturellement attirés par la ville, dans une logique de sobriété, de mixité et de convivialité.



Publics cibles prioritaires

La stratégie de la Ville cible en premier lieu:

- Les familles urbaines, qui peinent à trouver des logements suffisamment grands et qualitatifs en ville;
- Les seniors actifs, souhaitant quitter leur maison en périphérie pour un logement plus central;
- Les personnes âgées dépendantes, ayant besoin d'un logement spécifiquement adapté à leur situation.

La Ville ne laissera pas le reste des habitant·es de côté. Mais pour l'instant, ces derniers trouvent plus facilement des logements correspondant à leurs aspirations. La priorité des publics cibles sera adaptée au fur et à mesure.

Sur les 5'300 logements construits à Fribourg ces 30 dernières années, seuls 30 % correspondent aux publics cibles prioritaires. Pour inverser la tendance, il faudrait construire et rénover, d'ici 2040 :

- 2'200 logements qualitatifs à destination des familles;
- 500 logements de qualité de 3 pièces pour attirer les couples d'âge moyen de la périphérie;
- 1'500 logements de 2 à 3 pièces adaptés (certains avec service), dont une grande partie avec des loyers abordables, pour les seniors.



4'200 logements neufs et/ou rénovés, adaptés aux publics cibles prioritaires, devraient être proposés sur à l'horizon 2040.

Mesures

La Ville veut agir sur plusieurs leviers:

- Favoriser l'installation des familles en milieu urbain
- Intégrer activement les personnes âgées
- Rénover et valoriser le parc immobilier existant
- Maintenir une mixité sociale
- Fidéliser la jeune génération

La Ville a défini des objectifs, au nombre de huit, ainsi que vingt outils sous cinq axes de travail.

Axe 1 Communiquer et informer

OUTIL 1.1: Mettre en place une communication « Politique de l'habitat du logement »

OUTIL 1.2: Accompagner et renseigner la population

OUTIL 1.3: Informer sur les prestations de services disponibles en Ville de Fribourg afin de faciliter le maintien à domicile pour les seniors et faciliter la vie des familles

Axe 2 Accompagner et conseiller les propriétaires privés et les partenaires sociaux en accord avec la politique de l'habitat et du logement

OUTIL 2.1: Informer les propriétaires privés sur la palette des possibilités de financement au niveau communal, cantonal, fédéral

OUTIL 2.2: Conseiller et sensibiliser les propriétaires privés aux bonnes pratiques aussi bien pour l'assainissement que pour le neuf

OUTIL 2.3: Encourager les propriétaires à adhérer à une charte « logement » et créer un réseau de partenaires

OUTIL 2.4: Mettre en place une plateforme d'échanges de logements/listes centralisée de demandeurs de logements à destination des locataires, des propriétaires signataires de la charte

OUTIL 2.5: Mettre en place un accompagnement social et une aide financière au déménagement des seniors pour les logements des propriétaires adhérant à la charte

OUTIL 2.6: Mettre en place des partenariats stratégiques avec l'Université, les hautes écoles, les associations de professionnels et/ou acteurs-experts sur le territoire de la ville

OUTIL 2.7: Informer les partenaires sociaux publics et privés des différentes mesures afin qu'ils puissent servir de relais et s'investir en tant que partenaires

Axe 3 Développer soi-même ou avec ses partenaires

OUTIL 3.1: Pérenniser la politique foncière active en répondant aux objectifs de politique de l'habitat et en élargissant son champ d'action (achat, vente, cession en DDP)

OUTIL 3.2: Construire, financer et subventionner des projets via un fond financier et/ou une nouvelle entité

OUTIL 3.3: Soutenir et favoriser l'implantation des coopératives d'habitant·s et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

OUTIL 3.4: Clarifier le rôle de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement afin d'en faire une partenaire de la politique de l'habitat et du logement

OUTIL 3.5: Clarifier le rôle de la Bourgeoisie afin d'en faire un partenaire de la politique de l'habitat et du logement

Axe 4 Réglementer

OUTIL 4.1: Mettre à jour le PAL au moment de sa révision générale ou à travers une révision partielle en incorporant les éléments spécifiques à la stratégie habitat et logement

OUTIL 4.2: Élaborer un règlement communal de portée générale sur le logement pour le parc neuf et pour le parc existant

OUTIL 4.3: Mettre en place des conventions de développement signées avec les propriétaires privés des PAD qui intègrent des objectifs de la politique de l'habitat et du logement

AXE 5 Évaluer

OUTIL 5.1: Développer un monitoring interne en lien avec les autres politiques publiques

OUTIL 5.2: Soutenir et développer l'observatoire du logement
