

habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

SEPTEMBRE 2025



- _ LES NOUVELLES GOUVERNANCES DANS LES COOPÉRATIVES D'HABITATION
- _ LE 6^e FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT
- _ L'ÉCONOMIE SELON TRUMP

N° 3



LES COMMUNES AU CENTRE DU 6^e FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT

JONATHAN MASSONNET
RESPONSABLE DU SERVICE DU LOGEMENT

Dans l'esprit de dialogue qui le caractérise depuis ses débuts, le Forum fribourgeois du logement consacre sa 6^e édition au rôle que jouent les communes en matière de mise à disposition de logements – tant dans la formulation de politiques publiques adéquates que dans la mise en œuvre de mesures concrètes. Proches du terrain, les communes ont une connaissance fine des réalités locales du marché du logement et disposent, dans le cadre du système fédéraliste suisse, de compétences importantes dans le domaine du logement. En vue de proposer une offre de logements adaptée aux besoins de leur population, les communes ont aussi la possibilité d'engager leurs propres ressources, au niveau foncier notamment. Elles peuvent à cet effet s'associer entre elles, ou avec d'autres acteurs, du secteur privé ou du monde associatif, pour constituer des entités à part entière, telles que des coopératives d'habitation.

En construisant le programme de cette 6^e édition, le défi pour les trois directions de l'Etat (DEEF, DSAS et DIAF) qui organisent le forum a été de restituer la complexité de cette thématique, à plusieurs niveaux. Pour ce faire, une approche «top-down» a été retenue, où seront d'abord abordées les options de politiques publiques en matière de logement et la gamme des instruments existants pour les communes suisses. Ensuite, il sera question des stratégies permettant à une commune fribourgeoise de mettre en place une politique du logement, par le biais de lignes directrices pour adapter l'offre de logements aux besoins. L'Observatoire du logement et immobilier Fribourg, dont la pérennisation a été soutenue à l'unanimité par le Grand Conseil en mars 2025, sera également abordé en tant qu'outil pour mieux appréhender les besoins et les effets de l'action communale. Finalement, divers projets communaux concrets seront présentés, au sujet de la fourniture de logements pour seniors ou de logements abordables, ceci en veillant à un équilibre dans la taille et la structure sociodémographique des communes retenues, mais aussi leur langue ou la forme juridique des projets abordés.

Fort de ce programme, le Forum fribourgeois du logement 2025 vise à être une source d'inspiration pour les communes du canton, face à un marché du logement devenu plus tendu depuis quelques années. La thématique revêt d'autant plus d'acuité que la politique du logement s'articule avec d'autres missions des communes, notamment en matière d'économie

locale et d'intégration sociale. Par ailleurs, elle déborde le cadre strict des collectivités publiques puisque nombre de communes réalisent des projets de logements avec le concours d'autres acteurs. C'est pourquoi cette 6^e édition du forum s'adresse également aux acteurs de la construction, aux investisseurs institutionnels, aux régies immobilières et aux représentants des milieux associatifs ou du secteur de la formation. De cette émulation nous espérons faire émerger des idées et des discussions pour de prochains projets communaux!

L'ACTION COMMUNALE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Au menu de cette édition:

- Allocutions du conseiller d'Etat Philippe Demierre (DSAS) et du syndic d'Estavayer Eric Chassot, membre de l'Association des communes fribourgeoises (ACF)
- Politiques publiques et instruments pour l'action communale
- Stratégie et évaluation de l'action communale
- L'action communale en pratique: projets communaux visant la fourniture de logements



ELIAS MOUSSA, CONSEILLER COMMUNAL, VILLE DE FRIBOURG
D^e MARIE-PAULE THOMAS, SOCIOLOGUE-URBANISTE, CBRE

La Ville de Fribourg s'est engagée dans une démarche de politique de l'habitat et du logement. Son objectif: préserver une forte qualité de vie durable pour les habitant·e·s actuel·le·s et futur·e·s. Pour y parvenir, la Ville devait mieux comprendre la réalité sociologique, démographique et économique de son territoire afin d'anticiper les besoins futurs de sa population. Pour cela, la Ville, accompagnée par un bureau spécialisé, s'est dotée d'un constat socio-résidentiel et de projections sociodémographiques. Sur la base de ces éléments, la Ville a fixé des lignes directrices pour adapter l'offre de logements, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, et invite tous les porteurs de projets à s'associer à cette démarche en faveur d'un développement urbain selon les modes de vie contemporains et les aspirations futures.

Cinq constats majeurs pour mieux agir

La stratégie de la Ville s'appuie sur cinq constats clés:

1. Forte concurrence territoriale: Fribourg doit renforcer son positionnement stratégique pour attirer et retenir durablement les ménages.
2. Manque de grands logements: L'offre en logements de 4 pièces et plus est insuffisante, alors que la demande est forte, notamment de la part des familles.
3. Sous-occupation du parc existant: De nombreux grands logements sont occupés par de petits ménages, souvent âgés; des alternatives adaptées sont nécessaires pour encourager les déménagements.
4. Disparités entre quartiers: Les quartiers présentent des écarts importants sur les plans sociodémographiques et socio-économiques. Certains se gentrifient tandis que d'autres se fragilisent.
5. Des ressources foncières importantes mais limitées pour la Ville: bien que le territoire communal dispose de réserves foncières importantes, la Ville en possède peu directement. Elle doit donc orienter avec soin les projets de développement.

Une vision à long terme

Pour répondre aux enjeux identifiés, la Ville a défini une vision structurée autour de trois objectifs principaux: valoriser une ville intergénérationnelle, en adaptant l'offre de logements aux besoins des familles et des seniors; favoriser une ville



FRIBOURG PENSE À L'AVENIR RÉSIDENTIEL DE SES HABITANT·E·S

socialement mixte, en attirant des nouveaux habitant·es tout en permettant aux habitant·e·s actuels de rester; et promouvoir une ville durable, en encourageant des modes de vie urbains, sobres, et conviviaux.

Cette stratégie cible en priorité trois publics pas suffisamment 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; et les personnes âgées dépendantes, ayant besoin d'un logement spécifiquement adapté à leur situation.

Huit priorités et des outils concrets pour bâtir un habitat sur mesure

Pour répondre aux défis identifiés, la Ville de Fribourg a défini huit priorités d'action: renforcer la coordination des différentes politiques publiques; rénover et assainir le parc existant; faciliter la mobilité résidentielle pour mieux utiliser les grands logements; construire du neuf de qualité; accompagner la transformation et la rénovation en encourageant la qualité en zone de faible et de moyenne densité; initier des projets-pilotes exemplaires; développer des espaces de quartier vivants; et améliorer l'offre de services.

La réussite de cette politique passera par des mesures concrètes, organisées autour de cinq axes d'action: communiquer, accompagner, développer, réglementer et évaluer.

Ainsi, par exemple, la Ville prévoit d'accompagner et de conseiller les propriétaires privés quant aux bonnes pratiques architecturales, environnementales et sociales, tant pour l'assainissement que pour les constructions neuves. La Ville prévoit également une charte «Logement» engageant les propriétaires sur la qualité des logements et leur attribution, ainsi qu'une plateforme d'échanges facilitant les parcours résidentiels, notamment pour les seniors qui pourraient accéder à des logements plus petits, et les familles à des logements plus spacieux. A travers sa politique foncière active, la Ville entend également mieux maîtriser son développement.

A travers cette politique du logement et de l'habitat, la Ville de Fribourg affirme sa volonté de bâtir une ville durable, solidaire et inclusive, au service de toutes les générations.



POURQUOI LES COMMUNES DEVRAIENT ADHÉRER À L'ASSOCIATION DE L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT ET IMMOBILIER FRIBOURG

GILBERTE SCHÄR, PRÉSIDENTE DE L'ASSOCIATION DE L'OBSERVATOIRE
MARILYNE PASQUIER, RESPONSABLE EXÉCUTIVE DE L'OBSERVATOIRE À LA
HEG-FR

Et si votre commune disposait, chaque trimestre, d'une photographie précise et objective de son marché locatif?

Actif depuis 2018, l'observatoire couvre déjà près de la moitié des logements locatifs du canton. Pourtant, seules trois communes publient régulièrement ces chiffres. Un potentiel inexploité qui pourrait devenir un levier stratégique.

Un outil unique pour comprendre et agir collectivement

Réunissant 19 membres publics et privés, l'Observatoire est reconnu par un cadre légal adopté à l'unanimité par le Grand Conseil fribourgeois. Quatre fois par an, il récolte auprès des régies immobilières plus de 42 000 états locatifs, soit 49 % du parc cantonal, avec une fiabilité sans équivalent. Contrairement aux annonces publiées sur les portails immobiliers — simples intentions de louer — et dont le volume varie fortement selon la tension du marché (moins il y a de logements disponibles, moins il y a de données), les états locatifs mesurent ce qui est réellement loué, aux loyers pratiqués. Les données, neutres et comparables, renseignent aussi sur le taux de logements disponibles ou encore les dynamiques par quartier ou par typologie. Développé et hébergé à la Haute Ecole de gestion de Fribourg, l'Observatoire repose sur une méthodologie scientifique validée et reconnue par l'Office fédéral du logement.¹

Pourquoi les communes devraient s'y intéresser

Adhérer, c'est accéder à un tableau de bord sur mesure, adapté aux priorités locales: logements familiaux, étudiants, seniors, etc. Ces informations facilitent l'anticipation, orientent la politique communale du logement et renforcent le dialogue avec propriétaires, promoteurs et citoyens.

Quatre bonnes raisons pour votre commune d'adhérer à l'observatoire

Raison 1 Compréhension du marché: Données locales, fiables et actualisées pour mieux anticiper

Raison 2 Décisions éclairées: Indicateurs personnalisés pour guider les stratégies immobilières

Raison 3 Dialogue facilité: Chiffres neutres et communs pour convaincre les acteurs clés

Raison 4 Positionnement stratégique: Comparaison régionale et rôle actif dans l'observatoire

Passer de spectateur à acteur

Le marché locatif est un terrain partagé par de multiples acteurs; il est facile de s'en remettre aux autres. La transparence sur ce marché n'est pas un luxe: c'est une vision à porter collectivement. Les communes peuvent jouer un rôle moteur en s'appropriant l'outil, d'autant que les acteurs privés fournissent déjà toutes les données nécessaires.

Un investissement stratégique

La cotisation annuelle, modulée selon la taille de la commune, donne un accès continu aux résultats et permet de contribuer à de nouveaux indicateurs (loyer au m² ou le taux d'effort comme le rapport entre loyer et revenu des ménages). C'est un retour concret: données exclusives, négociation renforcée et meilleure maîtrise des enjeux locaux.

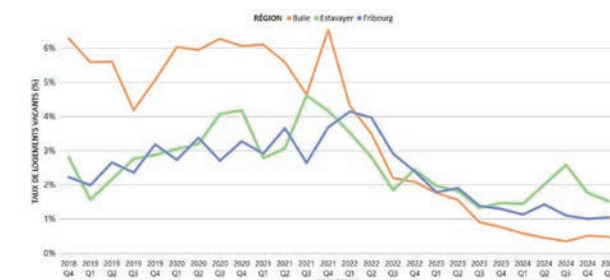


Figure 1 : Evolution du taux de logements locatifs disponibles par région
Source : HEG-FR, Relevés des états locatifs, actualisés au 31 mars 2025
Ce graphique illustre l'évolution du taux de logements locatifs disponibles dans les trois communes fribourgeoises depuis 2018. Il met en évidence que les dynamiques du marché locatif diffèrent selon les territoires, soulignant la nécessité d'un suivi régulier et d'analyses adaptées pour orienter les décisions des acteurs publics et privés.

Appel à l'action

Dans un contexte de tension sur le logement, rester spectateur, c'est céder du terrain et perdre la maîtrise des évolutions. Rejoindre l'observatoire, c'est devenir acteur de son marché locatif, contribuer à une vision partagée et à la transparence. **Et si, dès demain, votre commune mettait ses chiffres du marché locatif au service de tous, pour anticiper plutôt que subir?**

¹ PASQUIER, Marilyne et AL., 2025. Monitoring du marché locatif régional – Un guide issu de cinq ans d'expérience à Fribourg. Berne: Office fédéral du logement OFL. Disponible à l'adresse: <https://www.bwo.admin.ch/fr/publication?id=19zPe2Ev5aWT> [consulté le 10 août 2025]

6^e Forum du logement

L'action communale en matière de logement

Vendredi 26 septembre 2025



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de la santé et des affaires sociales DSAS
Direktion für Gesundheit und Soziales GSD

Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle DEEF
Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektion VWBD

Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts DIAF
Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft ILFD



6^e FORUM DU LOGEMENT
26 SEPTEMBRE 2025, 13H25-16H35

AUDITOIRE BEAT VONLANTHEN, HAUTE ÉCOLE DE GESTION FRIBOURG

PROGRAMME COMPLET ET INSCRIPTIONS VIA QR CODE →

