

Politique de l'habitat et du logement



Politique de l'habitat et du logement

Ville de Fribourg

Conseil communal

Service d'urbanisme et d'architecture

Service des finances

Photos: Ville de Fribourg/Valentine Brodard, et Charly Rappo (couverture, p. 13)

Cette brochure a été réalisée sur la base des travaux menés par

CBRE «Research & Consulting»

Octobre 2025

Politique de l'habitat et du logement: la nécessité du changement	7
Une politique de l'habitat et du logement pourquoi?.....	9
Quelques chiffres	10
Cinq constats clés	11
Objectifs.....	12
Publics cibles prioritaires.....	13
Partenariats nécessaires	14
Une ville répondant aux besoins de sa population.....	15
Axe 1: Communiquer et informer	20
Axe 2: Accompagner et conseiller les propriétaires privés et les partenaires sociaux en accord avec la politique de l'habitat et du logement.....	21
Axe 3: Développer soi-même ou avec ses partenaires.....	25
Axe 4: Réglementer.....	28
Axe 5: Évaluer	30



Politique de l'habitat et du logement: la nécessité du 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 aimeraient 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 du diagnostic réalisé par la Ville de Fribourg pour définir sa politique de l'habitat et du logement.

La Ville a aussi pu constater que les nouvelles constructions réalisées dernièrement et prévues ces prochaines années ne font qu'accentuer ces déficits. Dans le parc des 1'500 nouveaux logements en cours de construction/finalisation, trois quarts comptent 3 pièces et moins. En additionnant les opérations de 2000-2022 et de 2023-2028, près de 5'300 logements auront été construits, parmi lesquels seulement 21 % de 4 pièces et plus. Les loyers des nouveaux 2 et 3 pièces mis sur le marché sont en outre souvent trop élevés pour les seniors souhaitant déménager.

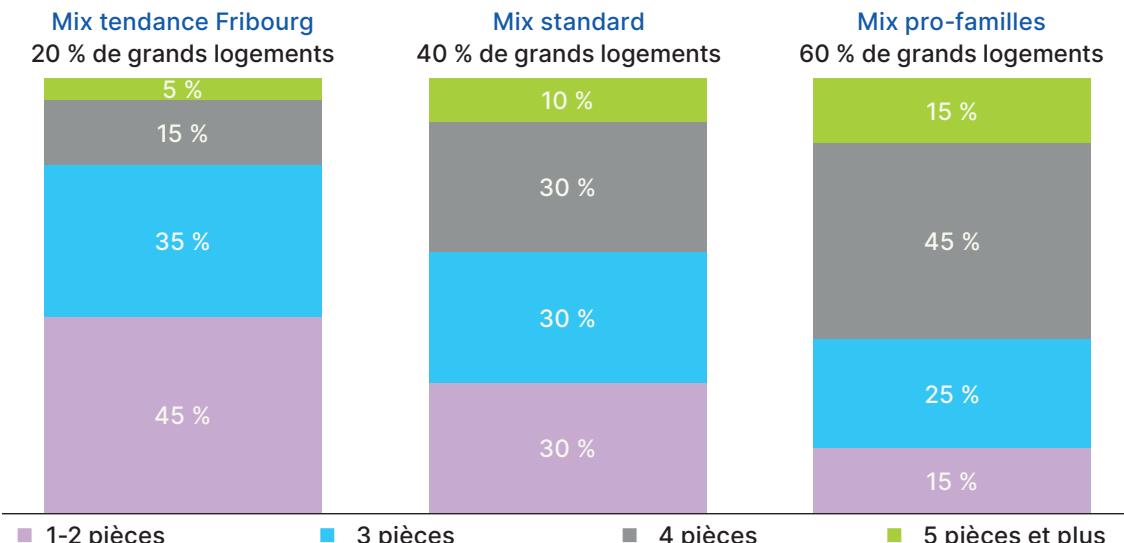
Si la commune laisse faire le marché sans intervenir, ce déséquilibre aura des conséquences majeures sur la structure sociale de Fribourg. La Ville veut favoriser un changement d'approche.

La politique de l'habitat et du logement est un dossier clé si l'on souhaite maintenir la mixité sociale et intergénérationnelle à Fribourg. Il ne s'agit donc pas seulement d'une question de logement. Les enjeux sont multiples et cruciaux.

Tout en se préoccupant de l'ensemble de ses habitant·es, la Ville a défini les familles avec enfants et les seniors comme cibles prioritaires de sa politique de l'habitat et du logement, car ce sont aujourd'hui les moins bien «servis» par le marché. Pour retenir les 150 ménages familiaux qui quittent la ville chaque année, il faudrait construire et rénover 2'200 logements qualitatifs à destination des familles, d'ici 2040. Pour attirer les couples d'âge moyen qui habitent hors de la ville et qui souhaitent s'y installer, 500 logements de qualité de 3 pièces seraient nécessaires. Dans les deux cas, les coopératives d'habitant·es et les PPE, dans des opérations à échelle humaine, sont à privilégier. Enfin, pour permettre aux seniors d'habiter dans des logements correspondant à leurs besoins, 1500 logements de 2 à 3 pièces adaptés (certains avec service) doivent être envisagés. Une grande partie d'entre eux devraient être proposés à des loyers abordables.

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

Même si elle n'a pas toutes les cartes en main pour agir, puisque les propriétaires et promoteurs jouent le rôle principal, la Ville est résolue à agir en nouant un dialogue constructif avec ces derniers afin d'inverser la tendance dans les meilleurs délais. Elle compte sur les travaux de diagnostic réalisés pour favoriser une prise de conscience des acteurs du marché et pour leur fournir les données nécessaires à leur action. Elle souhaite également réaliser des projets exemplaires sur les parcelles en mains communales.



Le diagnostic a permis à la Ville de développer une vision. Elle a ensuite pu fixer ses objectifs et présente désormais aux habitant·es et aux professionnel·les une liste des mesures qu'elle souhaite mettre en œuvre, tant pour le parc immobilier existant que pour le parc à venir.

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

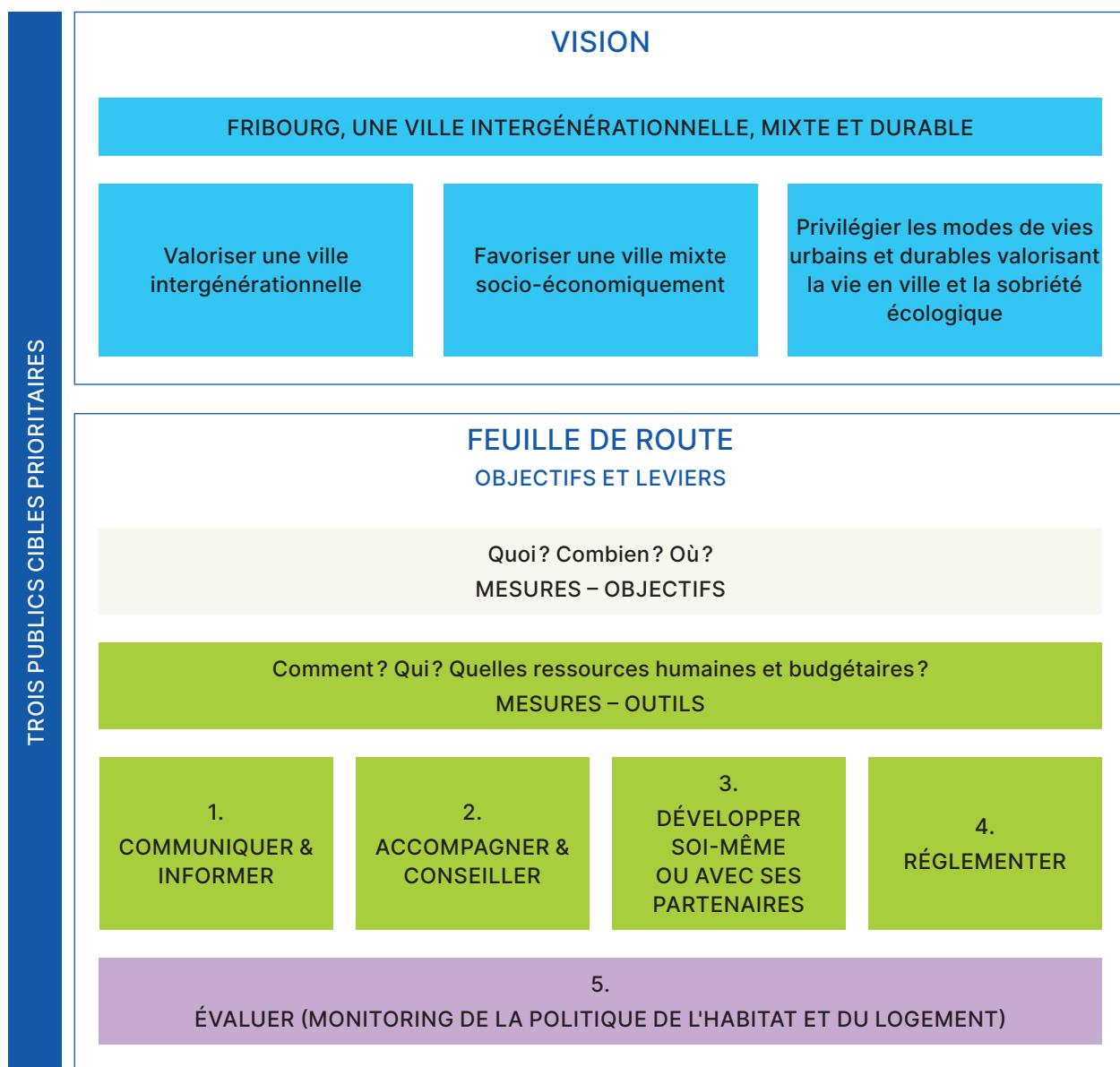
La Ville de Fribourg invite, grâce à sa politique de l'habitat et du logement, les porteurs de projet et les développeurs des futures constructions à souscrire à cette démarche.



Une politique de l'habitat et du logement pourquoi?

En 2022, la Ville de Fribourg a réalisé une étude approfondie sur la situation sociorésidentielle de son territoire, avec l'implication d'un bureau spécialisé et l'utilisation d'un outil de simulation sophistiqué, sur la base des données de l'Office fédéral de la statistique. Cette démarche – une première à l'échelle communale dans le canton – a permis d'établir un diagnostic précis et des projections sociodémographiques adaptées à la réalité fribourgeoise. Jusqu'ici, seules des extrapolations de chiffres nationaux, souvent calquées sur les grands centres urbains alémaniques, étaient disponibles, et se révélaient imprécises pour Fribourg.

En s'appuyant sur l'Observatoire du logement, qui réunit acteurs publics et privés, ainsi que sur ses propres statistiques communales, la Ville dispose désormais d'un inventaire inédit de son parc immobilier. Elle prévoit de le mettre à jour à intervalle régulier et d'adapter les différentes mesures à l'évolution de l'inventaire.



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.

Ces données révèlent plusieurs déséquilibres qui conduisent une partie de la population soit à quitter la ville, soit à occuper des logements inadaptés à leurs besoins et à leurs moyens – avec, pour conséquence, une baisse de la qualité de vie. Elles ont aussi permis à la Ville de fixer des lignes directrices.

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.

Le déséquilibre dans l'offre de logement a des répercussions sur de nombreux secteurs d'activité (baisse de la qualité de vie, impact sur la planification scolaire, préscolaire et parascolaire...). À long terme, l'évolution différenciée des quartiers existants et la multiplication des opérations déséquilibrées en termes de format de logements pourraient influencer sur les équilibres socio-démographiques et socio-économiques.

Ces impacts démontrent la nécessité d'une politique de l'habitat et du logement qui touche l'ensemble des politiques publiques de la ville: 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. Dans une société où les loisirs et l'expérience vécue sont prédominants, le cadre de vie devient le facteur de location résidentielle N° 1, avant même la qualité du logement.

La distinction entre logement et habitat est centrale:

- **le logement désigne l'unité bâtie, fermée et séparée destinée à l'habitation;**
- **l'habitat englobe l'ensemble des conditions de vie et de l'environnement résidentiel.**

Cinq constats clés

- Forte concurrence territoriale:** Fribourg doit renforcer son positionnement stratégique pour attirer et retenir durablement les ménages.
- 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.
- 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. Beaucoup d'entre eux sont occupés par de petits ménages, souvent âgés; des alternatives adaptées sont nécessaires pour encourager les déménagements.
- Disparités entre quartiers:** Les quartiers présentent des écarts importants sur les plans socio-démographiques et socio-économiques, avec un risque de créer un déséquilibre.
- 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.

Il est crucial d'influencer les développements futurs des PAD en favorisant un processus de partenariat, similaire à celui en cours à Torry-Est. La réussite de ce quartier sera particulièrement importante pour la Ville puisqu'on y prévoit la construction d'environ 1000 logements.

Pour atteindre les objectifs fixés, l'idéal serait de construire, dans de tels projets, au moins 40% de logements de 4 pièces et plus. Une grande partie des grands logements développés devraient être en PPE (usage propre), en coopérative d'habitant·es, ou en location de standing, et situés dans les meilleures localisations des quartiers.

Par ailleurs, un quota de logements adaptés à loyers abordables devrait être prévu à destination des seniors (en particulier des solos 4^e âge). Des logements de différentes catégories de prix en PPE, en coopérative d'habitant·es et en location devraient être destinés aux seniors du 3^e âge.

Objectifs

Le diagnostic a débouché sur des objectifs et des mesures qui dépassent la simple logique de production de logements pour considérer aussi les composantes des ménages, leurs besoins et leurs aspirations. 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 dans lesquels ils prennent place.

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

- **Valoriser une ville intergénérationnelle**

Maintenir un équilibre démographique en ciblant les jeunes ménages familiaux et les seniors, à travers une offre adaptée dans le neuf comme dans l'existant.

- **Favoriser une ville mixte socioéconomiquement**

Maintenir une diversité sociale en attirant notamment les familles et les ménages d'âge moyen et du 3^e âge, tout en permettant aux habitant·es actuel·les de rester.

- **Développer une ville durable**

Encourager les modes de vie urbains et écologiques en valorisant les ménages naturellement attirés par la ville, dans une logique de sobriété, de mixité et de convivialité.

La Ville doit agir sur plusieurs leviers:

- **Favoriser l'installation des familles en milieu urbain**

En développant des logements qualitatifs, répondant à leurs aspirations, que cela soit en propriété, en location et en coopérative d'habitant·es, la Ville pourra répondre aux besoins des familles et limiter l'exode vers la périphérie.

- **Intégrer activement les personnes âgées**

Adapter les logements du parc existant et du parc neuf aux besoins des seniors tout en développant des services permettrait de favoriser le vieillissement à domicile et de maintenir l'inclusion sociale tout en désengorgeant les EMS.

- **Rénover et valoriser le parc immobilier existant**

Le bâti actuel représente 90 % du parc urbain. Sa rénovation, dans le respect des bonnes pratiques architecturales, environnementales et sociales, est essentielle pour garantir un cadre de vie durable et éviter une dégradation irréversible.

- **Maintenir une mixité sociale**

Une politique active de mixité sociale est nécessaire pour éviter les déséquilibres entre quartiers et maintenir la cohésion sociale.

- **Fidéliser la jeune génération**

Offrir des logements tout au long du parcours résidentiel des jeunes, notamment des étudiant·es, nombreux·ses à Fribourg, est crucial pour les ancrer durablement sur le territoire.

Les simulations prospectives montrent qu'à l'horizon 2040, la commune pourrait se déséquilibrer démographiquement 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.

Selon un développement «tendanciel» des ressources foncières de la Ville, les développeurs vont préférer construire des petits logements qui attirent naturellement plus de petits ménages jeunes. Ces nouveaux logements ne sont pas habités par des ménages plus âgés pour des raisons de prix du marché, mais surtout de freins psychologiques au déménagement avec l'avancée en âge.

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.

Publics cibles prioritaires

La stratégie de la Ville cible en priorité trois publics insuffisamment pris en compte par le marché immobilier actuel:

- 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.

L'état des lieux quantitatif et qualitatif des opérations effectuées ces 30 dernières années mis en relation avec les besoins actuels des publics cibles prioritaires a montré que sur les 5'300 logements construits à Fribourg durant ce laps de temps, seuls 30 % des logements occupés par des ménages privés correspondent aux publics cibles prioritaires de la Ville. **Ainsi le parc de logement construit ces dernières années est déséquilibré et peu attractif pour les trois publics cibles prioritaires.**

Si la Ville a défini ses publics cibles prioritaires, elle ne laissera pas pour autant le reste des habitant·es de côté. Pour l'instant, les autres groupes cibles (jeunes solos et jeunes couples) trouvent plus facilement des logements correspondant à leurs aspirations.

La politique de l'habitat et du logement s'adaptera et affinera ses publics cibles prioritaires en fonction de l'évolution démographique de sa population.

Exemple: favoriser le déménagement des seniors qui veulent vivre dans un appartement plus petit

Un projet pilote a été mené à Oerlikon et récompense les personnes qui quitteraient un logement plus grand en leur garantissant un logement rénové au prix de l'ancien.

Le nouveau loyer est calculé sur la base du loyer au mètre carré de l'ancien logement. Ce projet a été lancé en 2023 dans le lotissement Accu. Ainsi, si un locataire paie un loyer net de CHF 1'800.- pour un 4 pièces de 110m², il ne paierait que CHF 1'300.- dans un 3,5 pièces de 80m².

Du fait de son parc immobilier conséquent, cette mesure est intéressante pour le propriétaire car cela lui permet de rénover les grands logements et d'en augmenter les loyers. Finalement, sur un plan financier global, même avec des prix de petits logements plafonnés, le propriétaire est gagnant.

La Ville de Fribourg entend s'inspirer de cet exemple.

Partenariats nécessaires

Malgré toute sa volonté, les leviers à disposition de la Ville pour agir sont limités et les acteurs·rices privé·es de l'immobilier jouent un rôle clé. La Ville de Fribourg est convaincue que ces dernier·ères sont en mesure d'évoluer avec leur temps.

Sans bases légales, il n'est pas possible de contraindre les grands propriétaires. Mais il ne faut pas sous-estimer leur motivation à remplir les critères environnement-social-gouvernance (ESG). L'image peut être aussi importante que la rentabilité. L'intérêt purement économique pourrait aussi jouer son rôle: la demande des 4 pièces et plus est forte, ce qui permet aux propriétaires de les louer facilement à des prix attractifs pour eux.

La Ville entend convaincre une partie des propriétaires pour faire boule de neige: il faut en effet savoir que deux tiers des logements de la ville sont détenus par 20 grands propriétaires, dont certains sont institutionnels.

La Ville prévoit d'accompagner et de conseiller les propriétaires privés sur les bonnes pratiques architecturales, environnementales et sociales, tant pour l'assainissement que pour les constructions neuves. Elle envisage aussi une charte « Logement ». À travers sa politique foncière active, la Ville entend également mieux maîtriser son développement.



Une ville répondant aux besoins de sa population

Les objectifs incluent la coordination de la politique de l'habitat et du logement avec les autres politiques publiques et la définition d'intentions de construction et/ou de rénovation de logements neufs ou existants incluant le développement d'espaces de quartier et de services.

- OBJECTIF 1** Cordonner la politique de l'habitat et du logement avec les autres politiques publiques
- OBJECTIF 2** Encourager l'assainissement et la rénovation de qualité dans le parc existant dans le respect des bonnes pratiques architecturales, environnementales et sociales
- OBJECTIF 3** Encourager la mobilité résidentielle: libération des grands logements sous-occupés grâce à l'adaptation des logements de 2 et 3 pièces
- OBJECTIF 4** Encourager la construction de logements neufs qualitatifs pour les publics cibles prioritaires
- OBJECTIF 5** Accompagner la transformation et la rénovation en encourageant la qualité en zone de faible et de moyenne densité
- OBJECTIF 6** Développer des projets pilotes exemplaires sur les parcelles publiques et privées dans le neuf et le parc existant
- OBJECTIF 7** Prévoir, programmer et animer des espaces de quartier et des locaux communs
- OBJECTIF 8** Développer l'offre de services pour répondre aux besoins de la population et plus spécifiquement aux aspirations des publics cibles prioritaires



OBJECTIF 1 Coordonner la politique de l'habitat et du logement avec les autres politiques publiques

Cette mesure vise à adopter une vision systémique entre la politique de l'habitat et du logement et les autres politiques publiques menées par la Ville (par ex. plan climat ou politique enfance et jeunesse). Voici une synthèse d'exemples de mesures découlant d'autres politiques publiques qui répondent notamment aux besoins des publics cibles prioritaires :

Pour les seniors

1. Aménagement de l'espace public:

Créer des espaces sans obstacles, agréables et végétalisés pour réduire les îlots de chaleur.

2. Mobilier urbain adapté:

Installer des bancs publics, fontaines à eau, toilettes accueillantes et abribus.

3. Accompagnement des déplacements:

Étudier de nouvelles offres pour préserver la mobilité et l'autonomie des seniors.

4. Lien intergénérationnel et sociabilité:

Soutenir les actions favorisant l'entraide et les liens sociaux, comme la mise en place de community-caring ou conciergeries sociales dans les quartiers.

5. Mettre à disposition des services:

Assurer l'autonomie des seniors en leur proposant des services à domicile.

Pour les familles

1. Aménagement de l'espace public:

Créer des réseaux de places de jeux de quartier et d'espaces publics innovants pour les familles en lien direct avec la nature et la biodiversité et qui pourraient favoriser les rencontres entre générations.

2. Mobilier urbain adapté:

Installer des bancs publics, fontaines à eau, toilettes accueillantes et abribus adaptés aux familles.

3. Accessibilité et sécurité:

Améliorer l'accessibilité des transports publics pour les enfants et sécuriser les chemins vers l'école.

4. Structures préscolaires et parascolaires:

Développer l'offre de places en structures préscolaires et parascolaires.

5. Lien intergénérationnel et sociabilité:

Soutenir les actions favorisant l'entraide et les liens sociaux et de voisinage comme les échanges de bon procédé (garde d'enfant entre voisins, repas partagés, espace panier bio regroupé, ...).

6. Offre de loisirs:

Développer et informer sur les loisirs sportifs, sociaux et culturels pour les familles (enfants et parents). Immiscer la culture au sein des quartiers afin de renforcer leur attractivité.

7. Mobilité:

Renforcer les réseaux de mobilité douce et l'accessibilité au car et vélosharing.

OBJECTIF 2 Encourager l'assainissement et la rénovation de qualité dans le parc existant dans le respect des bonnes pratiques architecturales, environnementales et sociales

Environ 70 % du parc de logement date d'avant 1990 et aurait besoin d'une potentielle rénovation, soit près de 15'000 logements, étant précisé que deux tiers du parc de la ville est détenu par des grands propriétaires – dont beaucoup d'institutionnels (soit environ 10'000 logements). Un partenariat renforcé avec ces propriétaires possédant plus de la moitié du parc de la ville est donc particulièrement intéressant.

Cette mesure vise à encourager l'assainissement et la rénovation qualitative du parc immobilier existant à Fribourg en trouvant des solutions innovantes et incitatives pour les propriétaires, afin de réaliser des rénovations gagnant-gagnant pour les locataires, les propriétaires et la Ville, tout en répondant aux besoins des locataires habitant les opérations rénovées, aux familles et aux seniors. Il convient de :

1. Valoriser les requalifications qualitatives respectant les bonnes pratiques architecturales, environnementales et sociales (minimisation de la hausse des loyers)
2. Prioriser l'attribution des logements aux locataires actuels et aux ménages de la ville de Fribourg
3. Favoriser des rénovations des grands logements de qualité
4. Favoriser l'adaptation de petits logements adaptés à prix abordable à destination des seniors

OBJECTIF 3 Encourager la mobilité résidentielle : libération des grands logements sous-occupés grâce à l'adaptation des logements de deux et trois pièces

Environ 450 deux pièces et 330 trois pièces se libèrent chaque année. En effectuant un accompagnement social au déménagement des seniors, la Ville, en partenariat avec les propriétaires, pourrait atteindre 10 % de logements de deux pièces/trois pièces adaptés chaque année, soit 80 logements

Cette mesure vise à faciliter la mobilité résidentielle des familles et des seniors pour optimiser l'utilisation des grands logements sous-occupés en adaptant les petits logements aux besoins des seniors. Pour ce faire l'ensemble du parc doit être considéré car les seniors habitent souvent des grands logements convoités par les familles, mais ont besoin de logements de deux et trois pièces plutôt habités par des solos et des couples.

Grâce à un partenariat avec les propriétaires et une attribution proactive des logements du parc existant libéré chaque année, il serait possible de loger une partie des publics cibles prioritaires. Pour cela, les logements de deux et de trois pièces devraient être adaptés à chaque rotation et proposés en priorité aux ménages seniors. Ainsi, les grands logements libérés pourraient être rénovés et mis au goût du jour des aspirations des familles et reloués à ces publics.

L'avantage de cette mesure est de pouvoir proposer plus facilement des petits logements adaptés abordables. Les logements de 2 pièces du marché neuf étant souvent au-dessus des moyens des personnes âgées.

OBJECTIF 4 Encourager la construction de logements neufs qualitatifs pour les publics cibles prioritaires

Les PAD représentent le plus grand potentiel en termes de nombre de logements intéressants. Les 10 PAD les plus attractifs présentent un potentiel d'environ 3000 nouveaux logements.

Cette mesure vise à promouvoir la construction de logements qualitatifs répondant aux aspirations résidentielles des familles et des seniors, avec une attention particulière à la qualité architecturale et à la diversification des modes de détention (locatif, coopérative d'habitant·es habitant·es ou PPE).

L'intégration de coopératives d'habitant·es habitant·es dans ces opérations pourraient renforcer l'attractivité des projets. Les coopératives d'habitant·es sont des structures où les habitant·es s'organisent pour gérer collectivement leur lieu de vie, favorisant ainsi la qualité du logement et des relations sociales tels que les échanges intergénérationnels. En outre, les coopératives d'habitant·es s'engagent souvent dans des pratiques de construction durable et écoresponsable.

OBJECTIF 5 Accompagner la transformation et la rénovation en encourageant la qualité dans la zone faible et moyenne densité

De nombreux projets ont été développés ces vingt dernières années, dans les zones de faible et de moyenne densité, mais les dernières parcelles non bâties commencent à se raréfier. À court terme (d'ici 5 ans), environ 25 logements par année pourraient se développer sur ces parcelles. En tout, cela représenterait entre 100 et 150 logements et une quinzaine de projets. À ce rythme, à moyen terme (d'ici 10 ans), la majorité des terres restantes sera très certainement construite. Tout futur développement dans ces zones impliquerait une opération de démolition/reconstruction. En tout, cela représenterait environ 350 logements d'ici 15 ans.

Cette mesure vise à accompagner la transformation et la rénovation dans les zones de faible et de moyenne densité pour garantir une qualité de l'habitat adaptée.

Encourager des opérations architecturales de qualité dans les zones de moyenne et de faible densité est essentiel pour plusieurs raisons. Tout d'abord, ces zones pourraient bénéficier d'un développement harmonieux qui respecterait leur identité locale tout en améliorant leur attractivité. Ensuite, des projets bien conçus peuvent contribuer à attirer durablement notamment les familles attirées par la vie en ville. Finalement, des petites opérations de qualité peuvent avoir un fort impact sur l'image de la Ville.

OBJECTIF 6 Développer des projets pilotes exemplaires sur les parcelles publiques et privées dans le parc neuf et le parc existant

Le rôle d'exemplarité d'un projet pilote pour une collectivité publique est essentiel pour inspirer et guider d'autres initiatives. En tant qu'expérimentation, il permet de tester des solutions innovantes dans un cadre limité, tout en montrant les résultats tangibles des démarches. Ce type de projet peut démontrer l'efficacité de nouvelles pratiques de production de logements. L'exemplarité réside dans la capacité à mobiliser les acteurs locaux, à favoriser la collaboration entre les différentes parties prenantes et à valoriser les retours d'expérience. L'exemplarité du projet pilote ne se limite pas à son succès immédiat, mais contribue à une dynamique collective d'innovation et de progrès.

Cette mesure vise à développer des projets pilotes exemplaires sur les parcelles publiques et privées, tant dans le neuf que dans l'existant. La Ville de Fribourg aspire à mettre en place un projet de logements exemplaire. Idéalement, ce projet devrait avoir les caractéristiques suivantes :

- Proposer des logements de deux pièces et de trois pièces adaptés aux besoins des seniors
- Proposer des grands logements qualitatifs adaptés aux besoins des familles
- Intégrer un programme de surfaces d'espace de quartier dans le projet et fédérer des acteurs du quartier qui les animerait/investiraient.

OBJECTIF 7 Prévoir, programmer et animer des espaces de quartier et des locaux communs

Les espaces de quartier jouent un rôle essentiel dans le renforcement du tissu social des quartiers et contribuent à l'inclusion sociale en accueillant des populations diverses, facilitant ainsi l'intégration des nouveaux arrivants. Ils peuvent servir de point de ressources pour les familles et les seniors, offrant ainsi un accès à des informations, des services et un soutien.

Ils offrent un espace de rencontre et d'échange pour tous : enfants, jeunes, familles, adultes et seniors. Ces lieux permettent de créer des liens intergénérationnels en organisant des activités variées, telles que des ateliers, des cours, ou des événements culturels. En somme, ces espaces sont des atouts précieux pour le développement de la qualité de vie sociale d'un quartier. Ces locaux contribuent ainsi à l'amélioration de la qualité de l'habitat des familles et des seniors du parc existant et du futur parc neuf.

Cette mesure vise à programmer et animer des espaces de quartier pour répondre aux besoins des habitant·es et créer un cadre de vie attrayant, en complément de l'offre existante.

Les espaces de quartier sont ceux prévus pour l'ensemble de la population. Ils doivent être prévus en parallèle aux locaux communs prévus par la réglementation du PAL (RCU). Les locaux communs, destinés spécifiquement aux habitant·es de l'immeuble, devraient également être programmés, animé et devraient posséder suffisamment de qualité au niveau architectural et fonctionnel pour pouvoir être attractifs et permettre aux habitant·es de se les approprier.

OBJECTIF 8 Développer l'offre de services pour répondre aux besoins de la population et plus spécifiquement aux aspirations des publics cibles

Des services tels que l'aide à domicile, les soins de santé personnalisés et les activités de loisirs adaptées permettent aux seniors de maintenir leur autonomie et de favoriser le lien social. Les résidences pour seniors offrent un cadre sécurisant avec des services de restauration et d'accompagnement mais ces services pourraient être délocalisés et non spécifiquement reliés à une opération. Pour les familles, l'accueil préscolaire et parascolaire, des ateliers éducatifs et des services de soutien parental contribuent à alléger le quotidien.

Les services à destination des seniors et des familles jouent un rôle crucial dans le soutien et l'amélioration de la qualité de vie.

À Fribourg, il y a très peu de logements seniors avec des mesures d'accompagnement (complètes) et il serait donc important de pouvoir développer les services. En dehors du logement, les services seraient essentiels pour créer un environnement bienveillant où seniors et familles peuvent s'épanouir et se soutenir mutuellement. Ces services pourraient soit être pris en charge par la collectivité ou proposé ponctuellement de manière payante en fonction des ressources économiques des différents bénéficiaires. Notons que la mise en place de services pour les seniors en parallèle de mise à disposition de logements adaptés fait partie des mesures importantes afin de favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible et ainsi éviter ou retarder l'entrée en EMS.

Les outils servent de leviers et se déploient en 5 axes:

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 du logement et en élargissant son champ d'action (achat, vente, cession en DDP).

OUTIL 3.2: Construire, financer et subventionner des projets via un fonds 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

Axe 1: Communiquer et informer

OUTIL 1.1	Mettre en place une communication « Politique de l'habitat et du logement »
DESCRIPTION	<p>Une bonne communication entre les autorités, les propriétaires et les habitant·es est essentielle. Une communication transparente renforce la confiance et encourage la participation des habitant·es dans les projets locaux. En impliquant les propriétaires et les résidents dans le dialogue, il est d'autant plus aisé de développer des solutions adaptées aux besoins et aspirations de la population.</p> <p>Cette communication inclura la diffusion régulière d'informations, la diffusion des bonnes pratiques, des conseils pratiques et l'organisation d'évènements sur la thématique de l'habitat et du logement.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none">• Élaboration des messages clés• Choix des canaux – supports de communication• Planification des actions ou événements
PLANNING	Dès 2026
OUTIL 1.2	Accompagner et renseigner la population
DESCRIPTION	<p>Cette mesure vise à fournir aux habitant·es des informations claires et accessibles, tout en les soutenant activement dans leurs démarches liées à l'habitat et au logement. La Ville, à travers le/la délégué·e au logement et le/la délégué·e senior, agira comme un point de contact essentiel pour la population, offrant des renseignements, des conseils sur les aides financières à disposition et une centralisation des demandes et besoins en logement.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none">• Renseignement et conseils• Centralisation des demandes de logement• Recueillir les besoins de la population en termes de logement et d'habitat
PLANNING	Dès 2026
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 de famille
DESCRIPTION	<p>Cette mesure vise à informer sur les différentes prestations de service disponibles à l'échelle de la Ville de Fribourg qui pourraient être complémentaires au logement pour les différents publics cibles. Les services à destination des seniors et des familles jouent un rôle crucial dans le soutien et l'amélioration de la qualité de vie. Pour les seniors, des services tels que l'aide à domicile, les soins de santé personnalisés, et les activités de loisirs adaptées permettent de maintenir leur autonomie et de favoriser le lien social. Les résidences pour seniors offrent un cadre sécurisant avec des services de restauration et d'accompagnement mais ces services pourraient être délocalisés et non spécifiquement reliés à une opération. Pour les familles, l'accueil préscolaire et parascolaire, des ateliers éducatifs et des services de soutien parental contribuent à alléger le quotidien.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none">• Diagnostic des besoins• Planification stratégique• Partenariats• Communication et sensibilisation
PLANNING	Dès 2027

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	<p>Informer les propriétaires privés sur la palette des possibilités de financement au niveau communal, cantonal et fédéral</p> <p>Cette mesure vise à recenser et informer les propriétaires privés sur la palette des possibilités de financement dans les domaines touchant à la thématique de l'habitat et du logement. En Suisse, les propriétaires peuvent bénéficier de divers financements fédéraux pour le logement.</p> <p>De plus, des subventions et des aides financières sont disponibles pour les rénovations énergétiques à l'échelle fédérale, cantonale et communale pour tous types de propriétaires, contribuant ainsi à la durabilité et à l'efficacité énergétique des bâtiments.</p> <p>Une aide pour l'analyse des potentielles adaptations des logements pour les seniors est proposée aux propriétaires par Pro Senectute.</p> <p>Des aides pour inciter à l'utilisation de matériaux durables sont également disponibles tout comme certains soutiens de Fondations privées qui accompagnent les propriétaires dans le développement de projets exemplaires.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Recensement de l'ensemble des aides financières existantes dans les domaines touchant à la thématique de l'habitat et du logement • Information sur ces aides
PLANNING	Dès 2027
OUTIL 2.2	<p>Conseiller et sensibiliser les propriétaires privés aux bonnes pratiques aussi bien pour l'assainissement que pour le neuf</p> <p>Cette mesure a pour objectif de conseiller et sensibiliser les propriétaires privés aux bonnes pratiques en matière d'assainissement et de construction neuve dans les domaines de la programmation, de la qualité du logement et de la politique d'attribution, pendant les phases de définition des objectifs et d'études préliminaires, ainsi qu'au stade de l'avant-projet. Elle vise également à diffuser les expériences innovantes et des projets exemplaires. Au stade de la commercialisation, les propriétaires peuvent s'engager sur une politique de l'attribution de leur logement: les grands logements aux familles et les petits logements adaptés prioritairement aux seniors.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Antérieure à l'élaboration de la définition des besoins (selon norme SIA 412), phase de l'idée: Les propriétaires peuvent prendre contact avec la Ville pour les aider dans la définition des objectifs du projet et du programme. La Ville fournit des renseignements sur les bonnes pratiques en termes de programmation, de qualité du logement (grilles, check-list, etc.) et d'attribution, et invite à signer la « Charte Logement ». • Accompagnement continu: Les services de la Ville restent disponibles pour toutes questions survenant au cours du projet, offrant un accompagnement pour l'assainissement/rénovation/extensions. • Un accompagnement spécifique peut être fait aux petits propriétaires souhaitant valoriser leur parcelle ou patrimoine dans les zones de faible et moyenne densité. • Lors du dépôt de permis de construire: L'inspecteur prévoit et reçoit des formulaires compilant les informations se référant au logement (tailles et nombre de logements, grille qualité, etc.). • Au stade de la « commercialisation », mise en œuvre de l'attribution: Les propriétaires ayant signé la charte approchent la Ville pour s'informer sur les modalités de mise en œuvre de l'attribution des logements.
PLANNING	Dès 2026

OUTIL 2.3	Encourage les propriétaires à adhérer à une charte « logement » et créer un réseau de partenaires
DESCRIPTION	<p>Adhérer à une charte logement permet aux propriétaires de bénéficier d'une meilleure visibilité et attractivité de leurs biens, ainsi que d'un soutien institutionnel pour la gestion de leur patrimoine. Ils peuvent également accéder à des incitations financières et à des ressources pour améliorer la qualité de leurs logements. Enfin, cela leur offre des opportunités de collaboration et renforce leur image positive au sein de la collectivité.</p> <p>La charte logement viserait à répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic en mettant l'accent sur la qualité du logement, une programmation ciblée et une attribution prioritaire des logements. Elle inclurait des quotas spécifiques pour différents types de logements, tels que les grands logements, les coopératives d'habitants, les logements en PPE, et les petits logements abordables. La charte prévoit également des critères d'attribution ciblés pour les publics les moins servis par le marché, comme les solos seniors, les couples seniors, les familles monoparentales, et les ménages familiaux. Enfin, elle s'engagerait à respecter des grilles de qualité de logement reconnues et validées par la Ville de Fribourg.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place une Charte « Logement » • Constituer une liste des grands propriétaires MOUP et institutionnels • Identifier les terrains/immeubles/propriétaires privés stratégiques • Diffusion, formation et sensibilisation • Animer un réseau de propriétaires • Informer les propriétaires de la Commune
PLANNING	Dès 2027
OUTIL 2.4	Mettre en place une plateforme d'échanges de logements / liste centralisée de demandeurs de logement à destination des locataires des propriétaires signataires de la charte
DESCRIPTION	<p>La mise en place d'une plateforme d'échanges de logements et/ou d'une liste centralisée des demandeurs de logement pour les locataires des propriétaires signataires de la charte offre de nombreux avantages. Les locataires peuvent trouver des logements adaptés à leurs besoins spécifiques, qu'il s'agisse d'un logement plus petit et adapté pour les seniors et d'un logement plus grand pour les familles. Les propriétaires bénéficient d'une visibilité accrue pour leurs biens, augmentant ainsi les chances de trouver des locataires fiables. En facilitant les échanges de logements, la plateforme contribue à une utilisation plus efficace des ressources disponibles, réduisant ainsi la sous-occupation des logements et contribuant à une utilisation sobre des ressources. L'utilisation d'une plateforme numérique gérée par la Ville permettrait de simplifier les processus de recherche et de gestion des logements.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Conception de la plateforme • Collaborer avec les développeurs pour créer une interface efficace • Mise en place des partenariats
PLANNING	Dès 2027

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
DESCRIPTION	<p>Cette mesure vise à offrir un accompagnement social et une aide financière aux seniors déménageant d'un grand logement pour faciliter leur déménagement vers des logements appartenant à des propriétaires adhérant à la charte et proposant des logements « adaptés ». Pour encourager les seniors à déménager dans des logements plus petits, il est essentiel de leur offrir des incitations. En effet, après avoir vécu longtemps dans le même logement, les loyers sont souvent bien inférieurs à ceux du marché neuf. Une solution pourrait être de fournir un accompagnement social au déménagement des seniors et une aide financière pour couvrir les frais de déménagement, ce qui rendrait le changement plus accessible et attrayant pour les personnes âgées. L'accompagnement social au déménagement des seniors est un ensemble de services conçus pour faciliter leur transition vers un nouveau logement. Il inclut un soutien émotionnel et pratique, où les seniors reçoivent des conseils pour gérer le stress lié au déménagement et de l'aide pour trier et emballer leurs affaires.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic des besoins • Planification et coordination • Communication et sensibilisation • Soutien émotionnel et pratique • Aide financière • Suivi et évaluation
PLANNING	Dès 2027

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
DESCRIPTION	<p>La mise en place de partenariats stratégiques avec les hautes écoles et/ou les associations de professionnels sur le territoire de la ville est une mesure essentielle pour bénéficier de l'expertise académique et professionnelle, favorisant ainsi l'innovation et l'amélioration des pratiques.</p> <p>L'Université et les hautes écoles apportent des connaissances avancées et des recherches de pointe, permettant de développer des solutions innovantes. Les associations de professionnels offrent une expérience pratique et des compétences spécialisées, essentielles pour la mise en œuvre efficace des projets.</p> <p>Par ailleurs, les collaborations avec l'Université, les hautes écoles et les associations de professionnels favorisent la formation continue et la création d'emplois, soutenant ainsi le développement économique local. En somme, ces partenariats stratégiques sont cruciaux pour le développement harmonieux et durable de la ville, en tirant parti de l'expertise et des ressources disponibles sur le territoire.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Évaluation stratégique • Planification du partenariat • Conclusion du partenariat
PLANNING	Dès 2027

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
DESCRIPTION	La Ville, à travers le/la délégué·e au logement et le/la délégué·e seniors, agiront comme un point de contact essentiel et comme un relais entre les acteurs sociaux compétents et la population.
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Recenser et identifier l'ensemble des acteurs privés et publics présents en ville de Fribourg • Servir de relais auprès d'acteurs privés et publics et informer sur les mesures de la politique de l'habitat et du logement • Identification commune des situations problématiques
PLANNING	Dès 2026



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 du logement et en élargissant son champ d'action (achat, vente, cession en DDP)
DESCRIPTION	<p>Une politique foncière active (PFA) – soit l'achat ou l'échange ciblé de terrains, permet d'accroître l'influence sur le marché du logement local et de répondre aux besoins identifiés. La Ville de Fribourg a mis en place en 2020 un fonds PFA. Cependant, il ne permet pas actuellement d'acquérir, de construire ni de rénover, mais uniquement de financer des travaux d'analyse liés à des objectifs PFA ainsi qu'à l'amortissement du patrimoine.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Coordination avec mesure-outil 3.2 et 3.3 • Analyse • Création • Mise en œuvre
PLANNING	En cours
OUTIL 3.2	Construire, financer et subventionner des projets via un fonds financier et/ou une nouvelle entité
DESCRIPTION	<p>Afin de construire, financer et subventionner des projets, la Ville de Fribourg peut actuellement agir à travers 3 entités: la commune politique, la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement et la Bourgeoisie de Fribourg. Concernant ces deux dernières, les mesures 3.4 et 3.5 permettront de définir leur rôle et de clarifier leur mission en tant que partenaires de la politique de l'habitat et du logement. Cependant, ces entités pourraient ne pas répondre à l'ensemble des objectifs, la création d'un fond financier ou d'une nouvelle entité indépendante pourrait donc être nécessaire.</p> <p>En effet, une fondation immobilière pourrait avoir pour rôle principal de soutenir et de promouvoir des projets immobiliers d'intérêt général. Elle pourrait acheter, vendre, développer et gérer des propriétés pour réaliser des projets de logement d'utilité publique et de rénovation urbaine.</p> <p>La mise en place d'un fonds financier permettrait de soutenir et financer des projets en accord avec la politique de l'habitat et du logement. Il pourrait proposer des aides ciblées pour accompagner les mesures afin de soutenir par exemple l'assainissement de qualité ou encore proposer des prêts à taux préférentiel pour les coopératives innovantes.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Définir la mission et les objectifs • Définir la gouvernance • Rédiger les bases réglementaires • Constituer le capital initial • Obtenir les autorisations • Lancer les activités
PLANNING	Dès 2026

OUTIL 3.3	Soutenir et favoriser l'implantation des coopératives d'habitant·es et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
DESCRIPTION	<p>L'intégration de maître d'ouvrage d'utilité publique et en particulier de coopératives d'habitant·es dans les opérations neuves ou de rénovation du parc existant renforce l'attractivité des projets. Les coopératives d'habitant·es sont des structures dans lesquelles les habitant·es s'organisent pour gérer collectivement leur lieu de vie, favorisant ainsi un cadre où la qualité du logement est primordiale. De plus, les coopératives d'habitant·es s'engagent souvent dans des pratiques de construction durable et écoresponsable. En mettant l'accent sur la participation et le partage, elles offrent une réponse efficace aux défis du logement, tout en renforçant le lien social entre les occupants. Elles permettent également aux habitant·es de s'investir financièrement en tant que sociétaire et donc d'avoir un accès à la propriété.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Fixer un quota de logements d'utilité publique développé par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique • Acquérir du foncier et/ou céder des terrains propriétés de la Ville en droit de superficie (DDP) • Créer des groupes de discussion/workshop/mise en relation/présentation entre investisseurs • Créer des partenariats entre Ville, coopératives et propriétaires et investisseurs • Proposer une mesure d'accompagnement pour des conseils avec l'Armoup • Pouvoir se porter garant et pouvoir proposer des prêts à un taux préférentiel • Acheter des parts en tant que sociétaire
PLANNING	Dès 2026
OUTIL 3.4	Clarifier le rôle de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement afin d'en faire un partenaire de la politique de l'habitat et du logement
DESCRIPTION	<p>La Fondation en faveur du logement est volontaire pour être un partenaire de premier rang de la Ville dans sa politique de l'habitat et du logement, souhaitant être exemplaire tout en respectant ses statuts de développement de logement à caractère social. Elle dispose d'une situation financière saine, ce qui lui permet de demander des emprunts pour financer ses projets. La Fondation peut également acquérir des biens, en particulier sous forme de droit de superficie afin d'y développer des projets exemplaires.</p> <p>Cependant, les statuts de la Fondation et l'interprétation qu'en fait le canton limitent sa marge d'action.</p> <p>Aujourd'hui, ses actions sont concentrées sur la gestion de son parc, acquis ou construits dans les années 1990 sur des terrains de la Bourgeoisie sous DDP pour la plupart. Ce parc est composé de 8 immeubles locatifs qui regroupent 200 logements. Actuellement, il n'y a pas de critères d'attribution clairement définis, tels que le taux d'occupation, ou encore la priorisation des demandes. Les objectifs et les publics cibles futurs de la Fondation seraient ainsi à clarifier.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des objectifs et des statuts de la Fondation • Définition des critères et missions • Développement d'un plan stratégique qui inclut les objectifs financiers et les types de logements à développer • Collaboration et signature d'une convention • Acquisition de terrains ou de bâtiments, construction et rénovation • Suivi et évaluation • Clarifier les processus et gouvernance
PLANNING	En cours

OUTIL 3.5	Clarifier le rôle de la Bourgeoisie afin d'en faire un partenaire de la politique de l'habitat et du logement
DESCRIPTION	<p>La Bourgeoisie est volontaire pour être un partenaire de premier rang de la Ville dans sa politique de l'habitat et du logement, souhaitant être exemplaire tout en poursuivant ses objectifs de rentabilité.</p> <p>La Bourgeoisie de Fribourg possède du foncier dans des localisations stratégiques telles que les PAD Torry-Est et les Hauts de Schiffenen. Toutefois, l'état des finances de la Bourgeoisie conditionne ses projets, car elle couvre l'ensemble de ses frais par le rendement immobilier, notamment les rénovations de bâtiments publics comme la Chapelle de Bourguillon.</p> <p>De prime abord, la Bourgeoisie n'a pas vocation à développer des logements en PPE mais plutôt à se concentrer sur le rendement locatif. Elle pourrait être un partenaire exemplaire pour effectuer des droits de superficie (DDP) en faveur des coopératives d'habitant·es contribuant ainsi à la diversité et à l'inclusivité du parc immobilier.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des critères • Développement d'un plan stratégique qui inclut les objectifs financiers et les types de logements à développer • Collaboration et signature d'une convention • Acquisition de terrains, construction et rénovation • Suivi et évaluation
PLANNING	En cours



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
DESCRIPTION	<p>Afin de mettre en adéquation le PAL avec la politique de l'habitat et du logement, une analyse juridique fine du RCU est nécessaire.</p> <p>Pour répondre aux aspirations résidentielles des publics cibles, il est nécessaire de développer une « qualité de ville » à échelle humaine, c'est-à-dire une vision du développement urbanistique et résidentiel qui propose des modes d'habiter répondant aux aspirations des ménages ciblés.</p> <p>Ainsi, il serait important, entre autres, de pouvoir développer des quartiers avec une densité-cible raisonnée.</p> <p>Le PAL adopté en juin 2024 étant aujourd'hui en cours d'examen final auprès du canton, certains éléments pourront être intégrés ultérieurement après approbation (délai de 3 ans) ou au retour d'examen final si les conditions d'approbation le demandent.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none">• Lister les éléments à incorporer• Vérifier leur faisabilité et répercussions• Assurer la cohérence entre les différents instruments de réglementation mise en place
PLANNING	En cours
OUTIL 4.2	Élaborer un règlement communal de portée générale sur le logement pour le parc neuf et pour le parc existant
DESCRIPTION	<p>En date du 30 mars 2021, le Conseil général a transmis au Conseil communal la proposition N° 21 (législature 2016-2021) lui demandant l'élaboration d'un règlement de portée générale sur la politique du logement social, d'utilité publique et coopératif.</p> <p>Ce règlement peut agir sur la préservation du parc existant et la promotion de logements neufs. La mise en place d'un règlement communal permettrait de mieux répondre aux besoins en logement de la population: garantir la pérennité de la construction de grands logements à destination des familles, développer une offre de petits logements abordables et adaptés, essentiels pour les seniors et enfin favoriser l'implantation de coopératives d'habitant·es et de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none">• Élaboration du projet de règlement• Adoption du règlement• Monitoring
PLANNING	En cours

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
DESCRIPTION	<p>La mise en place de conventions de développement entre la Ville et les propriétaires privés des différents PAD ou des réserves de densification du parc existant est essentielle. Ces conventions permettront de définir une programmation et une attribution prioritaire des logements, de s'accorder sur la qualité architecturale du quartier et les objectifs de densité-cible, ainsi que de définir les contributions aux taxes d'équipement. Grâce à ces partenariats, la Ville pourra bénéficier de l'expertise et des investissements des acteurs privés, tout en assurant que les projets répondent aux besoins de la population.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Négociation et accord • Consultation • Définition des termes • Signature de la convention • Mise en œuvre • Développement des projets • Suivi et gestion • Communication et transparence
PLANNING	Dès 2026



Axe 5: Évaluer

OUTIL 5.1	Développer un monitoring interne en lien avec les autres politiques publiques
DESCRIPTION	<p>Le monitoring de la politique de l'habitat et du logement et des politiques publiques associées est essentiel pour garantir leur efficacité et leur pertinence. Il permet de suivre et d'analyser les résultats des actions mises en place, offrant ainsi une vision claire de leur impact sur le marché du logement. Grâce à un suivi régulier, la Ville de Fribourg pourra ainsi identifier les points forts et les faiblesses de sa politique, et les ajuster en conséquence. Le monitoring contribue également à la transparence en fournissant des données fiables et accessibles à tous les acteurs concernés.</p> <p>La politique doit rester évolutive afin de s'adapter aux besoins de la population et des publics cibles, le monitoring est un outil indispensable. Il permettra d'ajuster/affiner les mesures et les leviers de sa politique de l'habitat et du logement et des différentes politiques publiques, selon l'évolution des besoins.</p> <p>Le monitoring facilitera également la collaboration entre les acteurs privés et la Ville de Fribourg, en offrant une base de données commune pour la planification et la mise en œuvre de projets de logement.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none">• Identification des objectifs et des indicateurs• Collecter les données et les analyser• Évaluer la politique• Ajuster la politique
PLANNING	En cours
OUTIL 5.2	Soutenir et développer l'Observatoire du logement
DESCRIPTION	<p>L'Observatoire du logement et immobilier de Fribourg a pour mission de mieux comprendre et d'analyser le marché locatif afin de répondre aux besoins de tous les acteurs de l'immobilier. L'Observatoire du logement de Fribourg vise à fournir une compréhension approfondie du marché locatif, contribuant ainsi à une gestion plus efficace et transparente du logement dans la région.</p> <p>Ses objectifs principaux incluent:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Traçabilité et transparence: Assurer une meilleure traçabilité des données locatives et offrir une transparence accrue sur les résultats du marché locatif.2. Analyse ciblée: Fournir des indicateurs précis et évolutifs qui éclairent le marché locatif fribourgeois, en tenant compte des spécificités des différentes régions urbaines.3. Partenariat public-privé: Collaborer avec des acteurs privés et publics pour créer un outil stratégique commun, permettant de mieux comprendre le marché locatif et de répondre aux besoins d'information de tous les acteurs de l'immobilier.4. Support décisionnel: Utiliser les données collectées pour appuyer les compétences et l'expérience des acteurs de l'immobilier, facilitant ainsi la prise de décisions informées et efficaces.
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none">• L'Observatoire pourrait être un relais intéressant pour la mesure d'un certain nombre d'indicateurs de la politique de l'habitat et du logement de la Ville.
PLANNING	En cours

