

**Rapport final du Conseil communal au sujet du postulat n° 162 (2021-2026)
de Mmes Anne Butty Revaz (Le Centre/PVL) et Chantal Wicky Collaud (CG)
demandant d'étudier la possibilité d'améliorer
et de monitorer la réponse aux besoins de logements estudiantins**

En séance du 20 janvier 2025, le Conseil général transmettait au Conseil communal le postulat n° 162 de Mmes A. Butty Revaz et C. Wicky Collaud lui demandant d'étudier la possibilité d'améliorer et de monitorer la réponse aux besoins de logements estudiantins.

Résumé du postulat

Le postulat demande au Conseil communal d'étudier comment la Ville de Fribourg peut répondre de manière adéquate à la demande en logements estudiantins, tout en développant un meilleur suivi de l'offre pour ce type de logements.

Les dépositaires considèrent que les données disponibles sur l'offre de logements étudiants sont incomplètes: la Ville de Fribourg devrait investiguer l'état des lieux pour s'assurer que l'offre de logements pour étudiant·e·s réponde adéquatement à la croissance des besoins des étudiant·e·s.

Ils estiment que cette investigation pourrait se faire en comparant l'offre totale (foyers, appartements privés, colocations) avec la demande réelle des étudiants via des sondages auprès des établissements d'enseignement supérieur. L'analyse inclurait par exemple les projets immobiliers en cours, l'évolution des taux de disponibilité et des loyers, ainsi qu'un benchmark avec d'autres villes universitaires similaires.

Le postulat demande au Conseil communal d'établir des recommandations pour améliorer le monitoring des logements étudiants et garantir une allocation efficace et transparente des ressources immobilières dédiées à cette population.

Réponse du Conseil communal

1. Préambule

Les Hautes Ecoles sont un atout irremplaçable pour Fribourg: elles attirent plus de 12'500 étudiant·e·s. Ces derniers dynamisent la ville, stimulent son offre culturelle et favorisent l'innovation

pour un cadre de vie agréable. Les étudiant·e·s étranger·ère·s ou d'autres cantons y recherchent quant à eux, lors de leurs études, une immersion universitaire et urbaine enrichissante. Le Conseil communal tient beaucoup au caractère universitaire de la ville.

La question du logement étudiantin a été étudiée en 2021 dans le cadre du diagnostic sur la demande et l'offre en logements pour la future politique de l'habitat et du logement (PHLO). L'analyse statistique a montré que la dynamique *Habitant-Habitat* n'était pas déséquilibrée pour le public que constitue "les jeunes" (moins de 40 ans d'âge, vivant seuls ou en couple): rien ne confirmerait pour le moment un besoin quantitatif prioritaire en logement (quantité, loyer) pour ce public précis. Les étudiant·e·s n'ont donc pas été identifié·e·s, pour le moment, en tant que *public cible prioritaire* de la PHLO.

Néanmoins, il n'existe pas encore un processus de compilation systématique de données sur l'offre et la demande en logements étudiantins. Dans le cadre de la PHLO, le Conseil communal compte mettre en place une série d'indicateurs pour suivre la dynamique du logement "des jeunes": ces indicateurs pourraient être enrichis par des données spécifiques à la population étudiantine qui fréquente les Hautes Ecoles situées en ville. Dans sa réponse au présent postulat, le Conseil communal présente un état des lieux puis explicitera sa vision sur le sujet.

2. Historique / Rappel des faits / État de situation

Aujourd'hui, la Ville de Fribourg ne dispose pas d'une base de données centralisée sur le thème "logement étudiants", qui fournirait des informations sur le domicile des étudiants inscrits aux Hautes Ecoles, sur le loyer payé et l'effort fourni pour se loger ou encore le type de logement occupé.

Une recherche auprès de plusieurs institutions a permis toutefois de récupérer des données pertinentes sur cette thématique. Pour obtenir des renseignements, la Ville a approché les Hautes Ecoles spécialisées et l'Université de Fribourg, la fondation Apartis, et le Service cantonal de la statistique et de la donnée (SSD). Elle a également consulté les données de l'Observatoire du logement et immobilier Fribourg (Immolab) et celles du diagnostic de la PHLO. Le tableau ci-dessous a été compilé grâce aux données obtenues sur demande auprès des Hautes Ecoles et du SSD.

Étudiants des Hautes Ecoles situées dans le canton de Fribourg, 2024	Tous les étudiants	Total des étudiants qui avaient une adresse de correspondance à Fribourg, avant le début des études	Part en % sur le total de tous les étudiants (12'567)	Total des étudiants qui avaient une adresse de correspondance à Fribourg, pendant les études	Part en % sur le total de tous les étudiants hors HEP (12'009)
Université de Fribourg	9'872	420	4,3%	2129	21.5%
Autres HEP et institutions de la formation des enseignants	558	60	10,8%	Non disponible-	
Haute École Spécialisée de Suisse occidentale, Fribourg	2'137	175	8,2%	247	11.5%
Total général	12'567	655	5,2%	2'376	19.8%

La part des inscrit·es qui ont donné une adresse de correspondance à Fribourg lors de leur inscription aux études en 2024 est proche de 20%. Un étudiant sur cinq vivrait à Fribourg et ces 2'376 étudiant·e·s nécessiteraient chacun·e une chambre ou un logement.

L'Immolab renseigne sur le nombre de logements et sur leur loyer. Son échantillon des chambres d'étudiants s'élève à 1135 éléments, mais il se compose exclusivement de "logements sans cuisine", un type particulier de logements proposé par les régies estudiantines et les foyers d'étudiants (quelques régies immobilières renseignent aussi ce type d'objet). En tenant compte des données 2024 de l'OFS, le nombre de logements de 1 et 2 pièces s'élève à 7'880 unités, soit 35% du parc immobilier de la ville. Cette part de petits logements est de 10% supérieure aux villes suisses de taille similaire (Neuchâtel, Sion) et de 15% plus importante par rapport à Lucerne ou Saint-Gall. Fribourg a donc beaucoup de petits logements, dans une proportion semblable aux grands centres urbains de Suisse (Genève, Bâle, Lausanne, Zurich).

La moyenne pondérée des loyers des chambres de l'échantillon d'Immolab s'élève à CHF 491.-. Pour les logements de 1 pièce et de 2 pièces, le loyer moyen des échantillons de l'Immolab s'élève respectivement à CHF 709.- et 1'134.-, en deçà des moyennes suisses (OFS). Des personnes un peu plus aisées, seules ou en couple, seraient probablement plus enclines à choisir un petit logement plutôt qu'une chambre sans cuisine. En poussant l'analyse, il apparaît que les loyers des logements plus grands permettent aux membres d'une colocation de payer un loyer moins cher (entre CHF 524.- et 462- par chambre par individu dans un logement de 4 ou 5 pièces).

Selon Apartis et l'Immolab, le marché locatif de chambres d'étudiants reste tendu en 2025, avec un taux de vacance touchant 0.2%. La vacance locative pour tous les autres types de logements en ville s'établit à 1.02% (31 juin 2025). Un autre signe d'une forte tension sur le marché ces derniers 12 mois, est le délai de relocation: 72% pour les appartements 1 pièce et 77% pour les 2 pièces sont reloués en moins d'un mois après résiliation de bail. En 2024, Apartis a reçu 3056 demandes pour l'entièreté de son parc (1222 sur trois communes, dont 873 chambres et studios à Fribourg même).

Ces chiffres, qui se basent sur un échantillon du parc des logements locatifs, sont à contrebalancer avec les retours des Hautes Ecoles. Pour les HES, les enquêtes de satisfaction auprès des étudiant·e·s montrent que trouver un logement reste relativement facile. Pour le service de l'UniFr qui a été contacté, les étudiant·e·s trouvent sans difficulté un logement; les inscrit·e·s à faible revenu pourraient néanmoins faire face à des difficultés si leur demande auprès d'une société comme SwissCaution est refusée. Enfin, alors que le nombre total étudiant·e·s des Hautes Ecoles a légèrement baissé entre 2015 et 2024 (-1000), l'Immolab montre que le nombre de chambres d'étudiants a augmenté d'un tiers entre 2018 et 2024 (+423). Sur la même période, la moyenne pondérée des loyers a augmenté de CHF 20.- (de CHF 471.- à 491.-).

L'état des lieux présenté plus haut a été établi à partir de données diverses envoyées sur demande, provenant de plusieurs sources, produites avec différentes méthodes et besoins. Il offre un aperçu d'un marché locatif statistiquement tendu mais qui n'imposerait pas, en comparaison avec d'autres villes suisses, de loyers prohibitifs ni une réelle pénurie d'options pour les étudiant·e·s qui chercheraient à se loger en ville de Fribourg. Mais il n'y a pas aujourd'hui pour la ville (et même le canton) d'outil de suivi compréhensif sur la question du logement estudiantin. Des questions restent effectivement en suspens et sont difficiles à réunir sans un travail plus complet de collecte, de suivi et d'analyse de données qualitatives et quantitatives. Comme il le sera expliqué plus loin, la Ville de Fribourg poursuivra ces investigations selon ses possibilités techniques et financières, conformément à la PHLO.

3. Développement

Le Conseil communal a validé la vision pour la PHLO qui souhaite valoriser une ville intergénérationnelle, favoriser une ville mixte socioéconomique, et développer une ville durable. Avec un vaste diagnostic sur la dynamique habitant-habitat, qui a mené à des constats, la Ville a identifié des publics cibles et les leviers d'actions, et a fixé des objectifs et des mesures pour concrétiser sa vision.

Aujourd'hui, et au regard des constats, la population étudiante n'est pas encore considérée comme un public prioritaire dans le cadre de la PHLO. Néanmoins, elle reste un groupe important à suivre et à considérer dans la thématique du logement, bien que sa prise en compte ne soit pas immédiate.

Parmi les objectifs et les outils de la PHLO figure la mise en place de suivis d'indicateurs, notamment en collaboration avec l'Observatoire du logement et de l'immobilier Fribourg (Immolab). Le développement de ces indicateurs, comme la mixité intergénérationnelle et le nombre de petits logements, constituera l'un des premiers pas de la PHLO.

En ce qui concerne spécifiquement le logement étudiant, une collaboration plus approfondie avec les Hautes Ecoles sera envisagée dans la PHLO quand le public des étudiant-e-s aura été reconnu "prioritaire". Cette collaboration prendra en compte les plans d'expansion et les objectifs de croissance des Hautes Ecoles, qui auront un impact direct sur la population étudiante et la demande en logements adaptés. La mise en place de cette coordination avec les acteurs du secteur et l'Etat permettra de mieux comprendre les besoins de la population étudiante, de développer des indicateurs pertinents et de suivre l'évolution de la situation, afin de pouvoir anticiper les seuils critiques d'action.

4. Conclusions

Trouver un logement demeure un défi pour tous, y compris les étudiant-e-s, tant en termes de confort, de disponibilité que de budget. Même si les étudiant-e-s peuvent choisir parmi plusieurs options de logement, les résidences universitaires sont souvent la première solution envisagée. Elles offrent un cadre sécurisant et favorisent la vie en communauté. Pour ceux et celles qui préfèrent une plus grande autonomie, la colocation est une option prisée. Les appartements partagés permettent de réduire les coûts tout en créant des liens avec d'autres étudiants. Le coût du logement à Fribourg varie en fonction du quartier et du type de logement. En général, les loyers sont plus abordables que dans d'autres grandes villes universitaires suisses comme Genève, Lausanne ou Zurich.

Si la Ville a défini ses cibles prioritaires, elle ne laissera pas pour autant le reste des habitant-e-s de côté. Pour l'instant, les autres groupes cibles (jeunes solos et jeunes couples) trouvent plus facilement des logements correspondant à leurs aspirations. À ce jour, la Ville dispose d'un parc bien adapté à la population étudiante et, sans ignorer l'importance de cette dernière, le Conseil communal compte se concentrer sur les publics cibles prioritaires de la PHLO. La PHLO continuera à diagnostiquer la dynamique habitant-habitat, à anticiper les besoins des différents publics, dont la population étudiante, et à identifier les publics prioritaires. Le Conseil communal saura alors agir au bon moment pour maintenir une population mixte et intergénérationnelle dans les quartiers de la ville.

Le postulat n° 162 est ainsi liquidé.