



Ville de Fribourg

Politique de l'habitat et du logement

Portrait et constats



Équipe CBRE « Research & Consulting »

Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, dr. ès sciences EPFL, directrice, cheffe de projet

François Yenny, architecte-économiste, MBA HEC, directeur senior, chef de projet

Virgil Menetrey, ingénieur géomaticien, consultant

Alexandre Andenmatten, ingénieur HES en informatique, traitement des données

Contact : mariepaule.thomas@cbre.com ; francois.yenny@cbre.com

Site : www.cbre.ch ; www.iconulting.ch

Ville de Fribourg

Conseil communal

Service d'urbanisme et d'architecture

Service des finances

Septembre 2023

Éditorial	5
Conseil communal de la Ville de Fribourg.....	5
Préambule	7
Fribourg, stratégie «Habitat 2040» : de la politique du logement à la politique de l'habitat.....	7
Une démarche en trois étapes.....	8
Portrait de la Ville de Fribourg	9
Constat 1 : Un marché immobilier résidentiel de plus en plus en détente et concurrentiel à l'échelle du canton et de la Suisse romande	9
Constat 2 : Une ville avec une offre importante en petits logements mais une pénurie de grands	10
Constat 3 : Des besoins variables selon le type de ménage et un parc de grands logements sous-occupés	12
Constat 4 : Une mosaïque de quartiers avec des disparités sociodémographiques, socioéconomiques et typomorphologiques.....	15
Constat 5 : Des ressources foncières importantes.....	17
Des constats à la vision	20
Synthèse des constats	20
Une vision : une ville intergénérationnelle, mixte et durable.....	21
Trois public-cibles prioritaires.....	23
De la vision à la feuille de route : trois objectifs et des mesures	25
Une feuille de route : 3 objectifs, des mesures.....	26
Cinq leviers d'action à disposition des communes.....	26



4

Éditorial

Trouver un logement correspondant à ses besoins et ses aspirations peut constituer un grand défi. Les raisons varient d'une ville à l'autre. La Ville de Fribourg n'est pas épargnée, mais ce manque est caractéristique et particulier dans le centre cantonal. Les moyens et grands logements, à la location et à la vente, sont difficiles à obtenir.

La Ville de Fribourg souhaite mener une politique active du logement. Pour ce faire, elle a réalisé un diagnostic précis et ciblé sur son territoire. C'est la première fois qu'une commune fribourgeoise établit un inventaire statistique aussi fin de son parc immobilier.

Sur la base des résultats de l'Observatoire du logement, qui regroupe des acteurs·rices privés·es et publics·ques du marché immobilier fribourgeois, complété par les statistiques communales et appuyé par un bureau d'expertise en la matière, le résultat est un regard clair et éclairé pour la suite de la planification.

Le défi est important pour réaliser des quartiers où l'habitat est de qualité dans une dimension tant sociétale qu'économique et environnementale, et donc durable. Alors que le bâtiment est responsable de 30 % des émissions de CO₂ en Suisse, il convient de construire, de rénover et d'assainir pour proposer des logements pour toutes et tous.

Pour la ville de Fribourg, l'enjeu primordial ces prochaines années sera de répondre aux besoins de logements tout en proposant de nouvelles manières de bâtir, des techniques innovantes basées sur les choix des matériaux, ou en tenant compte de l'économie circulaire autant que possible.

Or, en même temps, les leviers à disposition de la Ville pour agir sur ce terrain sont ténus et les acteurs·rices privés·es de l'immobilier y jouent un rôle clé.

Néanmoins, le Conseil communal entend relever le défi et souhaite se doter d'une véritable politique de l'habitat et du logement.

Cette première brochure livre un portrait et des constats liés à la composition du parc de logements en ville de Fribourg. À ce titre, elle constitue tant une base pour la future politique de l'habitat et du logement qu'un outil de travail pour les acteurs·rices privés·es de l'immobilier.

Le Conseil communal

5



Thierry Steiert, syndic (au centre)
Direction de l'administration générale,
des ressources humaines, du Service juridique et
du Service de la Bourgeoisie

Laurent Dietrich, vice-syndic (2^e depuis la gauche)
Direction des finances, de la culture et
de l'informatique

Pierre-Olivier Nobs, conseiller communal
(2^e depuis la droite)
Direction de la police locale et mobilité et
des sports

Mirjam Ballmer, conseillère communale
(à gauche)
Direction de l'enfance, des écoles et
de la cohésion sociale, de l'aide sociale et
des curatelles d'adultes.

Elias Moussa, conseiller communal (à droite)
Direction de l'édilité (services d'urbanisme
et d'architecture et du génie civil,
de l'environnement et de l'énergie)



6



Préambule

Fribourg, stratégie « Habitat 2040 » : de la politique du logement à la politique de l'habitat

« La Ville de Fribourg s'est lancée dans une démarche de politique de l'habitat pour connaître plus précisément la situation sociologique, démographique et économique de son territoire habité. Afin de poser une vision, il semblait important de savoir ce qui fait l'identité de Fribourg pour que la commune réponde à la population grâce à l'ensemble de ses politiques publiques. »

Les ménages habitent non seulement un logement mais une commune qui propose une certaine qualité de vie. Afin d'attirer et d'ancrer ses habitant-e-s sur le long terme, la politique de l'habitat touche l'ensemble des politiques publiques d'une Ville. L'objectif de la Ville est de mieux répondre aux besoins en matière de logement et de modes de vie des habitants en se basant sur un diagnostic solide de la situation actuelle et en posant une vision systémique en termes de politique de l'habitat pour les prochaines années.

Comment se compose le parc de logement aujourd'hui ? Quelle taille (nombre de pièces, surface) ? Quels sont les niveaux de prix du marché immobilier ? Quels projets ont été développés par les investisseurs immobiliers ces dernières années ? Quel est le profil sociodémographique des quartiers et de la Ville ? Quel quartier regroupe le plus de familles, le plus de seniors ? Dans quels types de logement les différents types de ménages vivent-ils ? Quels nouveaux types de ménages pourront et voudront habiter la Ville de Fribourg demain tant en termes de qualité du logement que de qualité du cadre de vie ? Quels types de quartier et de Ville doit-on développer pour répondre à leurs aspirations ? »

Souvent confondus, le logement et l'habitat sont complémentaires mais non identiques. **Le logement** désigne un local fermé et séparé destiné à l'habitation. **L'habitat** désigne plus largement **l'ensemble des conditions d'environnement du logement, à savoir la qualité de vie au sens large** (c'est-à-dire les qualités fonctionnelles, sociales et sensibles du quartier et de la Ville dans lequel on réside). Habiter ne se résume donc pas à occuper un logement pour répondre au besoin fondamental de se loger.

La politique du logement est un important moyen d'action parmi d'autres permettant de répondre à une vision et à des objectifs politiques d'une commune.

La politique d'habitat permet d'étendre le regard strict porté sur le logement et de considérer d'une part les différentes dimensions de la relation entre l'être humain et le lieu où il réside (usages et pratiques sociales, dimensions affectives et identitaires, normes et coutumes) et d'autre part le contexte social et spatial dans lequel s'inscrit le logement. Dès lors, un ménage va ainsi effectuer toute une série de choix implicites ou explicites qui vont le conduire à habiter une commune, un quartier et un logement. Dans une société où les loisirs et l'expérience « vécue » sont prédominants, le cadre de vie devient le facteur de localisation résidentielle n° 1 puis vient la qualité du logement choisi.

Pour passer d'une réponse quantitative (nombre X de logements à construire) à une réponse qualitative (pour qui, comment et où construire), il est nécessaire de comprendre finement le territoire de la Ville de Fribourg afin d'identifier les principaux enjeux pour les prochaines années et de pouvoir agir en conséquence.

7

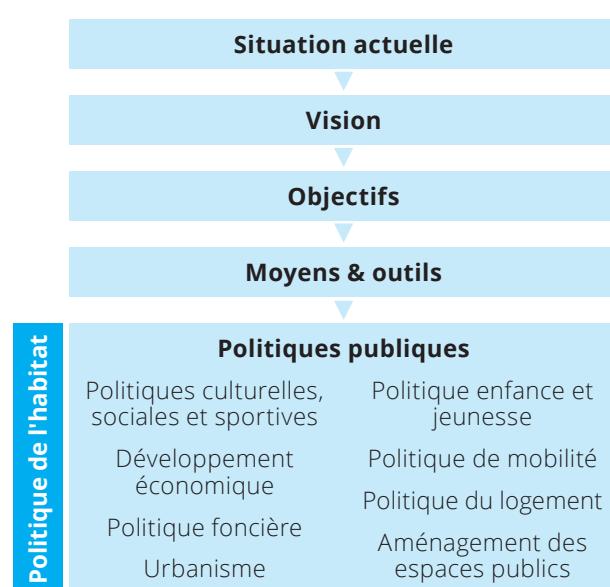


Fig. 1 Politique de l'habitat : de la vision aux moyens (selon CBRE Research and Consulting)

Une démarche en trois étapes

L'étude « Politique de l'habitat et du logement » de la Ville de Fribourg a permis de dégager plusieurs constats et enjeux résidentiels pour la Ville de Fribourg. Forts de ses constats, le Conseil communal a posé une vision du développement résidentiel de la Ville de Fribourg de laquelle découlent 3 objectifs et des mesures (Stratégie « Habitat 2040 »).

Cette démarche, qui s'attache aux composantes des ménages, à leurs besoins et à leurs aspirations résidentielles, permet ainsi aux autorités communales d'aller au-delà de la simple mise à disposition de nouveaux logements. En effet, elle livre des pistes pour **générer un développement qualitatif de la Ville et non plus uniquement quantitatif**. En résumé, le débat ne se place plus seulement sur **le nombre de logements à construire**, mais sur **leurs caractéristiques et leurs qualités qui**

découleront directement des publics cibles que la Ville de Fribourg souhaiterait accueillir dans le cadre de sa politique de l'habitat. Pour les prochaines décennies, l'objectif de la Ville de Fribourg est **de préserver une très forte qualité de vie et de « Ville »** pour les Fribourgeois mais également pour les futurs habitants.

Face à l'entrée en vigueur du nouveau PAL, qui interviendra ces prochaines années, il était impératif d'avoir un portrait socio-résidentiel de la Ville de Fribourg (**diagnostic**) ainsi que des projections sociodémographiques précises (**prospective**) afin de pouvoir agir en conséquence (**stratégie et feuille de route**). Cette étude, menée en 2022 par l'équipe « Research & Consulting » du bureau CBRE, s'est basée sur les données publiques disponibles à l'Office fédéral de la statistique.

8

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

Atelier politique I	Atelier politique II	Atelier politique III
<ul style="list-style-type: none">• Constats et enjeux du diagnostic• Choix/validation des scénarios	<ul style="list-style-type: none">• Présentation des impacts des scénarios• Énoncé de la vision résidentielle préférée et de ses publics-cibles à privilégier (objectifs Ville et sites)	<ul style="list-style-type: none">• Synthèse des visions résidentielles « préférées »• Propositions et exemple de « feuille de route »• Validation

Fig. 2 Processus de l'étude « habitat »
(selon CBRE Research and Consulting)

La stratégie de politique de l'habitat et du logement de la Ville de Fribourg sera un outil extrêmement précieux pour envisager sereinement un développement urbain harmonieux répondant aux modes de vie actuels et aux modes de vie des générations futures. En donnant des lignes directrices claires, elle permettra d'adapter l'offre de logements quantitativement et qualitativement.

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

Portrait de la Ville de Fribourg

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

Après plusieurs années de pénurie dans le canton de Fribourg, **une détente globale du marché du logement est observée** récemment. Le taux de vacance devrait rester proche de l'équilibre (1,5 %) ces prochaines années. À l'échelle du canton, il est passé de 0,94 % en 2015 à 1,85 % en 2021.

Pour les logements locatifs, cela signifie que dans les communes et les quartiers les moins demandés **une stagnation voir une baisse des prix commence à**

être observée. Cette baisse des prix ne concerne pas les logements en PPE et les villas individuelles pour lesquelles les prix continuent d'augmenter, ces objets étant plus rares à la vente.

Dans un marché plus équilibré, présentant même un risque de suroffre à l'échelle cantonale, les ménages **se retrouveront moins contraints dans leurs choix résidentiels et auront davantage le choix d'habiter leur commune de prédilection dans un logement adapté à leur budget, leur taille de ménage et leur mode de vie**.

9

Par ailleurs, **la concurrence territoriale pour attirer certains types de ménages ou de contribuables sera plus forte à l'avenir**.

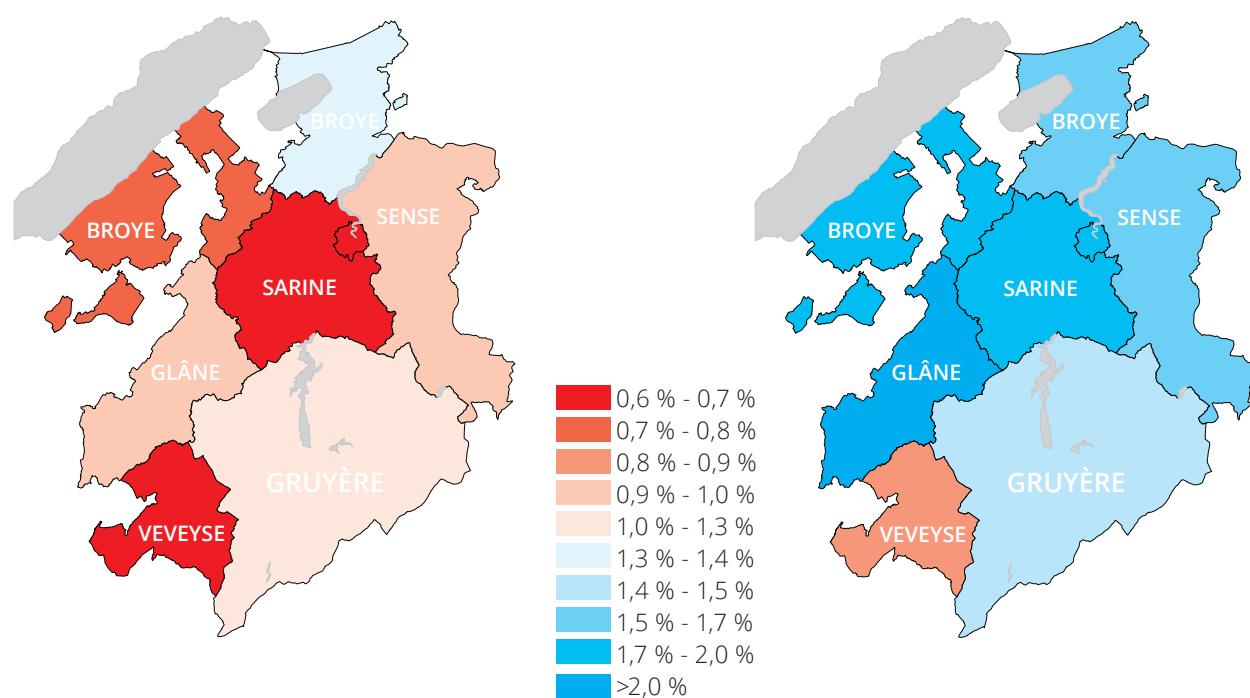


Fig. 3 Évolution des taux de vacance par district entre 2015 et 2021. Source : SStat, opendata.swiss (selon CBRE Research and Consulting)

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

Une croissance modérée du parc de la ville par rapport au canton

Le parc de la Ville de Fribourg est constitué de **22'408 logements en 2020**, soit 14 % du parc cantonal. Avec un taux de rotation d'environ 12 % par année, environ 2'000 logements reviennent sur le marché chaque année.

Entre 2011 et 2020, le nombre de logement est passé de 21'029 à 22'408, soit une **augmentation de 1'379 logements en 10 ans**. Cela représente un taux de croissance annuel moyen de 0,7 %. Durant la même période, la croissance annuelle moyenne du parc cantonal est de 2,2 %, celle du district de la Sarine de 1,5 % et celle de l'Agglomération de Fribourg de 0,9 %. **Les constructions en Ville de Fribourg sont ainsi moins importantes que dans les autres périmètres.**

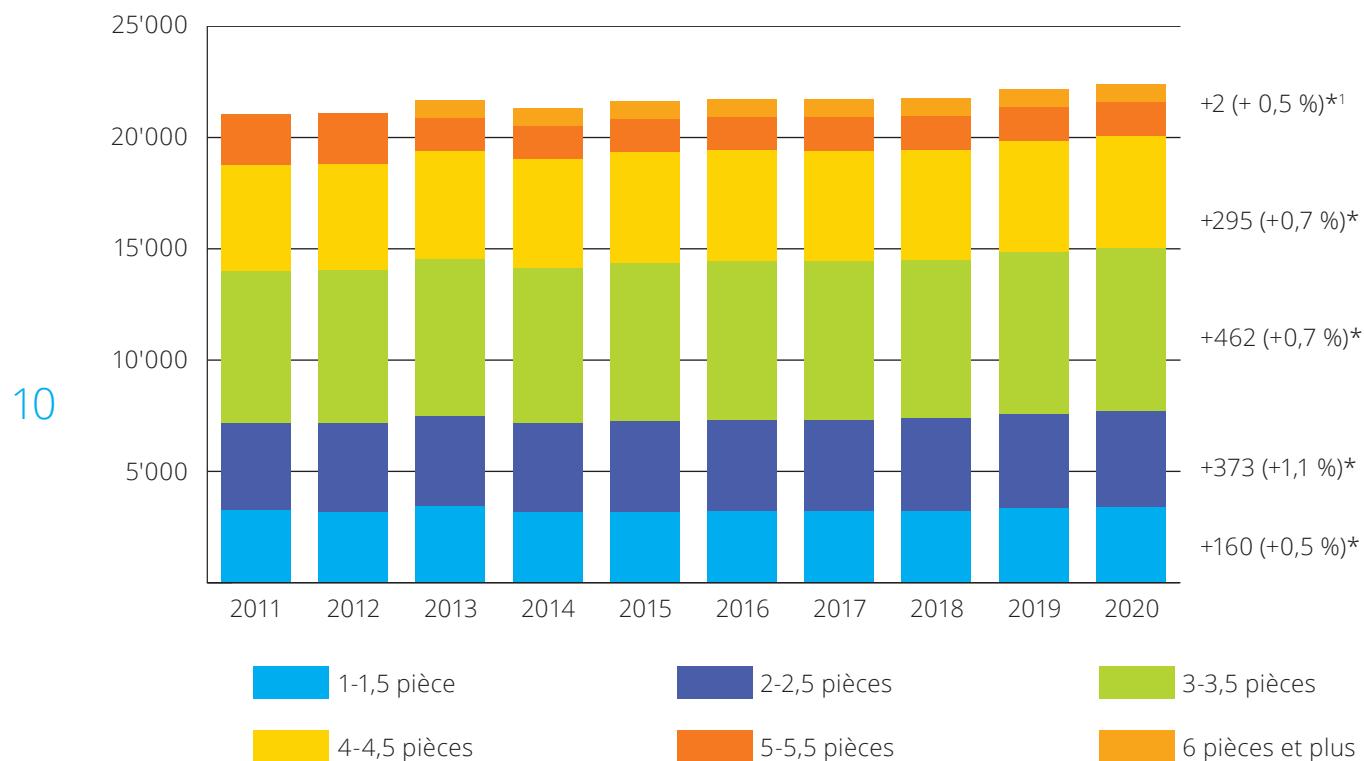


Fig. 4 Évolution du parc 2011-2020 et structure du parc
(OFS selon CBRE Research and Consulting)

Les logements ayant le plus été construits en Ville de Fribourg sont les 2-2,5 pièces (+373, +1,1 %/an) et les 3-3,5 pièces (+462, +0,7 %/an).

Deux tiers du parc constitués de logements de moins de 3 pièces

Le parc de logements de petite et moyenne taille (1 à 3,5 pièces) à Fribourg est plus élevé que dans les autres périmètres (près de deux tiers du parc). Au contraire, **les grands logements (4 pièces et +) ne représentent qu'un tiers des habitations de la commune.** Dans l'Agglomération, 55 % du parc est constitué de grands logements.

Une pénurie de grands logements

Outre les 1 pièces pour qui la vacance a globalement été supérieure à l'état d'équilibre durant ces 10 dernières années, la vacance des petits et moyens logements (1 à 3,5 pièces) a augmenté depuis 2018, pour passer au-dessus du seuil d'équilibre. **L'offre du marché des petits logements répond largement à la demande présente en Ville de Fribourg.** La situation pour les **grands logements (4 pièces et plus)** est relativement différente puisque, depuis 10 ans, leur taux de vacance a toujours été en dessous du seuil d'équilibre. **Un état de pénurie des grands logements est présent en ville de Fribourg depuis les 10 dernières années.**

Ainsi, **l'offre globale en grands logements est relativement restreinte en Ville de Fribourg tandis que le marché des grands logements est plus important dans les communes limitrophes**, avec également des taux de vacances supérieurs.

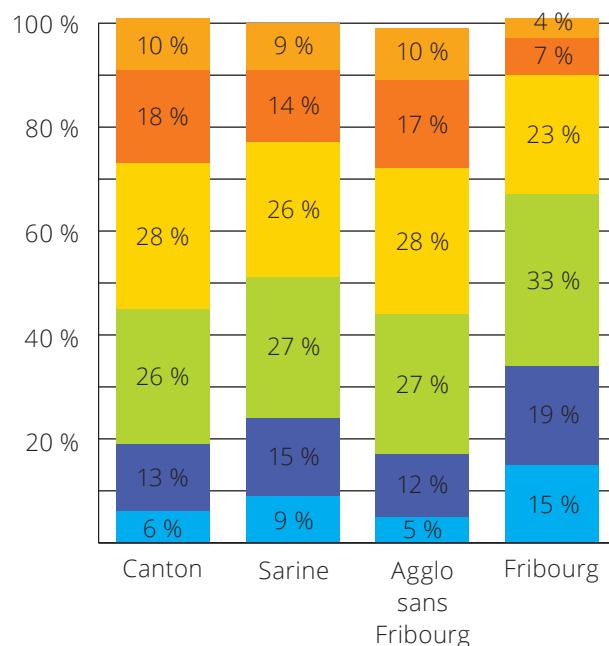


Fig. 5 Structure du parc en 2020 (arrondis : 100 ± 1 %)
(OFS selon CBRE Research and Consulting)

11

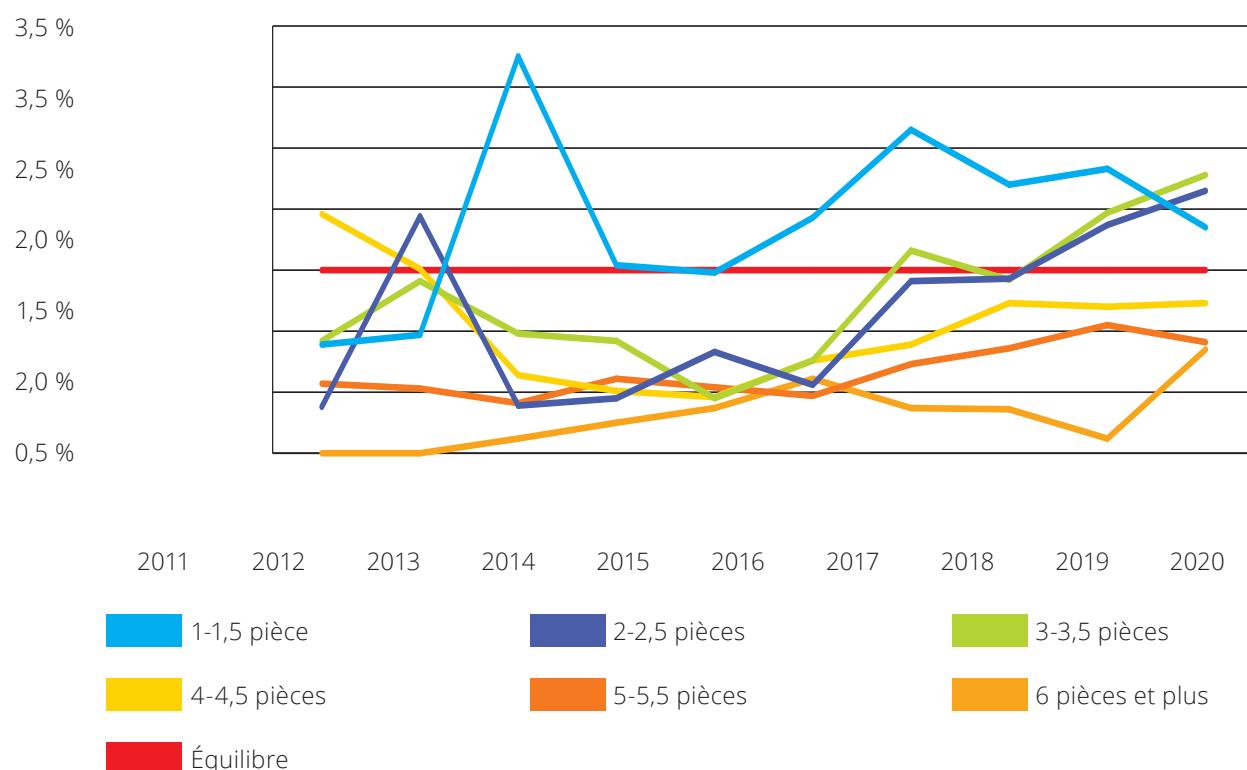


Fig. 6 Évolution des taux de vacance 2011-2020
(OFS selon CBRE Research and Consulting)

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

Une ville avec une surreprésentation de ménages solos ou en couple

La Ville de Fribourg est habitée par 17'688 ménages, soit par environ 38'300 personnes en 2020.

24 % sont des jeunes ménages, 21 % des ménages d'âge moyen, 20 % des seniors et 32 % des ménages familiaux, dont la moitié constituée de familles avec des enfants adultes. La Ville de Fribourg a une structure sociodémographique caractéristique d'une ville-centre.

Les grands logements ne sont pas forcément occupés par des familles

Les petits logements sont quasiment exclusivement occupés par des petits ménages solos ou en couple de tout âge. En moyenne, les grands logements sont occupés par 56 % de familles et de jeunes couples. Les trois pièces sont occupés par près de 40 % de familles et 60 % de petits ménages.

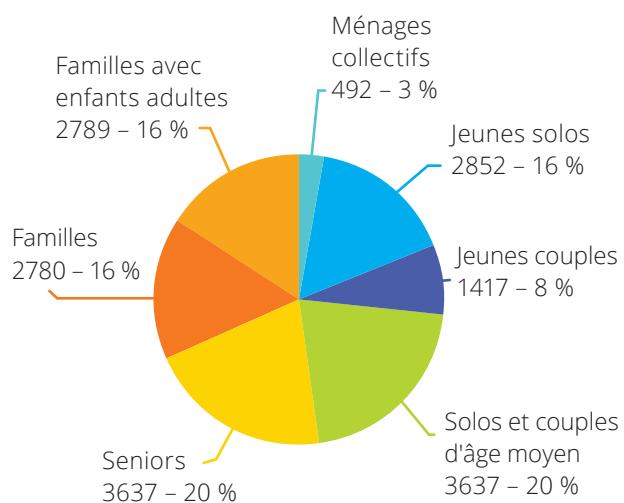


Fig. 7 Évolution des taux de vacance par district entre 2015 et 2021
(arrondis : 100 ± 1 %)
(selon CBRE Research and Consulting)

12

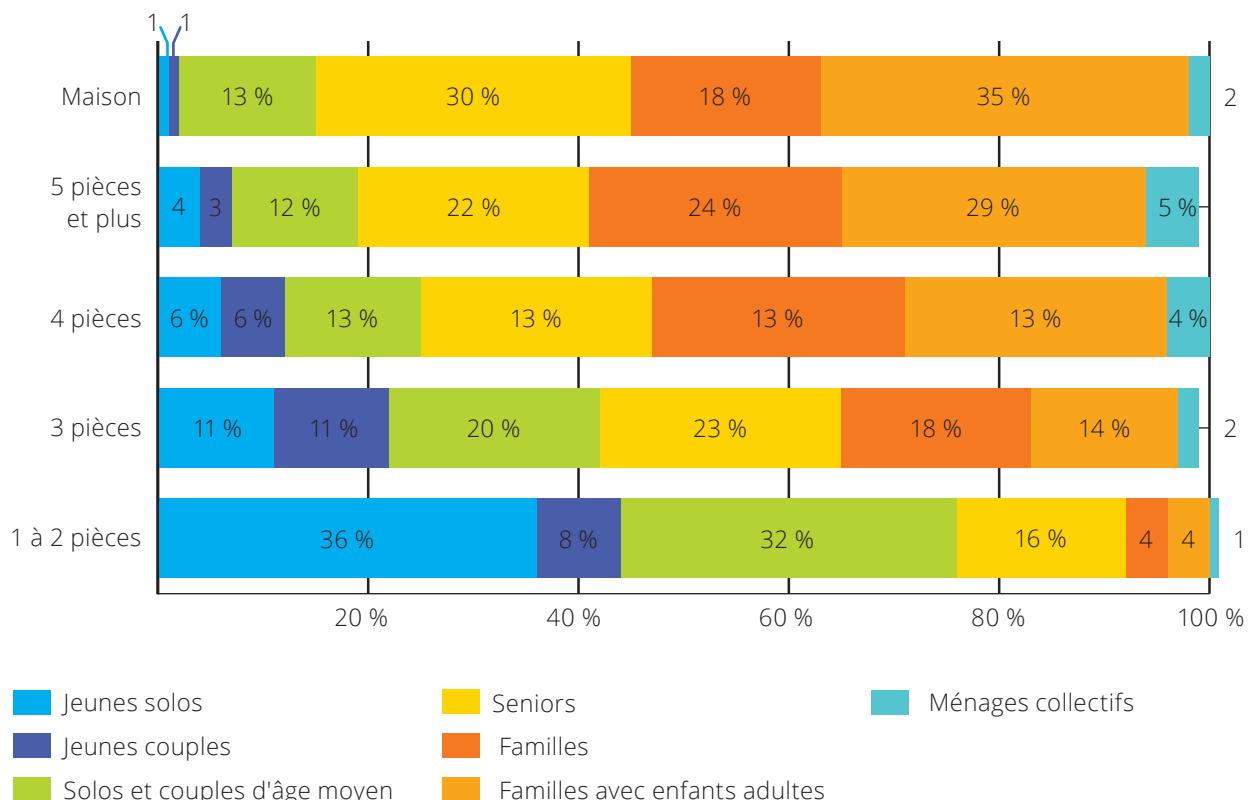


Fig. 8 Occupation du parc du logement (arrondis : 100 ± 1 %)
(OFS selon CBRE Research and Consulting)

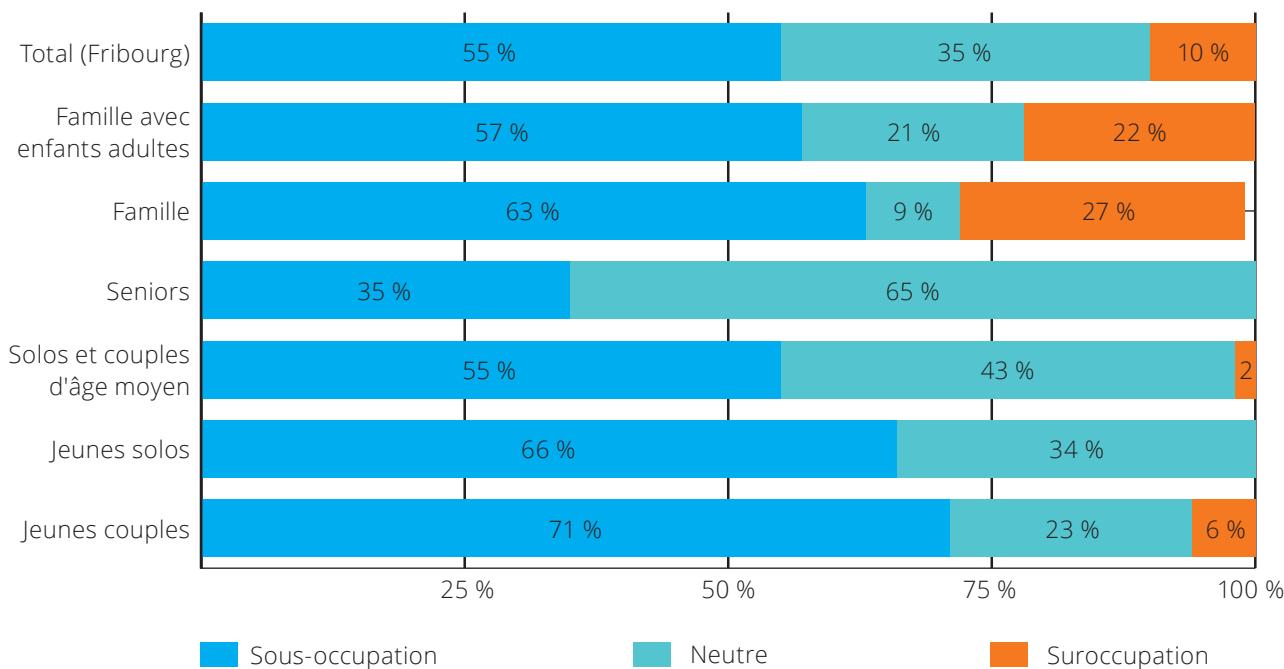


Fig. 8 bis Occupation du parc du logement (arrondis : 100 ± 1 %)
(OFS selon CBRE Research and Consulting)

Ainsi, un tiers du parc de logement est sous-occupé dont plus de 60 % des grands logements de 4 pièces et plus. Deux tiers des ménages seniors sous-occupent leur logement (c'est-à-dire ont un logement de 2 pièces ou plus supérieur à la taille de leur ménage) **tandis qu'un tiers des familles sur-occupent leur** (c'est-à-dire ont un logement inférieur à la taille de leur ménage). Une occupation « neutre » est caractérisée par un logement au nombre de pièces similaires ou d'une pièce en plus par rapport à la taille du ménage.

13

Deux groupes avec des besoins particuliers de politique de l'habitat : les familles (et les jeunes couples) et les seniors

Les besoins en logement évoluent, selon la trajectoire de vie des individus. À chaque cycle de vie émergent des besoins spécifiques.

Quatre grandes « situations » de vie constituent des déclencheurs de besoins en logement et en habitat différenciés :

-
- 1 : Le logement des jeunes
(moins de 40 ans)
-
-
- 2 : Le logement des familles
(y compris monoparentales et familles avec des enfants adultes)
-
-
- 3 : Le logement des solos et des couples d'âge moyen
(40-64 ans)
-
-
- 4 : Le logement des seniors
(3^e et 4^e âge)
-

Les ménages « seniors »

Après 65 ans, les ménages **seniors** déménagent moins souvent que la moyenne. Le taux de rotation des séniors est de 4 %, soit une fois tous les 25 ans en moyenne. Dans le cas d'un déménagement, ils privilieront souvent leur quartier voire leur commune de domicile afin de garder leurs attaches sociales. Deux comportements sont néanmoins observés. Dans ce groupe, il est nécessaire de différencier deux sous-groupes (dont les besoins se distinguent essentiellement par l'avancement en âge) : le 3^e âge (65-79 ans), soit 2'490 ménages (1'480 solos et 1'010 couples) et le 4^e âge (80 ans et plus) composé de 1'147 ménages (768 solos et 379 couples). **À Fribourg, ces ménages représentent 21 % de la totalité du parc de la ville, soit près de 3'600 ménages.**

La mobilité de « confort » survient plutôt vers l'âge de la retraite (ou juste avant) où les jeunes seniors (3^e âge, 65-79 ans) cherchent un logement mieux adapté à leur nouveau mode de vie proche de leur ancien domicile ou à l'étranger dans leur région d'origine.

La mobilité « d'ajustement » est plutôt observée vers le 4^e âge (80 ans et +) et est souvent consécutive à la solitude suite au décès d'un conjoint, à l'apparition d'un handicap ou à la perte progressive d'autonomie. Dans ce cas, les distances parcourues sont assez courtes en vue d'un rapprochement avec les membres de la famille ou d'un emménagement en institution ou dans des logements « adaptés ou protégés ».

14

Contrairement aux ménages d'âge moyen, les ménages seniors du 4^e âge restent souvent dans leur logement par contrainte, car ils ne trouvent pas un logement plus petit à un prix similaire voire inférieur à leur logement actuel. Ce groupe constitue une population qui aurait « besoin » de logements adaptés dans la commune, tant architecturalement qu'au niveau des loyers, que ce soit pour une mobilité de confort (à la retraite), ou une mobilité d'ajustement (consécutive à la perte progressive d'autonomie). Le parc ancien ne comprend pas toujours des ascenseurs ou une qualité de logement permettant de se projeter avec l'avancée en âge. **Tant les ménages d'âge moyen ou du 3^e âge, cherchant à déménager pour un logement plus confortable en ville ou les ménages du 4^e âge pouvant avoir besoin d'un logement « adapté » sont des ménages ayant besoin d'une politique de l'habitat ciblée.**

Les ménages « familiaux »

La mise en couple et l'arrivée du premier enfant fait évoluer les aspirations résidentielles des ménages : l'enfant devient souvent le centre des préoccupations. Les familles recherchent alors un cadre de vie « accueillant » pour les enfants. La proximité des écoles à pied tout comme de l'accueil préscolaire et extrascolaire ainsi que des espaces verts avec des places de jeu deviennent des critères de choix importants. Au fur et à mesure que l'enfant grandit et acquiert de l'autonomie, les besoins évoluent et l'accessibilité en transport public aux écoles et aux activités parascolaires deviennent de plus en plus importante. À Fribourg, les familles représentent 32 % des ménages. Les familles représentent env. 2'780 ménages avec enfants mineurs et 2'780 avec enfants adultes.

Les familles ainsi que les jeunes couples (en phase pré-familiale), quel que soit leur niveau de revenu, sont nombreux à quitter la Ville. Les plus aisées, qu'elles soient contemporaines ou classiques, trouvent difficilement des logements adaptés à leurs besoins dans les quartiers qu'elles plébiscitent (logement de 4 pièces et plus avec une certaine qualité architecturale). Fribourg perd ainsi une catégorie de contribuables intéressante alors que les enfants viennent souvent tout juste de sortir des structures préscolaires. Les familles les plus populaires logent quant à elles pour une grande partie dans les quartiers résidentiels de haute densité.

Ainsi, les familles (et les jeunes couples) de Fribourg sont clairement un groupe qui aurait des « besoins » en logement et auxquels la politique de l'habitat et du logement pourrait répondre tant QUANTITATIVEMENT que QUALITATIVEMENT.

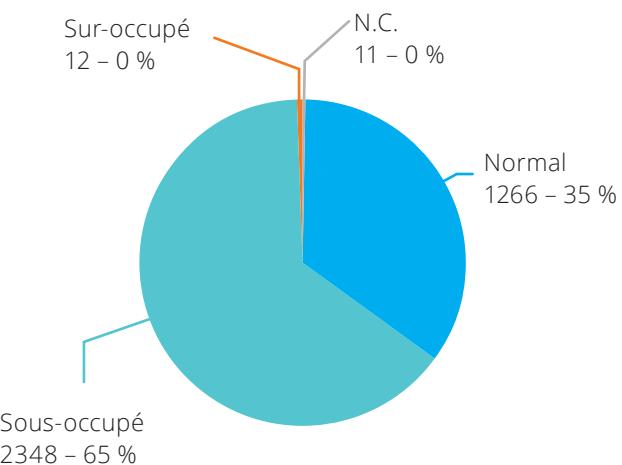


Fig. 9 Taux d'occupation des logements des seniors (selon CBRE Research and Consulting)

Constat 4 : Une mosaïque de quartiers avec des disparités sociodémographiques, socioéconomiques et typomorphologiques

Des quartiers avec des populations différenciées

L'attractivité du parc bâti pour les différents types de ménage varie selon le quartier, l'âge et la typologie du parc et la zone d'affectation. Quatre grandes typologies de quartier sont identifiées à l'échelle de la commune :

- **Les quartiers du centre-ville** historique (Alt, Auge, Bourg, Neuveville : 80 % de CH) ainsi que ceux plus mixtes (Places et Pérrolles : 2 tiers de CH) ont un parc majoritairement composé de petits logements de « charme » et une très forte attractivité pour les jeunes et les ménages d'âge moyen.
- **Le quartier mixte du Schoenberg** a un parc constitué avec près de 80 % du parc de grands ensembles d'après-guerre. Ce quartier est habité par près de 50 % de ménages suisses. Il est davantage familial et compte peu de jeunes. Une différence importante de profil existe entre les zones de haute densité et de faible à moyenne densité de ce quartier.
- **Les quartiers mixtes** de Beaumont-Vignettaz (avec plus de ménages seniors) et de Jura-Torry sont plus différenciés avec une variation importante du profil de ménages selon la zone d'affectation.
- **Les quartiers « aisés » faibles et moyennes densités** de Gambach, Bourguillon et Palatinat. Ces quartiers comptent davantage de grands logements et de villas et une part un peu plus importante de familles.

Selon leur typologie bâti et la qualité des logements, certains quartiers de la ville de Fribourg (Cœur de ville, zones de faible et de moyenne densité) pourraient soit se gentrifier (c'est-à-dire connaître une élévation générale du niveau socioéconomique des ménages à travers le temps), soit au contraire se paupériser (secteurs de haute densité de Schoenberg, de Beaumont-Vignettaz et de Jura-Torry, nouveaux quartiers construits récemment du côté de Pérrolles), c'est-à-dire connaître une baisse progressive du niveau socioéconomique de la population. **Ainsi, il faudrait appliquer une politique de l'habitat et du logement différenciée selon les quartiers en ciblant des populations spécifiques grâce à une programmation adaptée des constructions.**

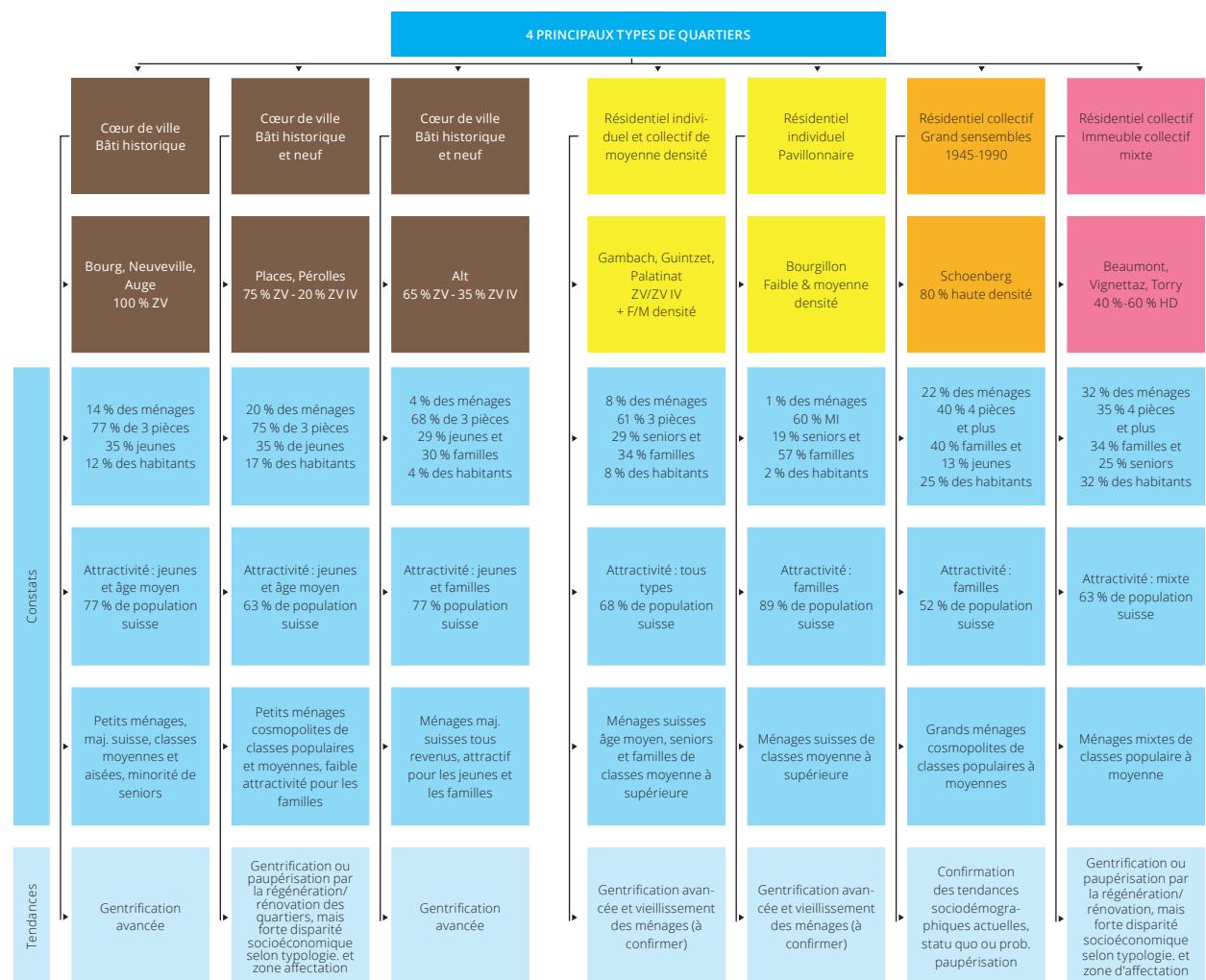


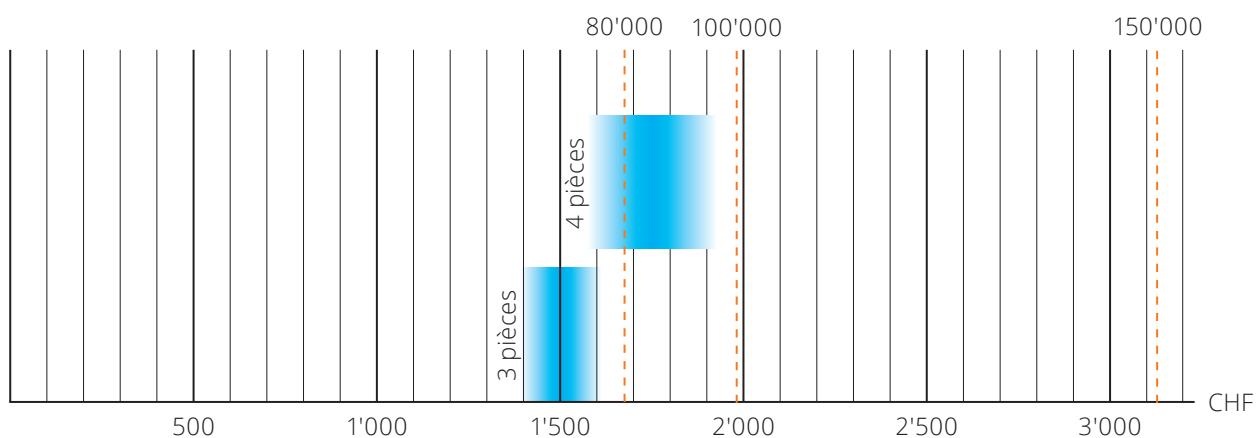
Fig. 10 Synthèse des quartiers de la ville de Fribourg (selon CBRE Research and Consulting)

Des prix du marché de l'immobilier parmi les plus bas de Suisse Romande

Par rapport au reste de la Suisse romande, la Ville de Fribourg a des prix de l'immobilier particulièrement bas. Alors qu'un 4 pièces se louera entre 1600 et 2000 CHF charges comprises à Fribourg, le même objet coûtera 1000 CHF de plus dans la Ville de Lausanne par exemple.

Si nous prenons l'exemple de trois ménages familiaux de classe moyenne inférieure à supérieure au revenu diversifié de 80'000, 100'000 et 150'000, nous voyons **que ces trois ménages peuvent tous aisément occuper un 3 pièces au prix du marché mais également un 4 pièces.** Ils disposent respectivement de 1'600 CHF, de 2100 CHF et de 3'100 CHF pour leur loyer avec un taux d'effort de 25 %. **Notons également que les prix du marché existant de Fribourg sont largement en dessous des prix du loyer abordables qui se pratiquent pour les logements d'utilité publique du Canton de Vaud. (autour de 240 CHF/m²/an).**

Il y a cependant un écart important entre le prix des grands logements et celui des petits logements. Plus le logement est petit, plus celui-ci aurait un prix au m² important, ce qui explique que les investisseurs/développeurs sont largement plus enclins à développer des petites surfaces.



16

Fig. 11 Loyer admissible pour 3 ménages de classe moyenne
(selon CBRE Research and Consulting)

Alors que les ménages familiaux auront peu de difficulté à se loger pour des raisons économiques, cela est moins le cas pour les solos seniors. **Un ménage solo avec un revenu médian pourrait mettre autour de 1100 CHF charges comprises pour le loyer. Afin de pouvoir loger ces ménages, une attention particulière est à apporter au prix de sortie des logements neufs de deux pièces qui permettraient de loger les ménages solos du 4^e âge les moins aisés.**

Prix du loyer abordable Vaud		Neuf marché Fribourg	Existant marché Fribourg
PRIX EN CHF/m ² net (hors charges)			
1 pièce	253	290	285
2 pièces	246	270	220
3 pièces	243	250	190
4 pièces	240	220	170
5 pièces	237	210	160
Loyer brut (toutes charges comprises, en comptant 20.- CHF/m ² pour les charges)			
27	1 pièce	610	700
55	2 pièces	1220	1330
77	3 pièces	1690	1730
100	4 pièces	2170	2000
110	5 pièces	2360	2110

Fig. 12 Loyer du marché neuf et existant
(Observatoire immobilier, FPRI, CBRE, adapté CBRE Research and Consulting)

Constat 5 : Des ressources foncières importantes

La Ville possède **d'importantes ressources foncières** dans un contexte de marché cantonal détenu : **cela signifie qu'elle peut et doit prioriser ses développements tout en priorisant les publics prioritaires** qu'elle souhaiterait avoir sur son territoire en complémentarité avec les communes de l'Agglomération.

Trois grandes catégories de « ressources foncières » : les coups partis, les PAD et les réserves foncières du parc existant

Les ressources foncières de la Ville se décomposent en trois grandes catégories :

- La Ville avait en 2020 **1'740 logements** en cours de planification/construction qui seront terminés d'ici 2026 (coups partis). Ces futurs développements comprennent trois quarts de logements de moins de 3 pièces.
- Selon les scénarios, les PAD permettraient d'accueillir entre **4'500 à 6'000 logements**.
- Les réserves du parc existant permettraient de construire entre **9'000 à 11'000 logements**.

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

Selon les scénarios de croissance de l'OFS qui se situe entre 0,5 % et 1 % de croissance annuelle moyenne, la Ville pourrait accueillir entre 4'000 à 8'000 nouveaux habitants ces 20 prochaines années, ce qui correspond à un quart des réserves foncières. **Le potentiel de croissance est par conséquent près de quatre fois supérieur à cette croissance annuelle moyenne « raisonnée ».** Il y a donc une grande marge de manœuvre pour répartir les développements de la Ville dans le temps (temps de la planification) et dans l'espace (priorisation des développements).

Afin de bien prioriser et de bien cibler les développements, la Ville de Fribourg a choisi de simuler différents scénarios résidentiels afin de pouvoir mesurer les impacts potentiels sociaux et économiques de ses choix.

Chaque quartier et PAD aura un potentiel d'accueil différent pour les différents types de public.

Coups partis 1'740 logements 872 logements terminés ou en cours de construction (2020-2022) 868 logements en planification (d'ici 2026)	PAD 4'500 à 6'000 logements 2'500 à 3'000 logements potentiellement livrés d'ici 2032	Densification 9'000 à 10'000 logements Densification progression dans les quartiers selon les opportunités et les propriétaires
---	--	--

Fig. 13 Les trois types de réserves foncières de la ville de Fribourg
(CBRE Research and Consulting)

17

Les scénarios prospectifs

Trois scénarios ont été développés à l'échelle de la ville permettant d'estimer les impacts démographiques futurs potentiels :

- **Un scénario « mix tendanciel ».** Dans ce cas-là, les développeurs développent principalement des logements de moins de 3 pièces (comme le marché le fait actuellement).
- **Un scénario « mix standard ».** Dans ce cas-là, les développeurs développent un mix typologique « standard » équilibré entre les 2 pièces, les 3 pièces et les grands logements.
- **Un scénario « mix pro-familles ».** Dans ce cas-là, les développeurs développent un mix orienté « famille » avec une part importante de grands logements.

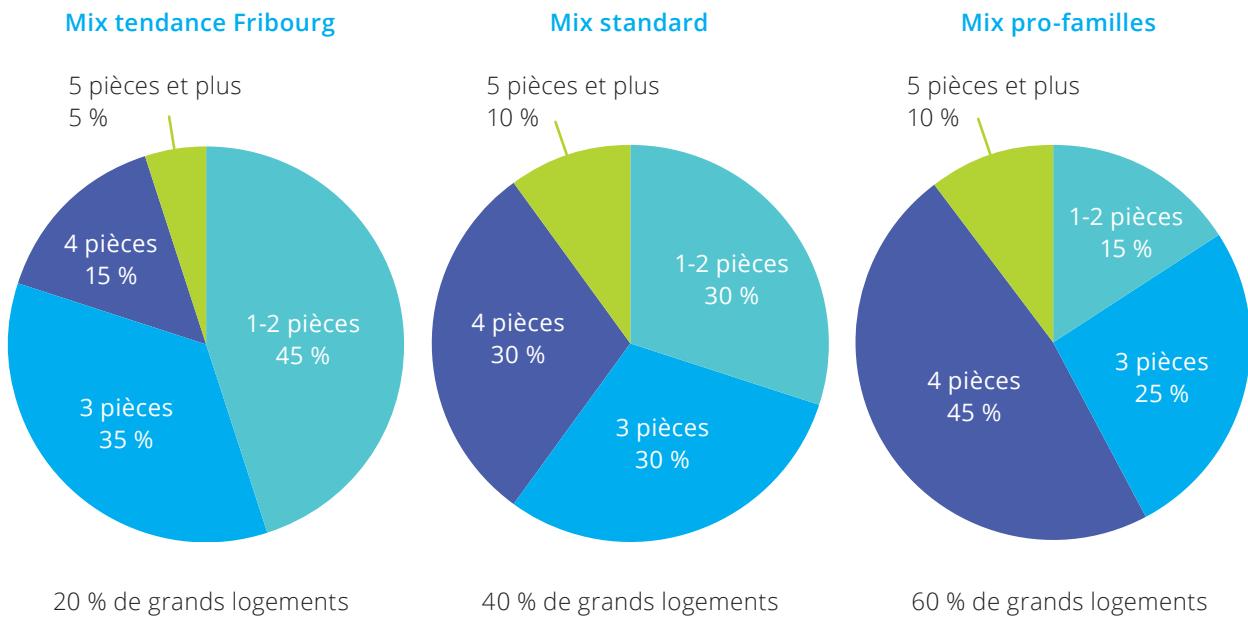


Fig. 14 Trois scénarios résidentiels
(CBRE Research and Consulting)

En comparant le résultat de ces différents scénarios, nous posons trois constats :

- Selon les scénarios, le nombre de logements construits peut varier de + ou - 25 %.
- Le nombre d'habitants reste stable quel que soit le scénario : dans un cas il y a plus de petits ménages et moins d'enfants et dans le scénario « pro-familles », il y a moins de ménages mais plus de personnes par ménage.
- Le nombre d'enfants est plus important dans le scénario pro-familles. (+35% par rapport au scénario tendanciel Fribourg)

18

Se pose par conséquent la question de comment la Ville souhaite maîtriser et agir sur son développement ?

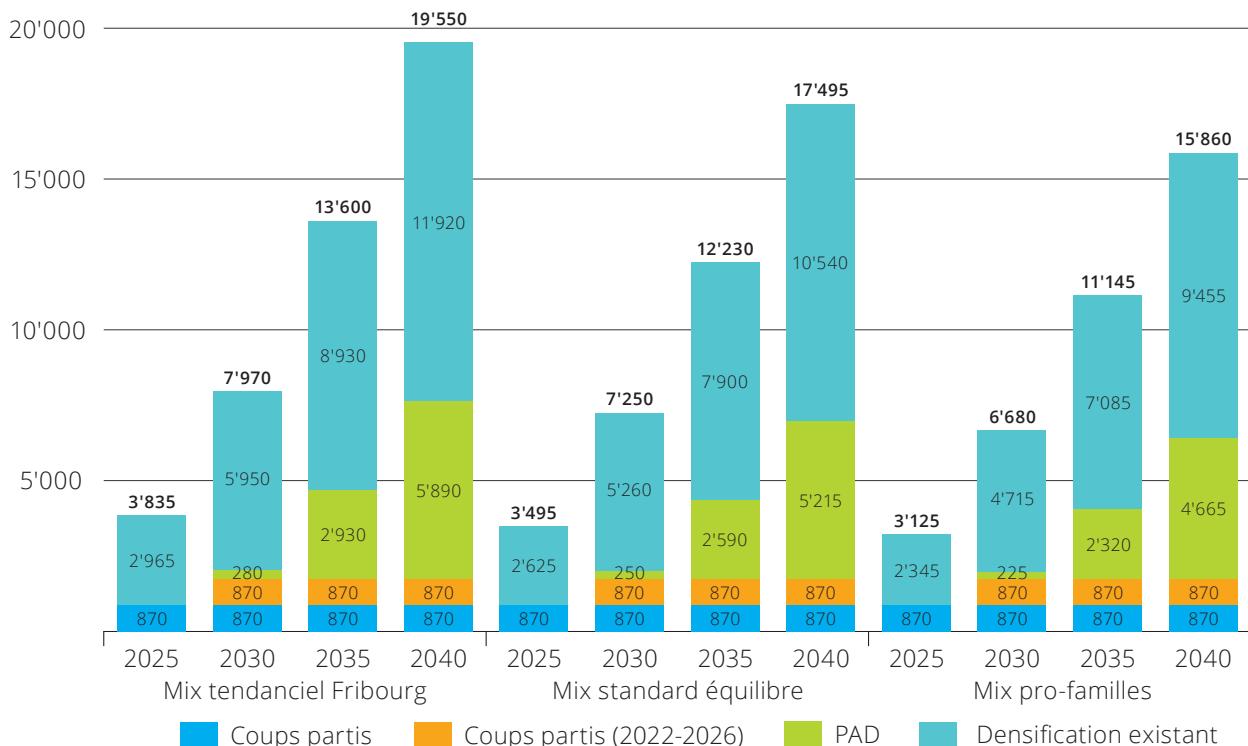


Fig. 15 Évolution du nombre de nouveaux logements potentiels selon trois scénarios si tout le potentiel était réalisé
(CBRE Research and Consulting)

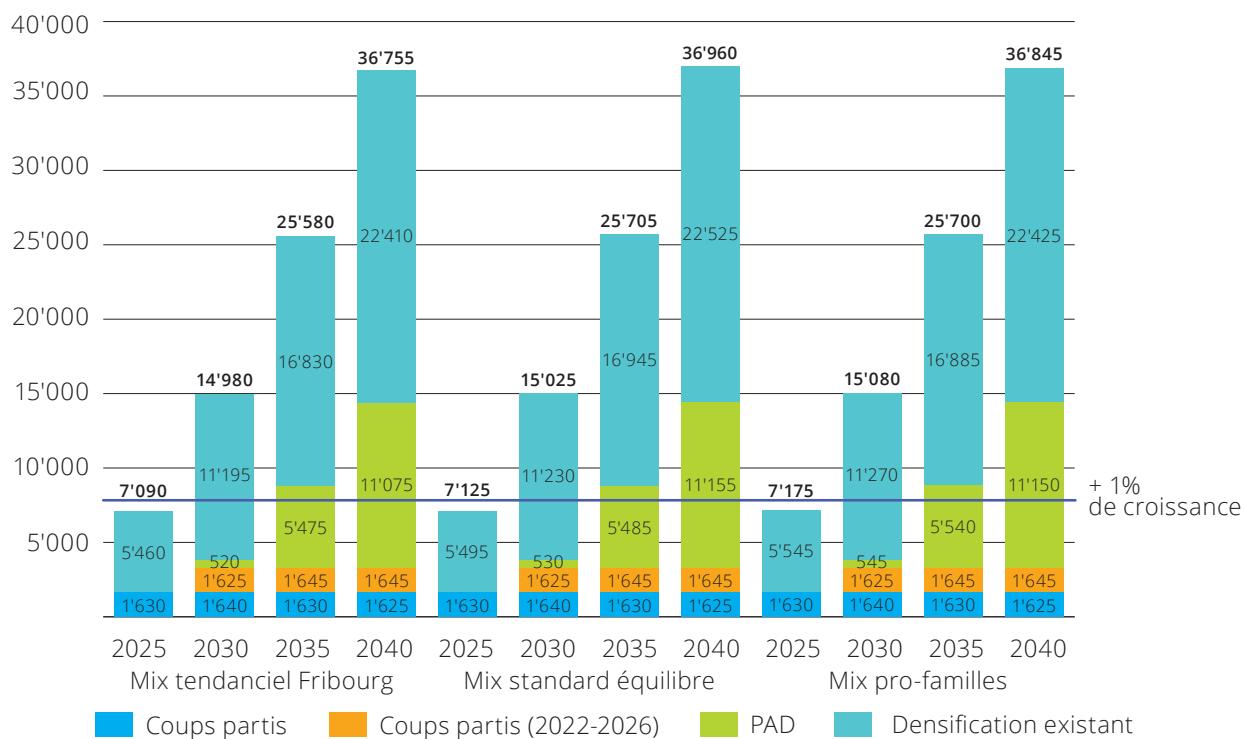


Fig. 16 Évolution du nombre de nouveaux habitants potentiels selon trois scénarios si tout le potentiel était réalisé
(CBRE Research and Consulting)

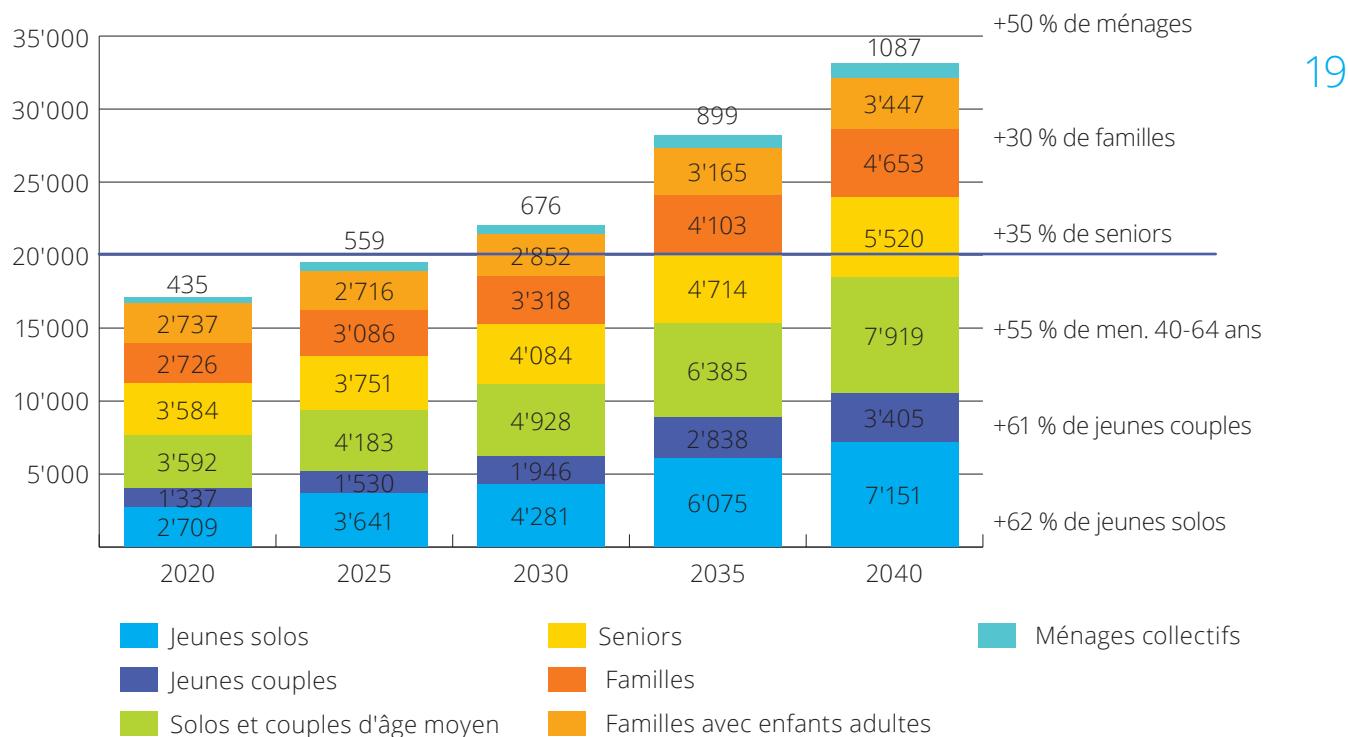


Fig. 17 Évolution du nombre de ménages du parc existant et du parc neuf si tout le potentiel était réalisé selon le scénario « TENDANCE »
(CBRE Research and Consulting)

Selon les différentes simulations prospectives, dans un scénario « laisser-faire », la structure socio-démographique de la ville évoluerait : les jeunes ménages solos et en couple ainsi que les ménages d'âge moyen augmenteraient massivement au détriment des ménages familiaux et des seniors. Ainsi, la part des petits ménages représenterait trois quarts de la population à la place de deux tiers de la population.

Des constats à la vision

Synthèse des constats

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

- Après quelques années de pénurie dans le canton de Fribourg, une détente globale du marché du logement est observée.
- La concurrence territoriale sera plus forte car les ménages se retrouvent moins contraints dans leurs choix résidentiels.

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

20

- Le parc de logement de Fribourg est constitué de 22'408 unités. Avec un taux de rotation d'environ 12 % par année, environ 2'000 logements reviennent sur le marché chaque année.
- La commune comporte beaucoup de petits logements et tendanciellement leur nombre augmente du fait de leur rentabilité supérieure aux grands. Les logements de deux et de trois pièces sont majoritaires (deux tiers du parc) et tendent à être davantage construits que les grands (car plus rentables). Le marché du logement est par conséquent détendu pour ces logements.
- Le taux de vacance des grands logements reste stable et en dessous du seuil d'équilibre. Il y a par conséquent une pénurie de grands logements (4 pièces et plus). Au contraire dans l'Agglomération, 55 % du parc est constitué de grands logements.
- En corollaire des deux points précédents, le parc de nouveaux logements en cours de construction/finalisation représente 1500 nouveaux logements/ménages majoritairement constitués de trois quarts de logements de 3 pièces et moins et habités majoritairement par des ménages solos ou en couple et de quelques familles (plutôt populaires ou en première phase de parcours de vie familiale).

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

- Un tiers du parc de logement est sous-occupé dont plus de 60 % des grands logements de 4 pièces et plus.
- Les grands logements ne sont pas forcément occupés par des familles (seulement 50 %).
- Deux tiers des seniors de Fribourg « sous-occupent » leur logement. Cela a deux conséquences : d'une part, un accompagnement du vieillissement (besoin en logement) et, d'autre part, une opportunité de renouvellement à plus ou moins brève échéance du profil d'occupation de certains grands logements de la commune (avec notamment un risque de paupérisation de certains quartiers).
- Un tiers des familles sur-occupent leur logement. Les familles de classes moyennes et de classes moyennes supérieures ont des difficultés à trouver des objets correspondant à leurs aspirations résidentielles dans la ville de Fribourg et vivent dans des logements trop petits.
- Les besoins en logements évoluent selon les trajectoires de vie des individus et les déménagements/rotations représentent des besoins mais aussi des opportunités.

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 typomorphologiques

- L'attractivité du parc bâti pour les différents types de ménage varie selon le quartier, l'âge, la typologie du parc et la zone d'affectation. Certains quartiers sont en cours de gentrification et très demandé tandis que d'autres sont plutôt en voie de paupérisation.
- Quatre grandes typologies de quartier sont identifiées à l'échelle de la commune :
 - Les quartiers du centre-ville historique (Alt, Auge, Bourg, Neuveville) ainsi que ceux plus mixtes (Places et Pérrolles) ont un parc majoritairement composé de petits logements de « charme » et une très forte attractivité pour les jeunes et les ménages d'âge moyen.
 - Le quartier mixte du Schoenberg a un parc constitué avec près de 80 % du parc de grands ensembles d'après-guerre. Il est davantage familial et compte peu de jeunes. Une différence importante de profil existe entre les zones haute densité et faible/moyenne densité de ce quartier.
 - Les quartiers mixtes de Beaumont-Vignettaz (avec plus de ménages seniors) et de Jura-Torry sont plus différenciés avec une variation importante du profil de ménages selon la zone d'affectation.
 - Les quartiers « aisés » faibles et moyennes densités de Gambach, Bourguillon et Palatinat. Ces quartiers comptent davantage de grands logements et de villas et une part un peu plus importante de familles.
- Les quartiers récemment développés, du fait de leur très forte densité, dans un marché détendu, attire des jeunes ménages en première étape de parcours résidentiel ou des ménages moins aisés.

À long terme, l'évolution différenciée des quartiers existants (de la gentrification à la paupérisation) et la multiplication de ce type d'opérations neuves à l'échelle de la Ville pourraient influencer tant l'équilibre sociodémographique que socioéconomique de la ville.

Constat 5 : Des ressources foncières importantes

- Contrairement à la plupart des villes de Suisse romande, la Ville de Fribourg possède des ressources foncières : près de 4 fois supérieures à sa croissance démographique supposée ces 20 prochaines années.

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.

Fort de ses constats, la Ville de Fribourg se pose la question de son avenir résidentiel : comment veut-elle croître et qui souhaite-t-elle attirer/ancrer sur son territoire à court, moyen et long terme ?

21

Une vision : une ville intergénérationnelle, mixte et durable

Valoriser une ville intergénérationnelle : vers une mixité des générations

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 : jeunes ménages, ménages d'âge moyen, seniors, familles. Selon un développement « tendanciel » des ressources foncières de la ville, les développeurs auraient plutôt tendance à développer des petits logements ce qui attirerait naturellement plus de petits ménages jeunes. Ces nouveaux logements ne seraient pas pour autant 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 devrait développer une politique ciblée pour les jeunes ménages familiaux et les ménages seniors en agissant sur son parc neuf et sur son parc existant.

Favoriser une ville mixte (socioéconomique) : vers une mixité socioéconomique

La fragmentation économique est forte à Fribourg entre les différents quartiers de la Ville. Tandis que l'on constate une élévation du niveau socioéconomique dans certains quartiers de la ville très prisés pour leurs morphologies bâties de « charme » comme le Bourg ou Gambach-Guintzett notamment, certains quartiers, au contraire, se paupérisent, notamment les quartiers avec une très forte densité et un parc immobilier vieillissant d'après-guerre. Les nouveaux quartiers n'échappent pas à cette tendance. Plus ils sont denses et plus les gabarits sont élevés, plus ils ont tendance à attirer des ménages moins favorisés économiquement. Cela s'explique car les ménages plus aisés économiquement trouvent aisément des biens qualitatifs et correspondant à leurs aspirations résidentielles en périphérie de Fribourg ou ailleurs dans le Canton (petits locatifs peu denses avec prolongements extérieurs généreux, maison individuelle, etc.). Contrairement à d'autres villes de Suisse romande, à Fribourg les prix du marché immobilier sont raisonnables et le loyer, excepté pour des ménages seniors, n'est pas un frein à l'emménagement dans un nouveau logement.

Si la Ville souhaite atténuer l'effet de la paupérisation économique à long terme et maintenir une mixité socio-économique de la Ville, la Ville devrait développer une politique de l'habitat ciblée à destination des ménages de classes moyennes et supérieures notamment les familles et les ménages d'âge moyen et du 3^e âge.

Développer une ville durable : privilégier les modes de vie urbains et écologiques valorisant la vie en ville et la sobriété écologique

La problématique de la mixité sociale est complexe et ne renvoie pas seulement aux questions de revenus (mixité socioéconomique) ou de types de ménage (mixité générationnelle) comme facteur de différenciation. Ainsi, à type de ménage et à revenu équivalent, il est possible d'avoir des modes de vie différents et par conséquent des aspirations résidentielles variées.

22

Au niveau des modes de vie, les ménages peuvent répartis sur un gradient ayant trait aux valeurs et à l'organisation de leur vie quotidienne (classique/contemporain). Le gradient classique versus contemporain permet d'opposer les ménages qui ont un mode de vie plutôt traditionnel des ménages qui ont un mode plutôt contemporain qui ont émergé récemment, avec notamment le phénomène de retour en ville d'une population plus créative et éduquée. Les ménages « classiques » ont un mode de vie plutôt traditionnel, indépendamment du revenu et du type de ménage. Ils préfèrent les environnements résidentiels calmes, monofonctionnels, avec de beaux dégagements visuels, à l'échelle humaine, dans un quartier stable et sécurisé. Ils préfèrent les biens immobiliers récents, de préférence en propriété (s'ils en ont les moyens). Ils privilégient le transport individuel motorisé. L'idéal résidentiel des ménages « classiques » est la maison individuelle.

Les ménages « contemporains » adoptent un mode de vie dont les aspirations résidentielles et les comportements sont plus alternatifs, indépendamment du revenu et du type de ménage. Ils préfèrent les environnements résidentiels animés, intenses, mixtes, denses et urbains où l'activité culturelle et sociale est intense. Ils privilégient les biens immobiliers anciens, jugés « authentiques », ou les objets immobiliers urbains de charme à échelle humaine. Ils préfèrent les moyens de transport collectifs ou la mobilité douce. L'idéal résidentiel des contemporains est l'appartement dans un immeuble ancien (authentique), le loft (industriel) ou l'appartement dans un ensemble neuf contemporain avec une forte qualité architecturale.

Les six objectifs de législature fixés par le Conseil communal de la Ville de Fribourg reposent sur les trois piliers du développement durable. Ces 6 objectifs répondent aux besoins actuels et donc à des impératifs écologiques, sociaux et économiques, afin de transmettre aux générations futures un héritage viable, vivable et équitable. Si la Ville souhaite s'engager vers une ville durable à long terme, elle devrait privilégier en priorité les ménages aspirant naturellement à vivre en ville tant dans une logique de sobriété écologique que de convivialité urbaine.

Lorsque le marché « défailli », c'est-à-dire quand il ne sert plus les publics qui auraient le plus de besoins en termes de politique de l'habitat et du logement, c'est la collectivité publique qui doit intervenir. Afin de répondre à son ambition de ville intergénérationnelle, mixte et durable. La question est donc de savoir comment la Ville de Fribourg veut et peut **intervenir de manière précise** pour notamment servir **des publics précis**.

Trois public-cibles prioritaires

En termes de publics cibles, l'enjeu est de **maintenir l'équilibre sociodémographique actuel** et de garder une **mixité générationnelle** tout en s'assurant de **l'équilibre socioéconomique** de la Commune.

- Il faut pouvoir **attirer/ancrer les familles de classes moyennes et supérieures** (aimant la vie en ville) en leur proposant des logements répondant à leurs attentes.
- Les seniors ou les ménages d'âge moyen de classes moyennes** et supérieures, souhaitant quitter leur villa dans l'agglomération pour se rapprocher de la ville dans un logement en location ou en PPE sont également des publics à viser.
- Les seniors du 4^e âge** ayant besoin d'un logement « adapté » à leurs besoins doivent pouvoir trouver à se loger en ville de Fribourg.

Ces publics sont ceux qui ne sont pas servis « naturellement » par le marché et pour lesquels la collectivité souhaite intervenir. Attirer ces publics cibles permettrait de maintenir l'équilibre économique et la cohésion sociale à long terme. Le point commun entre ces trois publics cibles est leur mode de vie contemporain valorisant la vie en ville à échelle humaine. Ces publics sont plutôt « urbains » et par conséquent moins dépendants des transports motorisés individuels.

	Classique ➔ Contemporain					
	\$	\$\$	\$\$\$	\$	\$\$	\$\$\$
1 - Le logement des jeunes (moins de 40 ans)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2 - Le logement des familles (y. c. monoparentales)	✓	✗	✗	✗✓	✗✓	✗✓
3 - Le logement des solos et des couples d'âge moyen (40-64 ans + 3 ^e âge)	✓	(✓)	✗	✓	(✓)	✗✓
4 - Le logement des seniors (4 ^e âge)	✗✓	✗✓	✗✓	✗✓	✗✓	✗✓

✓ Cibles trouvant des logements correspondant à leurs aspirations résidentielles dans le parc de logement de la Ville de Fribourg (=bien servir par le marché du parc neuf et du parc existant de la Ville).

✗✓ Cibles prioritaires « Politique de l'habitat Ville de Fribourg » en construisant des logements répondant à leurs aspirations résidentielles.

✗ Cibles ne trouvant pas forcément des objets correspondant à leurs aspirations résidentielles, mais non ciblées par la politique de l'habitat de la Ville de Fribourg.

Fig. 18 Les publics-cibles prioritaires de la stratégie « habitat 2040 »
(CBRE Research and Consulting)

23

	Classique ➔ Contemporain					
	\$	\$\$	\$\$\$	\$	\$\$	\$\$\$
1 - Le logement des jeunes (moins de 40 ans)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2 - Le logement des familles (y. c. monoparentales)	✓	✗	✗	Famille Yerly		
3 - Le logement des solos et des couples d'âge moyen (40-64 ans + 3 ^e âge)	✓	(✓)	✗	✓	Hélène et Marc	
4 - Le logement des seniors (4 ^e âge)	Monique					

Monique, retraitée, 82 ans

Depuis le décès de son mari, son cinq-pièces à Torry lui paraît un peu trop grand. Tous les matins, Monique fait ses courses à la Migros, où elle retrouve ses amies pour prendre un café. Elle adore marcher. Le jeudi soir, elle se rend à la gym-dames, à la salle de quartier. Parfois, elle va voir une pièce de théâtre. Monique aimeraient trouver un deux-pièces avec ascenseur dans son quartier, car elle y est attachée.

- Deux-pièces adapté avec ascenseur
- Loyer max. de CHF 1000.- charges comprises, voire de plus haut standing selon rente
- Proche de toutes les activités à pied
- Logement lumineux et fonctionnel
- Locaux communs appréciés



Famille Yerly

Marc, architecte, et Justine, psychologue, ont deux enfants, Rose, 7 ans, et Célestin, 3 ans. Marc se rend à vélo électrique à son travail au centre. Justine travaille soit à la maison, dans les cafés ou dans un coworking. Tous les jeudis soir, ils reçoivent leur panier de produits frais. Célestin va à la crèche deux fois par semaine, tandis que Rose est à l'école dans le quartier. les jours de congé, ils vont à la place de jeu, à la bibliothèque ou aux jardins potages collectifs.

- 24
- 4 ou 5 pièces avec cachet architectural (town-house, duplex, triplex, etc.), locaux vélos spacieux et sécurisés et prolongement extérieur privatif (imaginaire de la « cité-jardin contemporaine » dans un quartier urbain et convivial)
 - Loyer max de CHF 2000.- charges comprises en location ou en coopérative d'habitants
 - Proche de toutes les activités à pied, et de l'école, achats de proximité bio et local, de préférence pour la Ville, mais coup de cœur pour une vieille ferme possible



Hélène et Marc, 55 et 59 ans

Hélène et Marc habitent une maison dans l'agglomération de Fribourg. Depuis quelques années, les enfants sont partis et ils rêvent de revenir habiter en ville de Fribourg, comme pendant leur vie étudiante. Ils n'ont pas encore retrouvé l'appartement de leurs rêves, avec une belle vue, confortable, et une chambre en plus pour accueillir les futurs petits-enfants.

- 3 ou 4 pièces en PPE
- Loyer équivalent à CHF 1700-1800.- charges comprises, de préférence en PPE, mais coopérative ou location aussi possible
- Proche des services de la Ville, dans un logement qualitatif (avec un minimum de vis-à-vis, à échelle humaine et avec un prolongement extérieur privatif)
- Places de stationnement pour voiture et vélos sécurisées et individualisées



Fig. 19 Les publics cibles prioritaires de la stratégie « Habitat 2040 », illustration sous la forme de trois personas « contemporains » (CBRE Research and Consulting)

De la vision à la feuille de route : trois objectifs et des mesures

Forte des constats et de sa vision, la Ville de Fribourg souhaite s'engager dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat et du logement proactive. Elle a ainsi élaboré une stratégie « habitat 2040 » comprenant une feuille de route organisée en trois objectifs et des mesures. Les mesures se déclineront par la suite en actions opérationnelles prises en charge par les différents services de la Ville.

25

Cette feuille de route comprend des mesures de politique de l'habitat qui touchent l'ensemble des dicastères (finances, bâtiment, infrastructures, logement, marketing et communication, politique sociale, urbanisme, etc.) et qui agissent de manière ciblée et contextualisée à la fois sur le parc neuf, par un profilage réfléchi des nouveaux quartiers, et sur le parc existant pour répondre aux besoins et aux évolutions de la population actuelle et future.

Appliquer la politique de l'habitat supposera donc d'agir sur le neuf (leviers d'action à exercer par le mix typologique, la politique d'attribution, le mode de gouvernance de l'opération et des recommandations qualitatives) et aussi sur le parc existant qui comporte des profils différenciés des quartiers et sur lequel la commune peut agir via son plan d'aménagement local (PAL) notamment.

La collectivité pourrait ainsi agir grâce à sa stratégie « habitat 2040 » via différents outils de programmation, réglementaires et/ou de négociation soit (1) sur le parc existant privé ou public soit (2) sur le parc neuf (parcelles en développement privées ou publiques).

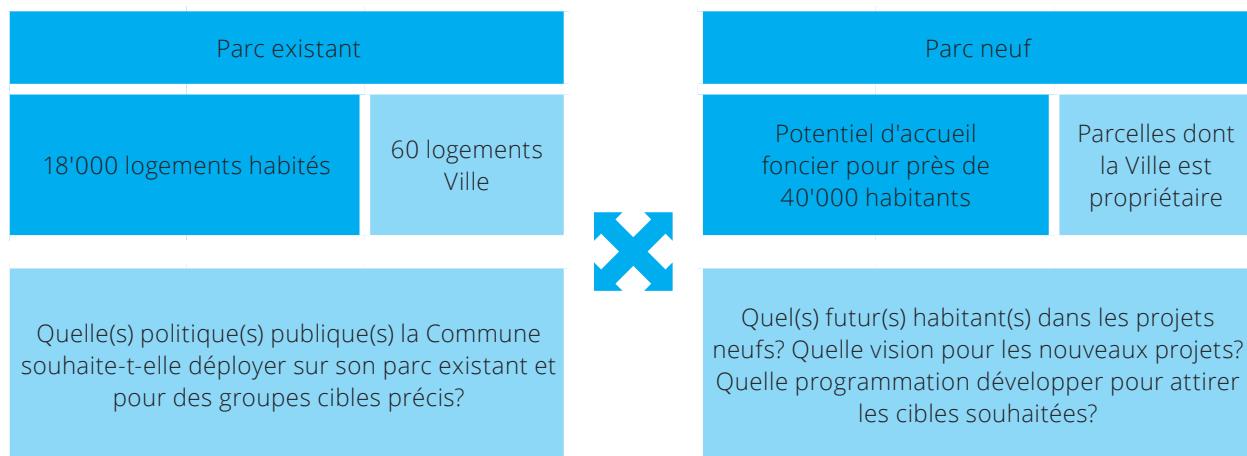


Fig. 20 Agir sur le parc neuf et le parc existant
(CBRE Research and Consulting)

Une feuille de route : 3 objectifs, des mesures

Objectif 1 : Quoi faire ?

Vers une croissance qualitative : développer une qualité de ville à échelle humaine

Objectif 2 : Où et quand ?

Développer une vision stratégique et systémique des différents développements résidentiels de la ville : cibler et prioriser les développements

Objectif 3 : Comment faire ?

Maîtriser son développement grâce à une action proactive de la ville

Fig. 22 Feuille de route des trois objectifs et des mesures
(CBRE Research and Consulting)

Cinq leviers d'action à disposition des communes

5 leviers d'action d'une politique de l'habitat et du logement

1. **Déployer une politique intégrée et systémique du logement, de la petite enfance, de la culture, du marketing territorial, du transport et de la mobilité.** Répondre aux aspirations des ménages à l'échelle de la Ville.
2. **Influencer le programme, la qualité architecturale et urbaine, le mode de gouvernance de l'opération.** Répondre aux aspirations des ménages à l'échelle des quartiers.
3. **Influencer la taille, la typologie et l'agencement des logements.** Répondre aux besoins spécifiques des ménages selon leur âge et leurs modes de vie.
4. **Influencer les prix (loyers et prix d'accession à la propriété) et/ou la surface.** Répondre aux capacités économiques des ménages (revenus).
5. **Influencer les critères d'attribution des logements.** Répondre aux attentes de certains groupes de ménages (habitants de la commune, les jeunes, personnes du 4^e âge, les familles).

26

Ces leviers d'action peuvent se décliner sous différentes mesures à l'échelle de la ville ou des quartiers en fonction de si la Ville est planificatrice ou propriétaire.

