



Politiques publiques en matière de logement

Antoine Legret (Université de Lausanne, IDHEAP)

Yll Shatri (Université de Lausanne, IDHEAP)

Prof. Olivier Schöni (Université de Lausanne, IDHEAP)

6E FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT

But de l'intervention

But : Offrir une perspective académique (économique) sur les fondements des **politiques du logement**

- éclairer la conception et la mise en œuvre d'actions concrètes par les **communes suisses** d'un **point de vue économique**
- on se concentre ici sur des politiques visant l'**abordabilité** du logement

Questions centrales

- Quel est le **contexte actuel du marché de logement** (suisse et fribourgeois)?
- Quelles sont les causes?
- Pourquoi implémenter des **politiques publiques** en matière de logement? ... et par qui?
- Sur quels **facteurs** peut-on agir avec les politiques publiques?
- Quelles **leçons** peut-on tirer des politiques du logement implémentées ailleurs?
- Quelles pistes d'action au **niveau local**?

Contexte du logement en Suisse: coûts et construction

L'offre reste rare à suivre

En Suisse, le marché immobilier d'habitat et une construction malgré des taux bas, et les

La baisse se poursuit

La Suisse compte à nouveau moins de logements vacants

Le taux de logements vacants en Suisse a baissé à 1% en juin, selon l'Office fédéral de la statistique. Cette diminution de 6,8% marque la cinquième année consécutive de baisse, avec 48'455 logements inoccupés dans le pays.

Contexte du logement en Suisse: conséquences

Présentation des résultats

De nombreux jeunes quittent une

leur entraînement quittent la vie et de la maison, obligent à partir.



SWI swissinfo.ch

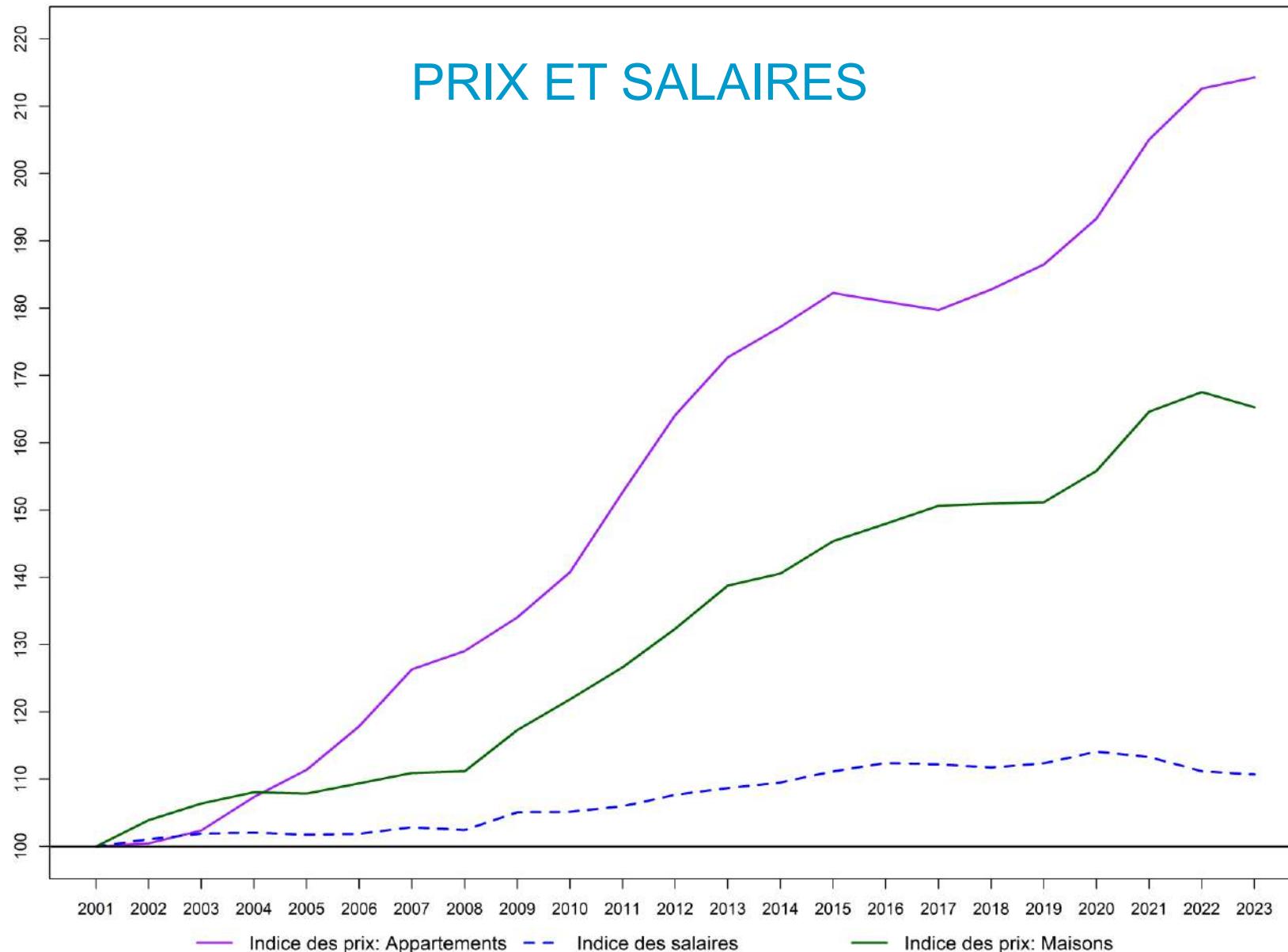
Génération sans maison: de l'impossibilité d'acheter un logement en Suisse

07 mai 2025 - 08:38

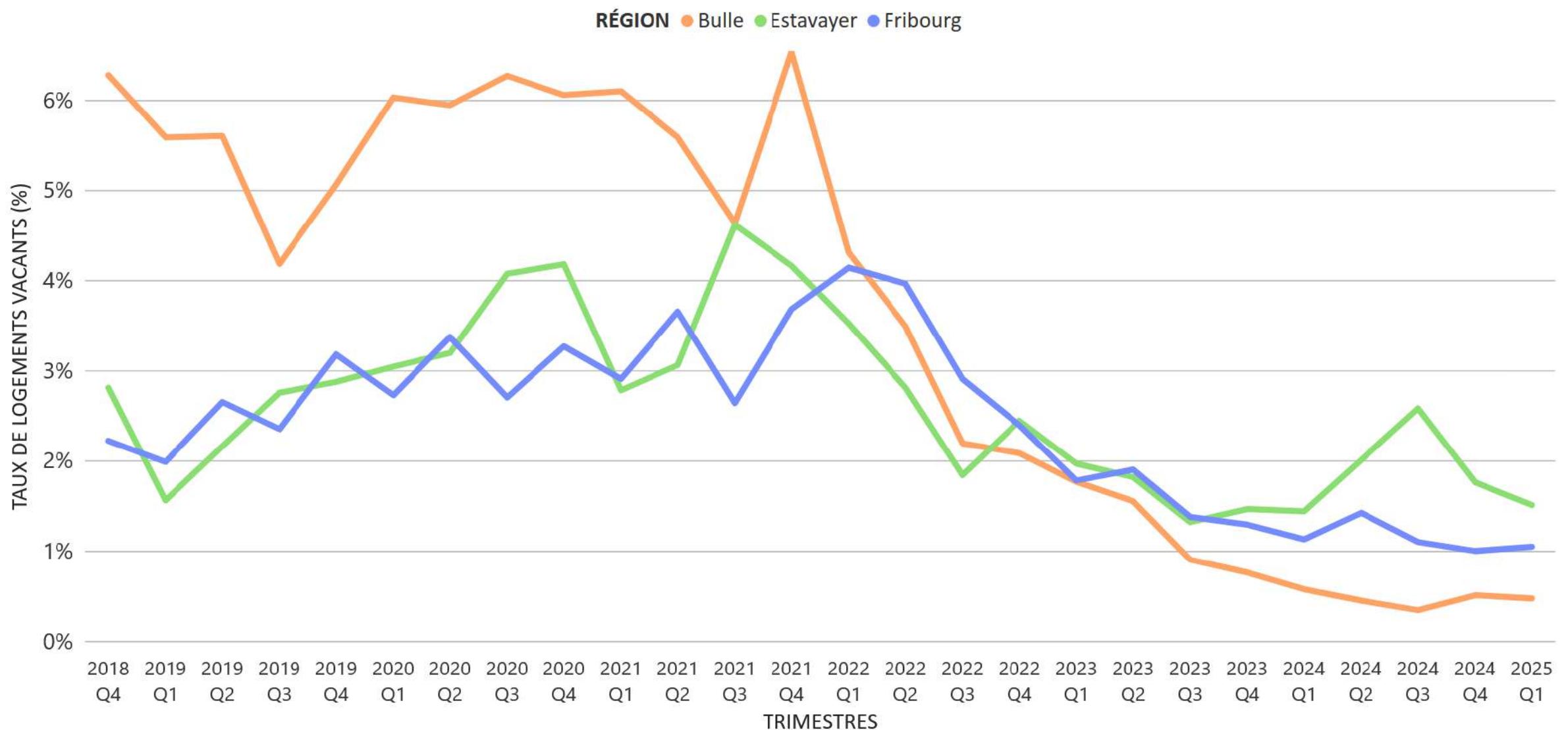
Partager



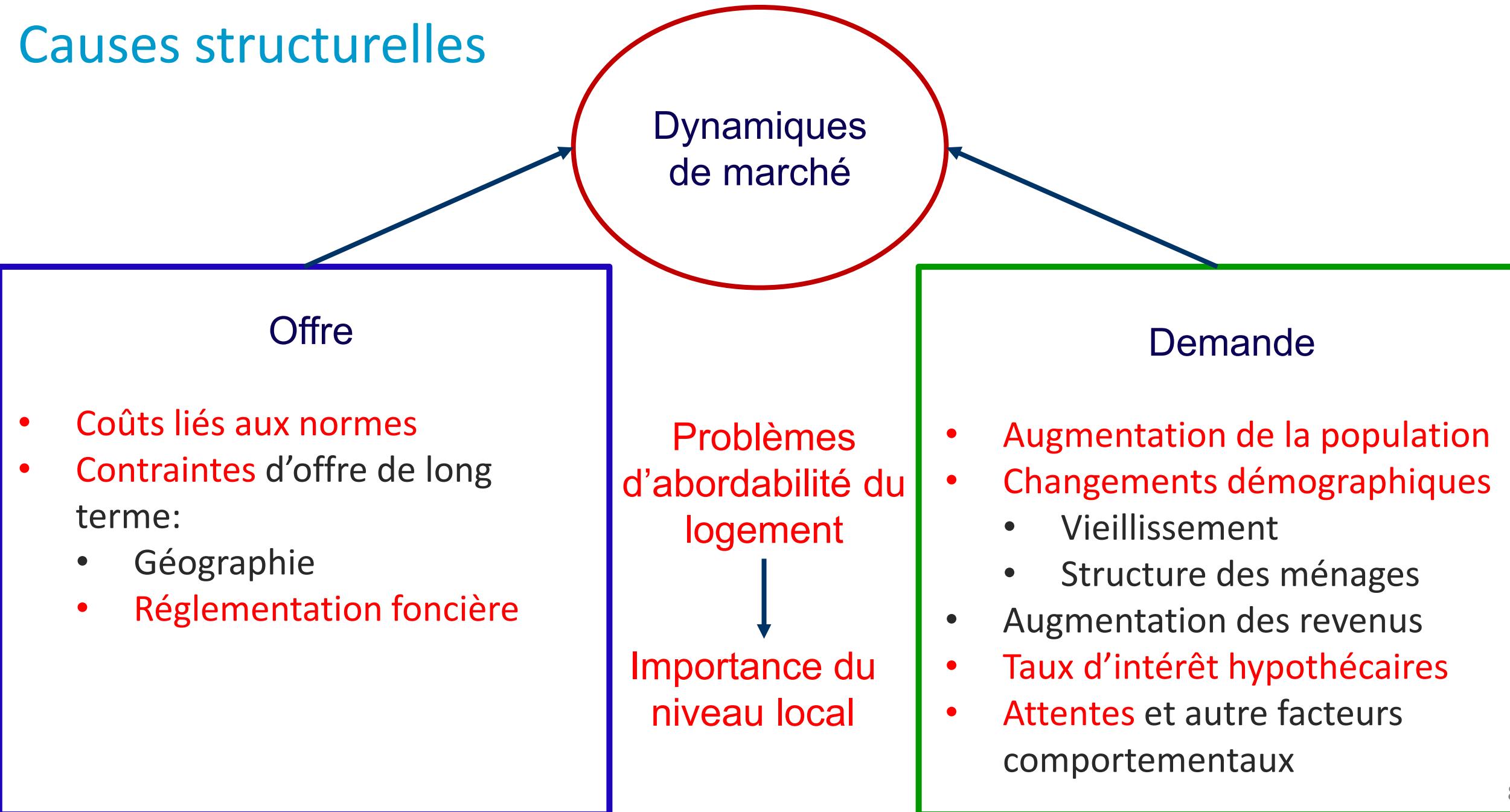
Contexte du logement en Suisse: indicateurs



Contexte du logement dans le Canton de Fribourg



Causes structurelles



Pourquoi des politiques de logement?

Pourquoi le secteur public doit-il intervenir?

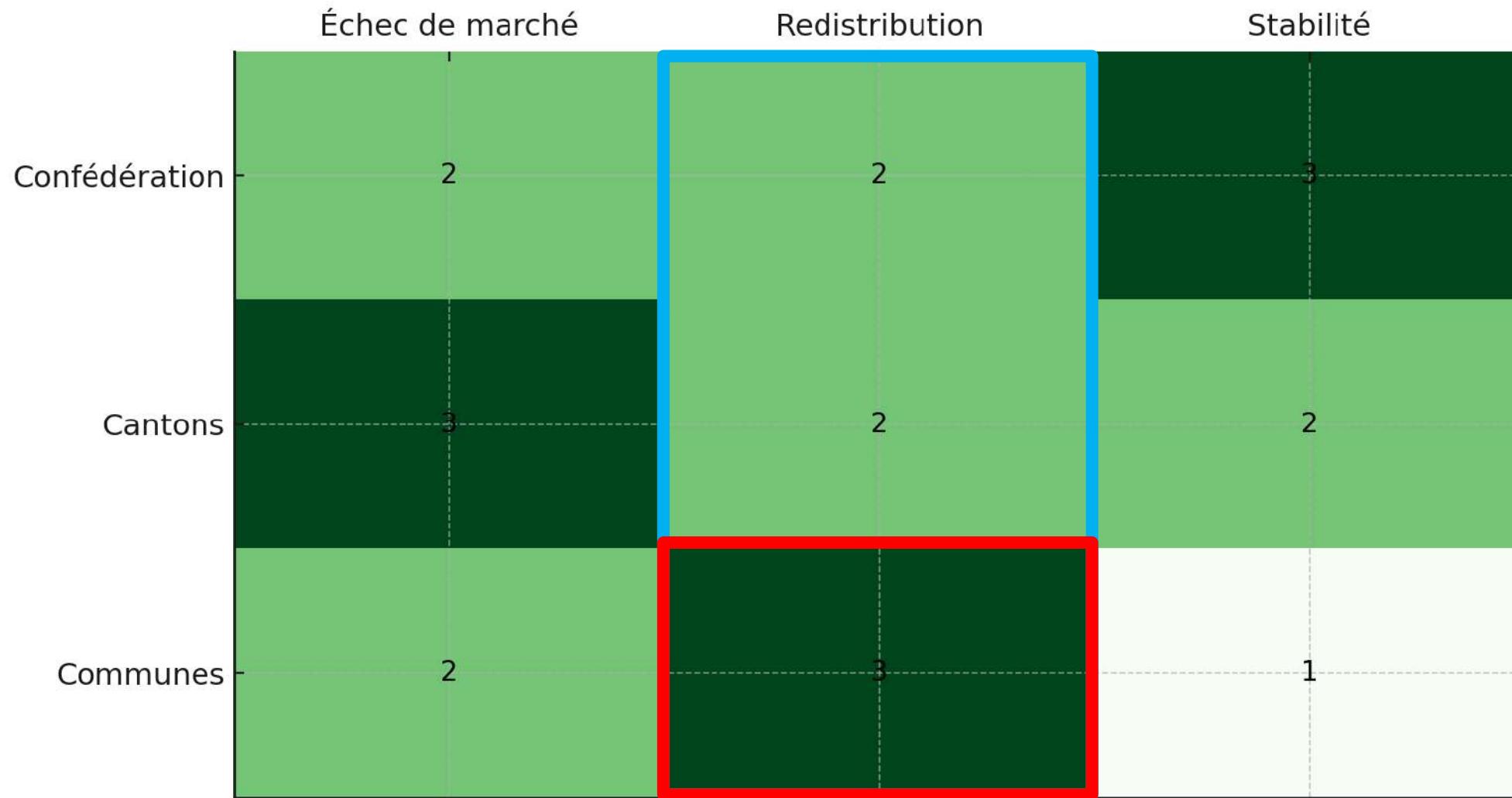
→ **Décision normative (jugement de valeurs)** basée sur ce que l'on observe.

Les augmentation de loyer/prix ont des conséquences plus marquées pour les ménages à **revenu faible et modéré** :

- Le logement pèse de plus en plus sur leur **budget** (% des dépenses par rapport au revenu)
- Changement dans le choix du **type de bien** consommé:
 - Caractéristique du bien
 - Fit entre caractéristique du ménage et bien immobilier
 - Sans-abri
- Changement du choix du mode d'occupation: locataires vs. propriétaires

... et par qui?

Marge d'action relative



Evaluation des politiques publiques de logement

Efficacité et efficience → est-ce qu'on atteint le but visé et à quel prix

- Gagnant et perdants → de qui vers qui est-ce qu'on veut redistribuer?
- Effets non-voulus de certaines politiques
 - Les individus réagissent aux incitatifs économiques → coûts cachés

Quelques politiques de logement

On se concentre ici sur les politiques

- visant le marché de la **location**
- implémentées au **niveau local** (cantons, villes, municipalités)

On distingue entre politiques visant le **côté demande** et celles visant le **côté offre** du marché.

Quelques politiques de logement: côté demande

ALLOCATIONS/SUBVENTIONS INDIVIDUELLES AU LOGEMENT

Description	Avantages	Inconvénient/ défis
<ul style="list-style-type: none">Entité publique prends en charge une partie du loyer payé à des bailleurs privésVersé au bailleur (US) ou ménage (Suisse)Montant calculé selon : revenu du ménage (avec plafonds), fortune (seuils maximum), part du revenu consacrée au loyer (taux d'effort).On définit les caractéristiques du bien immobilier: loyer plafond, adéquation appartement-taille du ménage <p>→ Incitatif économique</p>	<ul style="list-style-type: none">On améliore l'abordabilité du logement des ménages qui se qualifient pour l'aide → efficacité, redistributionLes coûts sont moindres par rapports à d'autres politiques du logement → efficiencyAide aux personnes, non ciblées à des voisinages/ bâtiments → évite ghettoïsation, améliore le parcours de vie des enfants	<ul style="list-style-type: none">Demande de subventions dépasse largement l'offre → listes d'attente → problème d'allocationDésincitatifs à travailler ou réduire le taux d'activité (dépends de l'implémentation)Discrimination si le bailleur est informéDanger de capitalisation → en particulier là où l'offre est particulièrement contrainte, les subventions peuvent avoir l'effet d'augmenter les loyers

Quelques politiques de logement: coté offre

LOGEMENT SOCIAL/ PUBLIC

Description	Avantages	Inconvénient/ défis
<ul style="list-style-type: none">• Logements locatifs appartenant à des entités publiques/ à but non lucratif / combinaison des deux,• A disposition de ménages éligibles à un loyer inférieur au prix du marché. <p>→ Statut/ nature du logement</p>	<p>On fourni des logements à des ménages plus 'vulnérables' à un loyer réduit → redistribution</p>	<ul style="list-style-type: none">• Disponibilité de terrains/ immeubles pour accorder droits de superficie à rente réduite• Coûts de construction et d'entretien (manque de compétences)• Choix entre efficience et redistribution: QUI doit en bénéficier? Premier venu, premier servi? → Inefficient... Pendant combien de temps?• Ghettoïsation en cas de concentration à cause des prix des terrains + crime• Crowding out de la classe moyenne?

Quelques politiques de logement: côté offre

ZONAGE INCLUSIF

Description	Avantages	Inconvénient/ défis
<ul style="list-style-type: none">• Autorités locales obligent les promoteurs à réserver une certaine part (fixée dans la loi ou négociée) des logements nouvellement construits à des ménages à revenus faibles ou moyens à des loyers abordables• Les logements restants peuvent être vendus aux prix du marché.• En contrepartie, les autorités locales autorisent le développement immobilier <p>→ Outil de planification</p>	<ul style="list-style-type: none">• On fournit des logements à des ménages plus 'vulnérables' à un loyer réduit• On peut favoriser la mixité des classes sociales	<ul style="list-style-type: none">• Taxe implicite pour les promoteurs → transfert des coûts vers les logements qui ne sont pas d'utilité publique• Le processus de négociation ajoute de l'incertitude et peut durer longtemps → autre augmentation des coûts pour le promoteur → barrières pour petit promoteurs → réduction de l'offre

Quelques politiques de logement: coté offre

SUBVENTIONS AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

Politique	Avantages	Inconvénient/ défis
<ul style="list-style-type: none">• Crédits d'impôt aux promoteurs immobiliers privés qui construisent ou rénovent des logements locatifs (a) dans une zone ciblée par la politique, (b) en dessous d'un niveau de loyer déterminé, et (c) destinés à des ménages dont le revenu ne dépasse pas un certain seuil pendant une longue période• Attribution d'un montant total sur base compétitive• LIHTC aux USA → Incitatif économique	<ul style="list-style-type: none">• Augmentation de l'offre dans le segment 'bon-marché'• Base compétitive: les promoteurs peuvent aller au-delà de ce qui est demandé: loyer plus bas, ajout de caractéristiques favorables au projet de développement (place de jeu, etc.)• Externalités positives: réduction de la criminalité, → effet de gentrification	<ul style="list-style-type: none">• Selon les modalités spécifiques, ce sont les ménages à revenu modeste/ moyen (et pas à bas revenu) qui en bénéficient• Augmentation des prix des biens à proximité, réduction de l'abordabilité pour les bas revenus• Difficile de cibler l'emplacement + la conception pousse les promoteurs à construire où les loyers sont déjà relativement faibles (coût d'opportunité plus faible)• Les promoteurs peuvent bénéficier d'une partie substantielle des subventions (~50%)

Politiques de logement: leçons

Toute politique du logement visant à améliorer l'abordabilité du logement a des **effets non-voulus et/ ou des coûts cachés**:

- Les politiques ciblant le côté demande du marché ont le risque de favoriser l'augmentation des loyers, surtout dans un contexte d'offre rigide
 - Les premiers bénéficiaires sont les propriétaires et bailleurs existants
- Les politiques favorisant l'offre avec une implication 'directe' des entités publiques sont plus coûteuses mais plus appropriées dans un contexte d'offre rigide

Quelques pistes d'action... ou du moins de réflexion

Soutenir davantage les coopératives et LUP (bottom-up):

Mise à disposition de terrains, création de réserves foncières communales, développer des fonds intercommunaux du logement, partenariats pour lancer des projets, plans d'affectation (part de LUP), aides financières ponctuelles

Quelques pistes d'action... ou du moins de réflexion

Réduction des coûts pour les promoteurs immobiliers (requiert collaboration avec canton/confédération/ cadre légal clair):

- **Procédures & normes:**
 - Voies rapides (guichet unique), délais-cibles d'instruction, préavis groupés
→ tirer parti du processus de digitalisation/ adoption AI (réduire la ‘lourdeur administrative (red taping)’)
 - Harmoniser et standardiser les exigences techniques (éviter la ‘surenchère normative (gold-plating)’ qui renchérit)
- **Réductions ou étalements de taxes** d'équipement/raccordement pour certains types de logements ou LUP
 - Mise en concurrence sur le niveau de subvention demandé (discipline budgétaire)

Quelques pistes d'action... ou du moins de réflexion

Surveiller l'effet d'éviction du locatif privé et ajuster (requiert monitoring, partenariat → importance de l'observatoire du logement)

Conclusion

Les communes ne peuvent pas résoudre seules la crise du logement, mais elles disposent de **leviers ciblés** et d'une **expertise locale indispensable**.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION!

Commentaires et remarques: olivier.schoni@unil.ch

Références

- Athias, L., Legret, A., & Schöni, O. (2025). Switzerland's housing and energy markets: A review of the main issues and current policies. In B. Egner & M.-C. Krapp (Ed.), *Housing in Crisis: Policies and Challenges in Europe* (pp. 229–246). Springer Nature.
- Büchler, S., Ehrlich, M. v., & Schöni, O. (2018). On the responsiveness of housing development to rent and price changes: Evidence from Switzerland. Bern: State Secretariat for Economic Affairs (SECO). Strukturberichtungerstattung Nr. 58/1.
- Büchler, S., Ehrlich, M. v., & Schöni, O. (2021). The amplifying effect of capitalization rates on housing supply. *Journal of Urban Economics*, 126, 103370
- Hilber, C. A. L., & Schöni, O. (2022). Housing policy and affordable housing. In *Oxford Research Encyclopedia of Economics and Finance*. Oxford University Press**
- von Ehrlich, M., Schöni, O., & Büchler, S. (2018). Comment l'offre de logements réagit-elle aux variations de prix ? *La Vie économique*, (3), 58–60.

Pourquoi des politiques de logement?

Niveau / Axe	Échec de marché	Redistribution	Stabilité
Confédération	Cadre légal (LAT, LCAP) ; impulsion stratégique nationale	Soutien aux coopératives ; programmes ciblés (seniors, handicap, OFL)	Régulation macroprudentielle (BNS, FINMA) ; cadre hypothécaire ; monitoring national
Cantons	Plans directeurs cantonaux ; définition des zones à bâtir ; fiscalité foncière et immobilière	Subventions cantonales au logement abordable ; modulation fiscale	Coordination des politiques foncières selon cycles régionaux ; parfois contrôle des loyers
Communes	Mise en œuvre via plans d'affectation locaux (dans le cadre cantonal) ; octroi des permis de construire ; gestion du foncier communal	Développement direct de logements sociaux/coopératifs ; adaptation aux besoins spécifiques (étudiants, seniors, familles monoparentales)	Stabilisation locale via planification prudente, gestion du parc communal



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Direktion

Welche Instrumente für die Gemeinden in der Wohnungspolitik?

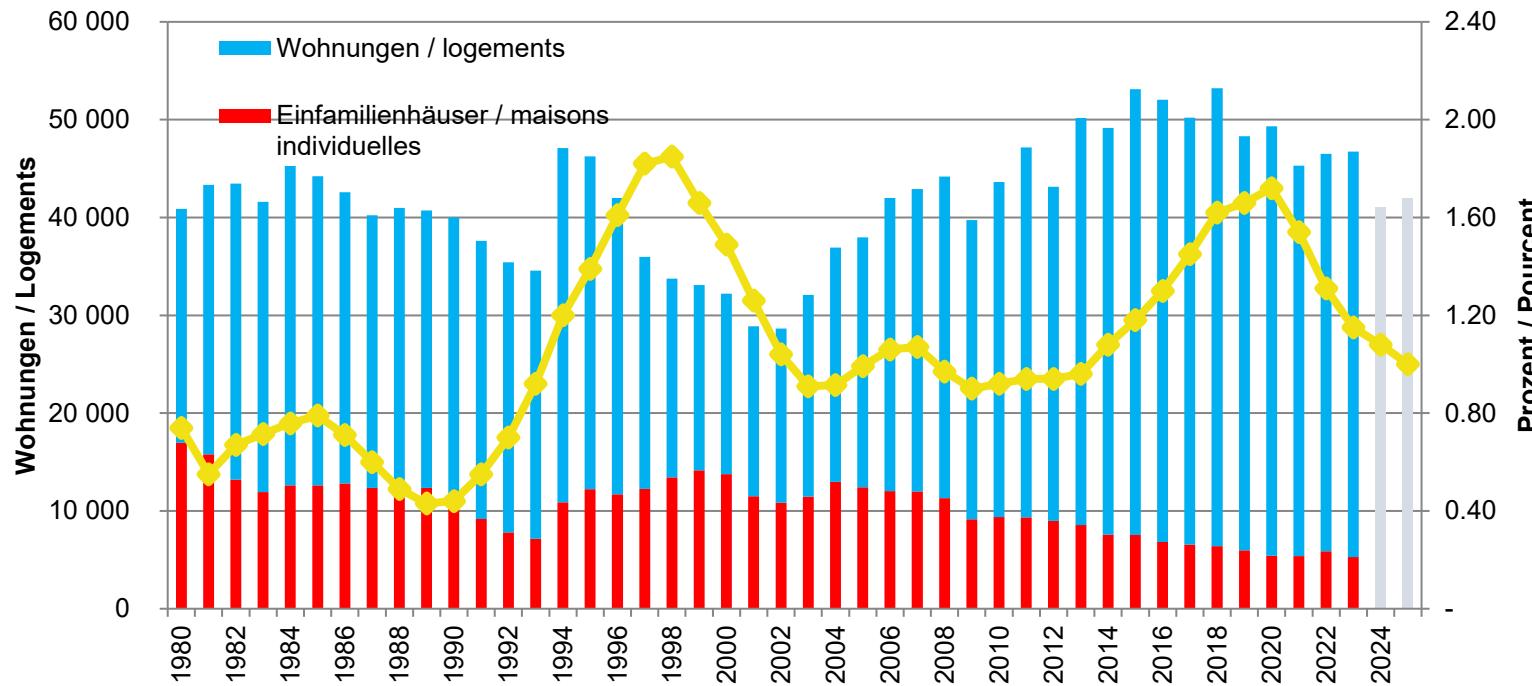
Quels instruments pour les communes en matière de politique du logement?

6^e Forum du logement Fribourg | 26. September 2025



Leerwohnungsziffer 1980-2025

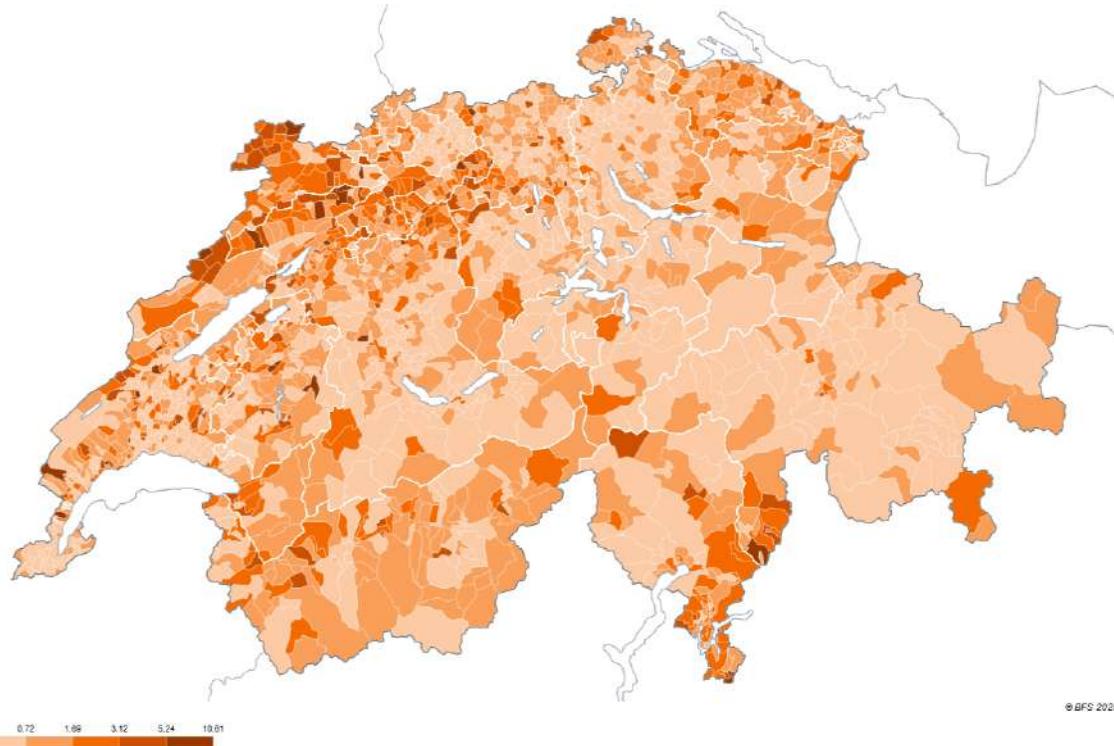
Taux de logements vacants 1980-2025





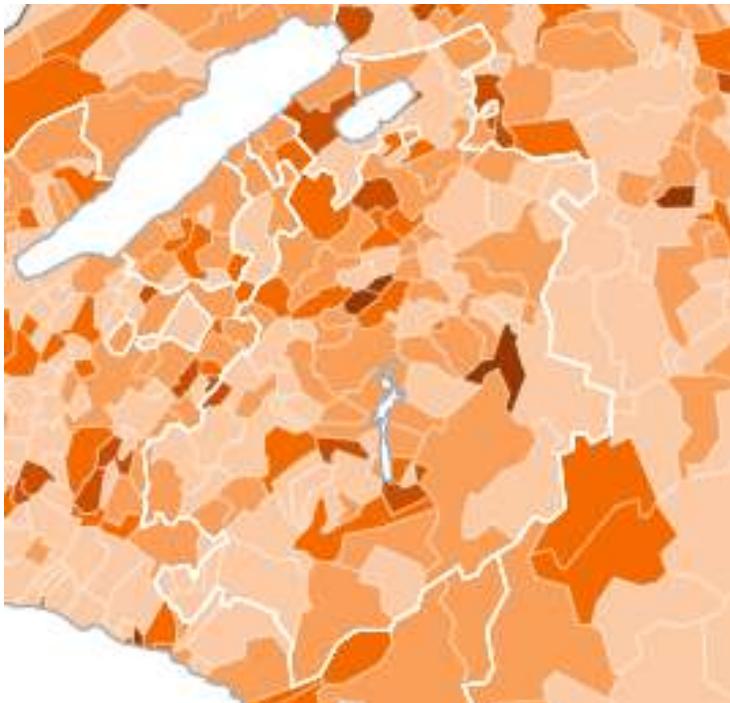
Leerwohnungen nach Gemeinden 2025

Logements vacants selon communes 2025





Leerwohnungen Freiburger Gemeinden Taux de logements vacants communes FR

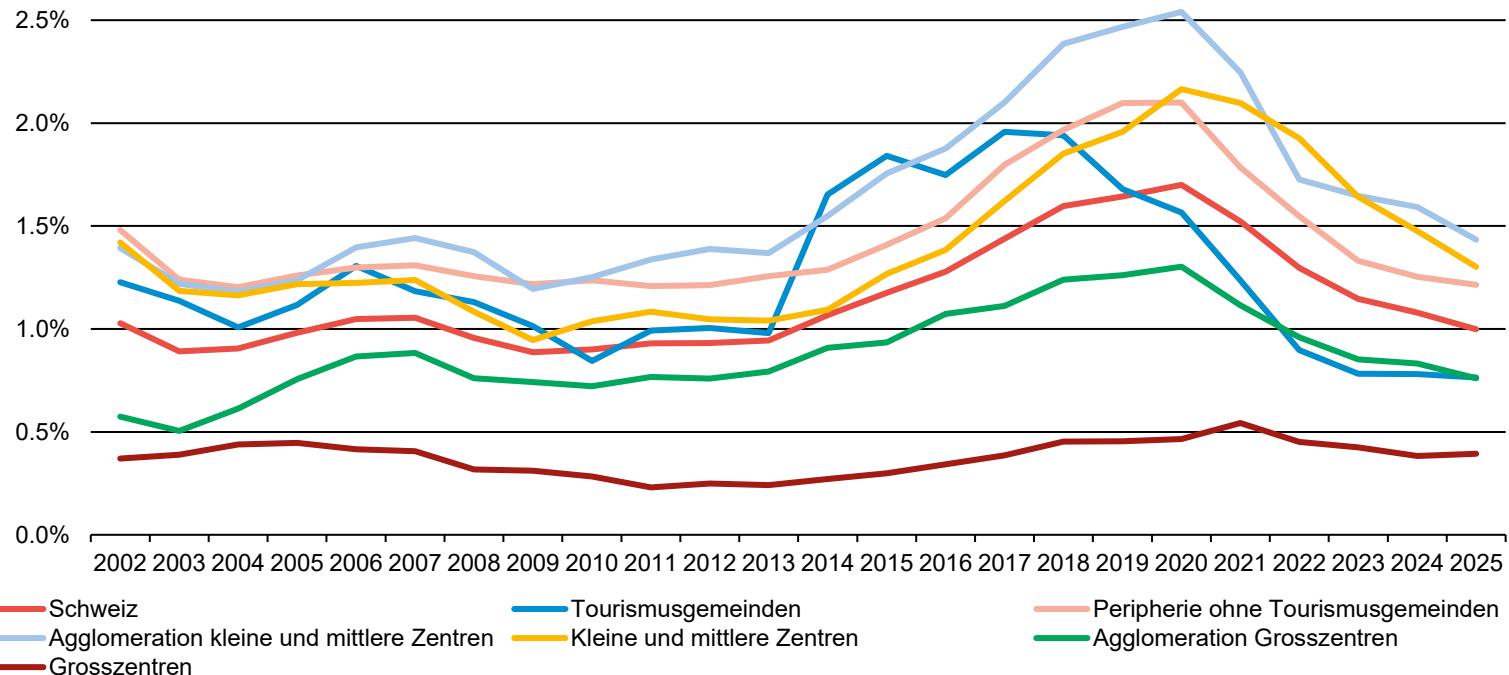


Fribourg 0,61%
Bulle 0,21%
Estavayer 1,66%
Châtel-Saint-Denis 0,11%
Murten 0,70%
Matran 10,61%
Gibloux 1,13%
Passelb 7,06%
Jaun 0,23%
Ursy 0,23%
Vuadens 0,00%
Kt./Ct. FR 1,11%



Leerwohnungen / Gemeindetypen

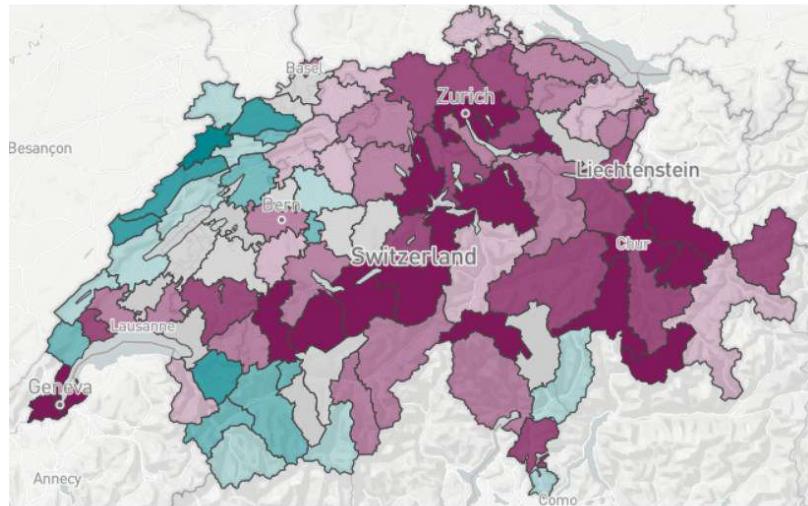
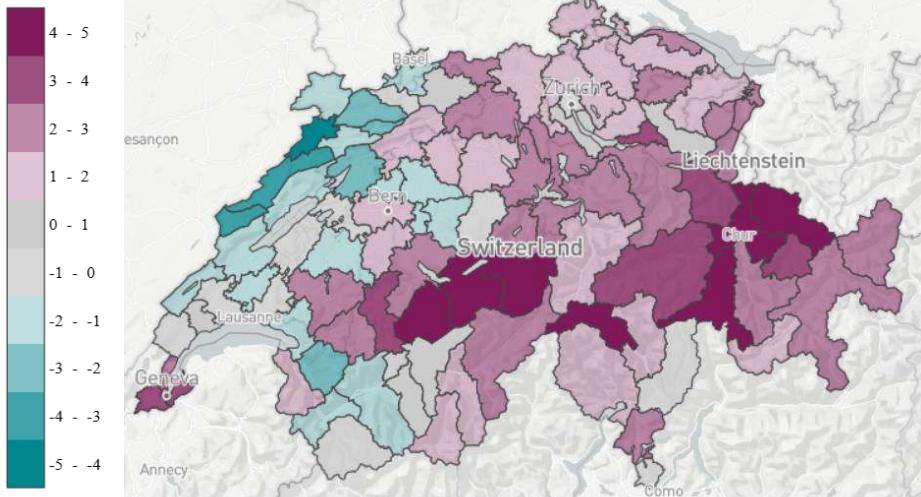
Logements vacants / types de communes





Mietwohnungsmarkt Situation Q2/25

Marché locatif situation Q2/2025





L RÉGIONS

Immobilier. Les grands logements manquent à Fribourg et dans l'agglomération, au grand dam des familles

Wohnungsnot in den Bergen
Selbst die Tourismusdirektorin hat keine Wohnung gefunden

Der Bund stuft die Wohnungssituation im Berggebiet als «besorgnisregend» ein. Sie trifft vor allem Einheimische und Saisonniens. Was können Gemeinden dagegen tun?

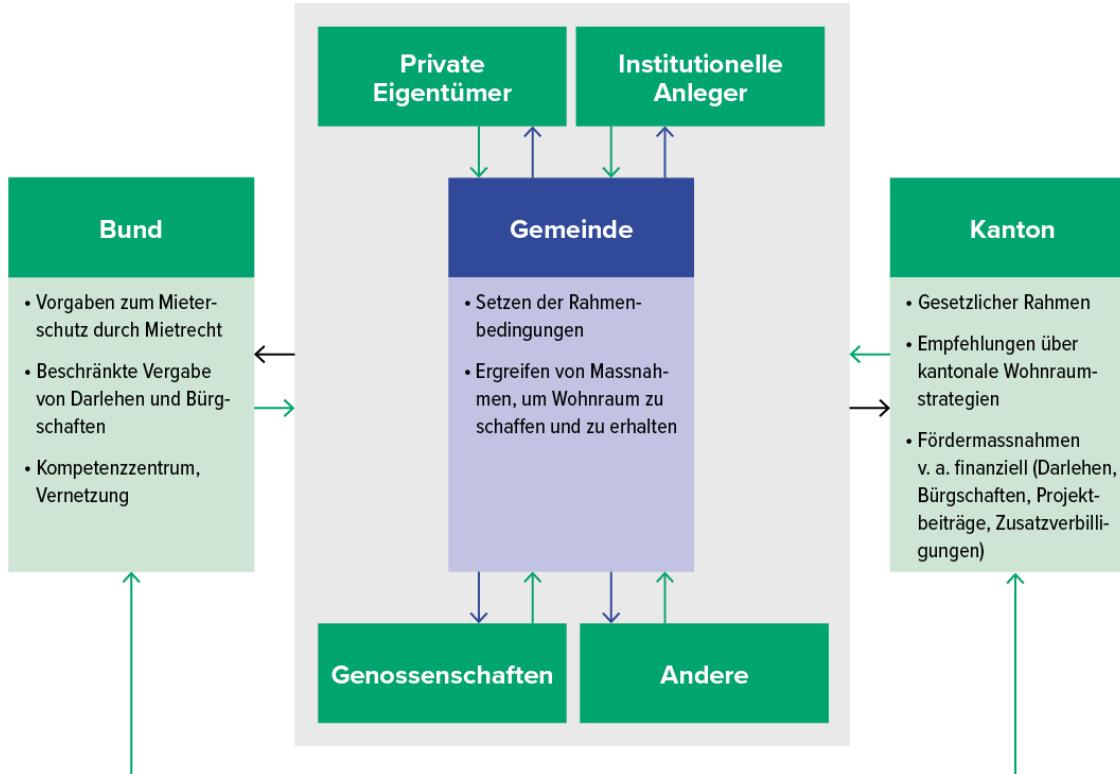
ACCUEIL > IMMOBILIER  Réservé aux abonnés

Les résidences seniors, un créneau complexe

Vieillissement de la population et surchauffe sur le marché de la location devraient théoriquement favoriser les investissements dans l'habitat pour personnes âgées. Mais la complexité de ce modèle d'affaires limite le nombre d'acteurs sur ce créneau



Rolle der Gemeinde / Rôle des communes





Instrumente für Gemeinden

Instruments pour les communes



Abbildung 4: Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum

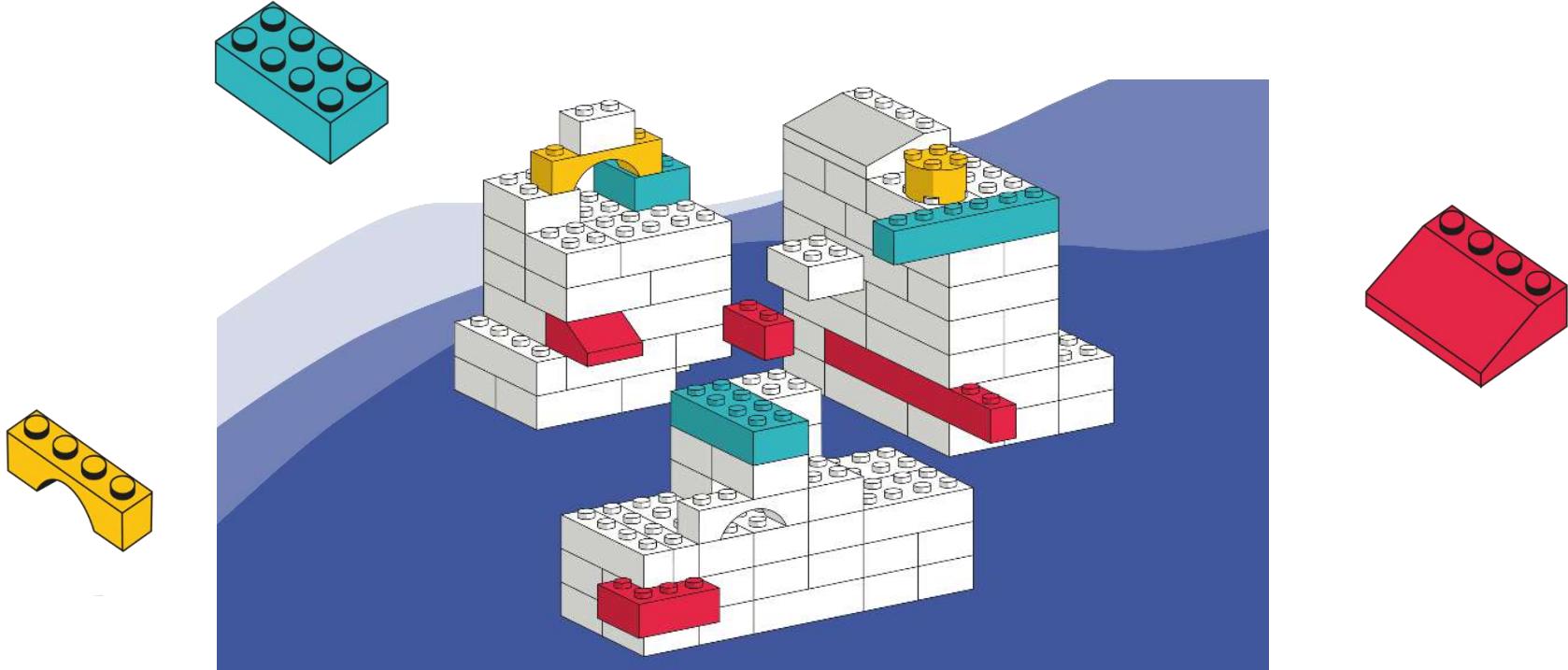


Fazit Conclusion

- Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis.
- Marktwirtschaftliche Wohnraumversorgung vermag nicht alle Bedürfnisse abzudecken.
- Kommunale Wohnungspolitik ergänzt Wohnraumförderung des Bundes und allenfalls des Kantons.
- Beitrag zum sozialen Frieden.
- Ausreichendes Wohnungsangebot ist ein Wirtschafts- und Standortfaktor.
- Le logement est un besoin fondamental de l'être humain.
- L'offre de logements régie par l'économie de marché ne permet pas de couvrir tous les besoins.
- La politique communale en matière de logement complète l'encouragement de la Confédération et, le cas échéant, du canton.
- Contribution à la paix sociale.
- Une offre suffisante de logements est un facteur de la promotion économique.



Merci!



Diagnostic, stratégie et mise en œuvre d'une politique communale de l'habitat et du logement

Forum Fribourgeois du
Logement, 2025

Dr. Marie-Paule Thomas

Sociologue-urbaniste

22.09.2025



©Wikimedia commons

Politique de l'habitat et du logement

Les étapes

Un processus participatif jalonné d'ateliers permettant l'implication et l'appropriation de la démarche et de ses résultats

Nous accompagnons les communes du diagnostic à la feuille de route.

COMPRENDRE				PLANIFIER	AGIR	
DIAGNOSTIC		PROSPECTIVE		STRATEGIE	FEUILLE DE ROUTE	MISE EN OEUVRE
Atelier Portrait	Diagnostic Portrait commune	Atelier Scénarios	Evaluation des Impacts des scénarios	Atelier Objectifs	Enoncé de la feuille de route (moyens, mesures et outils) +exemples	Implémentation de la politique d'habitat et du logement
ATELIER POLITIQUE 1		ATELIER POLITIQUE 2		ATELIER POLITIQUE 3		ATELIER POLITIQUE 4
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement - Enjeux de l'étude 		<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 - Enoncé de la vision résidentielle préférée et des public-cibles à privilégier (objectifs Ville et sites) 		<ul style="list-style-type: none"> - Restitution de la feuille de route - Validation

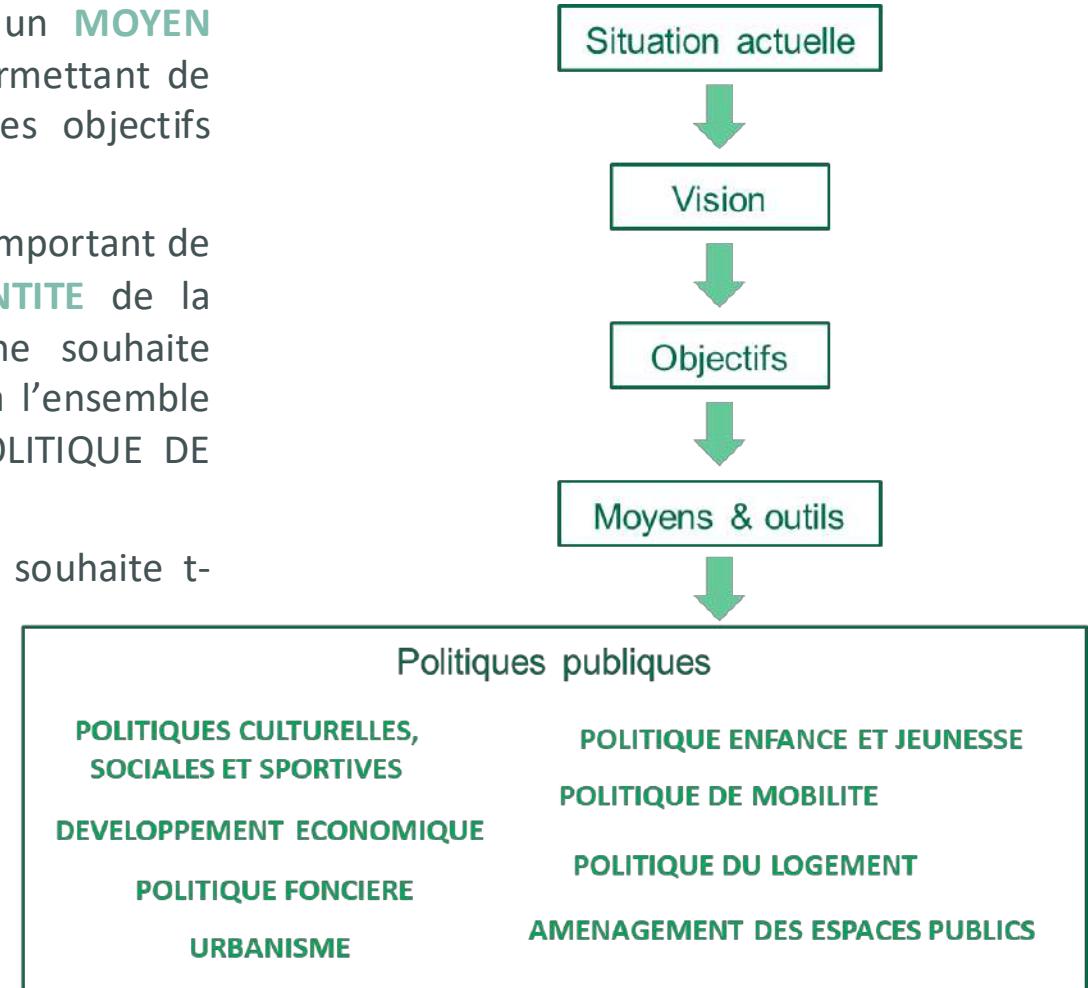
Vers une politique du de l'habitat et du logement proactive

De la vision à la mise en oeuvre

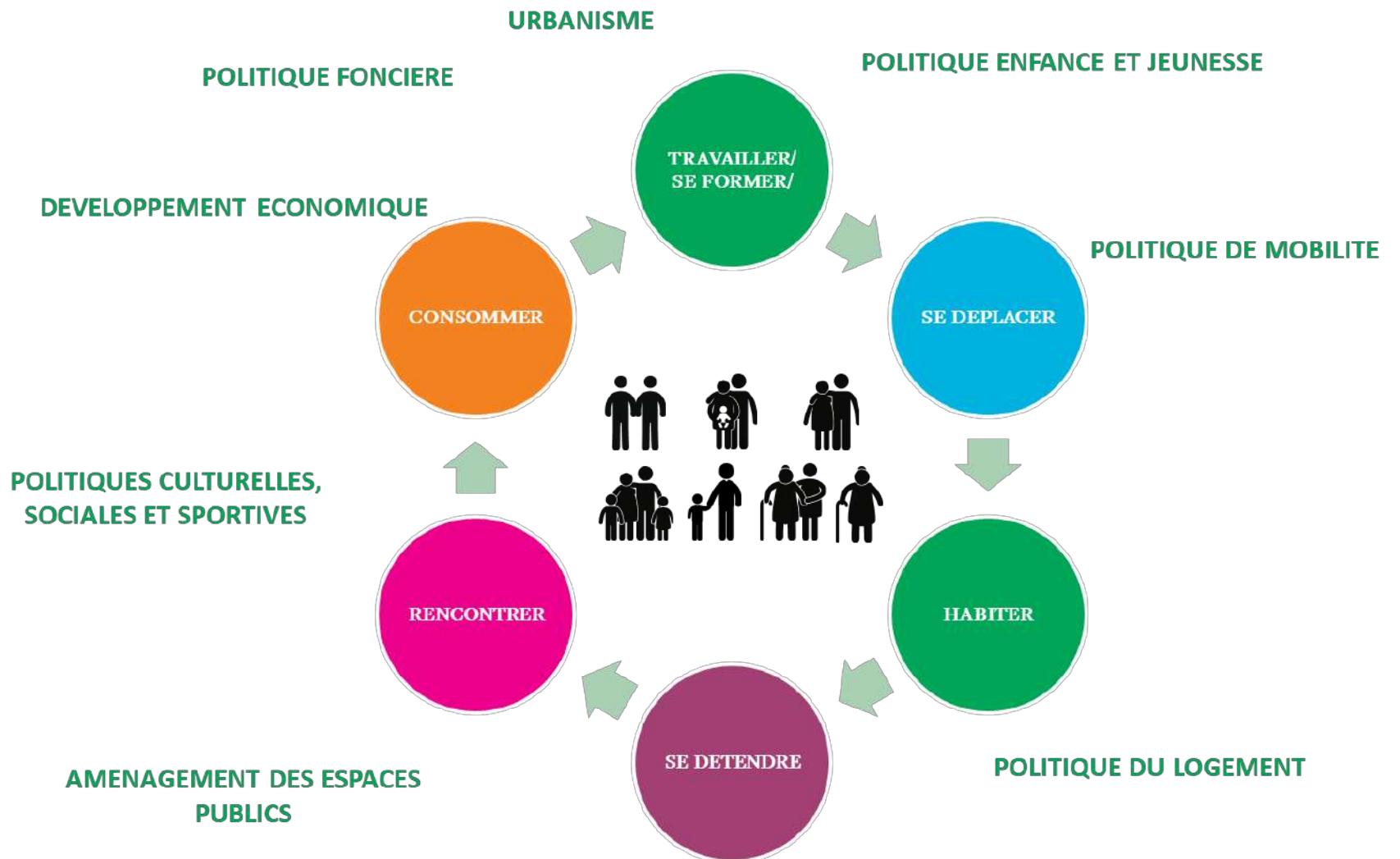
- La politique du logement est un **MOYEN D'ACTION PARMI D'AUTRES** permettant de répondre à une vision et à des objectifs politiques d'une commune.
- Afin de poser une **VISION**, il est important de savoir qu'est-ce qui fait l'**IDENTITE** de la commune et **QUI** la commune souhaite attirer sur son territoire grâce à l'ensemble de ses politiques publiques (POLITIQUE DE L'HABITAT) ?
- Quels types d'habitants la Ville souhaite t-elle ancrer/attirer ?

Politique de l'habitat

La politique de l'habitat

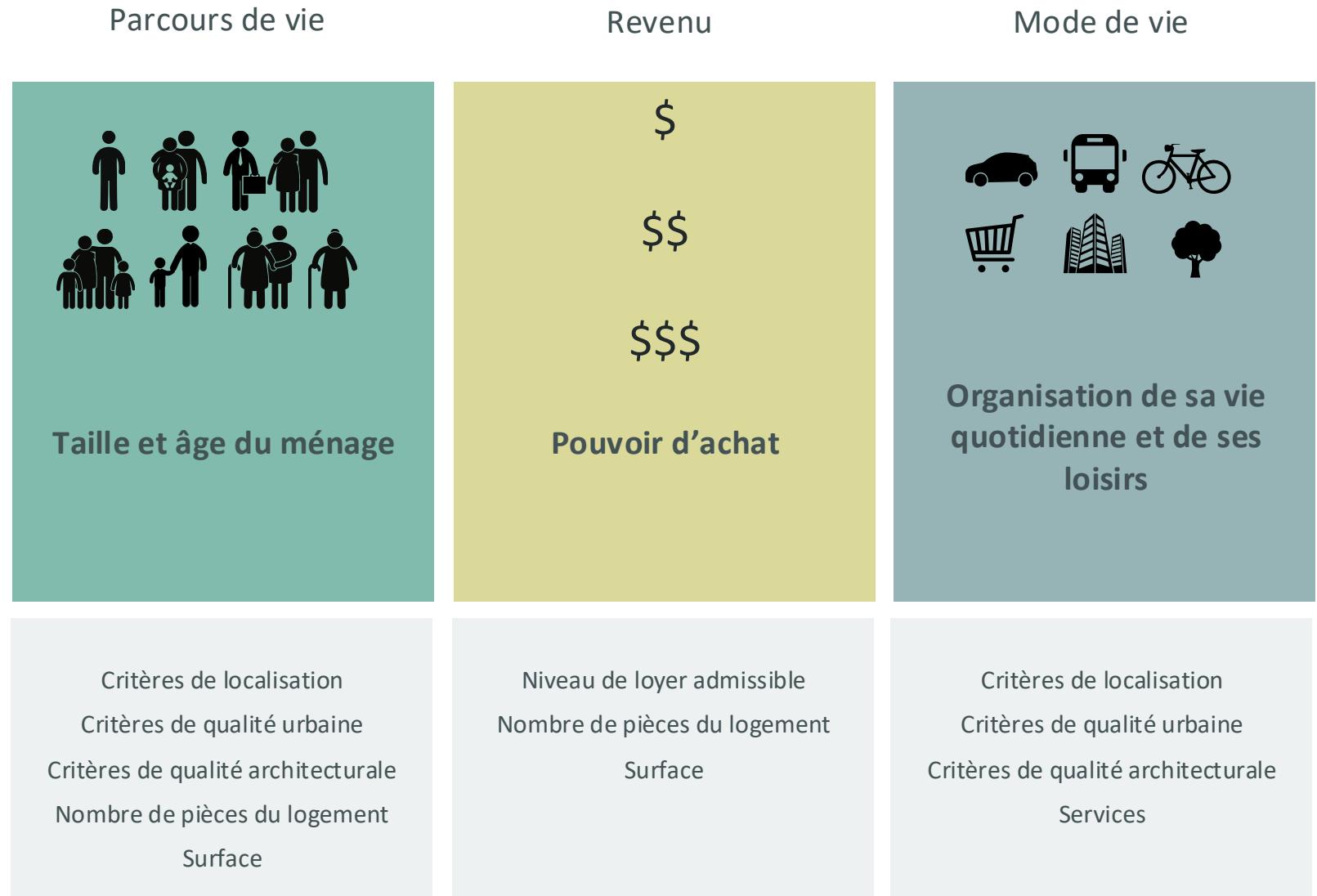


Des politiques
publiques adaptées
aux modes de vie et
aux besoins des
habitants à ancrer
et/ou attirer



Les trois caractéristiques qui influencent les choix résidentiels

Source
Modélisation, CBRE



Individualisme

Société de la représentation



Société traditionnelle

L'expérience et les besoins des habitants au cœur de la politique de l'habitat et du logement

Communauté

Société l'expérience



Société du partage

Contemporain

Comprendre : Diagnostic

POLITIQUE DE L'HABITAT ET
DU LOGEMENT



Les questions que l'on peut se poser à l'étape du diagnostic...

J'ai l'impression que ma population vieillit... que dois-je faire pour adapter l'offre de logements aux seniors ?

Ma commune se densifie rapidement... quels sont les impacts sur les infrastructures, écoles, crèches et transports ?

Certains habitants ont du mal à se loger... comment identifier les besoins réels en logement social ou abordable ?

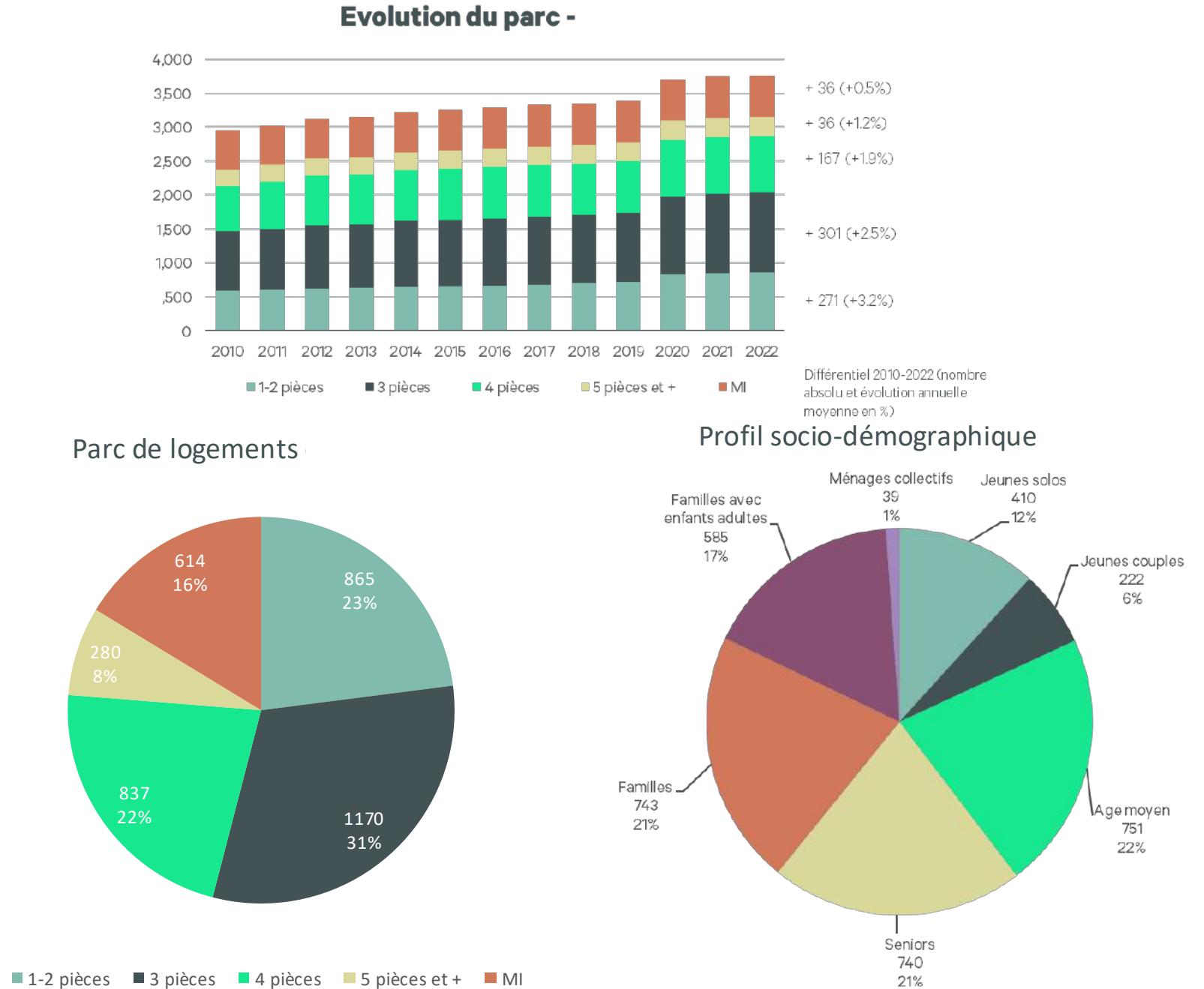
J'ai beaucoup de familles... quels types de logements et services leur proposer pour qu'elles restent sur la commune ?

Certains quartiers semblent sous-occupés ou abandonnés... comment savoir si ces logements peuvent être utilisés autrement ?

Beaucoup de jeunes quittent la commune... comment puis-je les retenir ou les attirer ?

Exemple d'indicateurs parc et ménage

Source
StatBL, 2022, OFS.
Modélisation CBRE

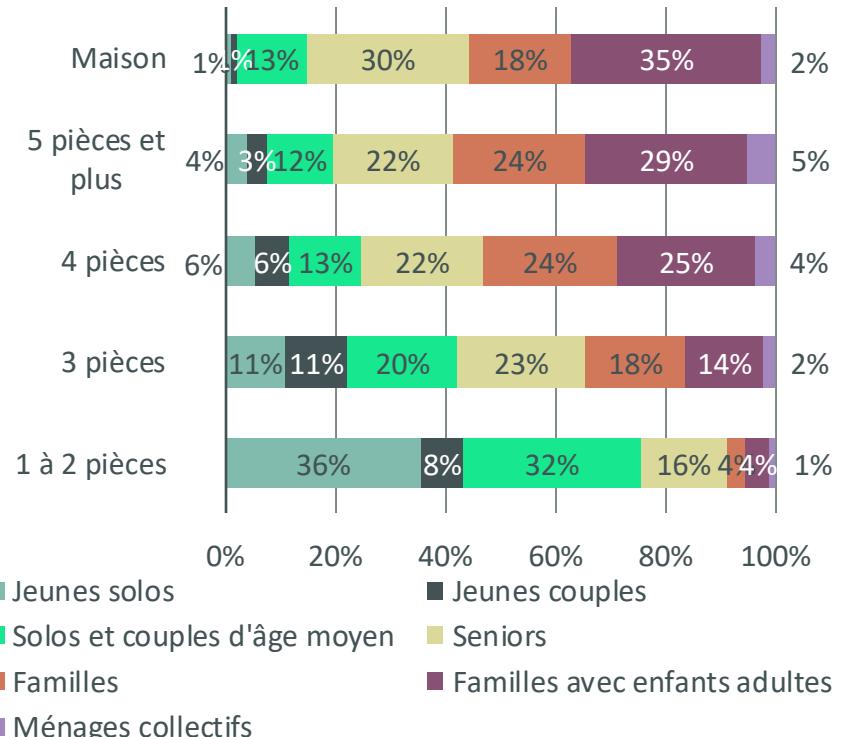


Profil de peuplement du parc

Source
StatBL, StatPOP, 2020, OFS.

Modélisation CBRE

Type de ménage par typologie de logement



Occupation des logements de 4 pièces et plus

- La part de grands logements occupés par des familles peut varier de deux tiers à 40%. Cela s'explique de trois manières : dans les quartiers les plus demandés (gentrifiés ou en voie de gentrification), les familles sont en concurrence avec les petits ménages pour le même bien ; le vieillissement de la population (les seniors bougent moins que les autres types de ménages) ; certains quartiers sont moins attractifs pour les familles.



Planifier: Prospective Scénarios + Stratégie

POLITIQUE DE L'HABITAT ET
DU LOGEMENT



Les questions que l'on peut se poser à l'étape de la stratégie...

Quels sont les terrains libres et quels sont leurs forces et leurs faiblesses pour répondre aux besoins en logement identifiés ?

Quelle stratégie mettre en place pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ?

Quels outils puis-je utiliser pour planifier l'habitat à l'échelle communale ?

Comment puis-je faire évoluer mon parc existant ? Puis-je développer des stratégies de mobilité résidentielle ?

Comment décider quels types de logements construire ou rénover en priorité ? Pour répondre à quels besoins ?

Quels partenariats puis-je créer avec des coopératives, associations ou développeurs privés ?

Quel(s) public(s) ancrer et/ou attirer ?

L'enjeu de la Commune sera de cibler en priorité les publics-cibles qui ne sont pas servis naturellement par le marché

Monique, retraitée, 82 ans



Famille Rochat



Famille Favre



Philippe et Nathalie, 62 et 60 ans



Jade et Alexandre, 28 et 30 ans



Kevin, 30 ans



Localisation possible des cibles pour le neuf et l'existant



CIBLES	Quartier 1	Quartier 2	Quartier 3	Quartier 4	Densification/Coups partis	Vieux Bourg
Couples et solos d'âges moyens et jeunes séniors \$\$-\$ \$\$ de la Commune		2-4 pièces location de standing ou PPE				
Jeunes solos et jeunes couples \$\$-\$ \$\$						
Seniors du 4^{ème} âge	2 pièces adapté	2 pièces adapté	2 pièces adapté	2 pièces adapté		
Jeunes couples et jeunes familles \$\$-\$ \$\$ aux modes de vie plutôt classiques	4-5 pièces location de standing ou PPE					
Jeunes couples et jeunes familles \$\$-\$ \$\$ aux modes de vie plutôt contemporains		4-5 pièces location à fort caractère	4 pièces et plus	4 pièces et plus	4 pièces et plus	Logement ancien de charme

Exemple : scénarios possibles, les politiques se prononcent sur les cibles à prioriser

											Acteurs/ Locataires/ Opérateurs
	Stade de planification	Nombre de logements possibles	Seniors 4 ^{ème} âge	Seniors 3 ^{ème} âge et âge moyen	Famille	Degré influence synthèse	Influence programmation	Influence attribution	Influence qualité archi/urbanisme		
SITE 1	Avec plan/projet, concours 2026	150 à 200 logements	Projet au cœur du quartier X avec beaucoup de seniors	Cibles possibles mais projet peut être trop dense	Famille locataire, premier logement et/ou jeunes couples	Parcelle privée, partenariat et négociation possible	Mix standard Mix tendanciel	Attribution de 1 à 3 pièces à des seniors 4 ^{ème} âge	Faible car projet de concours déjà gagné (à voir si possible encore)		
SITE 2	En planification 2032	230 à 300 logements	Cible potentielle	Cible potentielle	Cible potentielle	Parcelle appartenant à la commune, influence totale	Mix standard Mix tendanciel	A négocier : cibles à réfléchir car projet emblématique	Programmation «innovante» à la charge de la commune		
SITE 3	En planification 2032	150 à 200 logements, site au calme dans un parc, 2 minutes de la gare	Cible peu adéquate car site excentré	Cible adaptée pour ce site en particulier ménages classes moy. et sup.	Cible adaptée pour ce site en particulier ménages classes moy. et sup.	Parcelle privée, partenariat et négociation possible	Mix standard Mix pro-familles	4/5 pièces = familles 3 pièces = seniors/âge moyen	Forte car pas encore de projet.		

Favorable Possible Mitigé Données

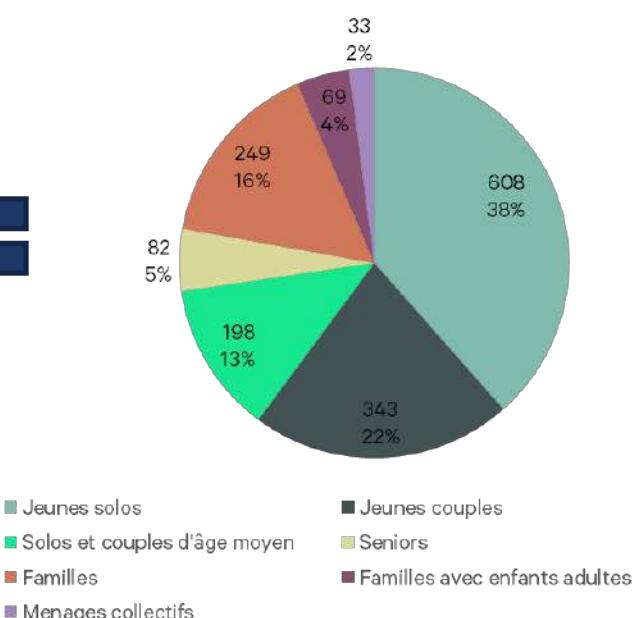
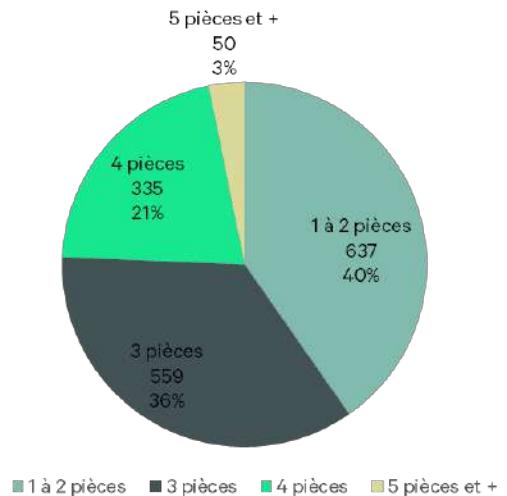
Source : CBRE Research&Consulting, modélisation

Des nouvelles constructions aux nouveaux habitants...

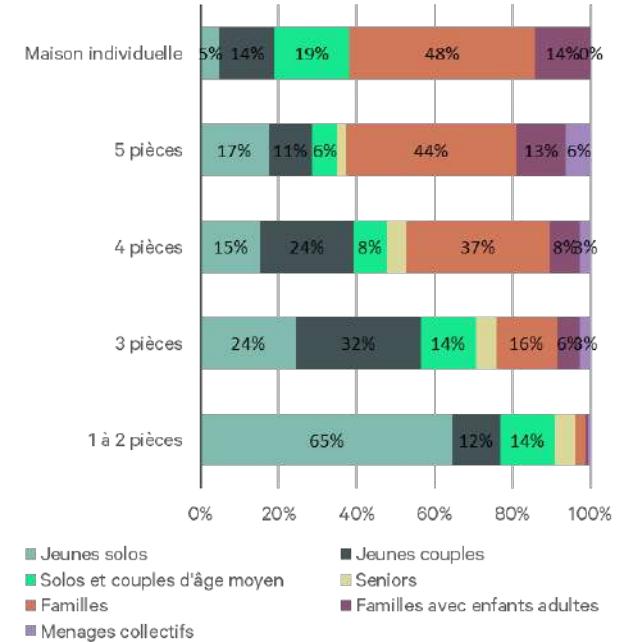
Source
CBRE, modélisation



1500 nouveaux logements



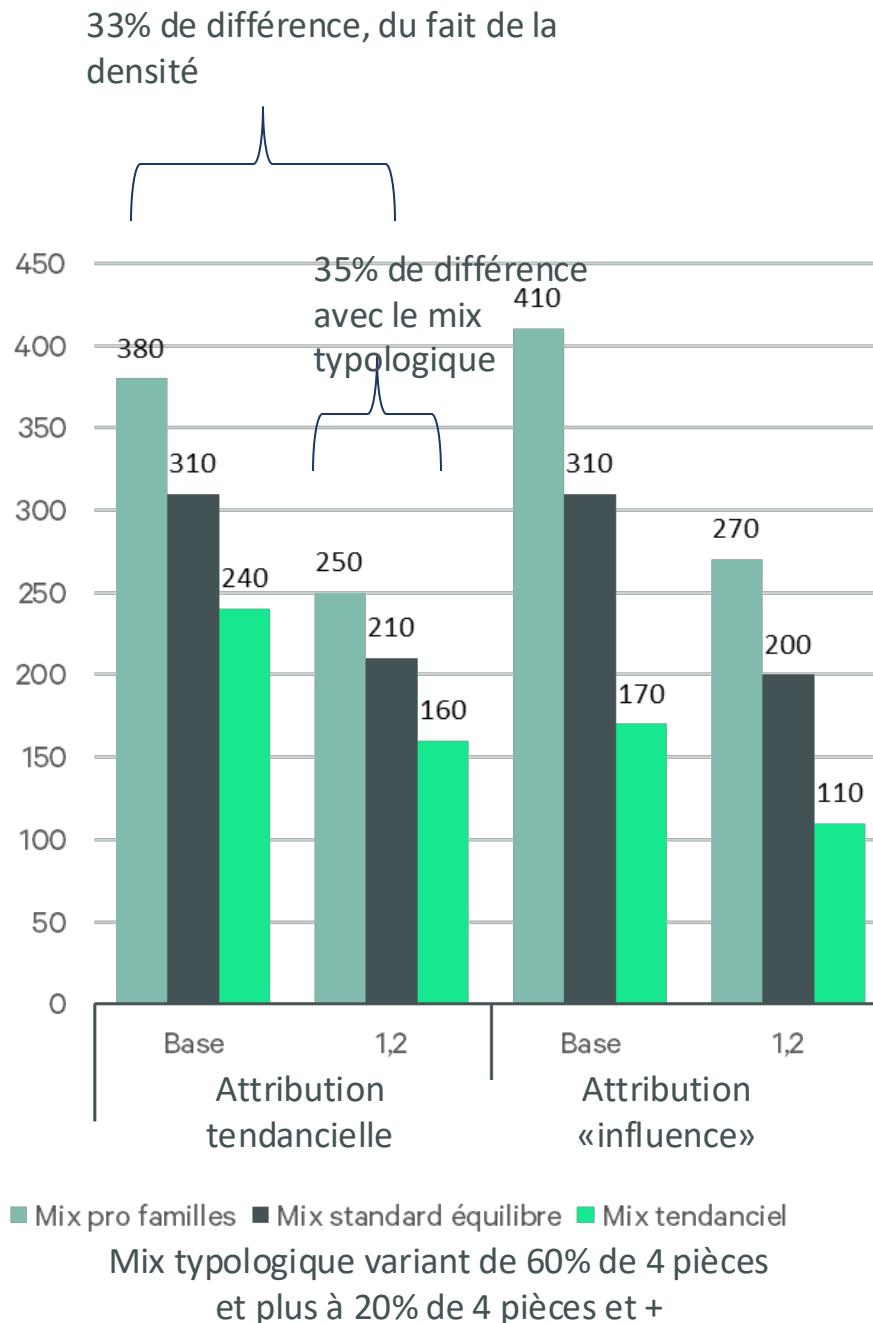
+ Hypothèse de remplissage des logements



- Selon un peuplement tendentiel, le remplissage de ces 1'500 logements devraient attirer près de 60% de jeunes ménages, 12% de ménages d'âge moyen, 5% de seniors et 20% de familles.

Impact de la programmation et de l'attribution sur les enfants

Source :
CBRE



Trois grandes variables ont une influence sur le nombre d'enfants futurs d'un quartier (1P à 8P)

- L'indice de densité
- Le mix typologique
- L'attribution

Pour un même site, selon les choix qui seront fait le nombre d'enfants peut passer du simple au quadruple.

Vision + Stratégie

Parc existant

Parc neuf



Quelle(s) politique(s) publiques la Commune souhaite-t-elle déployer sur son parc existant pour des groupes cibles précis ?

Quel(s) futur(s) habitants dans les projets neufs ? Quelle vision pour les nouveaux projets ? Quelle programmation développer pour attirer les cibles souhaitées ?

Agir:Mise en oeuvre

POLITIQUE DE L'HABITAT ET
DU LOGEMENT



Les questions que l'on peut se poser à l'étape du diagnostic...

Une fois ma feuille de route définie, comment le transformer en projets concrets ?

Comment financer les constructions ou rénovations : subventions cantonales/fédérales, partenariats public-privé, coopératives ?

Comment m'assurer que les projets répondent réellement aux besoins des habitants ?

Que faire si certaines actions ne fonctionnent pas comme prévu ? Comment ajuster la politique communale ?

Comment communiquer et impliquer les citoyens pour que la politique du logement soit comprise et soutenue ?

Les 5 leviers d'action

1. Déployer une politique intégrée et systémique de l'habitat et du logement, de la petite enfance, de la culture, du marketing territorial, du transport et de la mobilité.

Répondre aux aspirations des ménages

2. Influencer le programme, la qualité architecturale et urbaine, le mode de gouvernance de l'opération (via l'architecture et l'urbanisme) mais aussi processus et suivi du projet

Répondre aux aspirations des ménages

3. Influencer la taille, la typologie et l'agencement des logements

Répondre aux besoins spécifiques des ménages ciblés 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)

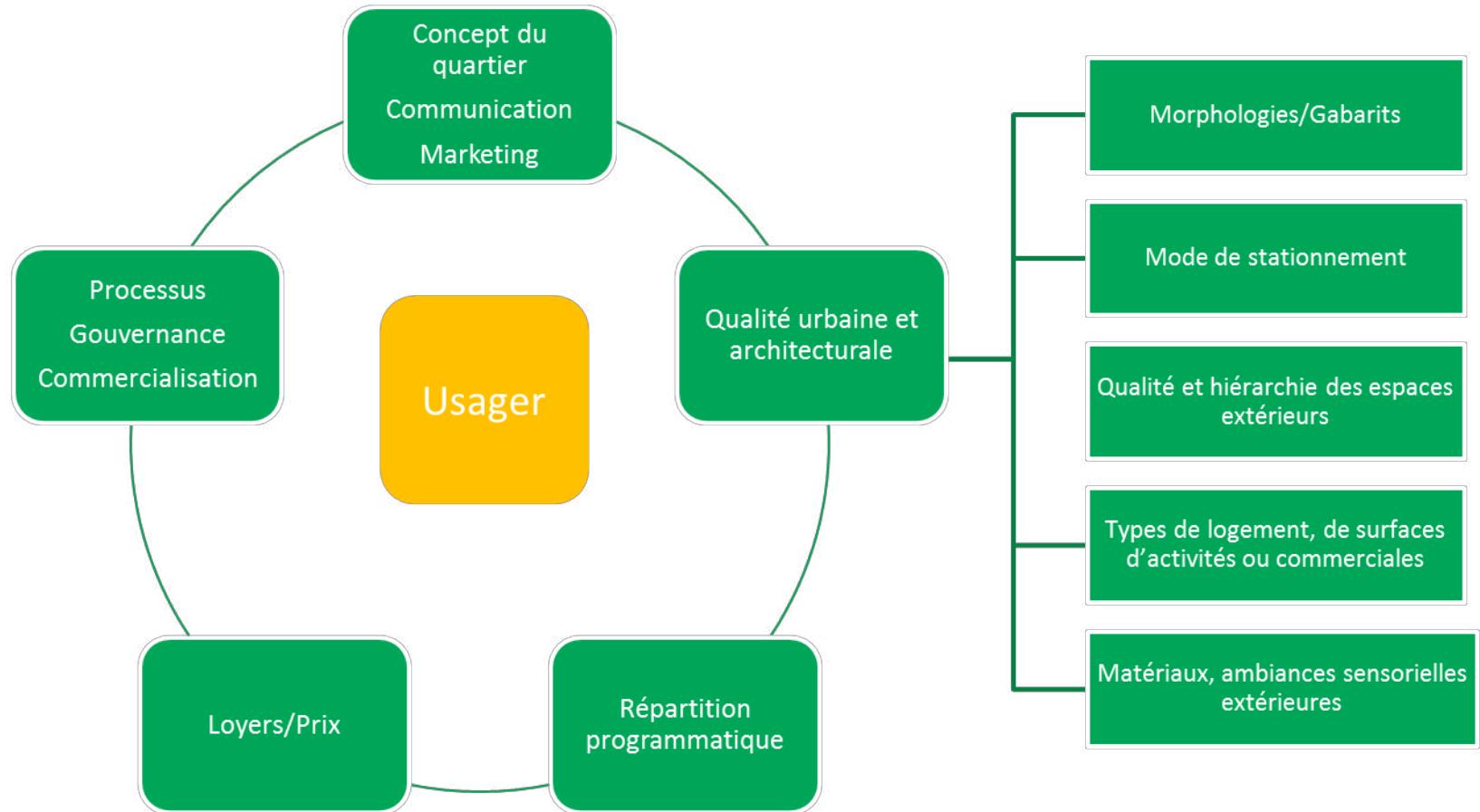
5. Influencer les critères d'attribution des logements

Répondre aux attentes de certains groupes de ménages (habitants de la commune, les familles, seniors)

Des quartiers avec une influence variable

	Marge de manoeuvre			
	Urbanisme	Architecture	Programmation	Attribution
Coups partis				
Quartier A				
Quartier B				
Quartier C				
Quartier D				
Densification				
Démolition/ reconstruction				

Programmer et concevoir pour l'usager à l'échelle du quartier



Source : iConsulting

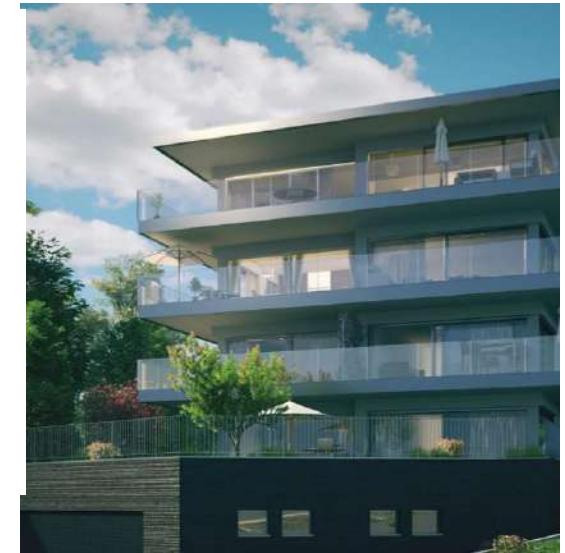
Projet de standing pour séniors de classes moyennes à supérieures



- Une vue panoramique sur le lac
- Espaces extérieurs contemplatifs
- Hiérarchie classique du plan dans laquelle les pièces de jour représentatives sont privilégiées



tranquillité
lac
accessibilité
vue standing
localisation
intimité
privacité



Même
parcelle :
deux projets
différents,
deux types
de
population
différentes

Projet pour familles contemporaines de classes moyennes à supérieures



Parc du Loup, Lausanne



Espaces publics à s'approprier et à pratiquer

piéton
écologie
mutualisation
bois
potager
partager
enfants
convivialité
vivre-ensemble

Présinges, CODHA, Apaar



Architecture à échelle humaine et matériaux naturels

Potager
Ruches, Espaces communs au rez



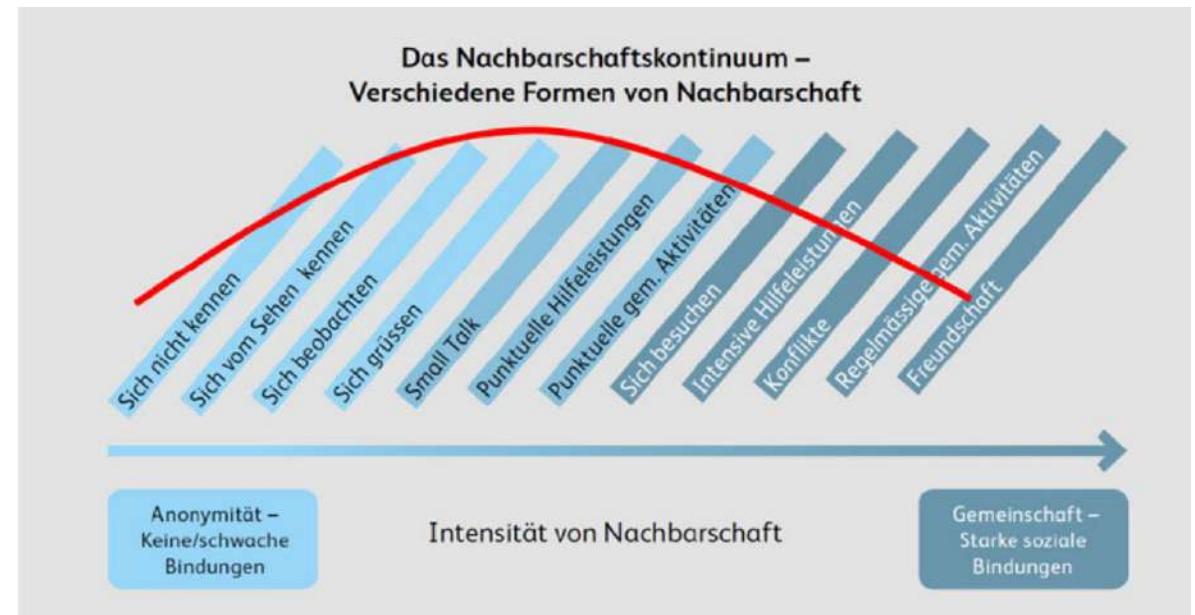
Même
parcelle :
deux projets
différents,
deux types
de
population
différentes



HABITAT INTERGENERATIONNEL

DEFINITION

Projets généralement destinés à des personnes de tout âge, même si certains visent plus spécifiquement les personnes à partir de 50 ans. Si, le plus souvent, les projets sont portés par des coopératives, les communes ou des institutions privées s'investissent toujours plus. Les projets d'habitat intergénérationnel visent en premier lieu à développer, des réseaux d'entraide entre différentes générations.



LOW RISE HIGH DENSITY, CITE-JARDIN CONTEMPORAINE



Familiengenossenschaft
Grünmatt

Logements familiaux en
coopérative, sur le
modèle cité-jardin



Maisons
mitoyennes
séparées par
des venelles
ou des rues
plus larges



INNOVATION DANS L'OCCUPATION DU PARC EXISTANT

Gaspillage de mètres carrés

Et si vous obteniez une récompense pour libérer votre appartement trop grand?

Pour lutter contre le «gaspillage» de mètres carrés, Credit Suisse lance un projet pilote dans un lotissement à Zurich: les personnes qui déménagent dans un appartement plus petit sont récompensées par un loyer avantageux.

Publié: 28.09.2023 à 06:12 heures | Dernière mise à jour: 28.09.2023 à 14:08 heures



1/6



Les retraités de 75 ans, seuls dans leur logement, sont ceux qui consomment le plus de surface habitable par personne (archives).

Logement: bourse d'échanges en vue

Les fondations immobilières de droit public cantonales vont mettre en place un projet pilote de bourse d'échanges de logements. Une solution face à la pénurie?

MARIA PINEIRO

Fondations ► Se loger à Genève s'apparente bien souvent à un parcours du combattant, tant la demande est forte et l'offre modeste. En 2024, le taux de vacance général se situait à 0,46%. Pour les quatre et cinq-pièces, il s'établissait même respectivement à 0,33% et 0,38%. Le souhait d'intégrer un appartement plus grand à l'arrivée d'un enfant, d'un conjoint-e ou lors de recomposition familiale s'apparente à une chasse au trésor. Selon les données de l'Office cantonal de la statistique, entre 2015 et 2019, le degré d'occupation de 35% des ménages peut être considéré comme faible. A contrario, 8% d'entre eux vivent en situation de forte occupation.

A la pénurie, il faut ajouter les loyers qui n'incitent pas les locataires au bénéfice de vieux baux à changer. Une situation qui a poussé le Conseil d'Etat à demander aux Fondations immobilières de droit public (FIFIDP) de mettre en place un projet pilote de bourse d'échanges dans le cadre de la convention 2025-2029.

Grand propriétaire

Car les fondations, au nombre de cinq, constituent avec leurs 8200 logements «le plus grand propriétaire de HBM LUP du canton», indique Francesco Perrella, attaché de direction à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). L'objectif du projet pilote est de «favoriser, dans la limite du possible», les échanges d'appartements pour «apporter

un bout de la solution» à la crise du logement et «éventuellement pouvoir montrer l'exemple». Mais le projet en est encore au stade de l'intention, modére le haut fonctionnaire.

Peut-être. Néanmoins, du côté du Secrétariat des fondations (SFIDP), on se montre volontariste, estimant que les travaux préparatoires pourraient avoir déjà abouti entre la fin du premier et du deuxième trimestre 2025. Pour autant, pas sûr que cela soit révolutionnaire, car le taux de rotation dans les immeubles gérés par les fondations se monte à 3,9%. En 2024, seuls quelque 360 baux ont été signés, dont 66 reléguements. Parmi lesquels, la moitié concernaient des locataires dont le bail a été résilié pour cause de sous-occupation. Enfin, l'année dernière, six échanges d'appartements ont été conclus.

Conditions strictes
Les conditions pour se loger auprès des fondations publiques sont régies par la loi. Elles sont strictes, notamment pour ce qui est du taux d'effort financier et de l'occupation des habitations. Ainsi, la sous-occupation, estimée l'an dernier entre 150 et 200 cas, n'est pas admise à long terme. Lorsque les cas sont connus, les baux sont résiliés à la demande de l'OCLPF. «Une année est ensuite laissée aux locataires pour trouver un nouvel appartement chez nous ou ailleurs», précise le secrétariat.

Le projet pilote demandé par le Conseil d'Etat donne un cadre

et un aspect formel à la pratique déjà existante des fondations de favoriser les échanges à l'intérieur de leur parc. «Il s'agit d'optimiser l'occupation des logements», souligne le secrétariat. Sont particulièrement concernés les familles et les seniors. Pour les inciter à troquer leurs logements, un argument de poids: les loyers étant encadrés, déménager dans plus petit équivaut, sauf exception, à payer moins cher. L'avenir dira si cela suffit à motiver les habitant-e-s.

Ville plus souple

En Ville, la Gérance immobilière municipale (GIM) chapeaute quelque 4700 logements, dont 90% sont à caractère social. Actuellement, 199 sont sous-occupés. Mais ici, pas question d'expulser les locataires à la retraite, même en situation de sous-occupation. La volonté de mieux occuper le bâti existe, mais les freins sont également nombreux. «Les contraintes réglementaires liées au logement social, comme les revenus ou le taux d'occupation, rendent difficile la mise en œuvre d'une telle solution», détaille Anne Bonvin-Bonfanti, chargée de communication.

La Municipalité étudie néanmoins ce qui se fait ailleurs et maintient le contact avec d'autres fondations afin de «mettre en commun les possibilités d'échanges». Elle espère que la future offre d'appartements adaptés aux personnes âgées constituera un «incitatif». L'an dernier, un quart des 240 logements attribués concernaient des échanges.

Politique de l'habitat et du logement

Les étapes

Un processus participatif jalonné d'ateliers permettant l'implication et l'appropriation de la démarche et de ses résultats

Nous accompagnons les communes du diagnostic à la feuille de route.

COMPRENDRE				PLANIFIER	AGIR	
DIAGNOSTIC		PROSPECTIVE		STRATEGIE	FEUILLE DE ROUTE	MISE EN OEUVRE
Atelier Portrait	Diagnostic Portrait commune	Atelier Scénarios	Evaluation des Impacts des scénarios	Atelier Objectifs	Enoncé de la feuille de route (moyens, mesures et outils) +exemples	Implémentation de la politique d'habitat et du logement
ATELIER POLITIQUE 1		ATELIER POLITIQUE 2		ATELIER POLITIQUE 3		ATELIER POLITIQUE 4
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement - Enjeux de l'étude 		<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 - Enoncé de la vision résidentielle préférée et des public-cibles à privilégier (objectifs Ville et sites) 		<ul style="list-style-type: none"> - Restitution de la feuille de route - Validation

Autres prestations et exemples



Études de marché – Suisse

Client	SBB / CFF
Services	Étude de marché
Surface	> 30 projets
Type	Tous types

Politiques de logement – Nyon

Client	Ville de Nyon
Services	Stratégie publique
Surface	20'000 habitants
Type	Résidentiel

Place de la Sallaz – Lausanne

Client	Ville de Lausanne
Services	Expertise d'usage
Surface	15'000 usagers
Type	Espace public

Stratégie économique - Genève

Client	État de Genève
Services	Développement économique
Surface	350'000 emplois
Type	Tous types

Etude de programmation

- Tous types : résidentiel, bureaux, industriel, logistique, commerce de détail, mixte
- Analyse de l'offre/demande
- Identification des groupes cibles
- Recommandations : loyers, typologies, architecture, aménagement, meilleur usage
- Positionnement, marketing et communication

Stratégie publique

- Politique du logement
- Développement économique
- Politiques publiques : santé, social, éducation, etc.
- Marketing territorial
- Modélisation sociodémographique et fiscale
- Stratégie foncière
- Accompagnement dans la mise en œuvre

Design orienté usager

- Conception de sondages et analyse des résultats
- Entretiens qualitatifs, observations & focus-groupes
- Animation d'ateliers
- Recommandations de conception orientée usagers
- Observation des tendances sociétales et immobilières
- Production de « moodboards » et de concepts d'ambiances

Recherche et Conseil

- Veille stratégique
- Recherches sur-mesure
- Études de faisabilité et de programmation
- Conseil pour la constitution de MOUP
- Conférences, jurys de concours, articles de presse, etc.

CBRE, Research & Consulting

Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, dr. ès sciences EPFL, 076 544 59 62

François Yenny, architecte-économiste



Politique de l'habitat et du logement

6^{ème} édition du Forum
fribourgeois du logement

L'action communale en
matière de logement

26 septembre 2025

Une démarche en 3 étapes

► Afin de proposer des logements répondant aux besoins de la population, il était impératif d'avoir un portrait socio-résidentiel de la Ville de Fribourg (diagnostic) ainsi que des projections (prospective) afin de pouvoir agir en conséquence (stratégie: vision et feuille de route).

2022-2023

2024-2025

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

- Constats et enjeux du diagnostic
- Choix/validation des scénarios

Atelier politique II

- Présentation des impacts des scénarios
- Énoncé de la vision résidentielle préférée et de ses publics-cibles à privilégier (objectifs Ville et sites)

Atelier politique III

- Synthèse des visions résidentielles « préférées »
- Propositions et exemple de « feuille de route »
- Validation

Cinq constats

1 . Concurrence territoriale

Avec un marché immobilier détendu, Fribourg doit se positionner stratégiquement pour attirer et fidéliser les ménages qu'elle souhaite accueillir à long terme.

2 . Pénurie 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

Les grands logements sont souvent sous-occupés par des ménages peu nombreux, souvent des seniors. Il est nécessaire de fluidifier la mobilité résidentielle en proposant des alternatives adaptées.

4 . Disparités entre quartiers

Les quartiers présentent des écarts importants sur les plans sociodémographique et socioéconomique. Certains se gentrifient, d'autres se paupérisent.

5 . 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.

Politique de l'habitat et du logement

TROIS PUBLICS CIBLES PRIORITAIRES

VISION

**FRIBOURG, UNE VILLE INTERGENERATIONNELLE,
MIXTE ET DURABLE**

Valoriser une ville
intergénérationnelle

Favoriser une ville mixte socio-
économiquement

Privilégier les modes de vies urbains et
durables valorisant la vie en ville et la
sobriété écologique

FEUILLE DE ROUTE OBJECTIFS ET LEVIERS QUOI ? COMBIEN ? OÙ ?

MESURES – OBJECTIFS

COMMENT ? QUI ? QUAND ? QUELLES RESSOURCES HUMAINES ET BUDGETAIRES ?

MESURES - OUTILS

1. COMMUNIQUER
& INFORMER

2. CONSEILLER &
ACCOMPAGNER

3. DEVELOPPER SOI-
MEME OU AVEC SES
PARTENAIRES

4. REGLEMENTER

5. EVALUER (MONITORING DE LA PHLO)

Mesures-objectifs : quoi, combien, où ?

QUOI ? COMBIEN ? OÙ ?

MESURES – OBJECTIFS

HABITAT

1

Coordonner la politique de l'habitat avec les autres politiques publiques

SERVICES

PARC EXISTANT

2

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

3

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

LOGEMENT

PARC NEUF FUTUR

4

Encourager la construction de logements neufs pour les publics cibles

5

Accompagner la transformation et la rénovation encourageant la qualité en zone de faible et moyenne densité

6

Développer des projets-pilotes exemplaires sur des parcelles publiques et/ou privées dans le parc neuf et le parc existant

SERVICES

PARC EXISTANT ET NEUF

7

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

8

Développer l'offre de services

Exemples: Mesures-objectifs

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

Mesure Objectif 2 mis en œuvre selon les 5 axes (communiquer et informer, accompagner et conseiller, développer soi-même ou avec ses partenaires, réglementer, évaluer)

D'un point de vue communal, le levier le plus simple est le conseil, l'accompagnement notamment au travers de:

- la mise en place d'une charte «logement» engageant les propriétaires sur la qualité du logement,
- la création d'une plateforme d'échanges facilitant les parcours résidentiels.

Des mesures-objectifs aux mesures-outils

Les leviers à disposition de la Ville pour agir sont limités et les acteurs·rices privée·es de l'immobilier jouent un rôle clé.

Les mesures-outils servent de levier et se déploient en 5 axes :

- ▶ communiquer et informer
- ▶ accompagner et conseiller
- ▶ développer soi-même ou avec ses partenaires
- ▶ réglementer
- ▶ évaluer

Exemple Axe 2 : Accompagner et conseiller

AXE 2 : Accompagner et conseiller les propriétaires privés et partenaires en accord avec la politique de l'habitat et du logement

MESURE-OUTIL 2.1 : Informer les propriétaires privés sur la palette des possibilités de financement au niveau communal, cantonal et fédéral

MESURE-OUTIL 2.2: Conseiller et sensibiliser les propriétaires privés aux bonnes pratiques aussi bien pour l'assainissement que pour le neuf

MESURE-OUTIL 2.3 : Encourager les propriétaires à adhérer à une charte « logement » et créer un réseau de partenaires

MESURE-OUTIL 2.4 : Mettre en place une plateforme d'échanges de logements / liste centralisée de demandeurs de logement à destination des locataires des propriétaires signataires de la charte

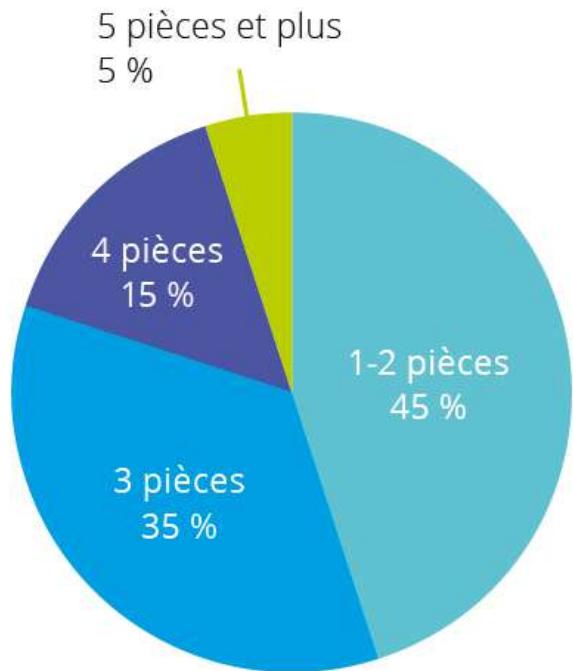
MESURE-OUTIL 2.5 : Mettre en place un accompagnement social et une aide financière au déménagement des seniors pour les logements des propriétaires adhérant à la charte

MESURE-OUTIL 2.6 : Mettre en place des partenariats stratégiques avec les hautes écoles, les associations de professionnels et/ou acteurs-experts sur le territoire de la ville

MESURE-OUTIL 2.7: Informer les partenaires sociaux publics et privés des différentes mesures afin qu'ils puissent servir de relai et s'investir en tant que partenaires

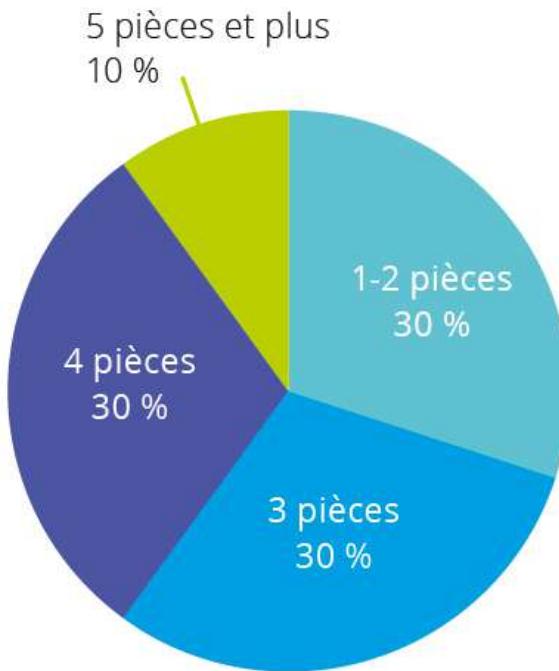
Maitriser le développement

Mix tendance Fribourg



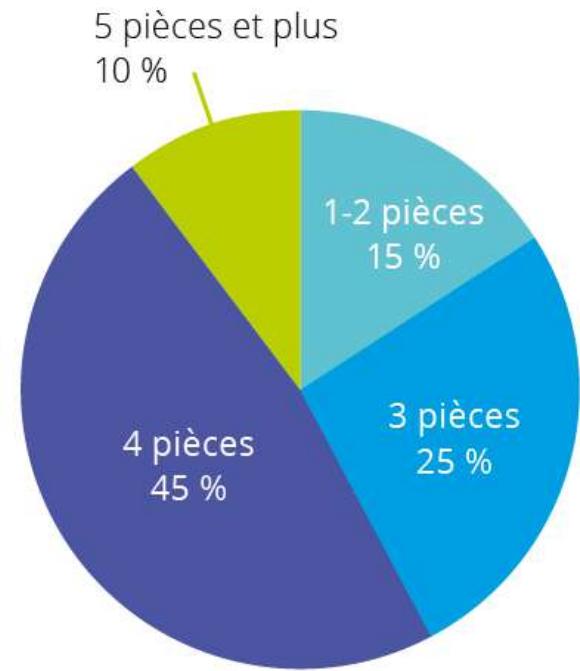
20 % de grands logements

Mix standard



40 % de grands logements

Mix pro-familles



60 % de grands logements

► Une ville durable, solidaire et inclusive, au service de toutes les générations.



Ville de Fribourg

Service d'urbanisme et d'architecture

Secteur Développement urbain

Merci

pour plus d'informations
Elias.Moussa@ville-fr.ch

Un instrument stratégique pour observer le marché locatif régional

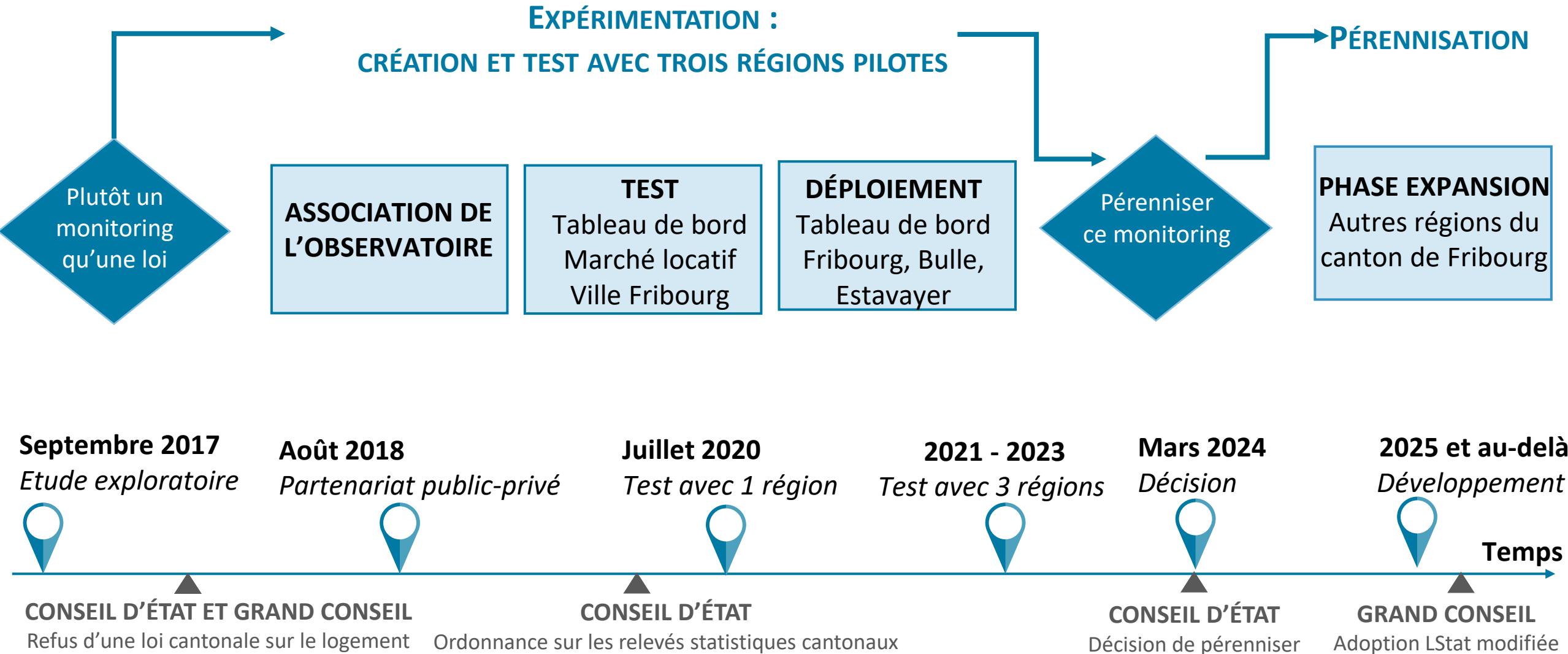
1.  Quels sont les fondements et singularités de l'observatoire du logement et immobilier fribourgeois comme outil de monitoring ?
2.  Comment fonctionne l'observatoire du logement et immobilier Fribourg ?
Quels sont ses résultats pour un monitoring locatif stratégique et dynamique ?
3.  Quelles sont les plus-values de l'observatoire pour les communes urbaines ?

1. Quels sont les fondements et singularités ? DU BESOIN À LA DÉCISION POLITIQUE



FRIBOURG/FREIBURG

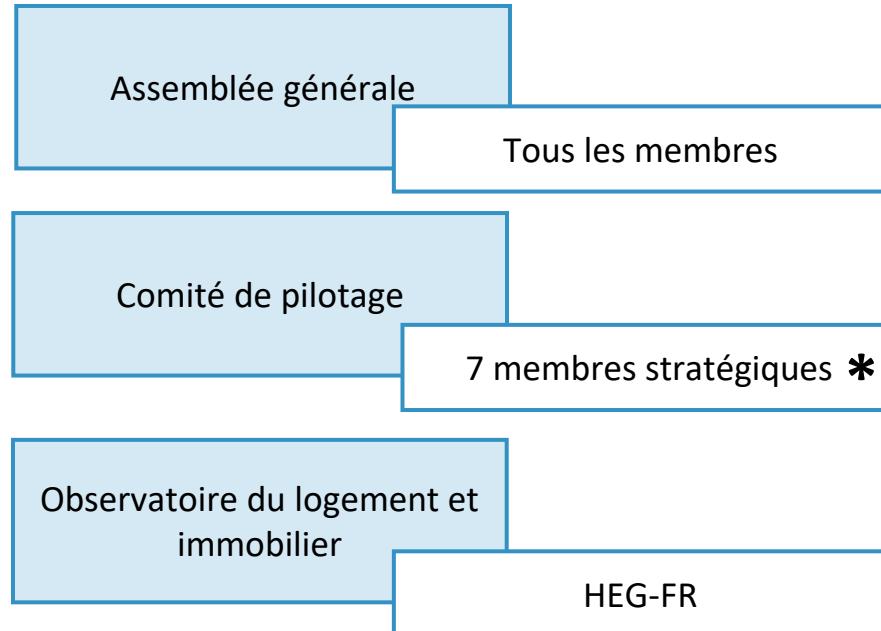
Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und Immobilien- Monitor



1. Quels sont les fondements et singularités ?

PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ POUR MOBILISER LES ACTEURS

1. Singularité: le monitoring est porté par UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ



13 membres stratégiques



5 membres ordinaires



2. Quels sont les résultats du monitoring ? SINGULARITÉ DE L'APPROCHE CHOISIE

2. Singularité : les données sont collectées **4x/AN**
DIRECTEMENT AUPRÈS DES RÉGIES IMMOBILIÈRES



CANTON DE FRIBOURG par trimestre



> 42'000
logements
locatifs monitorés



> 49 %
du Parc locatif
estimé



> 34
régies avec 100+
objets locatifs

Derrières les chiffres trimestriels se trouvent des données connectées à la pratique locative



2. Quels sont les résultats du monitoring ?

TAUX DE LOCATIFS DISPONIBLES – PAR COMMUNES STRATÉGIQUES

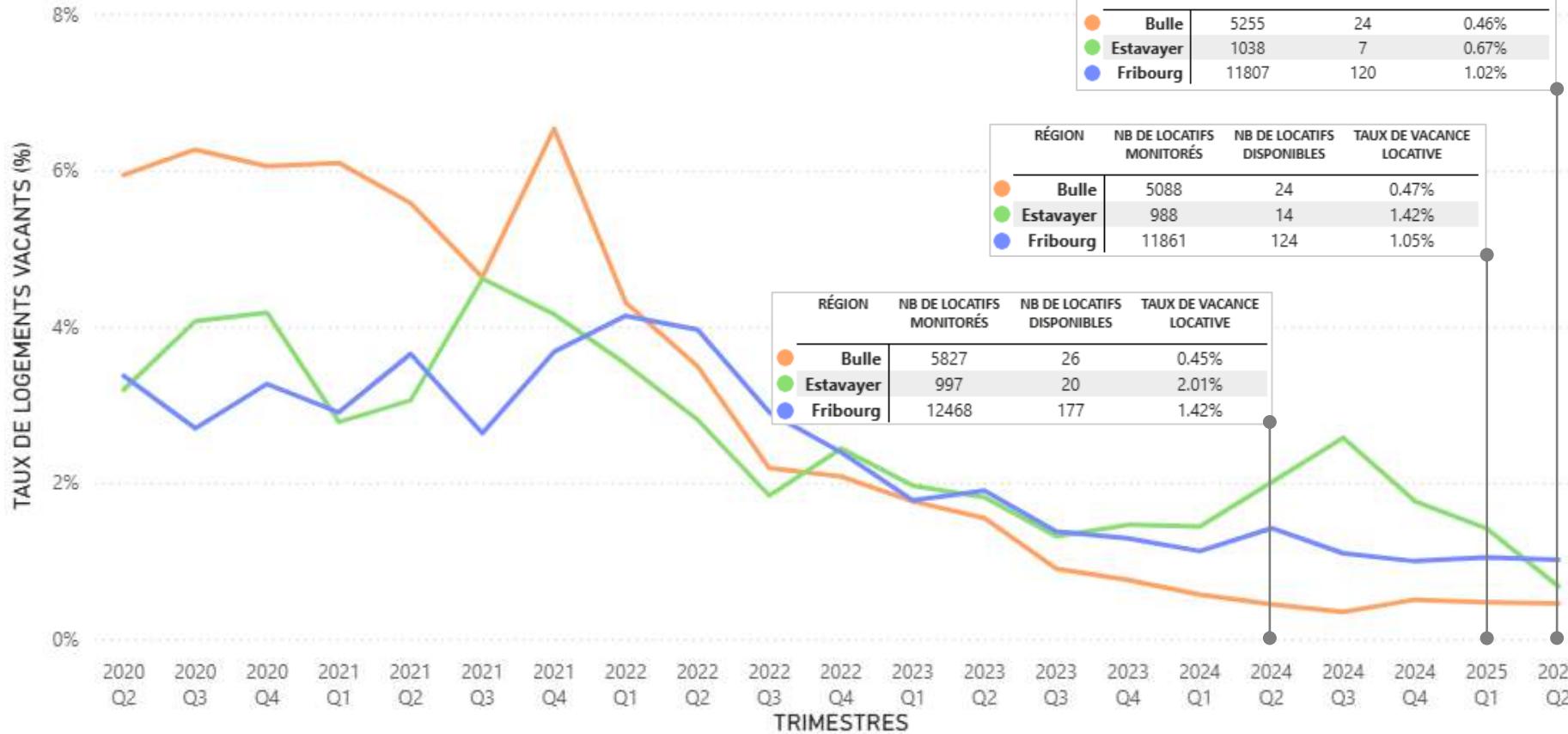


FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire logement et immobilier
Wohnungs- und Immobilien- Monitor

Comment évolue le taux de locatifs disponibles dans les communes stratégiques ?

RÉGION ● Bulle ● Estavayer ● Fribourg



COUVERTURE DE IMMOLAB



Source : HEG-FR, Relevés des états locatifs, 30.06.25

6

Locatifs disponibles et/ou sans contrat de bail = Logements habitables inoccupés et destinés à la location permanente

2. Quels sont les résultats du monitoring ?

LOYERS MENSUELS NETS PRATIQUÉS - COMPARAISON

La comparaison avec d'autres régions aide à positionner les niveaux des loyers pratiqués

Quel est le niveau des loyers pratiqués pour un 3 pièces dans les communes stratégiques ?

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DES LOYERS MOYENS NETS PAR TYPE DE LOGEMENT



Bulle 3 pièces

Estavayer 3 pièces

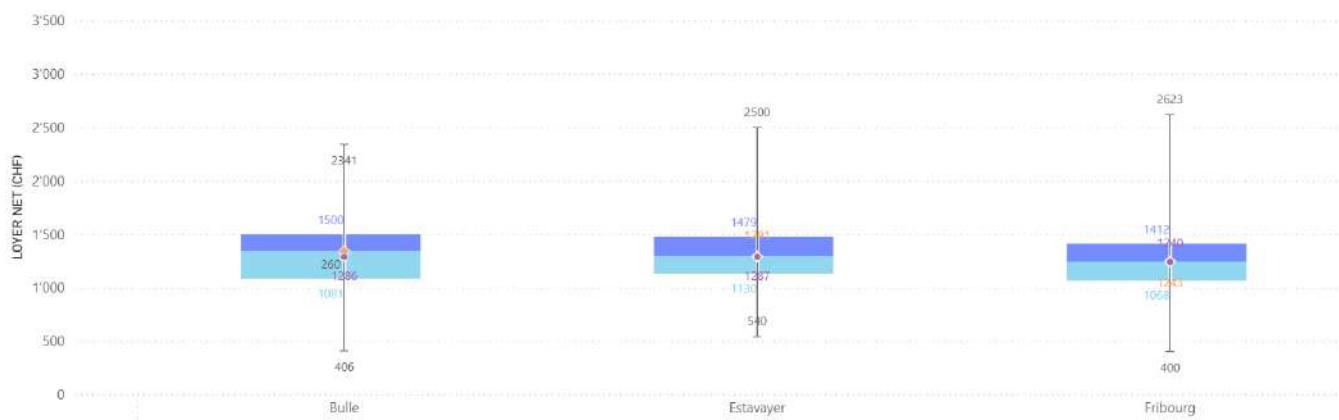
Fribourg 3 pièces

Comparaison du loyer net moyen d'un appartement de 3 pièces :

- **Estavayer:** CHF 1'287 (+ 8,70 %)
- **Bulle:** CHF 1'286 (- 0,30 %)
- **Fribourg:** CHF 1'239 (+ 2,26 %)

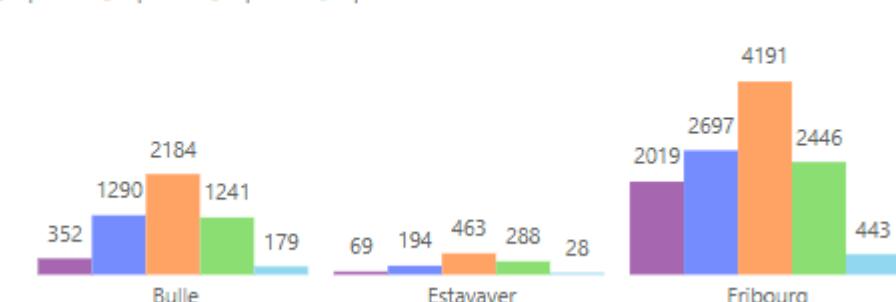
Source : HEG-FR, Relevé des états locatifs, 30.06.25

GRILLE DES LOYERS PAR TYPE DE LOGEMENT

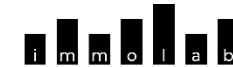


NOMBRE DE LOCATIFS MONITORÉS PAR TYPE DE LOGEMENT

● 1 pièce ● 2 pièces ● 3 pièces ● 4 pièces ● 5 pièces



3. Quelles sont les plus-values pour une commune ? AVANTAGES CONCRETS POUR REJOINDRE L'ASSOCIATION



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

UN OUTIL POUR MIEUX COMPRENDRE ET SUIVRE LE MARCHÉ LOCATIF RÉGIONAL – POUR UNE COMMUNE
INFORMÉE, ACTIVE DANS LE DIALOGUE ET ENGAGÉE POUR LA TRANSPARENCE IMMOBILIÈRE



Compréhension de votre marché locatif régional
avec des données ancrées dans la réalité



Convaincre les principaux acteurs du marché
avec des chiffres issus de données fiables



Agir ensemble : un partenariat public-privé pour
un monitoring ciblé du marché locatif

Observatoire **logement** et **immobilier** **Wohnungs- und Immobilien- Monitor**



Mieux savoir pour mieux agir : et si votre commune devenait actrice de son marché locatif ?

Gilberte Schär
Présidente
Association de l'observatoire

Marilyne Pasquier, Dr. rer. pol.
Professeure ordinaire
Haute école de gestion Fribourg

www.immolab-fr.ch

Ein strategisches Instrument zur Beobachtung des regionalen Mietwohnungsmarkts

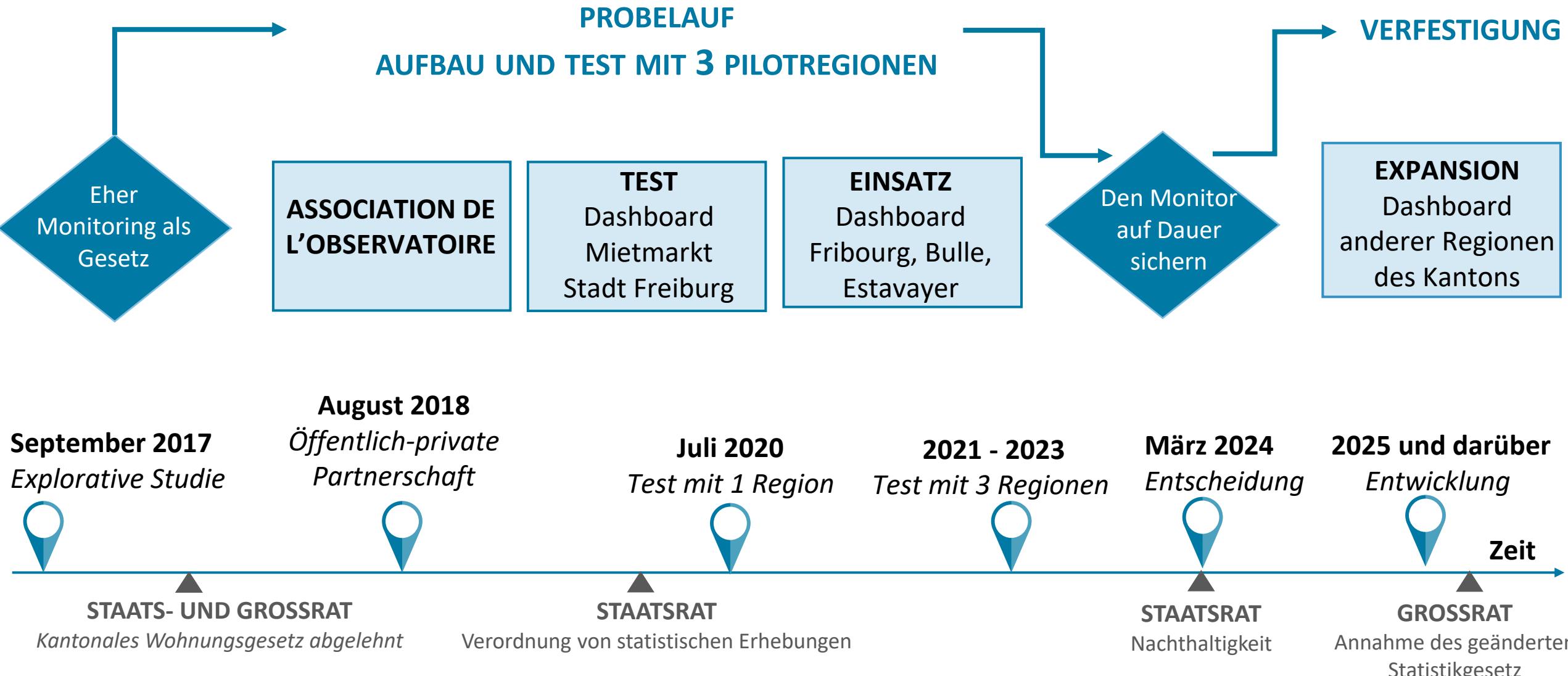
1.  Was sind die Grundlagen und die Besonderheiten des Wohnungs- und Immobilienmonitors Freiburg ?
2.  Wie funktioniert der Monitor ? Welche Ergebnisse liefert es für ein strategisches und dynamisches Mietmarktsmonitoring ?
3.  Welchen Mehrwert bietet der Wohnungs- und Immobilienmonitor für Gemeinde mit strategischer Bedeutung ?

1. Was sind die Grundlagen und die Besonderheiten ? VON BEDÜRFNIS ZUR POLITISCHEN ENTSCHEIDUNG



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire logement et immobilier
Wohnungs- und Immobilien- Monitor



1. Was sind die Grundbausteine und die Besonderheiten ?

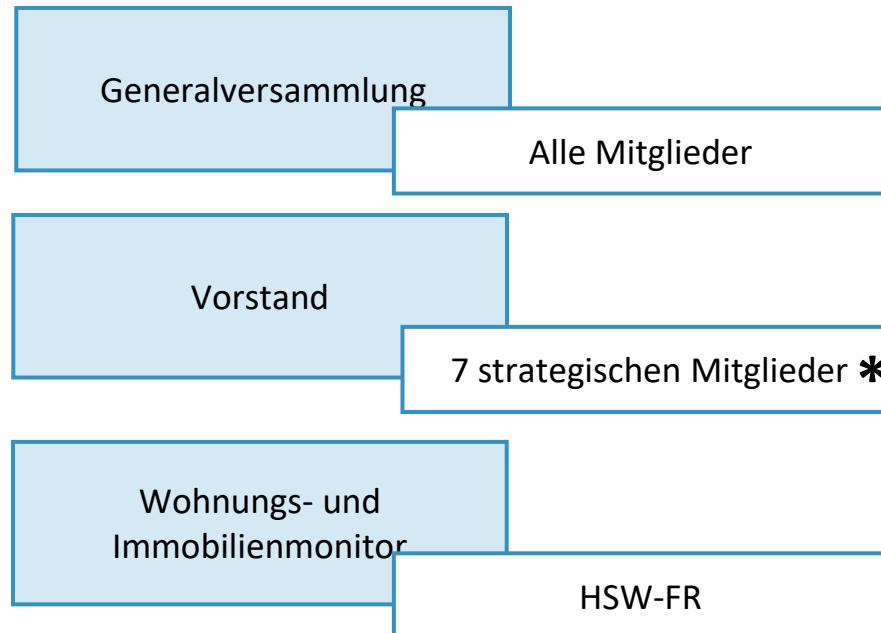
ÖFFENTLICH-PRIVATE PARTNERSCHAFT ZUR MOBILISIERUNG

immolab

FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire logement et immobilier
Wohnungs- und Immobilien- Monitor

1. Besonderheit: Der Monitor wird von einer ÖFFENTLICH-PRIVATEN PARTNERSCHAFT getragen



13 strategischen Mitgliedern



5 ordentlichen Mitgliedern



2. Was sind die Ergebnisse des Monitors ? EINDEUTIGKEIT DES ANSATZES

Hinter den Quartalszahlen stehen Daten, die direkt mit der Mietpraxis verbunden sind

2. Besonderheit: Die Daten werden **4x/JAHR**

DIREKT VON DEN IMMOBILIENVERWALTUNGEN übermittelt.



KANTON FREIBURG pro Quartal



> 42'000
überwachte
Mietwohnungen



> 49 %
des Miet-
wohnungs-
bestands



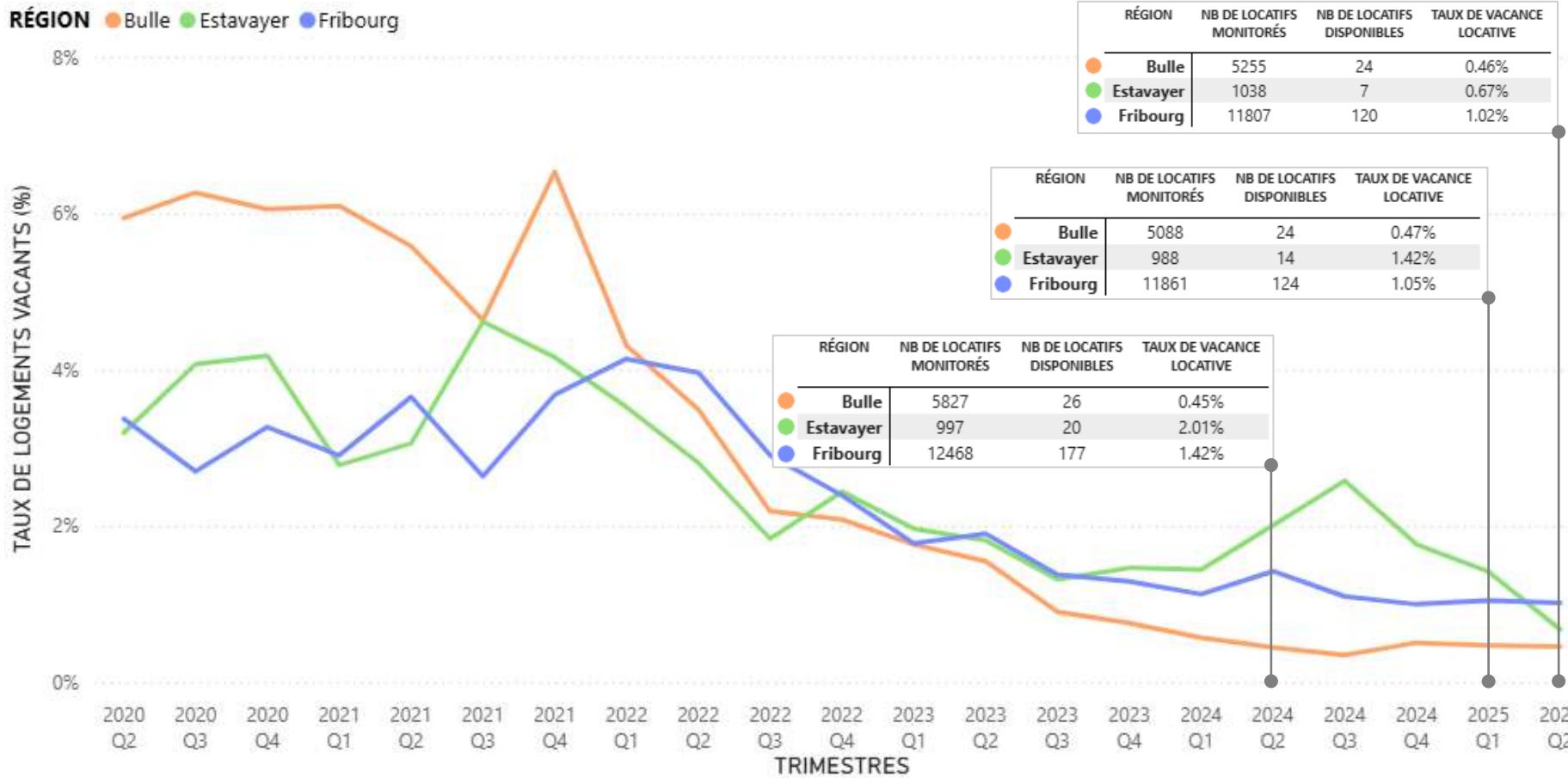
> 34
Verwaltungen
mit 100+
Mietobjekten



2. Was sind die Ergebnisse des Monitors ?

VERFÜGBARE MIETWOHNUNGEN – NACH PIOTREGIONEN

Welche Entwicklung zeigt die Quote der verfügbaren Mietwohnungen in den Pilotregionen ?



COUVERTURE DE IMMOLAB



Quelle: HSW-FR, Erhebungen nach Mieterspiegeln, 30.06.25

Verfügbare Mietobjekte und/oder ohne Mietvertrag Bewohnbare, ungenutzte Wohnungen und für die dauerhafte Vermietung vorgesehen

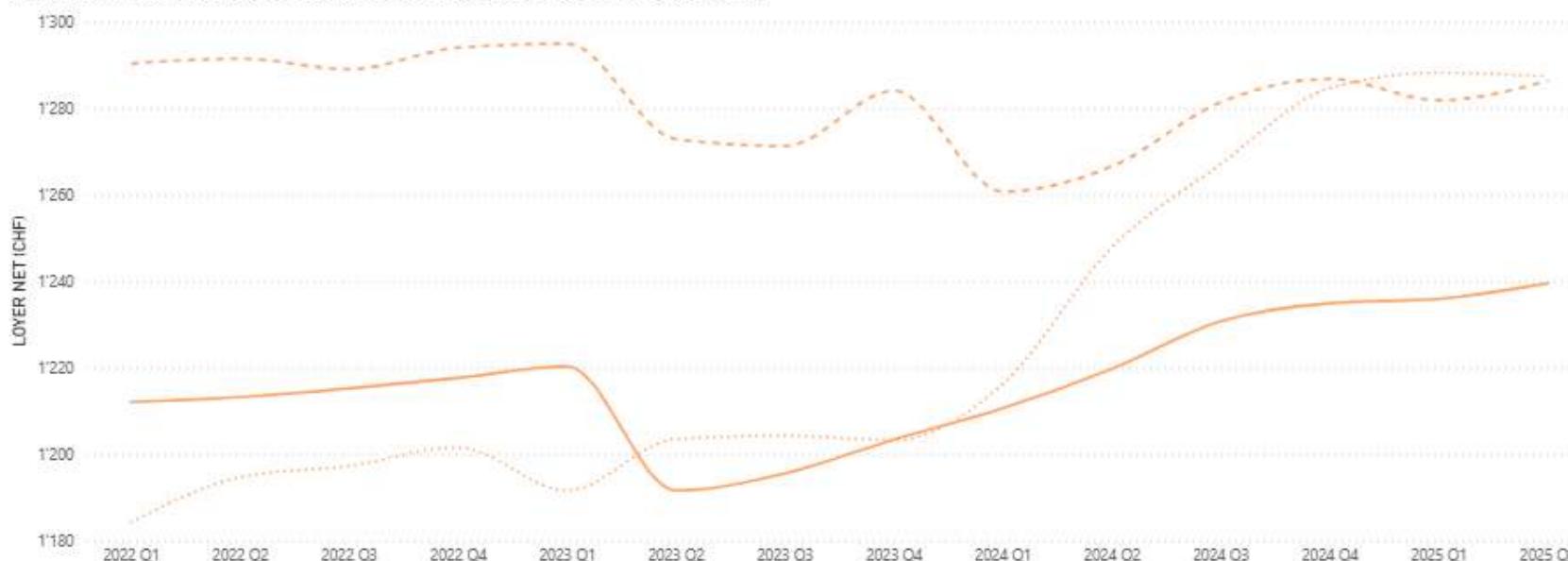
2. Was sind die Ergebnisse des Monitors ?

PRAKTIZIERTE MONATLICHE NETTOMIETEN - VERGLEICH

Der Vergleich mit anderen Gemeinden hilft, die Mietpreise regional einzuordnen

Wie hoch sind die Nettomieten für 3-Zimmer-Wohnung in den Pilotregionen ?

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DES LOYERS MOYENS NETS PAR TYPE DE LOGEMENT



Bulle 3 pièces

Estavayer 3 pièces

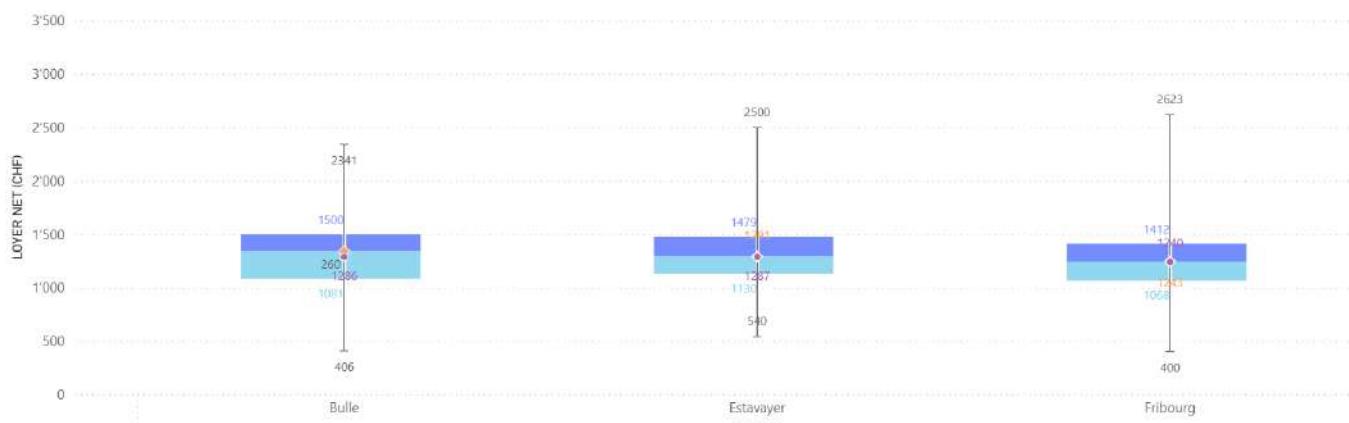
Fribourg 3 pièces

Vergleich der durchschnittlichen Nettomieten von 3-Zimmer Wohnungen :

- **Estavayer:** CHF 1'287 (+ 8,70 %)
- **Bulle:** CHF 1'286 (- 0,30 %)
- **Fribourg:** CHF 1'239 (+ 2,26 %)

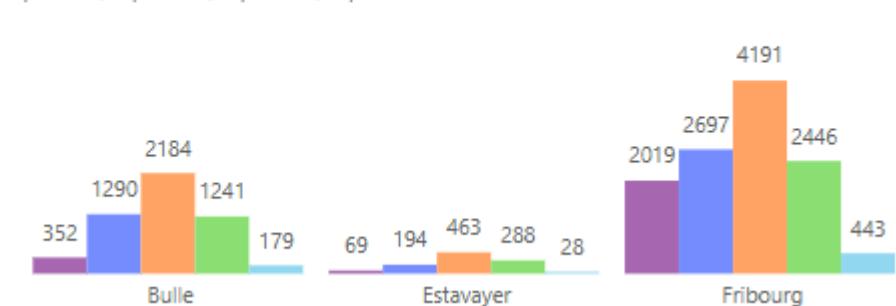
HSW-FR, Erhebungen nach Mieterspiegeln, 30.06.25

GRILLE DES LOYERS PAR TYPE DE LOGEMENT



NOMBRE DE LOCATIFS MONITORÉS PAR TYPE DE LOGEMENT

● 1 pièce ● 2 pièces ● 3 pièces ● 4 pièces ● 5 pièces



3. Welchen Mehrwert bringt der Monitor für die Gemeinde? KONKRETE VORTEILE EINER MITGLIEDSCHAFT



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire logement et immobilier
Wohnungs- und Immobilien- Monitor

EIN INSTRUMENT ZUR BESSEREN ERFASSUNG UND NACHVERFOLGUNG DES REGIONALEN MIETSMARKTES – FÜR EINE
INFORMIERTE GEMEINDE, DIE DEN DIALOG FÖRDERT UND SICH FÜR TRANSPARENZ ENGAGIERT



Verstehen Sie Ihren lokalen Mietmarkt
anhand von praxisnahen Daten



Überzeugen Sie die wichtigsten Akteure
mit verlässlichen Zahlen



Gemeinsam handeln : eine öffentlich-private
Partnerschaft für ein gezieltes Monitoring

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und Immobilien- Monitor



*Besser wissen, um besser zu handeln – wird Ihre Gemeinde
zur aktiven Gestalterin ihres Mietwohnungs markes ?*

Gilberte Schär
Präsidentin
Verein Immobilienmonitor

Marilyne Pasquier, Dr. rer. pol.
Ordentliche Professorin FH
Hochschule für Wirtschaft Freiburg

www.immolab-fr.ch



ESTAVAYER

Observatoire du logement

Vendredi 26 septembre 2025



Estavayer

Carte d'identité

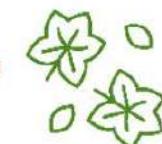
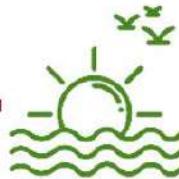
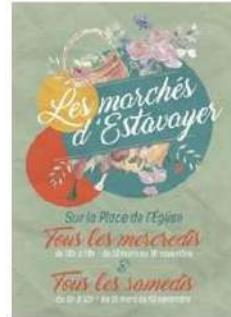
Nom officiel :	Estavayer
Collegio /District :	Fribourg / District de la Broye
Statut :	Chef-lieu du district
Code postal :	1470
Fusion :	2017, 13 localités/7 communes
Population :	10'573 habitants (1 ^{er} janvier 2025)
Position géographique :	Rive sud du lac de Neuchâtel
Patrimoine :	Sites ISOS nationaux
Conseil communal :	9 membres (7 dès 2026)
Conseil général :	60 membres
Contact :	commune@estavayer.ch www.estavayer.ch





Estavayer

Vivante toute l'année





Estavayer

Attractive pour sa qualité de vie

Croissance démographique : +51% depuis 2001

Augmentation du nombre d'emplois : +41% depuis 2001

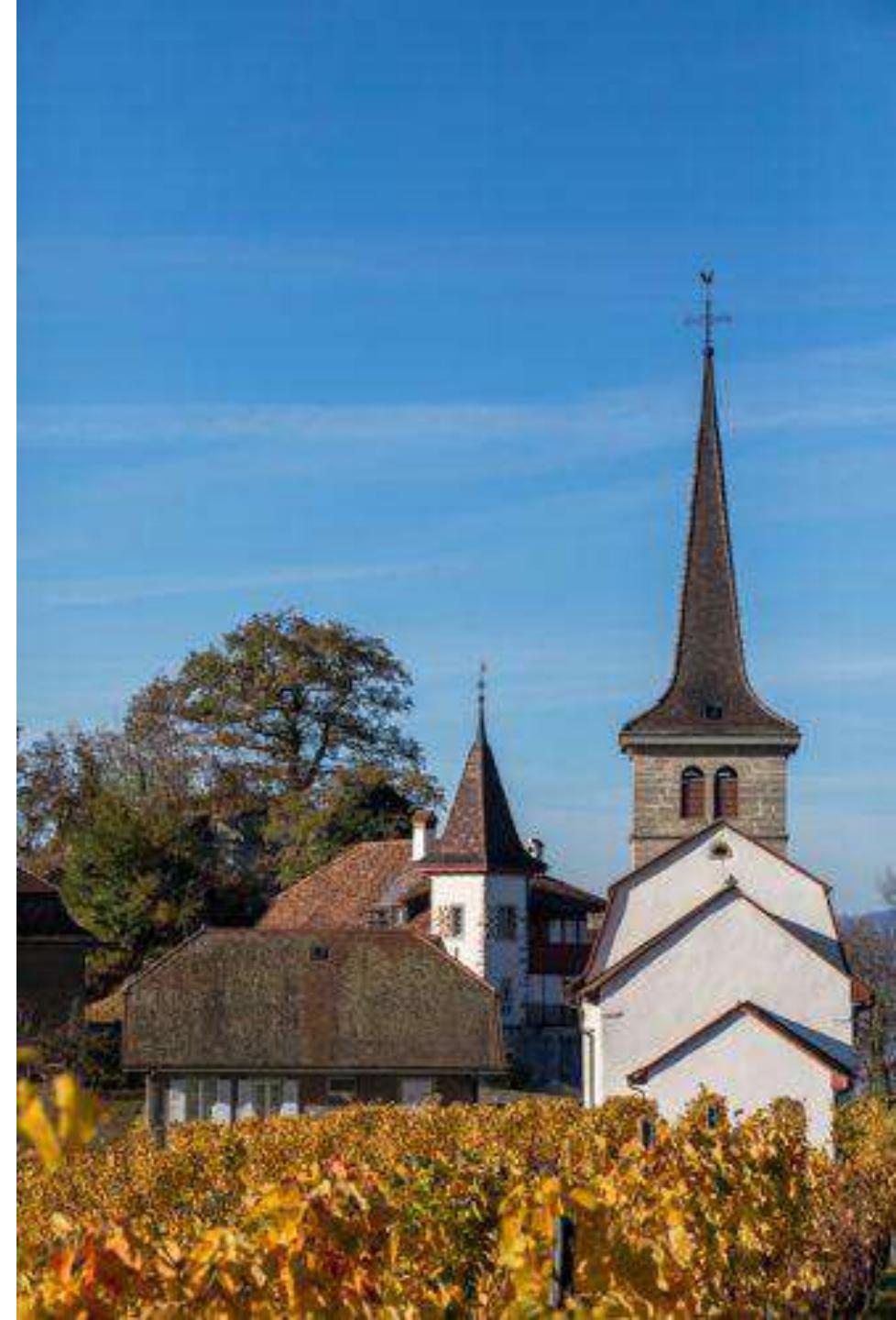
Projets de développement immobiliers :

Prillaz I : +1'400 habitants (2020-2030)

Prillaz II : + 150 habitants (2027-2030)

Gare Casino : +300 habitants (2028-2030)

Plateau de la gare : +1'500 habitants (2035-2050)





Estavayer

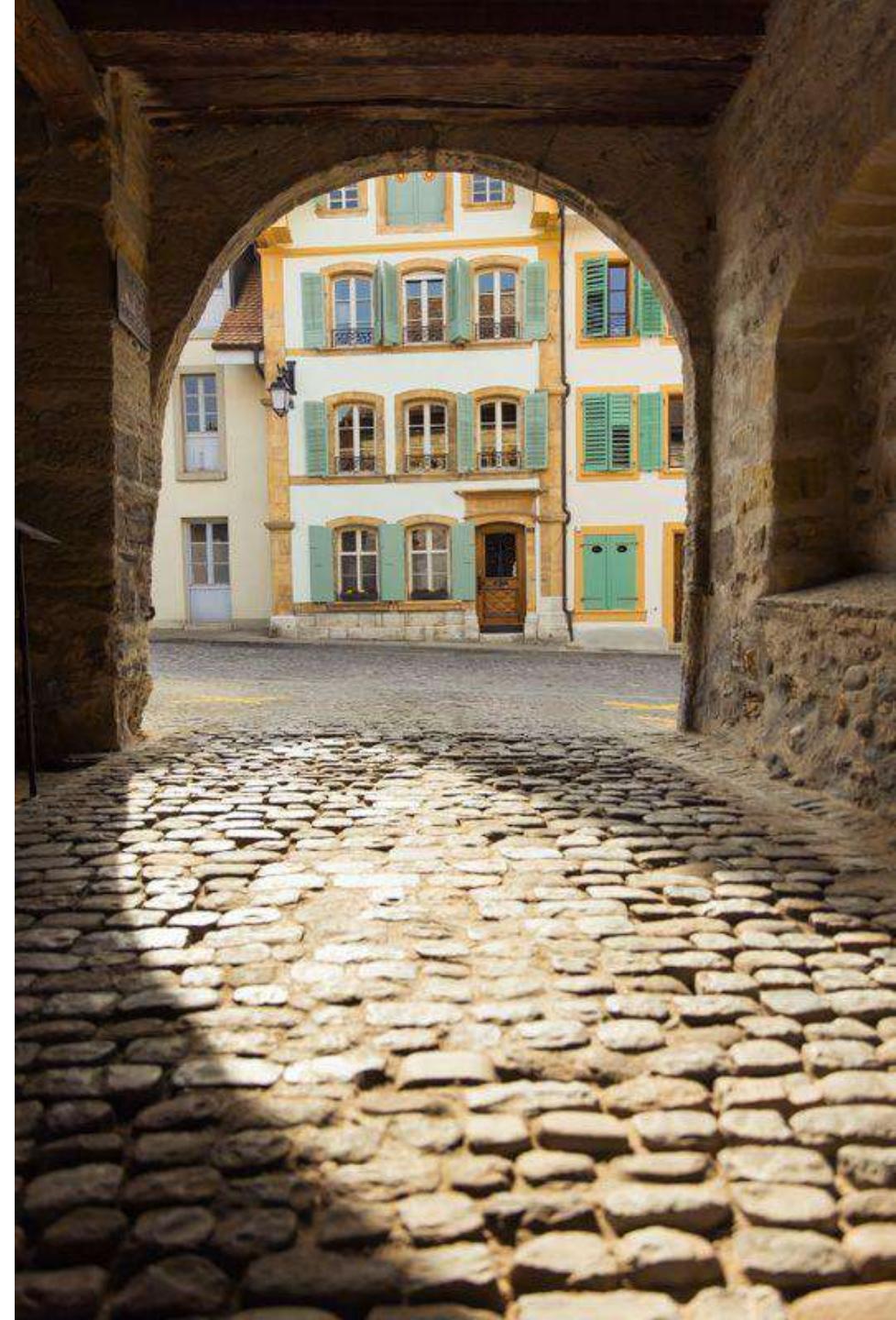
Un développement à maîtriser

Défis d'aménagement :

- Proximité avec un site ISOS national
- Favoriser la fluidité et les interfaces entre les nouveaux quartiers et le centre-ville
- Evolution des besoins en infrastructures

Défis sociaux :

- Mixité sociale et taille des logements
- Equilibre entre PPE et location
- Evolution des loyers



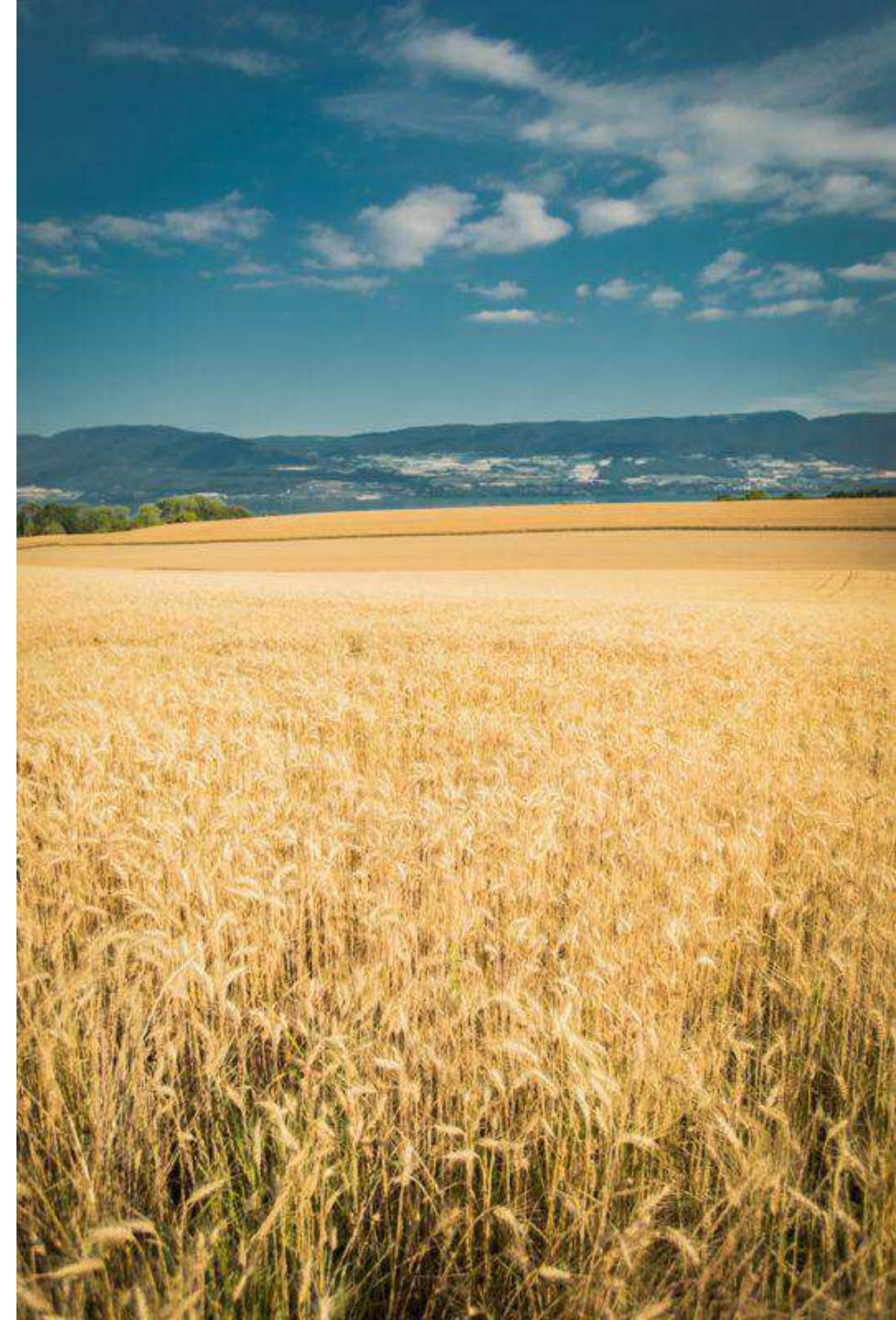


Estavayer Observatoire du logement

Un outil nécessaire

Une référence qualifiée

Un historique répertorié





Estavayer

Observatoire du logement

Outil de planification (PAD, type de logements)

- Occupation des logements existants vs nouveaux logements
- Occupation des logements par type
- Taux de rotation des logements

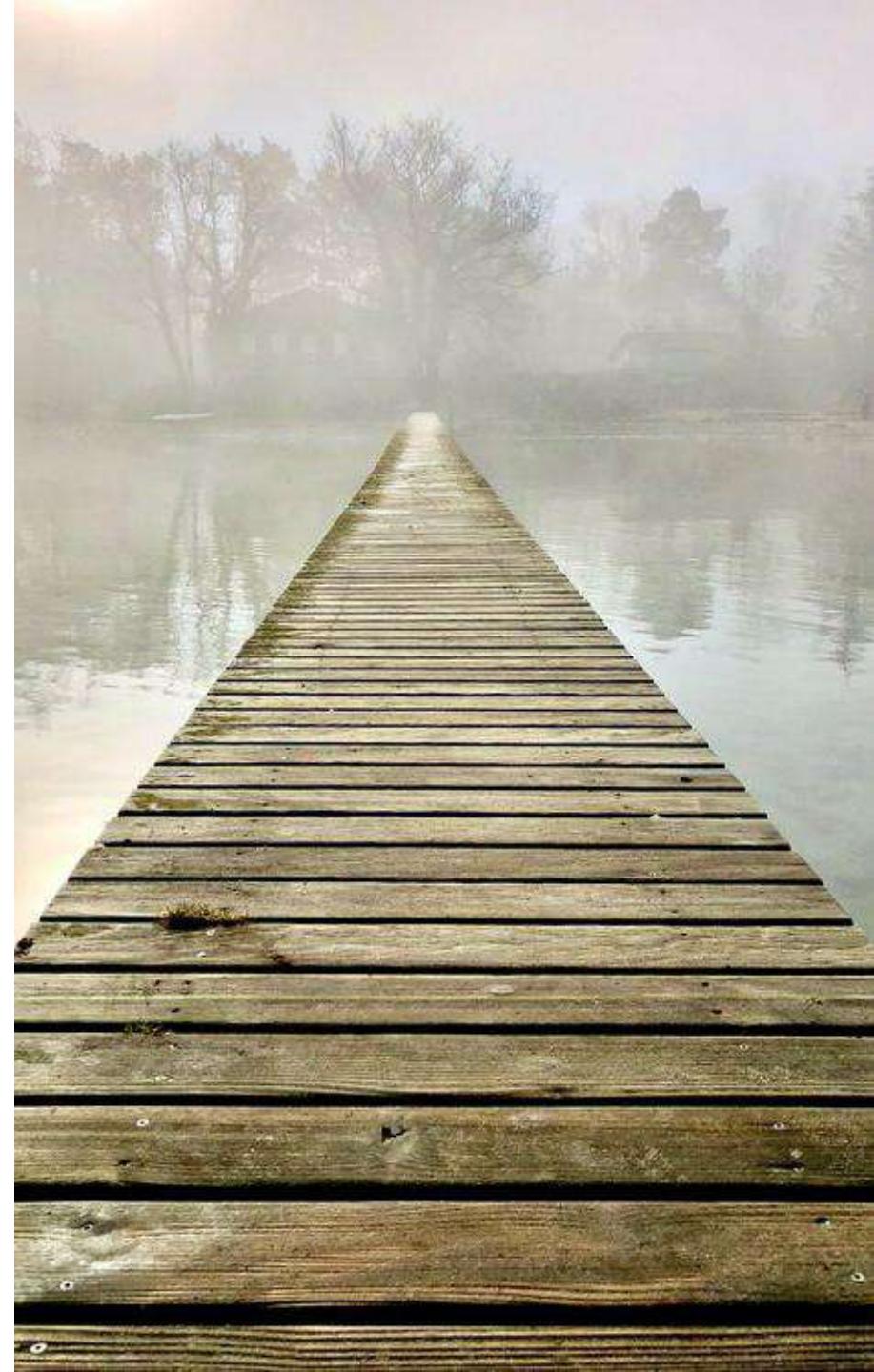
Rassure les acteurs du **développement économique**

Particularités communales :

Inter-cantonalité - multiplication des contacts

Construction sur parcelles vides (vs rénovation)

Appartement en PPE mis en location





Estavayer Opportunités

Augmentation de la **couverture du référencement**

Equilibre entre PPE et location

Planification des logements à **loyers modérés** et/ou à
architecture simple





Estavayer
Merci !

Résidence du Vully



Coopérative d'habitation du Lac
Wohnforum - Forum du logement - 26 septembre 2025

Projektwettbewerb

- ✓ Zweistufiges Verfahren mit Begleitung
- ✓ 1. Stufe: 15 Interessenten → Auswahl 4
- ✓ 2. Stufe: 4 ausgearbeitete Projekte → 1 Gewinner
- ✓ Projekt «Happy Days»
(2b architectes Sàrl, Lausanne & Normal Office, Fribourg)
- ✓ Vorteile eines Wettbewerbs: Vielfältige Projekte, Intensive Diskussion um Gestaltung, Konkurrenzsituation
- ✓ Nachteile: Zusätzliche Kosten, nachträgliche Anpassungen des Projektes, zeitlich längeres Verfahren

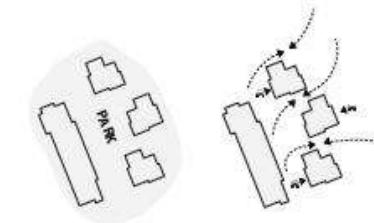




Studiendrag Neubau Absturzvorgarten Sieglitz

Happy Days

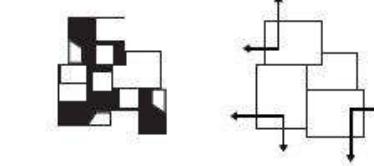
Die lokale Gebäudestruktur und die lokale Differenzierung der Umgebung werden ausgenutzt, um eine stationäre Kontrolle zu bilden. Das zweistöckige zweiflügelige Gebäude erfüllt die klimatische und gesellschaftliche Anforderungen des Absturzvorgartens. Die Gebäudestruktur ist so geplant, dass sie einen direkten und neuen zufahrtspflichtigen Weg in die Siedlung einbringt und ansonsten ein Netz von Verbindung zwischen den Absturzvorgärten, den bestehenden „Höfen“ des Rondells und der nahen Umgebung von Sieglitz.



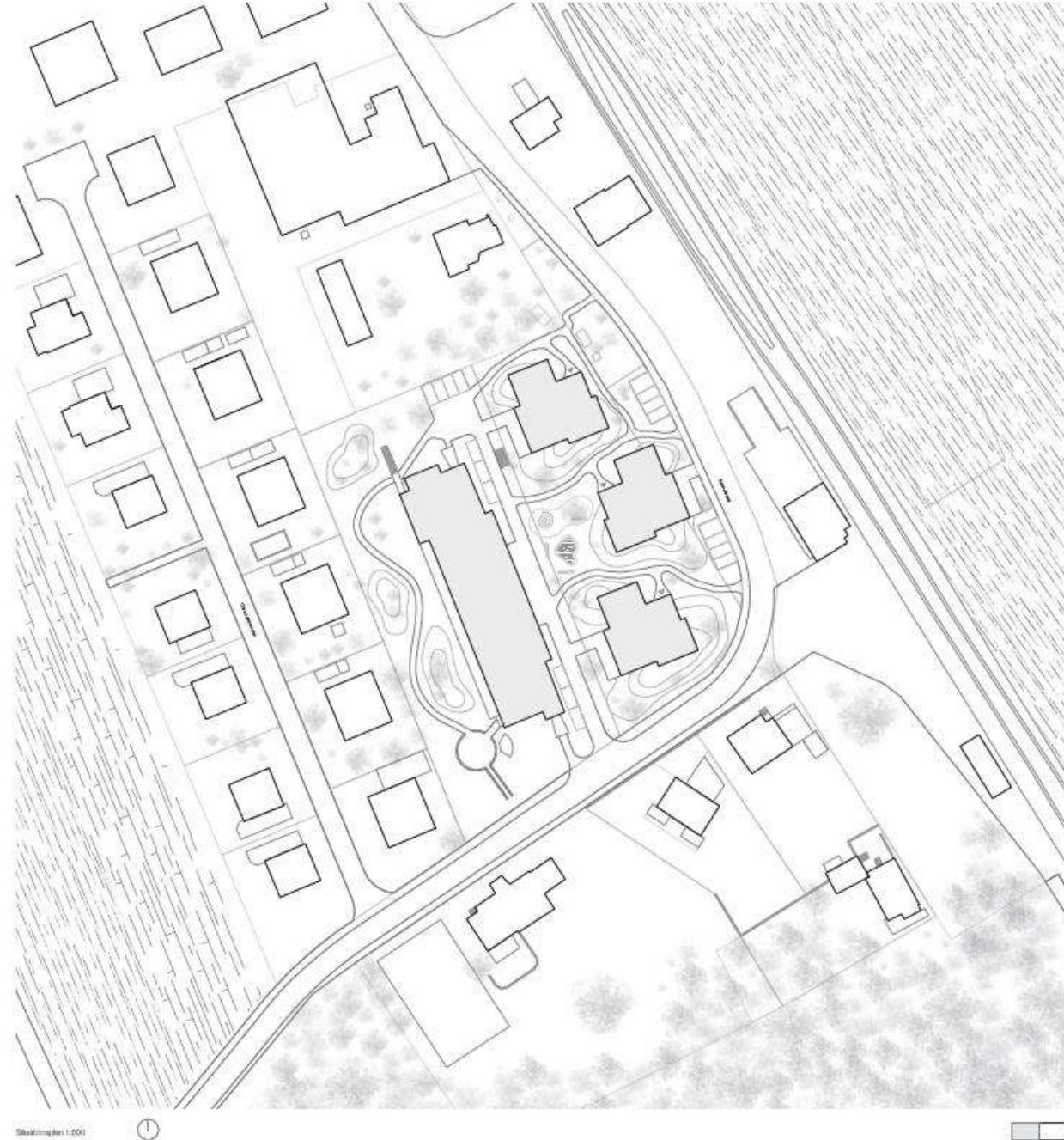
Parc
Durchzuführung



Nachhaltiger Energiehaushalt
Hochwertig



Typologische Raumsequenzen
Beziege und Ausziehen



Situationsplan 1:2000





Données sur les appartements

- ✓ 18 appartements 2½ ; 9 appartements 3½
- ✓ 56m² resp. 79m² avec loggia couvert et cave
- ✓ Loyer abordable et couvert par les prestations complémentaires
- ✓ CHF 1'090 – CHF 1'130 + CHF 140 (frais secondaires)
CHF 1'350 – CHF 1'390 + CHF 200 (frais secondaires)
- ✓ Petite salle commune dans chaque bâtiment, une salle commune (32m²) avec cuisine à disposition
- ✓ Places de parc intérieur (6) et extérieur à louer selon besoin



Coûts de construction

- ✓ Loyer intéressant (PC compatible)
- ✓ Construction simple, mais de qualité
- ✓ Aspect utilisation prime avant l'aspect esthétique
- ✓ Négociations intenses avec les architectes et entreprises
- ✓ Surveiller le budget de construction



Coûts envisagés : CHF 10'400'000 (y compris terrain)

Coûts effectifs : CHF 10'174'000

Financement

✓	Fonds propres suite à l'héritage et donation du terrain par le Réseau Santé du Lac	1'030'000
✓	Autres dons	152'500
✓	Soutien substantielle par les communes	600'000
✓	Parts sociales	68'000
✓	Prêt du Fonds de roulement (fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique)	1'080'000
✓	Emprunt via CCL (Centrale d'émission pour la construction des logements)	4'200'000
✓	Hypothèques bancaires	2'000'000

Fazit

- ✓ Erbschaft und Unterstützung der Gemeinde war entscheidend für die Realisierung
- ✓ Interessante Konditionen bei der Finanzierung via Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger und der Anleihe über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
- ✓ Wenig Fremdkapital via Banken
- ✓ Grosses Interesse in der Bevölkerung und Vollvermietung seit Beginn mit Warteliste
- ✓ Erfolgsgeschichte für Gemeinde und Region mit Möglichkeit für weitere Projekte



Résidence du Vully

Fragen - Questions

Merci pour votre attention

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fondation communale pour la politique du logement

Forum cantonal du logement

Alizée Rey

Commune de Villars-sur-Glâne

Historique de la politique du logement

- Années 1990 : Introduction de l'aide au logement à Villars-sur-Glâne par le biais d'une aide directe et la création d'une coopérative
- 2020 : Élargissement des critères et simplification de l'aide directe
- 2021–2023 : Réflexion sur l'évolution de la politique communale du logement
- 2024 : Élaboration d'un nouveau règlement et projet de création d'une Fondation
- 2025 : Adoption du cadre politique et réglementaire
- Dès 2026 : Mise en œuvre et développement de projets par la Fondation

Contexte

- Pression croissante sur le marché du logement
- Difficultés pour les ménages modestes à se loger
- Volonté politique forte de garantir un logement accessible à toutes et tous
- Réforme en profondeur de la politique communale de logement

Deux axes d'intervention

- 1. Aide directe au logement (allocation)
- 2. Aide indirecte via une fondation communale pour le logement
- → Objectif : agir à la fois sur la demande (ménages) et sur l'offre (logements abordables)

Aide directe au logement

- Allocation semestrielle pour les ménages à revenus modestes
- Public cible : familles (y compris monoparentales), rentiers AVS/AI
- Exclusion : bénéficiaires de PC/PC famille/aide sociale
- Montant basé sur le loyer net et le taux d'occupation raisonnable
- Pérennisation prévue ; financement communal jusqu'à reprise par la Fondation

Aide indirecte au logement

- Coopérative VISAL avec 1 immeuble et un appartement en PPE
- Evaluation de la situation et de la forme juridique
- Décision de créer une Fondation

Création de la Fondation

- Fondation de droit privé sans but lucratif
- Dotée par la Commune (fonds, terrains, DDP)
- Objectifs :
 - Développer des logements à loyer modéré ou adaptés
 - Promouvoir la mixité sociale et les services de proximité
 - Financer à terme l'aide directe
- Conformité avec la législation sur les logements d'utilité publique

Organisation de la Fondation

- Conseil de fondation : majorité de membres issus du Conseil communal
- Nomination par le Conseil communal
- Lettre de mission : objectifs, rapports, transparence financière
- Autonomie opérationnelle, responsabilité politique indirecte

Financement

- Fondation : financée par
 - Produits de loyers (projets immobiliers)
 - Subventions publiques, dons, legs
 - Dotations communales (fonds, terrains, DDP)
- Évaluation annuelle de la capacité financière de la Fondation

Calendrier et mise en œuvre

- Adoption du règlement par le Conseil général : décembre 2025
- Approbation cantonale (DEEF)
- Premiers projets immobiliers en planification
- Objectif : premiers logements livrés dès 2028

En résumé

- Politique du logement repensée à Villars-sur-Glâne
- Aide directe pérennisée pour les ménages modestes
- Fondation comme acteur clé de l'offre à long terme
- Modèle souple, socialement ambitieux et financièrement responsable

Stiftung Wohn- und Altersheim Magdalena Heitenried



Eine Lösung zwischen Wohnen zu Hause
Und Eintritt ins Pflegeheim

Une solution entre vivre à la maison et
l'entrée dans une maison de retraite



Geschichte / Histoire:

1990 Gründung einer Kommission, welche das Problem der Altersvorsorge und der Altersbetreuung studieren und Lösungen erarbeiten soll.

Création d'une commission, chargée d'étudier la problématique de la retraite et des soins aux personnes âgées et d'élaborer des solutions.



Geschichte / Histoire:

1993 An der Gemeindeversammlung vom 29. November beschliessen die anwesenden Bürger die Stiftung «Altersstützpunkt Heitenried» zu gründen

Lors de l'assemblée municipale du 29 novembre, les citoyens présents ont décidé de créer la fondation « Altersstützpunkt Heitenried ».

Geschichte / Histoire:

1994 Baubeginn Mehrfamilienhaus Magdalena mit Alterswohnungen. Oder für Personen die Hilfe im Alltag benötigen
Début de la construction de l'immeuble « Magdalena » avec personnes âgées, ou toute personne qui a besoin d'aide au quotidien.

1995 28. Oktober Eröffnung «Altersstützpunkt Magdalena» mit «Tag der offenen Tür».
28 octobre : Inauguration de la maison de retraite « Magdalena » avec une « journée portes ouvertes ».

2001 Neuer Name «Wohn- und Altersheim MAGDALENA Heitenried»
Changement de nom: Nouvelle désignation:
«Wohn- und Altersheim MAGDALENA Heitenried»





Geschichte / Histoire:

- 2014 Entscheidet die Gemeinderversammlung den Bau eines zweiten Gebäudes.
L'assemblée municipale décide de construire un deuxième bâtiment
- 2016 19. Juni: Einweihung Haus «Schlossgarten» mit «Tag der offenen Tür»
19 juin: Inauguration de l'immeuble « Schlossgarten » avec « Journée portes ouvertes »

Wohn- und Altersheim Magdalena



Wohnungen appartements:

- 4 1 Zimmerwohnung (Studio)
 - 10 2,5 Zimmerwohnungen
 - Jede Wohnung mit eigenem Keller
 - Parkplatzmöglichkeiten (kostenpflichtig)
 - Cafeteria
-
- 4 studios
 - 10 appartements de 2.5 pièces
 - Chaque appartement dispose d'une cave
 - Parking (payant)
 - Cafétéria



Wohn- und Altersheim Schlossgarten

Wohnungen appartements:

- 7 2,5 Zimmer / pièces
 - 2 3,5 Zimmer / pièces
 - Aufenthaltsrum (z. B. für Feiern mit Familie)
 - Jede Wohnung mit eigenem Keller
 - Parkplatzmöglichkeiten (kostenpflichtig)
 - Gemeinschaftswaschküche steht zur Verfügung.
-
- Salle commune (par exemple pour les réunions de famille)
 - Chaque appartement dispose de sa propre cave
 - Parking payant
 - Une buanderie commune est à disposition.



**Wohnung im
Schlossgarten**

**appartement dans l'immeuble
Schlossgarten**





**Wohnung im
Haus Magdalena**

**Appartement dans
L'immeuble Magdalena**



Cafeteria Magdalena



M7 membres, dont 4 conseillers municipaux



Heimleitung / direction

Organisation der Stiftung Magdalena

- **Gemeinde Heitenried**
Einziges Mitglied der Stiftung
führt Buchhaltung im Mandat
Seul membre de la fondation, gère la comptabilité
- **Stiftungsrat Conseil d'administration**
7 Mitglieder. Davon 4 Gemeinderäte
7 membres, dont 4 conseillers municipaux
- **Betriebskommission**
3 Mitglieder / membres





Dienstleistungsangebot für Bewohner

Services aux résidents

- **Cafeteria**
- **Mahlzeitendienst (3 Mahlzeiten)**
- **Wäschесervice**
- **Wohnungsreinigung**
- **Betreuung durch Personal**
- **Organisation Transporte (Arzt etc.)**
- **Hauswart**
- **Administrative Unterstützung**

- **Cafeteria**
- **Service de repas (trois repas)**
- **Blanchisserie**
- **Nettoyage des appartements**
- **Assistance du personnel**
- **Organisation des transports (médecin ctc.)**
- **Conciergerie sociale**
- **Aide administrative**





Zusätzliche Dienstleistungen

Prestations supplémentaires

- **Spitalexterne Krankenpflege (SPITEX)**
- **Gottesdienst**
- **Coiffeur**
- **Fusspflege**

- **Soins infirmiers à domicile (SPITEX)**
- **Service religieux**
- **Coiffeur**
- **pédicure**



Aktivitäten / activités

- **Spiel- und Unterhaltungsnachmittage**
- **Après-midis jeux et animations**
- **Bewegung mit Spass**
- **Gymnastique douce avec jeux amusants**
- **Singen mit Musik**
- **Chant et musique**
- **Teilnahme Olympiade für Altersheime**
- **Participation aux Jeux olympiques des maisons de retraites**
- **Ausflüge**
Excursions







6ÈME FORUM DU LOGEMENT

SI PRE FLEURI VILLARS-SOUS-MONT SA

Nouvelle construction



6ÈME FORUM DU LOGEMENT

Construction de l'immeuble en 1973-1974

En 2022 il nécessite une grande
rénovation ou
une démolition et reconstruction.



6ÈME FORUM DU LOGEMENT

- Une pré-étude propose la construction d'un immeuble de 11 appartements plus favorable à la rénovation.
- 3 appartements de 4,5 pièces pour des familles, dont un pour le concierge de l'immeuble ;
- 3 appartements de 2,5 pièces aménagés pour les personnes en chaises roulantes ;
- 5 appartements de 2,5 pièces protégés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- 1 salle de réception aménagé d'une cuisine, d'un WC afin que les locataires puissent recevoir leur famille ou partager des repas ensemble.
- **Prix du projet CHF 3'900'000.00**

6ÈME FORUM DU LOGEMENT

- En parallèle nous abordons ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) afin d'obtenir un prêt du Fonds de roulement (OFL) et du Fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse de longue durée à un taux préférentiel sur 25 ans.
- En janvier 2024, SI Pré Fleuri Villars-sous-Mont devient membre de l'ARMOUP.
- Le fond de roulement et le fond de solidarité sont entrés en matière parce que la majorité des action et voix sont en propriété de la Commune.
- Quelques articles des statuts ont été modifiés.
- En mai 2025, la société est reconnue d'utilité publique par l'OFL.

6ÈME FORUM DU LOGEMENT

- Le projet est mis à l'enquête en décembre 2024.
- Les démarches auprès des établissements bancaires sont effectuées.
- Les établissements bancaires rechignent un peu à s'engager dans ce projet.
- La SI doit obtenir le cautionnement de la Commune de Bas-Intyamon.
- Lors de l'assemblée printemps 2025, le cautionnement est validé.

6ÈME FORUM DU LOGEMENT

- Après quelques compléments au dossier, la SI reçoit du Fonds de roulement et du Fonds de solidarité deux prêts non négligeables afin de démarrer les travaux.
- La banque accepte de financer ce projet.
- Le 18 juillet 2025 le permis de construire est délivré par la préfecture.
- Le chantier a démarré le 25 août 2025 et suit son cours.



6ÈME FORUM DU LOGEMENT

Merci de votre écoute et bonne fin
de journée