

Premier forum du logement

Défis et opportunités
pour le canton de Fribourg

Vendredi 30 septembre 2016,
13h30 - 17h10



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD



1. Freiburger Wohnforum

Herausforderungen und Möglichkeiten für den Kanton Freiburg

Freitag, 30. September 2016,
13.30 bis 17.10 Uhr



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD

,

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG



La Tuile



ECAB
KGV

CARITAS Fribourg
Freiburg



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Inneren EDI
Bundesamt für Sozialversicherungen BSV

ors service ag
Encadrement des requérants d'asile et des réfugiés

kpa

Casanistra
verein für wohnhilfe - association pour l'habitation assistée

Patrimob

Collège de
Gambach

cité derrière
coopérative d'utilité publique





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service du logement Slog
Wohnungsamt WA

Politique du logement du canton de Fribourg

Pascal Krattinger

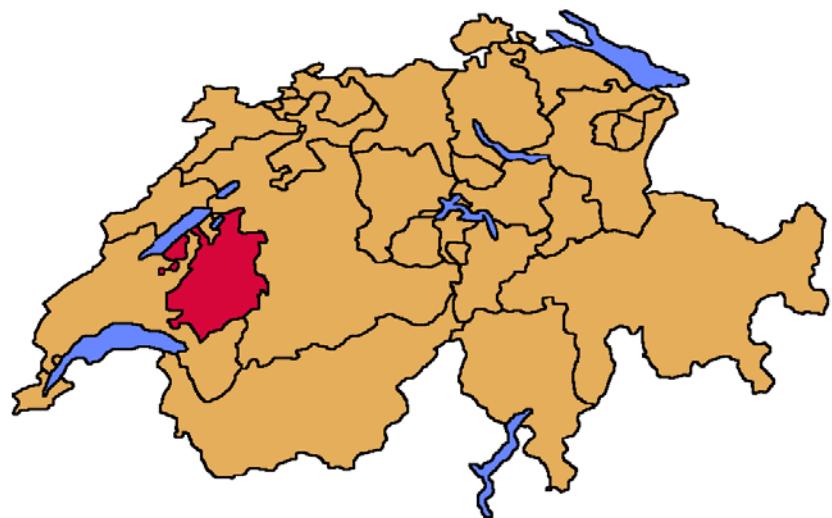
Service du logement, SLog

Fribourg, le 30.09.2016

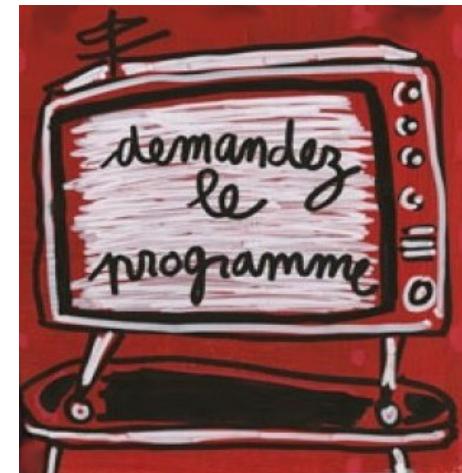


De quoi allons-nous parler ?

Que fait le canton de Fribourg en matière de politique et d'aide au logement ?



Articulation de la présentation



1. Obligations constitutionnelles
2. Aides actuelles en matière de logement au niveau cantonal
3. Défis actuels en matière de logement pour le canton de Fribourg
4. Conclusion

1. Obligations constitutionnelles

Constitution fédérale :

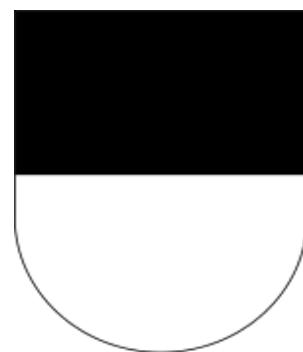
«**La Confédération et les cantons s'engagent**, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que: toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, **un logement approprié** à des conditions supportables» (art 41 al1 Cst féd).



«**La Confédération encourage** la construction de logements [...] et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de **logements d'utilité publique.**» (art. 108 al. 1 Cst féd).

«Elle encourage en particulier l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, la rationalisation de la construction, l'abaissement de son coût et **l'abaissement du coût du logement.**» (art. 108 al. 2 Cst féd).

1. Obligations constitutionnelles



Constitution fribourgeoise :

«*Toute personne dans le besoin a le droit d'être logée de manière appropriée [...].*» (art. 36 al. 1 Cst FR).

«**L'Etat et les communes** veillent à ce que **toute personne** puisse trouver un logement approprié à sa situation.» (art. 56 al.1 Cst FR).

«**L'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété de son logement.**» (art. 56 al.2 Cst FR).

2. Aides actuelles en matière de logement au niveau cantonal

En relation avec l'aide fédérale :



1) Aides historiques

- *Dans les années 40-50 : aides conséquentes : jusqu'à 30% du coût de construction, 10% Confédération, 10% Canton, 10% Commune*
- *Dans les années 70 : aides aux régions de montagne, amélioration, remise en état du parc immobilier, globalement jusqu'à 50% du coût*

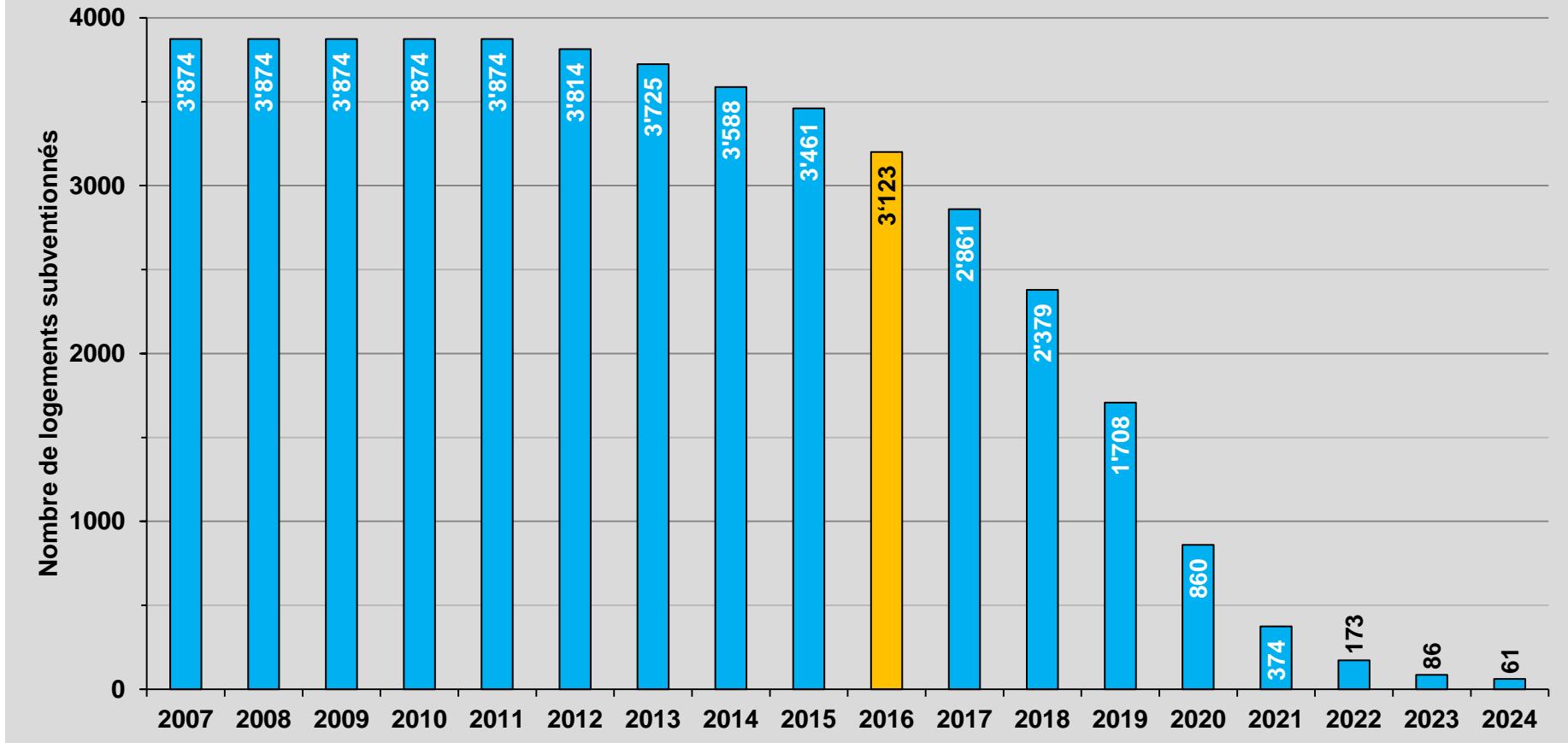
2) Aide cantonale pour les logements subventionnés : aides LCAP-WEG :

Loi de 1985 complémentaire à la loi fédérale de 1974, durée 25 ans par immeuble :

- *Actuellement (2^{ème} semestre 2016) : 249 immeubles locatifs, 2970 logements*
- *Aide matérielle en 2015 : 4.28 mios canton, 2.1 mios communes, 6.5 mios confédération, total arrondi : 13 mios*
- *Aide sous forme de réduction de loyers*

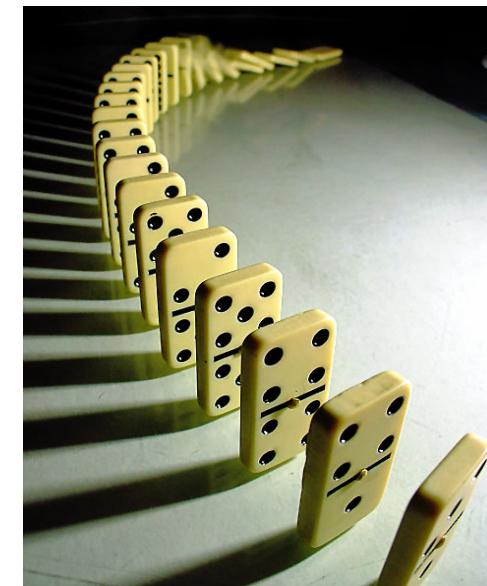
2. Le nombre de bénéficiaires LCAP diminue

Evolution et projection du nombre de logements subventionnés - Canton de Fribourg



2. Conséquences de la fin de LCAP

- La loi cantonale étant complémentaire de la LCAP, la diminution des aides fédérales entraîne la diminution des aides cantonales.
- Le canton ne dispose pas d'une loi cantonale permettant de «prendre le relais» de la LCAP.
- Les bénéficiaires de la LCAP peuvent demander des aides à d'autres sources d'appui : prestations complémentaires, aide sociale



2. Aides actuelles en matière de logement au niveau cantonal

En relation avec l'aide fédérale :

3) Loi fédérale sur le logement (LOG) de 2003

- Destinés à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives, fondations...)
- Sous forme de prêts
 - Prêts du fond de roulement, du fond de solidarité et de Solinvest
 - Prêts de la CCL, Centrale d'émission pour la construction de logement
 - Cautionnements de la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH)
- Prêts en faveur des entités fribourgeoises sont de plus de 100 mios
 - environ 3.5% des prêts accordés au niveau national, pour une population représentant le 4% de la population suisse ... presque dans la norme ☺☺☺



2.2 Exemples d'utilisation de la LOG dans le Canton de Fribourg

Parloca Fribourg (fondation) : acquisition de 6 immeubles locatifs en 2015. Parc désormais de 320 appartements répartis sur 22 immeubles (photos Baretta 30 à Marly).



Trèfle à 4 (nouvelle coopérative) : collaboration de 4 communes. Lead St-Aubin, pour la réalisation d'un immeuble de 14 appartements protégés. Inauguration le 3 septembre 2016.

Il reste des appartements à louer... ☺



2.2 Exemples d'utilisation de la LOG dans le Canton de Fribourg

Apartis

- Fondation dont le but est de mettre à disposition et d'administrer des logements pour les étudiants dans la ville de Fribourg et dans les environs

- 850 logements
- 10 sites



2.2 Exemples d'utilisation de la LOG dans le Canton de Fribourg

Fondation de la ville de Fribourg en faveur du logement :

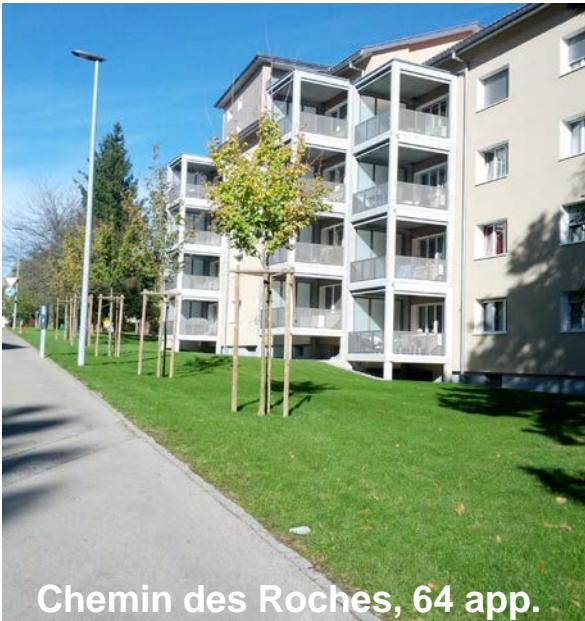
- 119 logements sis dans le quartier du Jura (photos)
- 44 logements à Sémiramis (Pérolles)



2.2 Exemples sans l'utilisation de la LOG dans le Canton de Fribourg

Société Coopérative Immobilière Sodalitas :

- 606 logements, 44 immeubles
- dont 35 en ville de Fribourg et 9 dans la région.



2.3 Et bien alors ... la LOG est bien utilisée ?



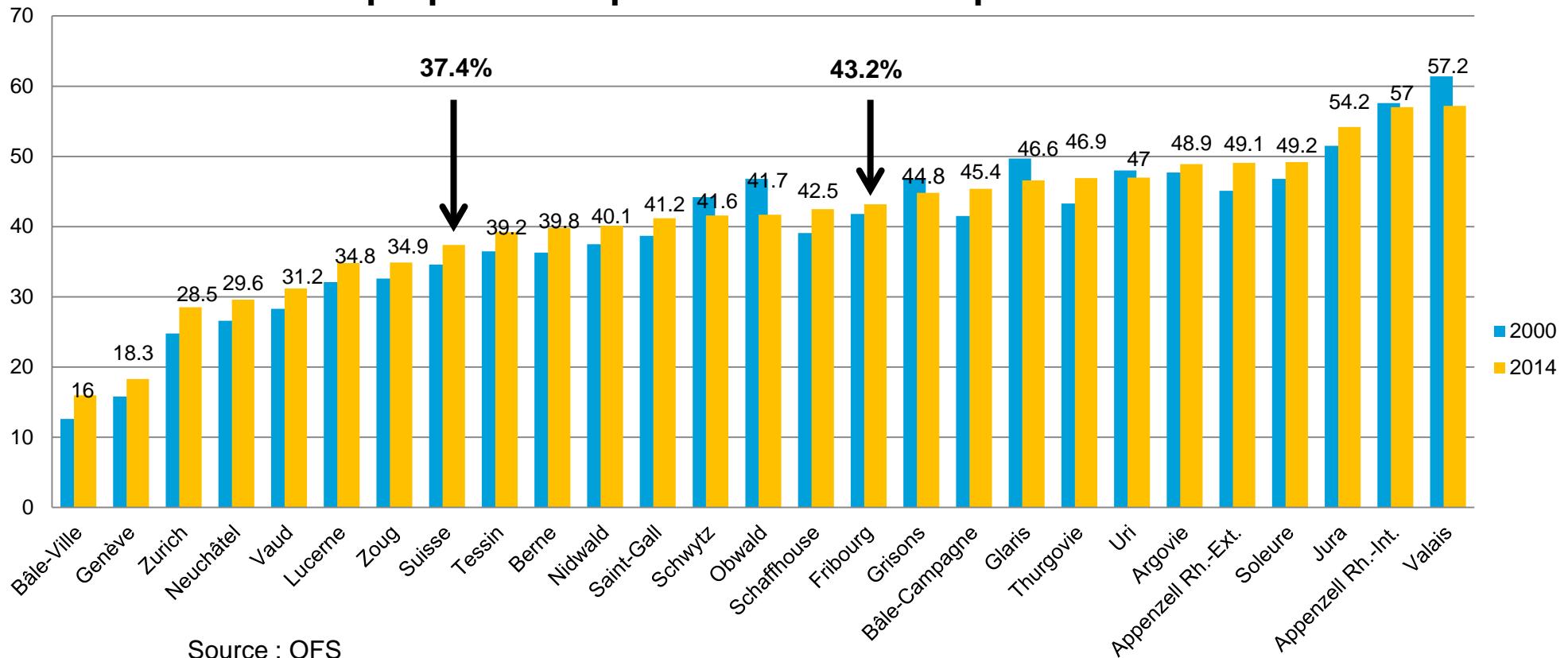
- Les prêts sont consentis pour 75% à 4 entités ... pas trop de diversification
- Pas d'aide cantonale au niveau de la LOG, si ce n'est l'appui logistique du Service du logement
- LOG méconnue en terres fribourgeoises
- Historique de déconvenues de certaines coopératives encore bien ancré dans les mémoires

Mais alors pourquoi ne fait-on pas la même chose que nos voisins en matière d'aide au logement (par exemple comme les cantons de Vaud et Neuchâtel qui ont une politique plus active dans ce domaine) ?

2.4 Le taux de propriétaires comme facteur de l'intensité de l'aide au logement ?



Taux de propriétaires par canton / statistique 2014

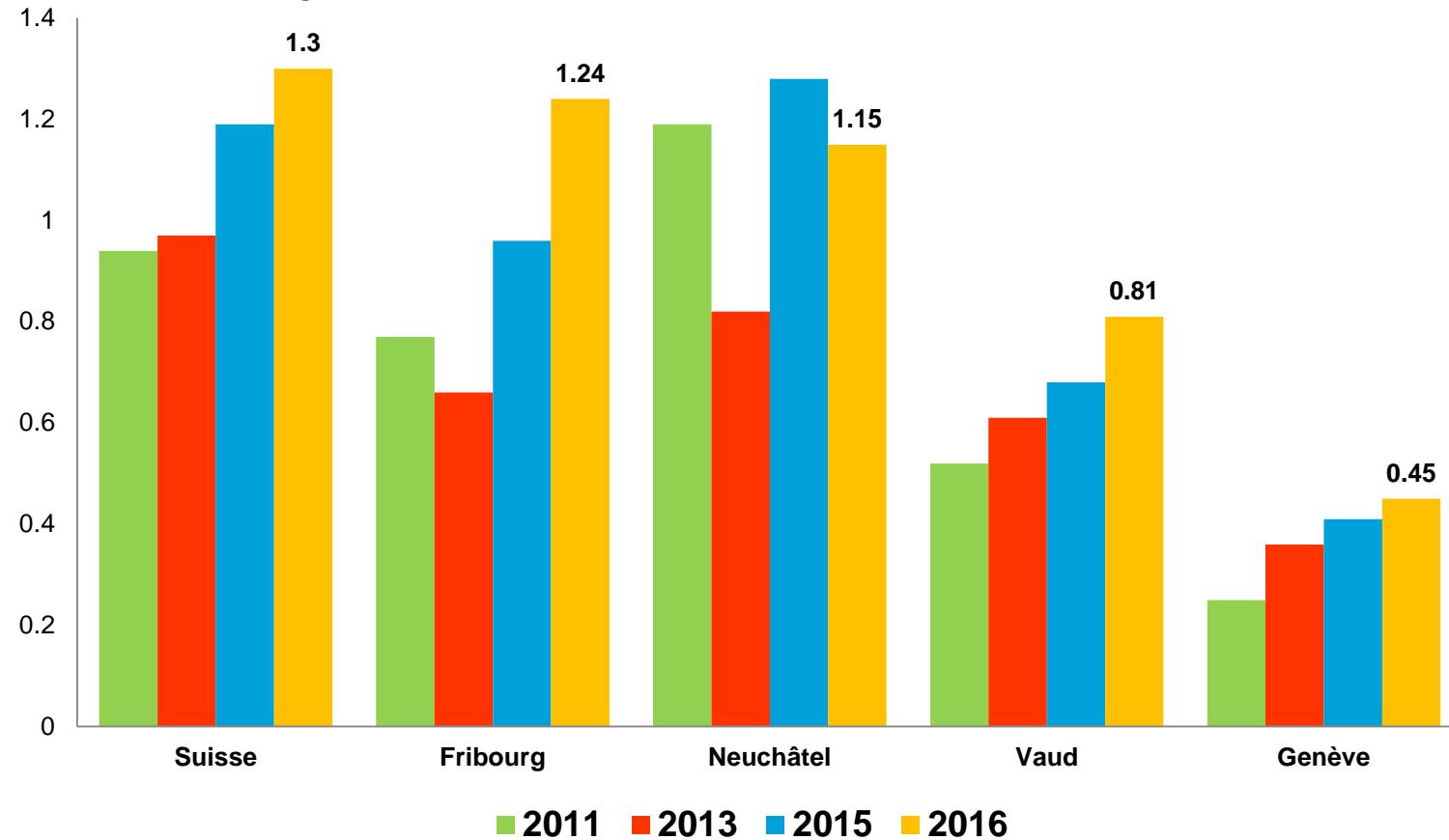


Source : OFS

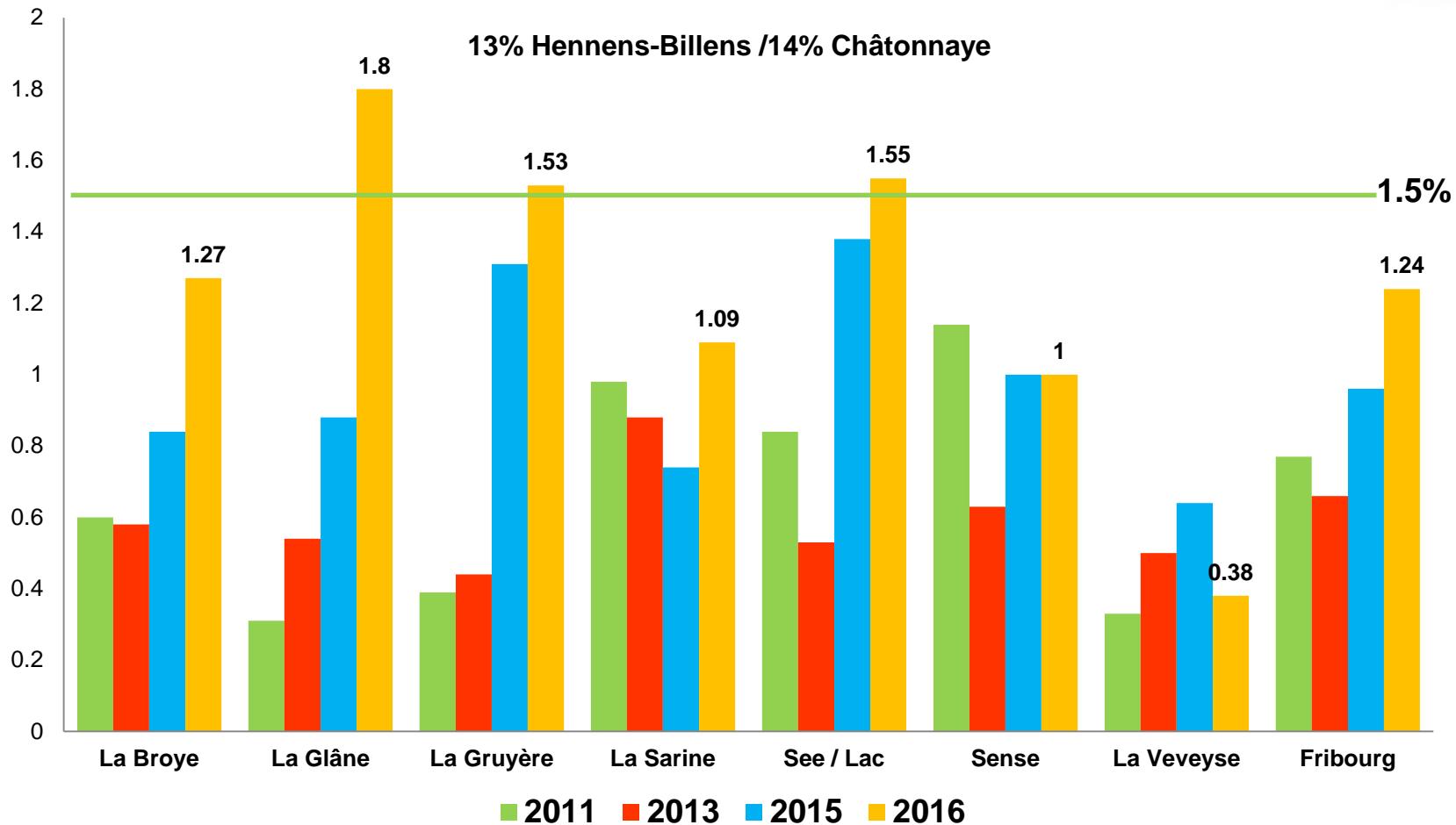
2.4 Le taux de logements vacants est en augmentation depuis quelques années...



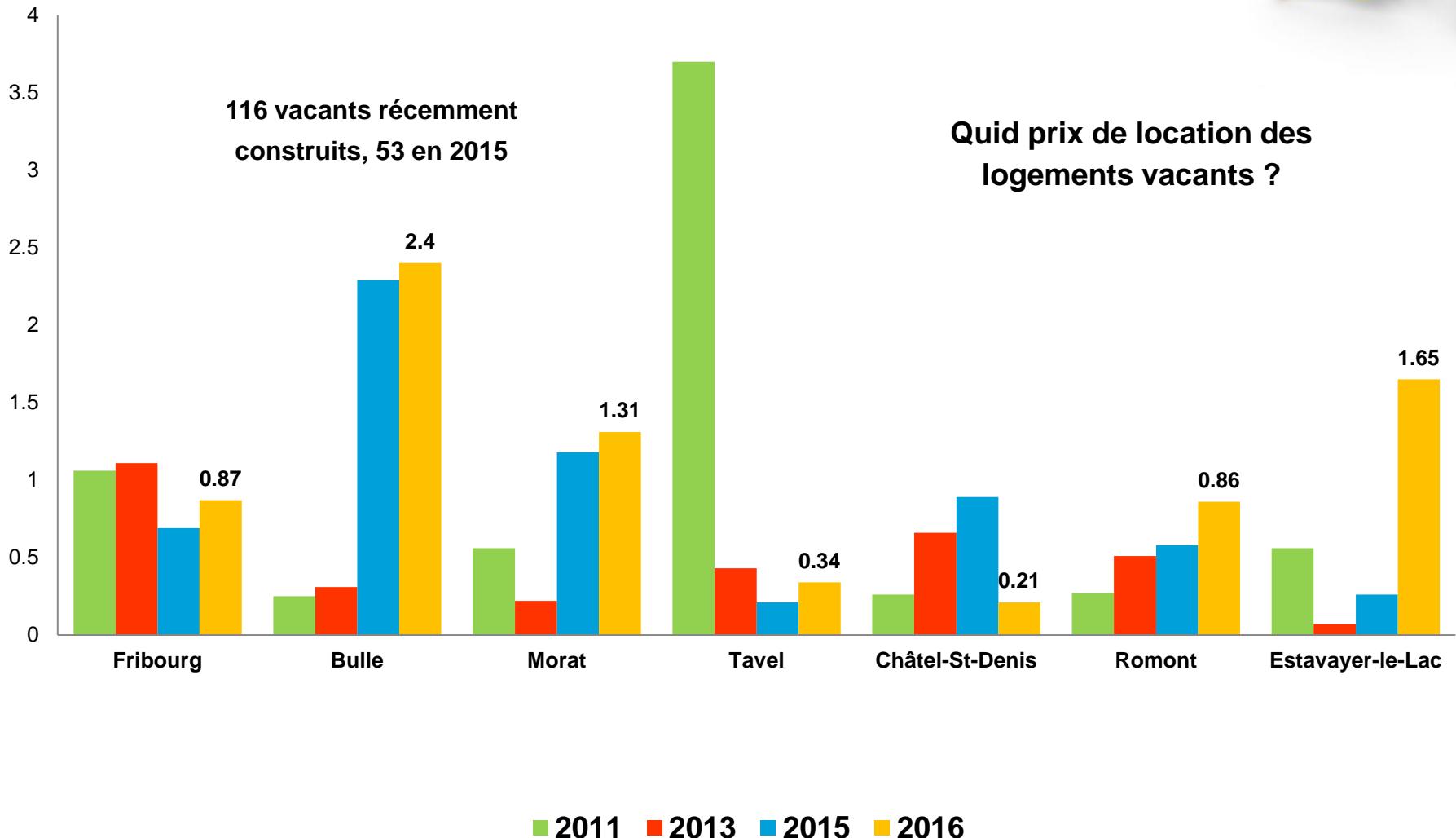
Une situation pas si «mauvaise» en comparaison romande au niveau du taux de logements vacants



2.4 mais il doit être passé à la loupe, focus au niveau des districts...



2.4 ... et de leurs chefs-lieux



3. Défis actuels en matière de logement pour le canton de Fribourg



A) Gérer la fin des aides LCAP pour les logements subventionnés, collaboration avec

- Prosenectute, Proinfirmis, Prestations complémentaires, Régies, Propriétaires.
- Locataires au niveau de la sensibilisation à la problématique.

B) Répondre aux exigences constitutionnelles :

- Loi sur le logement englobant divers aspects, sans être exclusivement dépendante d'une loi fédérale.
- Action dans la continuité de la LOG.
- Réflexions sur des mesures incitatives en matière de logement (droits de mutation, couplage au programme bâtiment, mesures d'aide au maintien à domicile ...).
- Réflexion axée sur une vision d'ensemble et une approche commune.

3.1. Collaboration avec les Communes

- A) Kit d'options pour les villes et les Communes édité par l'Office fédéral du logement
- B) Présentation de la situation en matière de logement par le Service du logement au comité de l'ACF (Association des Communes Fribourgeoises)
- C) Appui aux Communes dans le cadre de projets immobiliers (par ex: Corserey, Châtel-St-Denis, St-Aubin, Fétigny)



3.2 Politique du logement

- Document synthétique
- Résumé de la situation
- Enjeux et défis
- Transversalité du thème du logement
- Document à faire valider par le Conseil d'Etat

Politique du logement du canton de Fribourg – Etat 6.2016 – One Pager

La politique du logement du canton de Fribourg se base sur divers articles des constitutions fédérale et cantonale. Ceux-ci stipulent la possibilité pour les autorités publiques de prendre des mesures appropriées à sa situation et qui précise le fait que le Canton est chargé de l'assurer. La politique du logement, la construction de logements et l'accès à la propriété sont donc des domaines dans lesquels le Canton peut agir.

Dans les faits et depuis longtemps, le Canton de Fribourg a mis l'accent sur l'assistance à la personne au moyen de l'aide sociale et de l'aide sociale à l'habitat. Celle-ci est accordée par des propriétaires sociaux ou par l'Etat, en fonction de la situation financière de la personne et de son lieu de résidence. Un complément de l'aide sociale a été créé en 2001. De plus, l'aide sociale à l'habitat s'est étendue à l'ensemble des personnes dépendantes.

Il est important de souligner que ces aides sont destinées aux personnes dépendantes mais sont également accordées aux personnes autonomes.

Le Service du logement du canton de Fribourg a été créé à la fin de l'année 2001.

Par décision du Conseil d'Etat, il a été décidé de faire valider la politique du logement au travers d'un document intitulé « Politique du logement du canton de Fribourg ». Il prône une approche globale et intégrée de l'habitation.

De manière générale, le Service du logement a pour objectif de mettre en place des politiques et des instruments pour assurer la sécurité sociale et de diminuer les inégalités entre les citoyens. Il a été accordé par les collèges de conseil d'Etat et de la Confédération. Les instituts bénéficiant de l'aide sociale à l'habitat sont également concernés.

En sus des aspects liés à la législation et à la réglementation, le Service du logement a également des responsabilités dans la recherche de moyens incitatifs à la construction de logements sociaux et à l'acquisition de logements. Il a notamment les pistes relatives à des réflexions sur les droits de mutations et aux moyens de tirer parti des contraintes de la densification du territoire afin d'élaborer une loi permettant de faire face aux futurs défis en matière de logement.

3.4. Rappel ... ou info : l'aide au logement dans le canton de Fribourg représente un montant conséquent ... mais combien ?



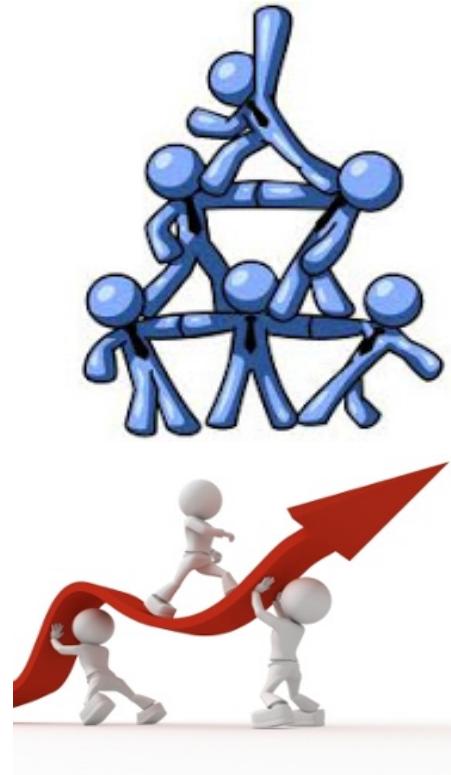
- Au travers de la LCAP : 13 mios d'aide à la personne
- Au travers de l'aide sociale : 20 mios dédiés au logement
- Au travers des prestations complémentaires : 16 mios pour le logement des personnes en location (extrapolation sur la base des données actuelles)

- En tout près de 50 mios... On ne peut pas dire que la Confédération, l'Etat et les Communes ne respectent pas leurs obligations constitutionnelles.

4. Conclusion

- Le canton de Fribourg se trouve dans une **période de transition** en matière d'aide au logement.
- Des **efforts communs** doivent permettre d'allouer de manière optimale toute aide au logement.
- Le logement est un **thème transversal** car il concerne tout le monde.

- Le Service du logement est prêt à relever le défi d'une nouvelle politique du logement.



www.fr.ch/slog ***Merci de votre attention***



1. Freiburger Wohnforum

Herausforderungen und Möglichkeiten für den Kanton Freiburg

Freitag, 30. September 2016,
13.30 bis 17.10 Uhr



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD

Wohnen und Armut in der Schweiz



Ludwig Gärtner, Stellvertretender Direktor BSV
30. September 2016, Freiburger Wohnforum



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Inneren EDI
Bundesamt für Sozialversicherungen BSV

Übersicht Referat

1. Tätigkeiten des Bundes im Bereich Wohnen
 - Grundsätze der Wohnungspolitik des Bundes
 - Zuständigkeiten Wohnungspolitik: Rolle Bund
 - Engagement BWO: wie sieht das konkret aus?
2. Nationales Programm gegen Armut, 2014-2018
 - Studie zur Wohnversorgung
 - Studie zu den nicht-monetären Dienstleistungen

1. Tätigkeiten des Bundes im Bereich Wohnen



Grundsätze der Wohnungspolitik des Bundes

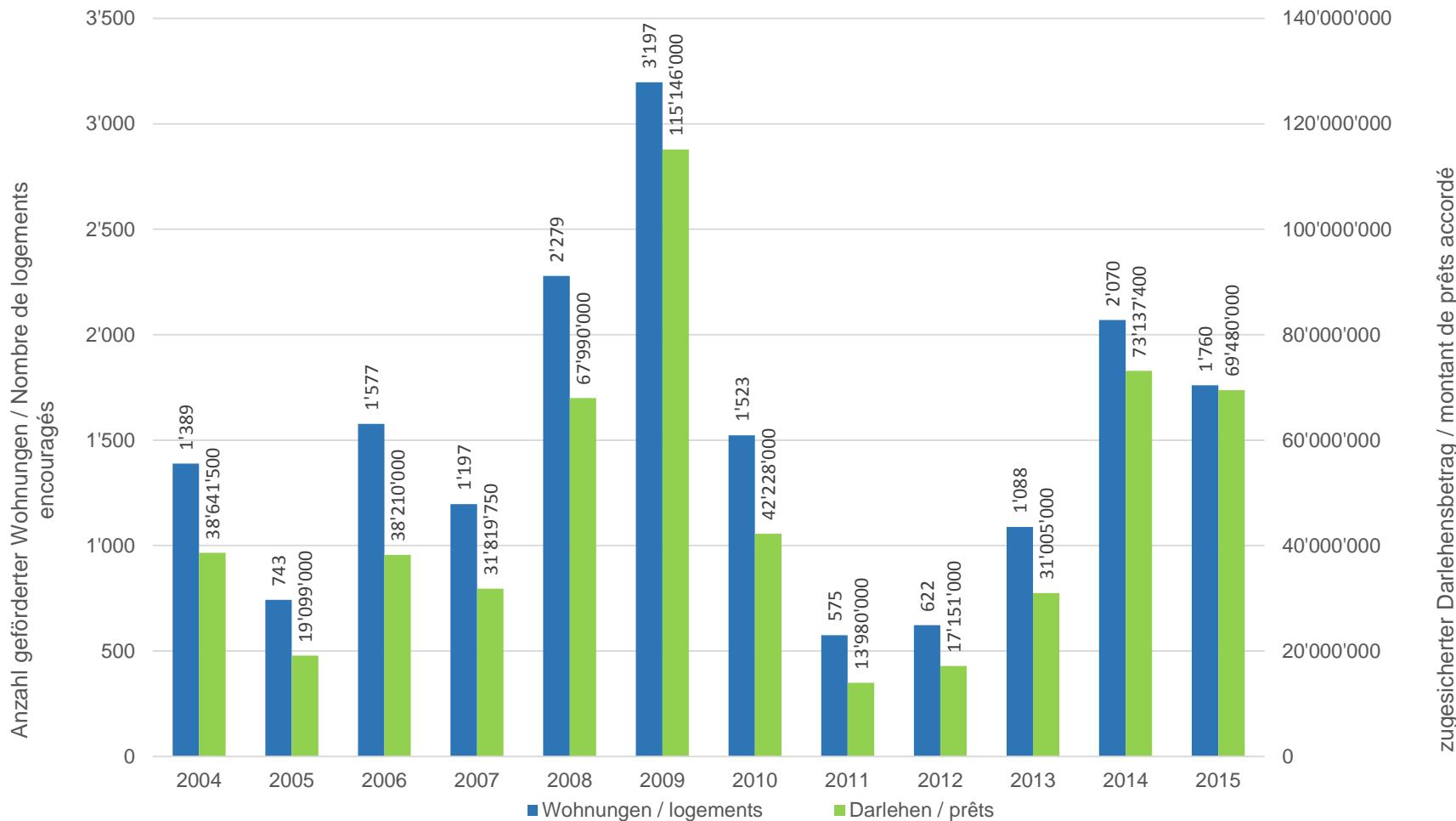
- Für die Wohnraumversorgung hat das Individuum ein hohes Mass an **Selbstverantwortung**
- Die Finanzierung und der Bau von Wohnraum ist in erster Linie eine **Aufgabe der Privatwirtschaft**
- Der Staat ist zuständig für die **Marktregeln** (Mietrecht)
- Der Bund ist in **Ergänzung zum Markt** fördernd aktiv
- Wohnungspolitik ist eine **Gemeinschaftsaufgabe** von Bund, Kantonen und Gemeinden



Zuständigkeiten Wohnungspolitik: Rolle Bund

- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus über Objekthilfe (Wohnraumförderungsgesetz WFG)
- Mietrechtliche Rahmenbedingungen (Schutzbedürfnisse der Mietenden, Wahrung marktwirtschaftliche Mechanismen)
- Marktentwicklung beobachten
- Problemberiche im Wohnungswesen identifizieren und Lösungsvorschläge erarbeiten (Wohnforschung)
- Mitwirkung in anderen Politikbereichen mit Bezug zum Wohnen: Sozialpolitik [z.B. NAP], Raum- und Siedlungsentwicklung, Energie-, Steuer-, Gesundheitspolitik

Geförderte Wohnungen seit 2004 (Fonds de roulement)





Zuständigkeiten Wohnungspolitik: Rolle Bund

- Wohnraumförderung:
 - Angebot von schweizweit anwendbaren Richtlinien und Standards
- Wohnforschung:
 - Forschungsprogramm 2016-2019, mit Themenschwerpunkt «Wohnversorgung der schwächeren Marktteilnehmer unterstützen»
 - Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen z.B. zuhanden der Kantone und Gemeinden
 - Ganzheitliche, sektoralübergreifende, innovative Vorgehensweisen fördern

2. Nationales Programm gegen Armut, 2014 - 2018

Nationales Programm gegen Armut 2014 - 2018

- Laufzeit 2014 – 2018
- Akteure: Bund, Kantone, Städte, Gemeinden und private Organisationen
- Ziele
 - Wissen zur Armutsprävention und –bekämpfung in der Schweiz generieren & bereitstellen
 - Impulse zur Weiterentwicklung von Strategien & Massnahmen liefern
 - Vernetzung und Zusammenarbeit zentraler Akteure der Armutsprävention und –bekämpfung fördern



Studie Wohnversorgung in der Schweiz (Jan. 2016)

Bestandsaufnahme über
Haushalte von Menschen in
Armut und in
prekären Lebenslagen





Übersicht quantitative Resultate

2012	Wohn-kosten	Wohnungs-grösse	Wohnungs-qualität	Wohnlage	Gesamt-wohn-versorgung	Anteil der Haushalte
Indikator	Wohnkosten > 30% Bruttoeinkommen	m ² - Haushaltsgrösse	Grundausrüstung, Zustand (feucht...), Lärm-, Staubbelaustung	Zugang zu Infrastruktur (Läden, Verkehr, ...)	Mind. 1 Bereich über Schwellenwert	
Gesamt	15.5%	6.2%	4.2%	9.6%	20.8%	100%
Arm	82.0%	12.6%	7.5%	12.4%	83.5%	10.0%
Prekär	48.9%	8.0%	7.0%	11.5%	57.1%	6.4%
weder arm, noch prekär	5.3%	5.5%	3.6%	9.1%	12.9%	83.7%

Zentrale Ergebnisse

- Wohnen als ein wichtiger Bereich mit Benachteiligung
- Wohnkosten als zentrales Problem
- Besonders betroffene Risikogruppen
 - Alleinerziehende
 - Migrantinnen
 - AltersrentnerInnen
- Ungenügende Wohnversorgung eher in der Stadt
- Entwicklung: 2007 – 2012 stabil, seither Hinweise auf Verschlechterung

Handlungsbedarf und Handlungsoptionen

- Schaffung von günstigem Wohnraum
- Wohnbeihilfen
- Fachstellen / Sozialdienste
 - Mietzinsgarantie
 - Beratung und Begleitung
 - Wohnraumsuche
 - Regeln des Zusammenlebens
 - Konfliktmanagement

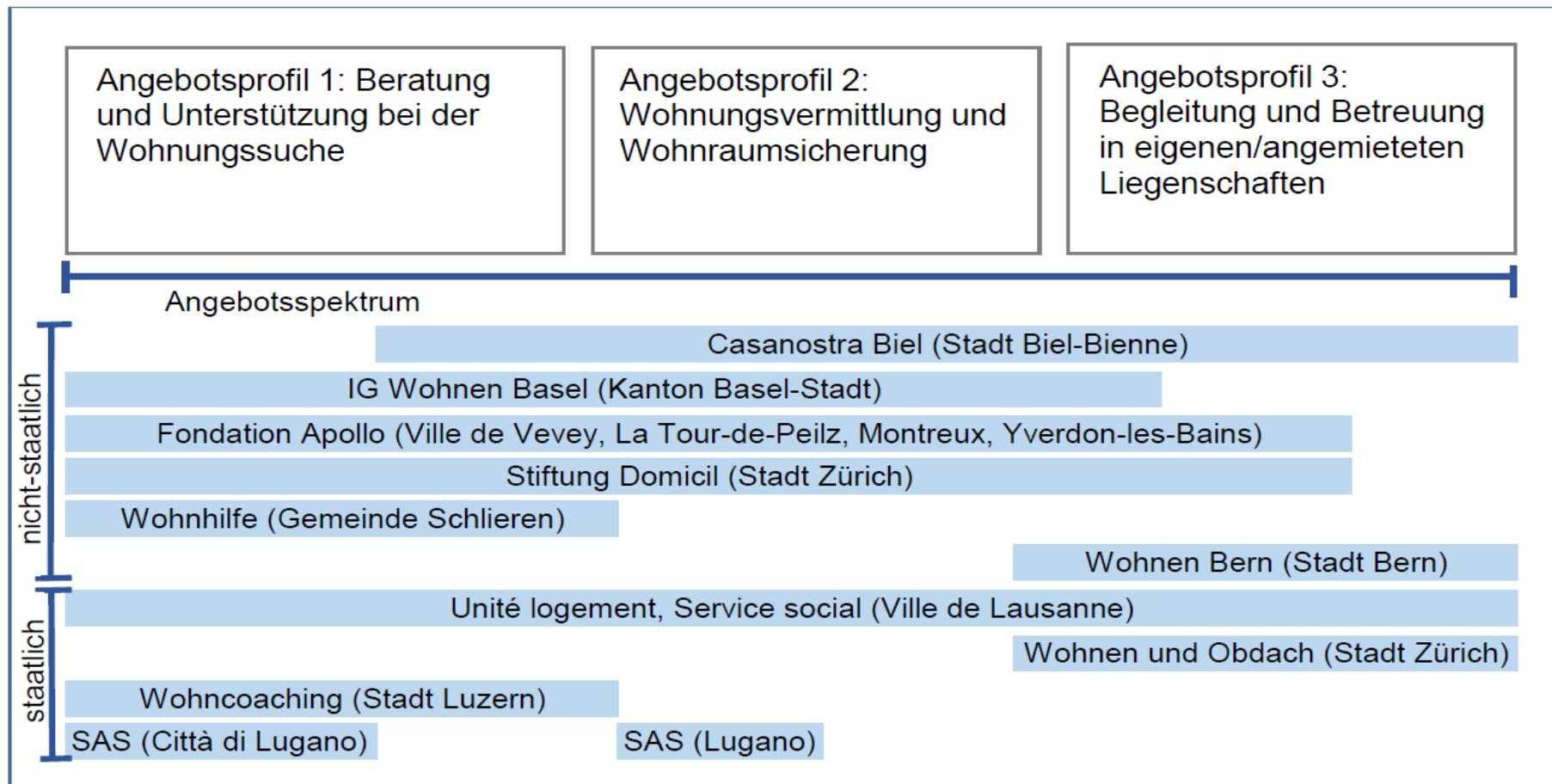


Studie Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und –gefährdete Menschen (März 2016)

Eine Untersuchung von
staatlichen und
nicht-staatlichen Angeboten



Systematisierung des Angebotsspektrums



Zentrale Ergebnisse

- Rolle der Vermieter
 - Private Vermieter können im persönlichen Kontakt überzeugt werden
 - Vernetzung der Fachstellen mit Akteuren der Immobilienbranche und Netzwerkpflege wichtig
- Wohnungsmarkt
 - Bedeutung von Fachstellen steigt aufgrund steigende Mieten und immer knapperem Wohnraum
 - Fachstellen nur teilweise vorhanden
- Gemeinden
 - Fachstellen entstehen oft auf Initiative von kommunalen / regionalen Akteuren
 - Fehlende finanzielle Mittel als Hindernis

Handlungsbedarf und Handlungsoptionen

- Nicht-monetäre Angebote mit finanziellen Garantien kombinieren
- Fachstellen auf regionaler Ebene aufbauen
- Gesamtstrategie der Wohnversorgung auf regionaler oder kantonaler Ebene definieren



Weitere Aktivitäten Nationales Programm gegen Armut, Bereich Wohnen

- **Erarbeitung einer Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden**
 - Form: (vsl) Leitfaden
 - Inhalt: Orientierungshilfe im Bereich der monetären Angebote (Solidarhaftung) und nicht-monetären Angebote zur Wohnversorgung von armutsbetroffenen – oder gefährdeten Menschen.



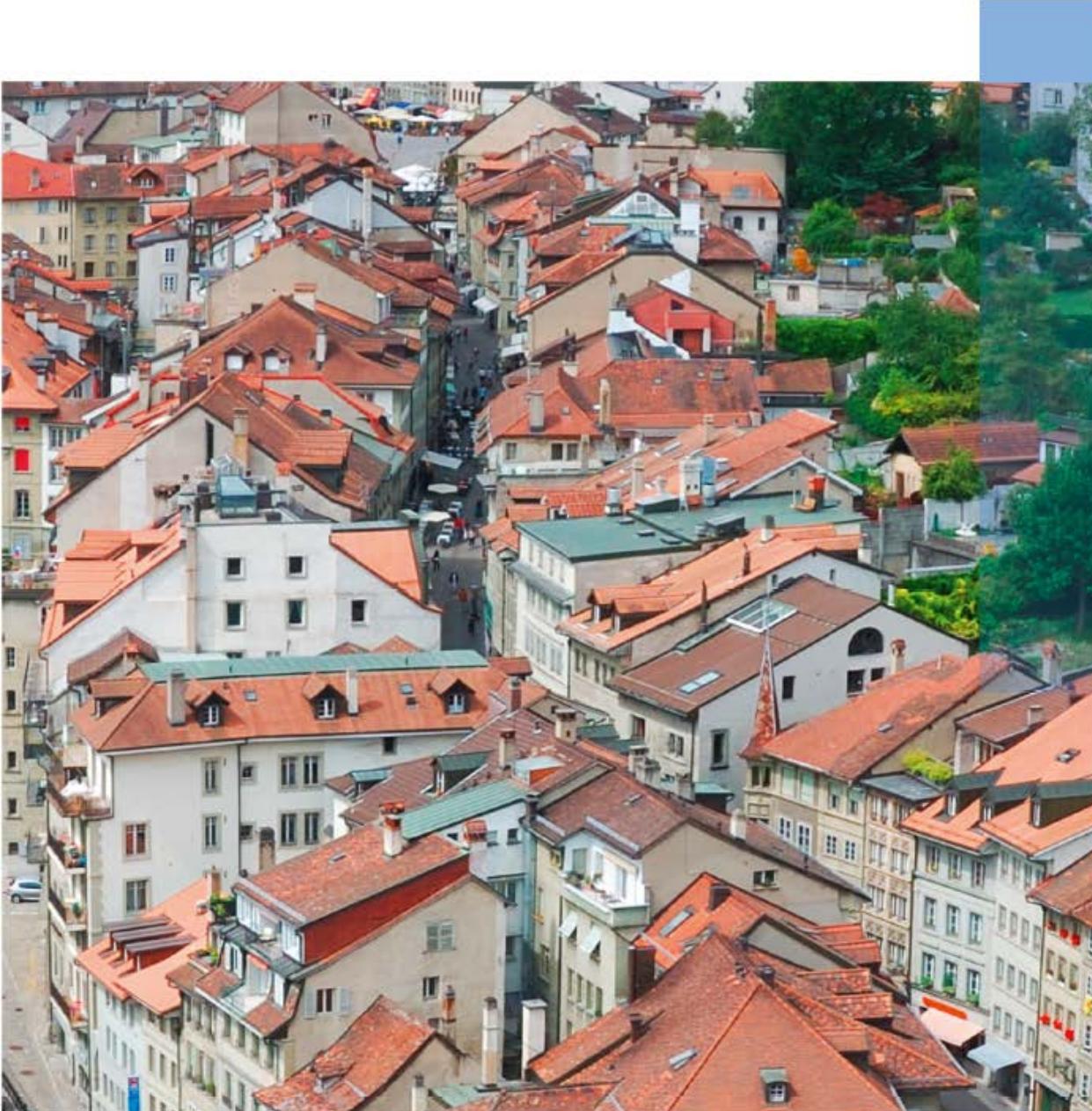
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen unter:

www.gegenarmut.ch

www.bwo.admin.ch

www.bsv.admin.ch



Premier forum du logement

Défis et opportunités
pour le canton de Fribourg

Vendredi 30 septembre 2016,
13h30 - 17h10



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD

Association La Tuile



✓ Forum fribourgeois du logement

30 septembre 2016

Eric Mullener - directeur

Concept logements

Accès au logement

Maintien au logement

Viser autonomie

Contexte

Accès au logement

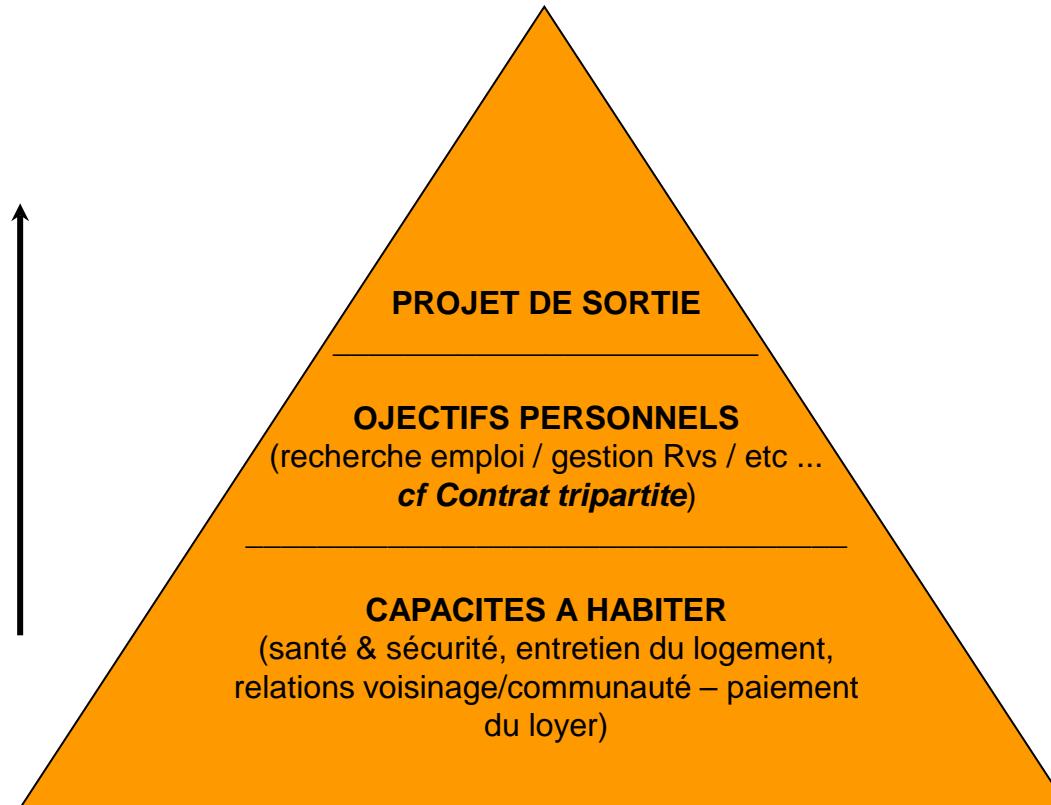
- Insolvabilité – poursuites
- Revenu
- Garantie
- « Casier résidentiel »
- Domicile légal

Contexte

Maintien au logement

- Entretien du logement
- Comportement avec voisinage
- Maladie - Addictions
- Solitude
- Gestion administrative

Pyramide d'intervention

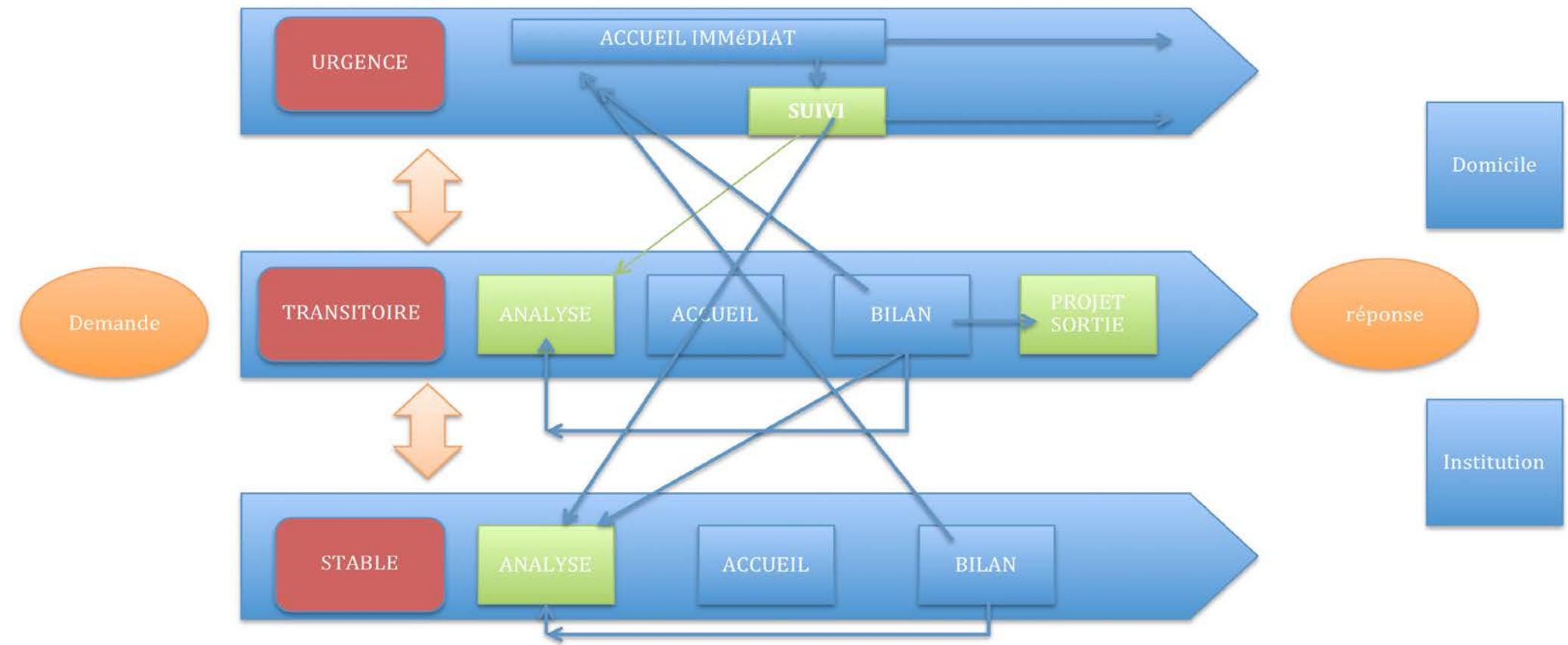


Logements accompagnés - quelques chiffres

- 91% de réinsertion par le logement
- Logement et aide sociale
 - 60% à l'entrée
 - 20% à la sortie
- SSR – Curatelle , renversement de tendance
 - 55% - 25%

L'offre en 2016

- Hébergement d'urgence	28
- Accueil24	4
- Logements Fribourg	10
- Logements Bulle	7
- Logements Villars-sur-Glâne	3
- Dépannage Villars-sur-Glâne	4
Total	56





Logements accompagnés

Contrat de collaboration tripartite

Logement concerné : rue des VANILS 3

Locataire : M. XX

Séance du 26 mai 2014, concerne le contrat de location du 28 avril 2014 pour la période
MAI et JUIN 2014

Personnes présentes : - M. XX, - Mme XX, SSR, - M. Denis Maradan,
Tuile, - Sylvie Goumaz, Tuile

Période de contrat, du au
Objectifs généraux :

sConditions particulières :

- | | |
|--|--|
| - accomplir le TIG | - prise de l'ANTABUS est exigée par La Tuile |
| - récupérer permis de conduire (+ Dr XX) | |
| - trouver un travail | |
| - renouvellement permis de séjour | |
| - poursuivre le suivi c/o Dr XX + médication | |

Répartition des tâches :

LOCATAIRE	- accomplir le TIG - récupérer permis de conduire (+ Dr YY) - chercher un travail - renouvellement permis de séjour - amener à Mme XX factures cf CM
SSR Gruyère	- gestion caisse-maladie (cf procuration) - aide matérielle (-paiement du loyer, - dénonciation de la garantie financière avant le 15 du mois pour le mois suivant) - finances, paiements
LA TUILE	- entretien logement & rapport avec la communauté - suivi de équilibre psychique (médication et



Inclusion





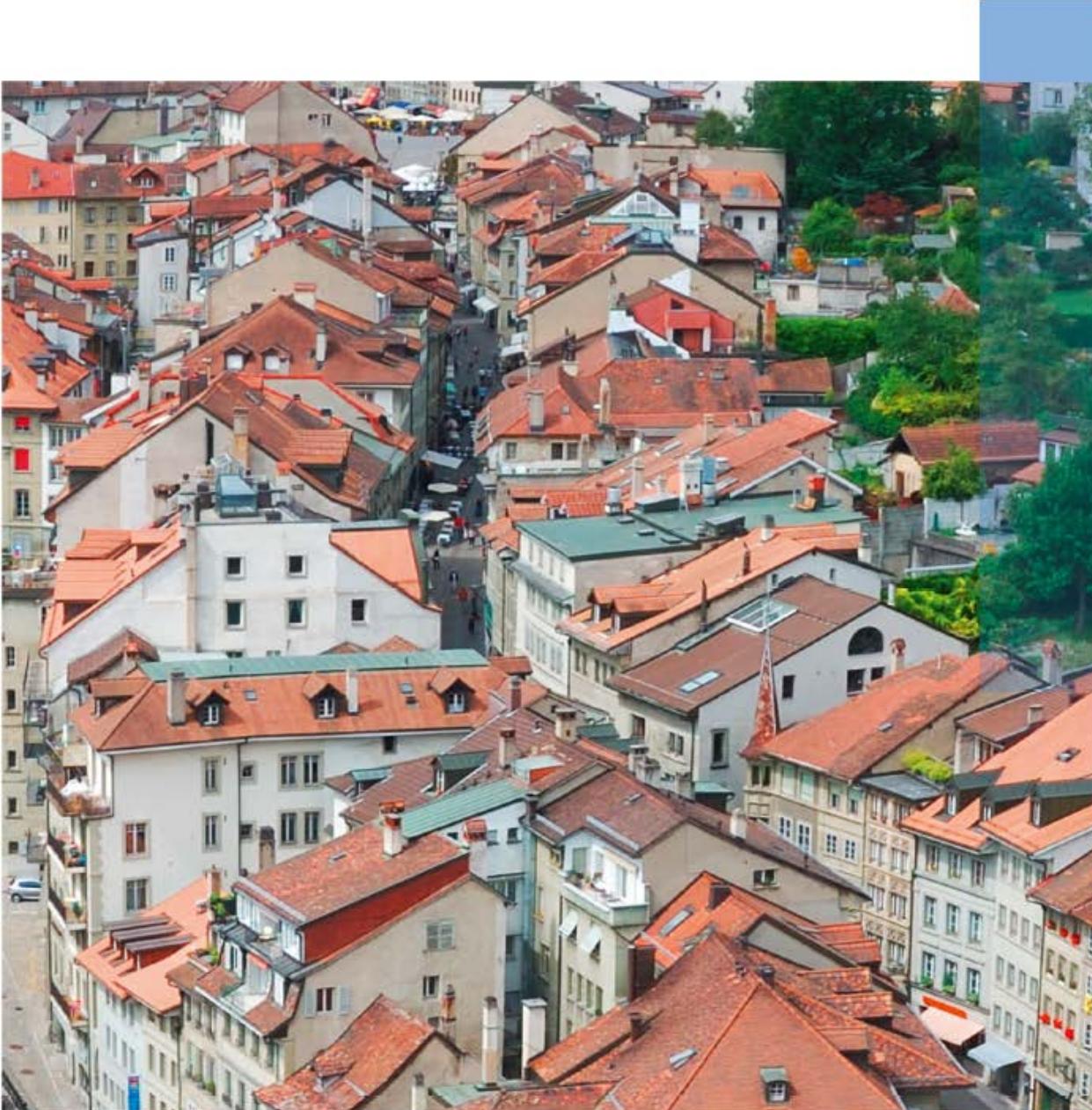












1. Freiburger Wohnforum

Herausforderungen und Möglichkeiten für den Kanton Freiburg

Freitag, 30. September 2016,
13.30 bis 17.10 Uhr



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD



La Traversée

Accompag nements et habitats

« Logement et précarité dans le canton: illustration de situations concrètes»

Association La Traversée

Michelle Constantin, Directrice

**Forum du Logement
30 septembre 2016**



Accompagnements

Habitats



Monsieur H.



Le capital confiance \$





Couverture du **loyer**

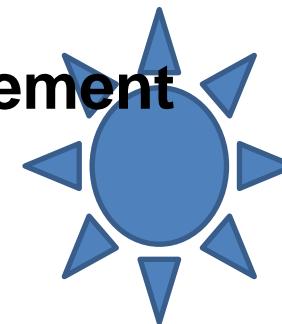
Entretien du logement

Bonnes relations de **voisinage**

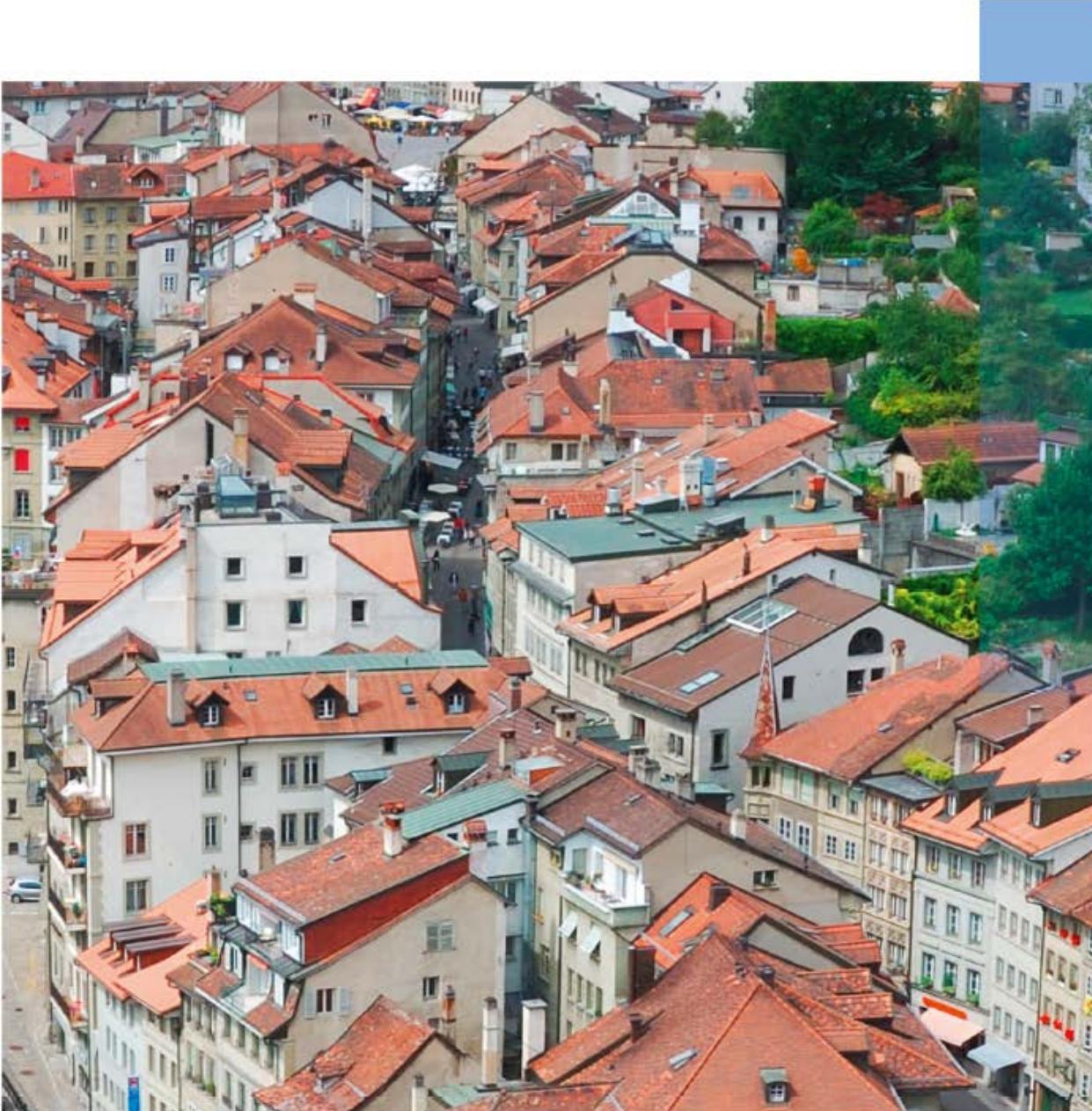
> Accompagnement du bénéficiaire



Heureux dénouement



Merci pour votre attention



Premier forum du logement

Défis et opportunités
pour le canton de Fribourg

Vendredi 30 septembre 2016,
13h30 - 17h10



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD

Equip'Apparts

Un projet d'accès et de
maintien au logement pour
les personnes en situation
d'addictions



Cédric Fazan
Directeur Le Tremplin

Tremplin, Torry, Radeau

Des constats de terrain

Le dispositif actuel est bon, compétent ... et comporte quelques **lacunes**:

Les personnes concernées vivent des **niveaux d'insertion sociale divers**, mais leur consommation ajoute un degré de vulnérabilité dans le maintien et l'accès au logement.

Et pour certains, les comportements liés à leurs situations **ne leur permettent pas d'accéder au logement ou aux structures d'hébergement** (d'urgence ou non).

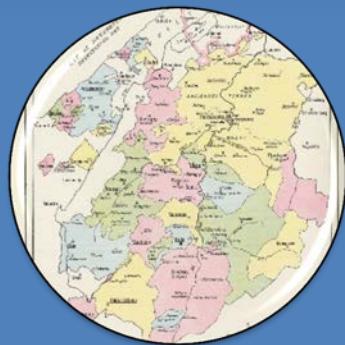
Elles représentent une petite partie de la population, mais nécessitent un volume de soins important. Nos buts sont, outre d'assurer une solution adaptée à cette minorité, de réduire les hospitalisations, les décrochages de logement et les problèmes judiciaires. Bref de tenter **d'enrayer une certaine chronicisation, de diminuer les coûts sociaux et de santé**.



Un accompagnement social en 3 volets par une équipe mobile spécialisée



Suivi post-institutionnel



Maintien à domicile



Housing first

Expertises «addictions» / insertion sociale et professionnelle / travail en réseaux

Nous ne couvrirons pas tout...des pistes concrètes ?

- Renforcer la sensibilisation au niveau politique (logements subventionnés, solutions alternatives comme les appartements accompagnés, etc.)
- Augmenter les collaborations entre institutions publiques/privés, entre institutions et régies
- Mieux coordonner les acteurs en présence (synergies)
- Garantir un suivi pluridisciplinaire (réduire la chronicisation)





1. Freiburger Wohnforum

Herausforderungen und Möglichkeiten für den Kanton Freiburg

Freitag, 30. September 2016,
13.30 bis 17.10 Uhr



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD

Illustrations de la problématique du logement pour les bénéficiaires de Caritas Fribourg

Caroline Vannay

Les difficultés d'accès au logement déplient leurs effets lors des changements dans le parcours de vie

- Mise en ménage
- Naissance
- Séparation
- Etc.

Des catégories de la population rencontrent d'énormes difficultés à accéder à un logement faute de garantie financière suffisante

- Petit revenu
- Revenu incertain / variable
- Revenu insaisissable
- Présence de poursuites

Possibilités d'aide favorisant l'accès au logement sont quasi nulles

- Institutions sociales ne peuvent pas se porter garantes
- Pas de dispositif pour aider ces personnes aux situations financières plus fragiles à accéder à un logement
- Exigences des régies de plus en plus élevées

Le manque de solutions actuelles engendre des conséquences sur le quotidien des personnes

- Logement trop petit => promiscuité
- Logement en mauvais état
- Logement trop cher => risque d'endettement
- Sans domicile fixe => risque de désinsertion

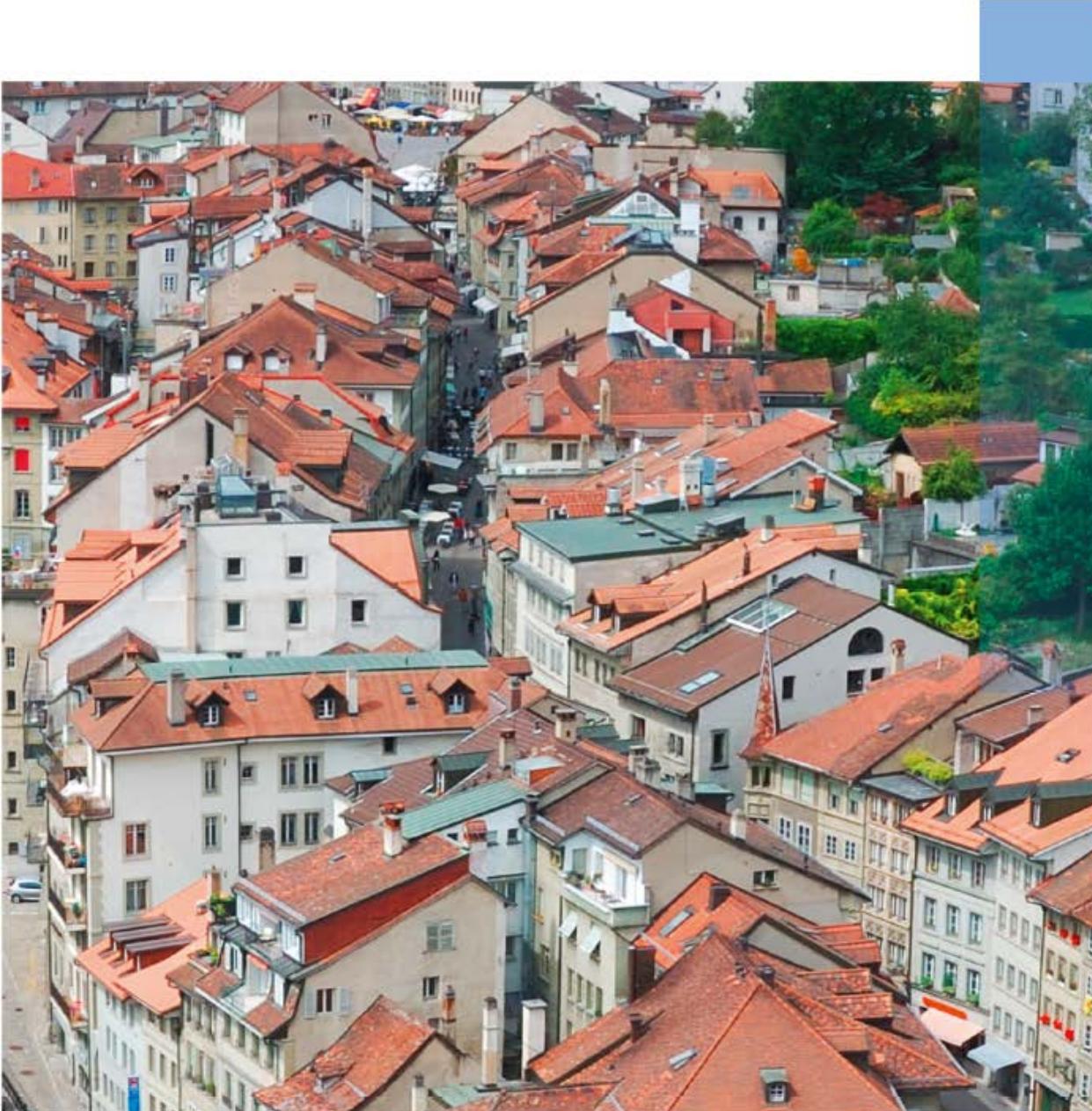
Les besoins constatés par Caritas Fribourg

Comment favoriser la création de logements à loyer modéré tout en favorisant la mixité sociale?

- Des loyers trop élevés fragilisent la situation financière des ménages

Comment favoriser l'accès au logement à des personnes qui n'offrent pas les différentes garanties exigées?

- Les aides au logement règlent la question du prix des loyers, mais pas celle de l'accès



Premier forum du logement

Défis et opportunités
pour le canton de Fribourg

Vendredi 30 septembre 2016,
13h30 - 17h10



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD

Le marché immobilier actuel dans le canton



Daniel Bulliard, 30.09.2016

administrateur Bulliard Immobilier SA et Bulliard Développement SA
développeur depuis plus de 30 ans

Principaux thèmes abordés

1) Le quotidien du développeur

Les défis actuels

2) Immeuble à loyers subventionnés

Un cas concret tiré de ma pratique

3) Politique d'aide au logement

Imaginer des solutions

1. La construction et la promotion

Les défis actuels

Trouver des terrains à prix raisonnables

Comment ?

- accès au friches industrielles (friches CFF)
- recours au DDP

Maîtriser l'augmentation des coûts de construction

Comment ?

- accélération des procédures de consultation
- maintien de la tâche des constructions au secteur privé

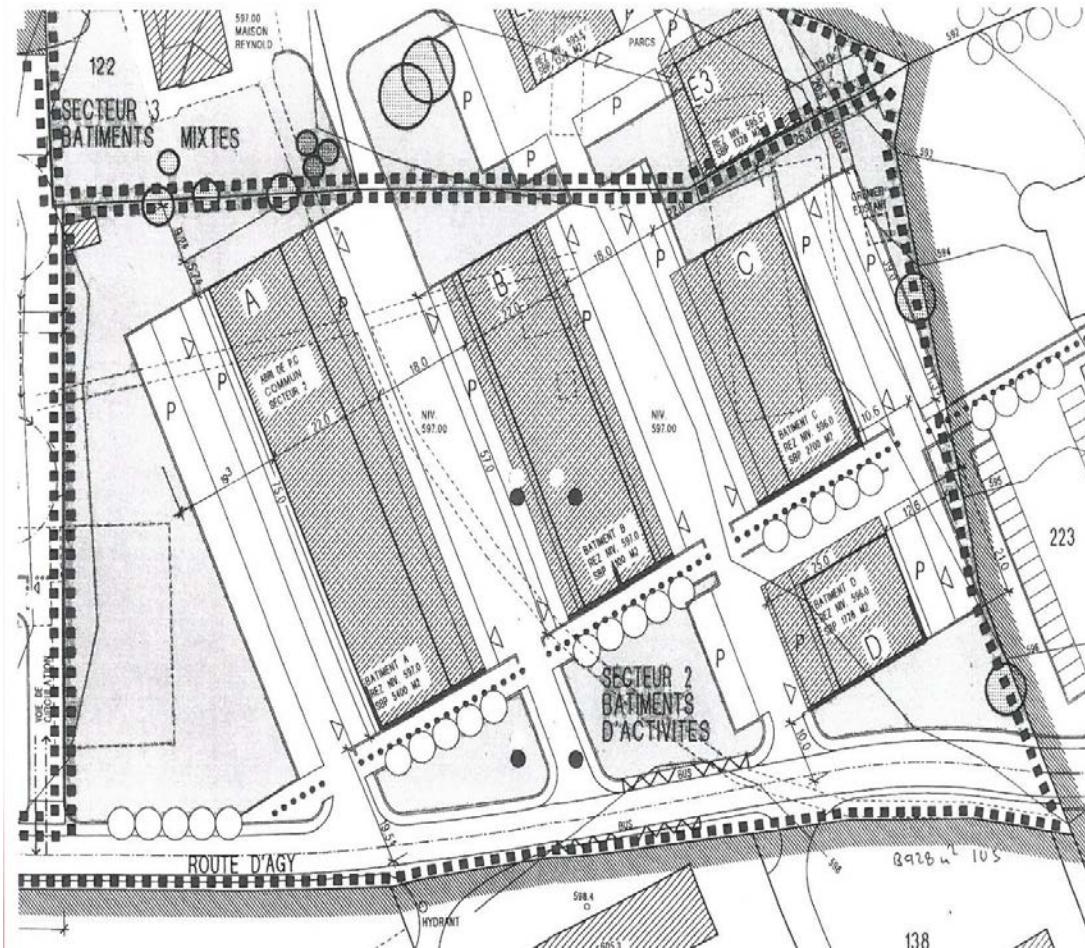
Solutionner les aspects légaux et juridiques

Comment ?

- création d'une plateforme cantonale d'encouragement à la construction

Granges Paccot AGY PARC – ancien plan quartier

*6 immeubles de 6 étages – surfaces administratives et commerciales
zone verte inexiste, places de parc absorbant toute la surface*



Granges Paccot AGY PARC – réalisation actuelle

4 immeubles de 3 étages comprenant des appartements

2 immeubles de 5 étages comprenant des surfaces administratives et des appartements



Granges Paccot AGY PARC aujourd'hui



2. Immeuble à loyers subventionnés

Un cas concret tiré de ma pratique: le Centre du Quartier du Schönberg.



3. Politique d'aide au logement

«Le constructeur doit avoir une sensibilité sociale, car il a une responsabilité sociale.»

Imaginer des solutions

- Instaurer le système du 2 sur 10

Exiger du constructeur une mise à disposition d'un certain quota de logements à loyers modérés sur l'ensemble d'une promotion (exemple 2 sur 10) dans le but de favoriser la mixité sociale et l'accès au logement pour tous.

- Elargir l'affectation des zones d'intérêt général

Mettre en place une stratégie cantonale permettant de construire des logements à loyers modérés dans les zones d'intérêt général (via le PAL).

- Agir depuis sa sphère privée

Proposer des logements en colocation à prix abordable (AGY PARC Granges-Paccot)



AGY PARC

**co-location
idéale pr 3 étudiants**

dans appartement neuf 4½ p
à disposition : chambre, s.bains
séjour et cuisine en commun
colonne de lavage, terrasse s/toit

à 2 min. arrêt bus, migros, coop

**CHF 583.- + ch. /par personne
(abonnement bus ou 1er loyer
offert, voir conditions)**

026 347 2910

www.bulliard.ch

 **bulliard**
IMMOBILIER

 **bulliard**
DÉVELOPPEMENT

Conclusion

Créons des synergies afin de trouver, ensemble, des solutions.





AGY PARC

**co-location
idéale pr 3 étudiants**

dans appartement neuf 4½ p
à disposition : chambre, s.bains
séjour et cuisine en commun
colonne de lavage, terrasse s/toit

à 2 min. arrêt bus, migros, coop

**CHF 583.- + ch. /par personne
(abonnement bus ou 1er loyer
offert, voir conditions)**

026 347 2910

www.bulliard.ch

 **bulliard**
IMMOBILIER

 **bulliard**
DÉVELOPPEMENT

Conclusion

Créons des synergies afin de trouver, ensemble, des solutions.





1. Freiburger Wohnforum

Herausforderungen und Möglichkeiten für den Kanton Freiburg

Freitag, 30. September 2016,
13.30 bis 17.10 Uhr



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'économie et de l'emploi DÉE
Volkswirtschaftsdirektion WVD



HAUTE ÉCOLE DE GESTION
HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT
SCHOOL OF MANAGEMENT

Fribourg
Freiburg

Hes·so
Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale
Fachhochschule Westschweiz
University of Applied Sciences and Arts
Western Switzerland

Observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg

1^{er} Forum du logement - 30.09.2016

Dr. Marilyne Pasquier - Professeure HES

Projet de recherche financé par le Réseau de Compétence de Suisse Occidentale (RCSO) Economie & Management



Le marché immobilier envoie des signaux contradictoires

Pour UBS, l'accalmie se confirme. Mais selon Immoscout, la hausse des prix se poursuit, notamment pour les PPE. Les dernières études sur les prix des logements se contredisent

Le Temps, 05.05.2016

Un quart des Suisses vit sous plusieurs toits

24 heures, 17.06.2015

Les loyers seront-ils bientôt à la baisse?

PME Magazine, mai 2016

Immobilier: de belles opportunités d'achat à Fribourg

Bilan, 04.07.2016

Selon une étude, l'offre de logements dépasse désormais la demande dans le canton de Fribourg

La Liberté, 13.07.2016

Le marché immobilier est en train de se stabiliser dans le canton de Fribourg, selon Louis Bertschy

La Liberté, 26.08.2016

L'INTERVIEW DE BERNARD NICOD

«Assez de logements dès 2018»

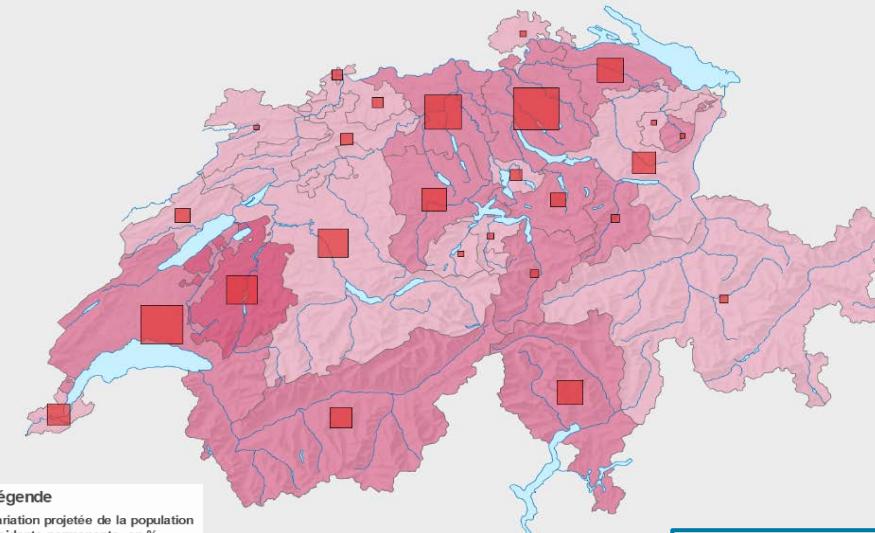
Le Temps, 23.09.2016

CONTEXTE DU PROJET



Besoins en logements

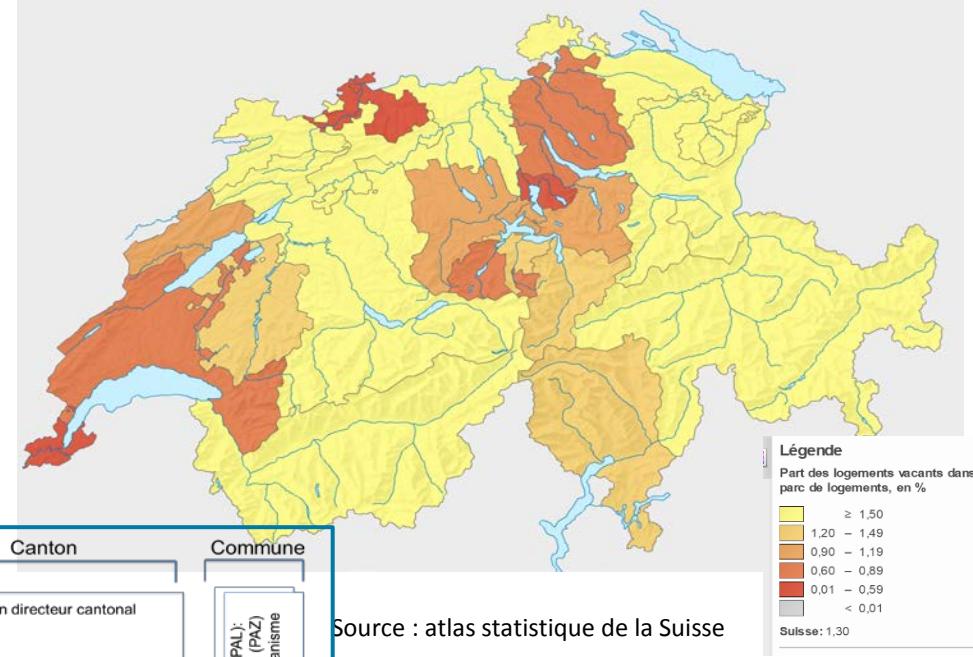
Atlas statistique de la Suisse
Actualisation 2013 du scénario moyen* de l'évolution de la population résidente permanente, 2013-2023



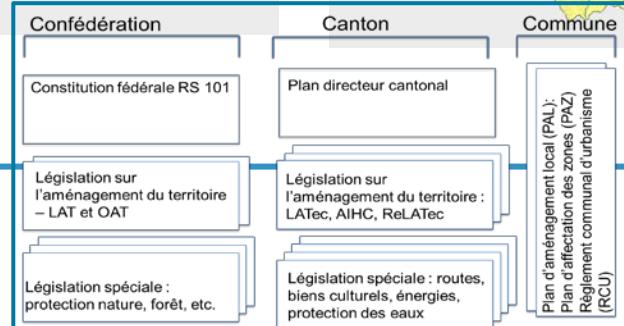
Source : atlas statistique de la Suisse

Offres en logements

Atlas statistique de la Suisse
Taux de logements vacants, en 2016



Source : atlas statistique de la Suisse



En raison d'une organisation fédéraliste de notre aménagement du territoire, le marché immobilier régional est le baromètre.

PROBLÉMATIQUE DU PROJET

Aperçu

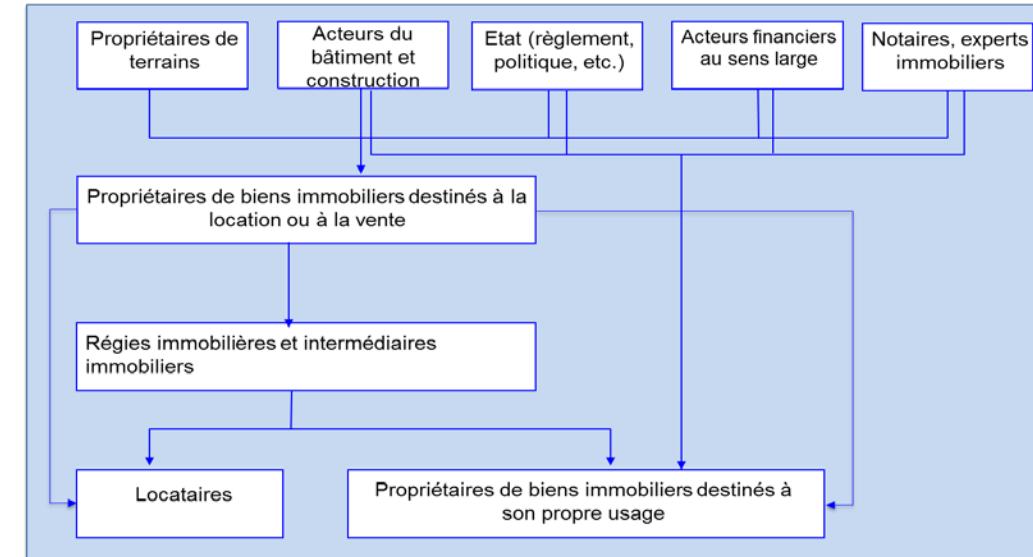
	données précédentes		dernières données disponibles		Tendance à venir
Indicateurs de la demande					
Evolution des revenus (salaires réels)	+ 0,8%	2014	+ 1,5%	2015	↗
Evolution démographique	+ 1,2%	2014	+ 1,1%	2015	↗
Climat de consommation	- 15	Avril 16	- 15	Juillet 16	→
Indicateurs de l'offre					
Production de logements	50 166	2013	49 162	2014	↑
Evolution des prix de la construction (construction d'immeubles locatifs)	- 0,1%	Octobre 15	+ 0,2%	Avril 16	↘
Evolution des prix de la construction (rénovation d'immeubles locatifs)	- 0,2%	Octobre 15	- 1,1%	Avril 16	↗
Taux hypothécaire (nouveau)	2,66%	Avril 16	2,64%	mai.16	→
Indicateurs de prix et de quantité					
Taux de logements vacants	1,08%	2014	1,19%	2015	↑
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	+ 0,1%	Février 16	+ 0,0%	mai.16	↗
Evolution des prix de l'offre					
- logements locatifs	- 0,8%	1 ^{er} trimestre 16	- 1,6%	2 ^{ème} trimestre 16	↘
- appartements en propriété	+ 1,0%	1 ^{er} trimestre 16	+ 0,3%	2 ^{ème} trimestre 16	↑
- maisons individuelles	+ 1,3%	1 ^{er} trimestre 16	+ 1,2%	2 ^{ème} trimestre 16	↑

Aperçu du marché du logement, OFL, août 2016

Sources: OFS, seco, BNS, Wüest & Partner,

Constats :

- > Indicateurs statiques
- > Indicateurs pas souvent en lien avec la réalité régionale
- > Indicateurs ne tiennent pas compte des besoins spécifiques de toutes les parties prenantes pour prendre des décisions stratégiques





Quelles sont les informations pertinentes et utiles aux parties prenantes du marché immobilier fribourgeois pour prendre leurs décisions ?

But final du projet de recherche

Pour offrir plus qu'un espace de récolte et de diffusion d'informations immobilières régionales, ce projet vise à analyser des pistes concrètes pour construire un observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg.

La mission souhaitée de cet outil cohérent et dynamique

est de **surveiller stratégiquement** le marché immobilier fribourgeois pour identifier les **menaces et les opportunités**. Ses rôles :

- > capter les tendances grâce à des informations pertinentes et structurées,
- > favoriser une réflexion globale par le partage de ces informations, notamment par une mise en réseau, et surtout
- > proposer des pistes de réflexions pour permettre des actions proactives pour le marché du logement et immobilier fribourgeois et pour créer des synergies communes utiles au développement régional du logement.

Partie I : Revue de la littérature – De la surveillance stratégique à l'intelligence territoriale

- > Analyse de la littérature pertinente
- > 1^{ère} synthèse - Tableau de bord sur les informations immobilières à disposition

Partie II : Analyse des observatoires de l'immobilier / du logement comme exemples d'intelligences territoriaux existants

- > Analyse comparative d'exemples d'observatoires de l'immobilier et/ou du logement
- > 2^{ème} synthèse - Tableau de bord sur les informations immobilières à disposition

Partie III : Analyse des besoins et des attentes des parties prenantes du marché immobilier fribourgeois

- > Enquête / analyse des besoins d'informations des parties prenantes
- > 3^{ème} synthèse - Tableau de bord sur les informations immobilières à disposition

Partie IV : Construction de l'observatoire du logement et immobilier du canton de Fribourg

- > Recommandations sur l'utilité, le fonctionnement et l'hébergement de l'observatoire
- > Tableau de bord sur les informations immobilières à disposition

Partie V : Dissémination des connaissances

- > Rapport aux parties prenantes
- > Mise en œuvre de l'observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg



HAUTE ÉCOLE DE GESTION
HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT
SCHOOL OF MANAGEMENT

Fribourg
Freiburg

Hes·so
Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale
Fachhochschule Westschweiz
University of Applied Sciences and Arts
Western Switzerland

MERCI DE VOTRE COLLABORATION !
VIELEN DANK FÜR IHRE MITARBEIT !

Pause café

Kaffeepause

