

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere



Sozialverantwortliche Wohnraumversorgung aus Sicht der Städte Accès socialement responsable au logement du point de vue des villes

19.03.2024, Luzern

19/03/2024, Lucerne

Schweizerischer Städteverband

Union des villes suisses

Besteht aus

- ca. 130 Mitgliedern
- Vorstand
- Geschäftsstelle

Zwei Hauptaufgaben

- Interessensvertretung auf Bundesebene
- Dienstleistungen und Austausch für die Mitglieder

Se compose de

- ca. 130 membres
- Comité
- Direction

Deux tâches principales

- Défense d'intérêts auprès de la Confédération
- Services et échange pour les membres

Ville de Fribourg

Rahmenbedingungen der städtischen Wohnpolitik

- Gesetzliche und planerische Rahmenbedingungen von Bund und Kantonen
- Innenentwicklung
- Sozialziele
- Wirtschaftssystem und Wirtschaftlichkeit

Conditions-cadres des politiques du logement des villes

- Conditions-cadres réglementaire et de planification de la Confédération et des cantons
- Développement vers l'intérieur
- Buts sociaux
- Système économique et logique de rentabilité

Handlungsfelder: Wohnungspolitik erarbeiten und umsetzen

Grundlagen für Wohnpolitik

- Wohnraumunter-
suchung und -
monitoring
- Zielbild
- Erarbeitung von
politischen Zielen
- Priorisierung der
politischen Ziele

Marges de manœuvre: construire et adopter une politique de logement

Bases pour politique de logement

- Analyses et monitoring
de l'habitat
- Vision
- Elaboration d'objectifs
politiques
- Priorisation d'objectifs
politiques

Bases et analyses

Il faut comprendre, établir un diagnostic puis une vision.

Le travail diffère selon la taille des villes. Pour les villes de taille moyenne ou petite, cela nécessite une compréhension de la thématique, des outils, des analyses.

Un souhait, une première étape pour la ville de Fribourg:

Dresser le portrait des forces et des faiblesses de la commune du point de vue des habitants de différents types.

FORCES

Quelles sont les caractéristiques territoriales, les services et les lieux qui font qu'on aurait envie d'habiter à Fribourg plutôt qu'ailleurs du point de vue des différents types d'habitants ? (famille, seniors, jeunes solos et couples sans enfants, solos et couples d'âge moyen sans enfants)

FAIBLESSES

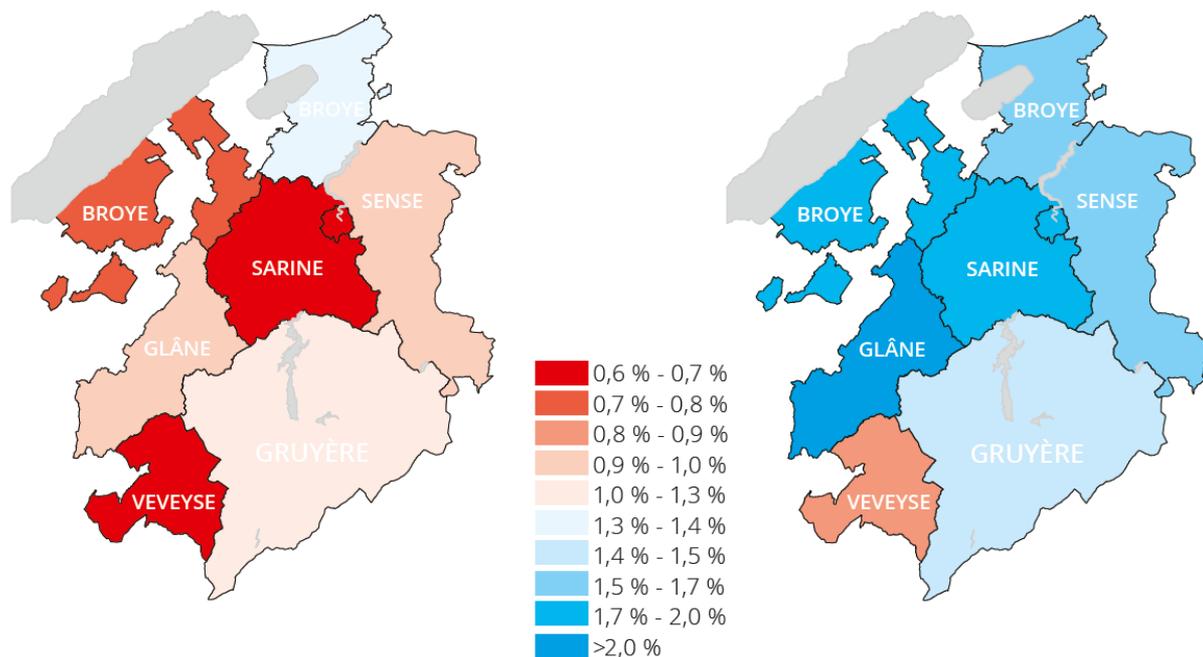
Au contraire, quelles sont les caractéristiques, services, lieux qui peuvent être considérés comme moins attractif par rapport à d'autres communes du point de vue des différents types d'habitants ? (famille, seniors, jeunes solos et couples sans enfants, solos et couples d'âge moyen sans enfants)

Cinq constats

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

- Détente globale du marché du logement observée.
- La concurrence territoriale plus forte, davantage de choix pour les ménages.

La Ville de Fribourg devrait se positionner dans une logique de concurrence territoriale en sachant qui elle peut attirer, puis en choisissant qui elle souhaite attirer et ancrer à long terme sur son territoire.



Cinq constats

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

- Parc de logement de Fribourg constitué de **22'408 unités**.
- Taux de rotation d'environ 12% par année, environ 2'000 logements reviennent sur le marché chaque année.
- **1500 nouveaux logements/ménages** en cours de construction majoritairement **constitués de trois quarts de logements de 3 pièces et moins** et habités majoritairement par des ménages solos ou en couple et de quelques familles (plutôt populaires ou en première phase de parcours de vie familiale).

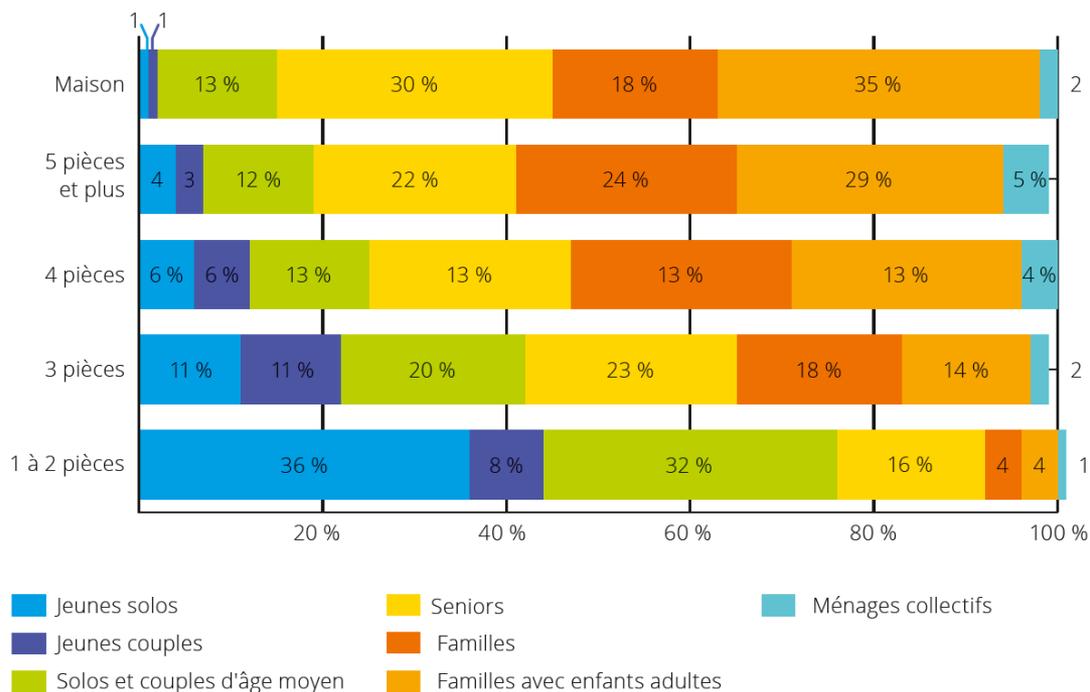
Si la commune laisse faire le marché immobilier, ce déséquilibre devrait se renforcer.

Cinq constats

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

- Surreprésentation de ménages solos ou en couple.
- Un tiers du parc de logement sous-occupé dont plus de 60% des grands logements de 4 pièces et plus.
- Grands logements pas forcément occupés par des familles (seulement 50%).
- Deux tiers des seniors de Fribourg « sous-occupent » leur logement.
- Un tiers des familles sur-occupent leur logement.

Deux groupes auraient des besoins particuliers : les familles (et jeunes couples) et les seniors.



Cinq constats

👉 Constat 4 : Une mosaïque de quartiers avec des grandes disparités.

- **Quatre grandes typologies de quartier** sont identifiées à l'échelle de la commune :
 - Les quartiers du centre-ville historique (Alt, Auge, Bourg, Neuveville) ainsi que ceux plus mixtes (Places et Pérolles)
 - Le quartier mixte du Schoenberg
 - Les quartiers mixtes de Beaumont-Vignettaz (avec plus de ménages seniors) et de Jura-Torry
 - Les quartiers « aisés » faibles et moyennes densités de Gambach, Bourguillon et Palatinat
- Selon la typologie du bâti et la qualité des logements, gentrification ou paupérisation.
- **Prix du marché les plus bas de Suisse romande.**

A long terme, la multiplication de ce type d'opérations à l'échelle pourrait influencer tant l'équilibre sociodémographique que socioéconomique de la ville.

Cinq constats

Constat 5 : Des ressources foncières importantes.

Coups partis

1'740 logements

872 logements terminés ou
en cours de construction
(2020-2022)

868 logements en planification
(d'ici 2026)

PAD

4'500 à 6'000 logements

2'500 à 3'000 logements
potentiellement livrés d'ici 2032

Densification

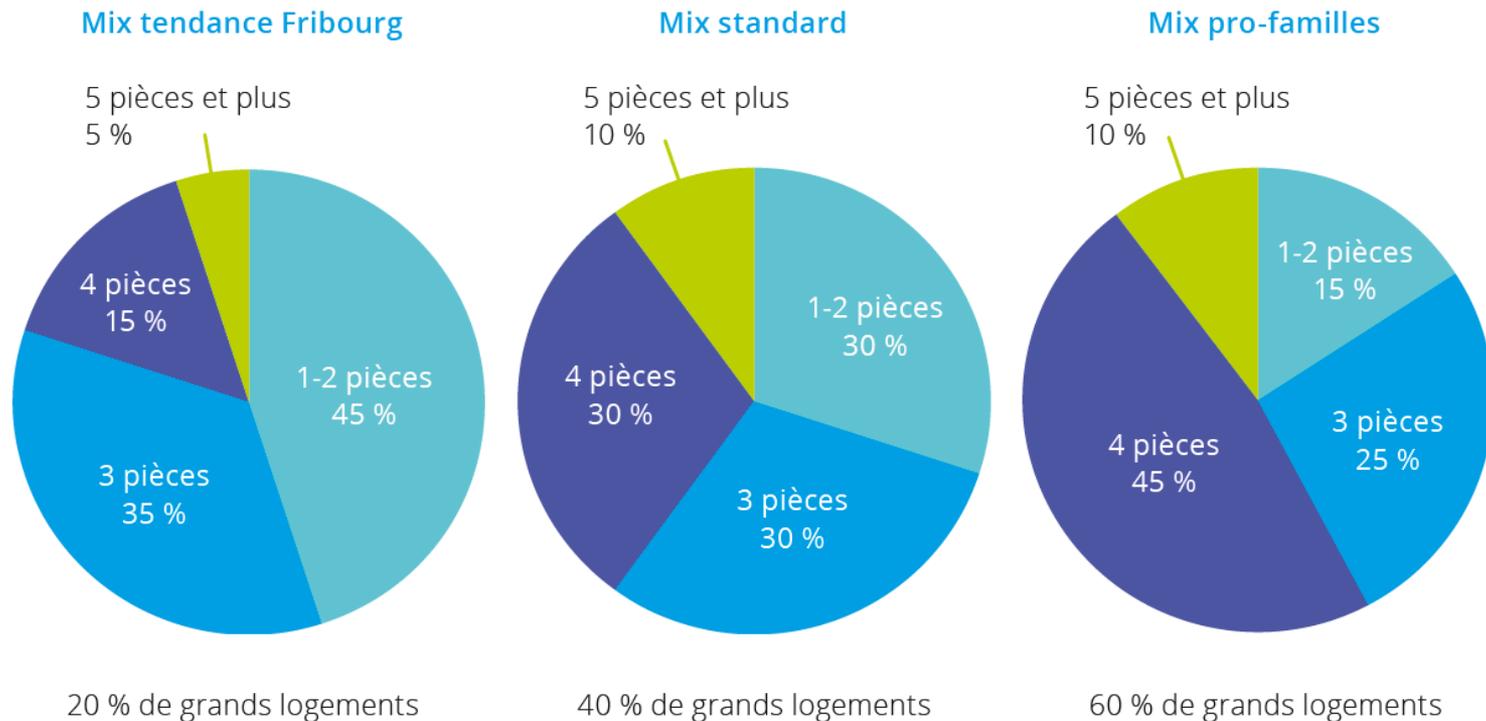
9'000 à 10'000 logements

Densification progression
dans les quartiers selon
les opportunités et les
propriétaires

Simulations : un potentiel de près de 15'000 à 20'000 logements, soit près de 35'000 nouveaux habitants.

Des scénarios prospectifs

➤ Développés à l'échelle de la ville, ils permettent d'estimer les impacts démographiques futurs potentiels.



- Selon les scénarios, le nombre de logements construits peut varier de + ou – 25%.
- Le nombre d'habitants reste stable quel que soit le scénario.
- Le nombre d'enfant est plus important dans le scénario pro-famille.

Des constats à une vision

Si la Ville souhaite s'engager vers une ville durable à long terme, elle devrait privilégier en priorité les ménages aspirant naturellement à vivre en ville tant dans une logique de **sobriété écologique** que de **convivialité urbaine**.

Sur la base des constats, une vision se dégage avec 3 thèmes:

- Valoriser une ville intergénérationnelle: vers une mixité des générations
- Favoriser une ville mixte (socioéconomique) : vers une mixité socioéconomique
- Développer une ville durable : privilégier les modes de vie urbains et écologiques valorisant la vie en ville et la sobriété écologique

Handlungsfelder: physische Grundlagen

Aktive Bodenpolitik

- Kenntnis der Bodenreserven
- Politische Strategie
- Vorkaufsrecht

- Aufzoning und Ausnützungsbonus

- Bauen im Bestand

Marges de manoeuvre: Les bases physiques

Politique foncière active

- Connaissances des réserves foncières
- Stratégie politique
- Droit de préemption

- Coefficients d'occupation de sol et bonus d'occupation

- Construire dans le bâti existant

Une politique foncière active par les villes

80% des villes ont considéré au printemps 2023 qu'un droit de préemption était souhaitable.

Les villes doivent avoir une vue d'ensemble de leurs réserves de terrains à bâtir et elles doivent s'occuper de leur activation.

Mais pour quelles priorités? Logement, écoles, économie...Cela prend du temps!

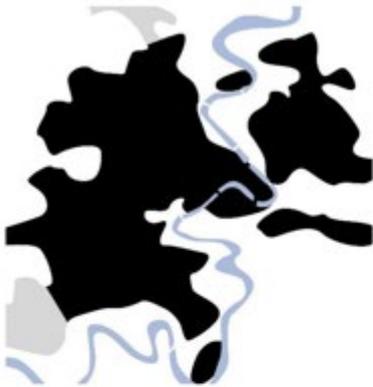
Ne pouvant à court et moyen terme disposer de cet outil, la Ville de Fribourg va agir avec 3 rôles: planificateur, propriétaire et accompagnateur.

PFA active, ce sont aussi des moyens financiers. Pourquoi laisser les communes régler ce point seules?

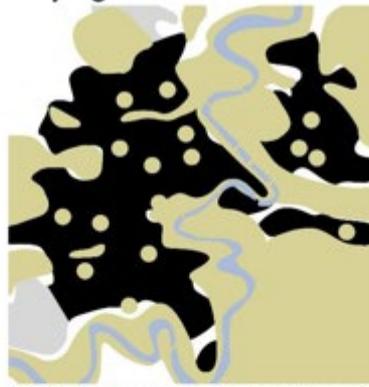
Construire dans le bâti des villes

La Ville de Fribourg a établi son plan communal qui ne prévoit pas de nouvelles zones à bâtir. Dès lors, il faudra largement rénover/agrandir!

1. Zones urbanisées existantes



2. Paysage



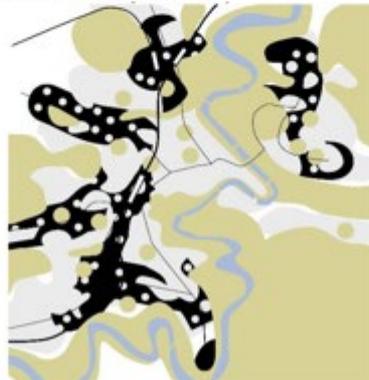
Point de départ pour la qualité de vie

3. Mobilité / TP



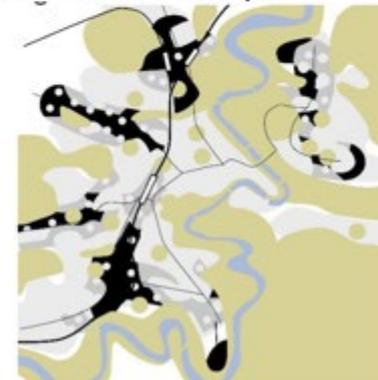
Moteur du développement urbain

4. Qualité du bâti



Bâtiments historiques ou nouveaux de haute qualité à préserver

5. Qualité urbanistique



Sites protégés et contextualisation

Construire dans les villes



Entretenir et préserver



Transformer, compléter et adapter



Redévelopper et développer



Lateltin et Monnerat Architectes
Ecole de multimédia et d'art Eikon 2004-2006



Alexandre Clerc architectes
îlot quartier de la rue François d'Alt 2014-2016



Lehmann Fidanza Architectes,
modules Fenaco 2006

Construire dans le bâti des villes

Avec des outils pour une garantie des objectifs stratégiques

La Ville de Fribourg teste actuellement l'utilisation du label SNBS bâtiments lors de rénovations.

Elle teste pour la première fois le label SNBS quartier sur un quartier nouveau en développement.

Elle étudie des labels ou chartes existantes pour la transition des quartiers construits (exemple genevois de la charte des quartiers en transition).

Handlungsfelder: Planung und Aushandlung

Durch Planung und
Verhandlung ein
qualitatives Wohnumfeld
schaffen

- Regelbauweise und
Sondernutzungspläne
- Verhandlungswissen
mit den Akteur:innen
des Wohnungsmarktes
- Interessensabwägung

Marge de manoeuvre: planification et négociation

Construire un habitat
qualitatif à travers la
planification et
négociation

- Prescriptions ordinaires
et plans d'affectation
spéciaux
- Connaissance en
matière de négociation
- Attribution des intérêts

Examen, sensibilisation et ancrage des qualités dans les prescriptions ordinaires

Comme dans d'autres villes, la réglementation communale donne peu d'éléments contraignants.

Afin de répondre aux constats, il va être nécessaire de définir des règles plus précises dans la réglementation ordinaire qui pourra ou non être coordonnée avec les réglementations supérieures.

Dans l'intervalle, l'incitation, la négociation, sont les seuls éléments possibles.

- Nouvelles subventions envisageables, une sorte de promotion: aide aux déménagements seniors, diverses aides, ...?
- Degrés de subventions du public au regard de ce que les promoteurs/constructeurs doivent/peuvent prendre en charge: adaptation des logements aux seniors,...
- Programmes de subventions, aides à aller «chercher» auprès d'entités publics, canton, confédération.

Handlungsfelder: Wohnraum für alle

- Preisgünstig
- Gemeinnützig
- Bedarfsgerecht

Marge de manoeuvre: logement pour tous.tes

- Abordable
- D'utilité publique
- Adapté aux besoins

Suffisamment de logements pour toutes et tous – adaptés aux besoins, abordable et d'utilité publique

Sur la base du Diagnostic, il apparaît que notion d'abordable n'est pas une priorité en Ville du Fribourg mais que les besoins et l'utilité publique sont des enjeux.

Pour cela, nous pouvons revenir sur les constats. Il est important de considérer Fribourg dans son contexte pour définir les objectifs et mesures futures.

Trois public cibles prioritaires

Monique, retraitée, 82 ans



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

- ✓ Deux pièces adapté avec ascenseur
- ✓ Loyer max de 1000-1100 CHF charges comprises
- ✓ Proche de toutes les activités à pied
- ✓ Logement lumineux et fonctionnel
- ✓ Locaux communs appréciés

Famille Yerly



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

- ✓ 4 ou 5 pièces avec cachet architectural et local vélo spacieux et sécurisé.
- ✓ Loyer max de 2000-2200 CHF charges comprises en location ou en coopérative d'habitants. (voir un peu plus si objet particulier)
- ✓ Proche de toutes les activités à pied et de l'école, achats de proximité bio et local, préférence pour la Ville mais coup de cœur pour une vieille ferme possible.

Hélène et Marc, 55 et 59 ans



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

- ✓ 3 ou 4 pièces en location ou en PPE
- ✓ Loyer équivalent de 1700 à 1800 charges comprises pour un 3 pièces de préférence en PPE. (voir un peu plus si objet particulier)
- ✓ Proche des services de la Ville dans un logement qualitatif
- ✓ Places de stationnement pour voitures et vélos sécurisées et individualisées.

Mesure «Ville accompagnateur»

Politique financière en lien avec subventions

- ▀ Contrairement à d'autres cantons, la base légale cantonale est «light».
- ▀ La Ville devra également analyser son volet «accompagnateur».
- ▀ Nouvelles subventions envisageables, une sorte de promotion: aide aux déménagements seniors, diverses aides, ...?
- ▀ Il s'agira de faire un bilan de ce qui existe et de fixer des objectifs.
- ▀ Degrés de subventions du public au regard de ce que les promoteurs/constructeurs doivent/peuvent prendre en charge: adaptation des logements aux seniors,...
- ▀ Programmes de subventions, aides à aller «chercher» auprès d'entités publics, canton, confédération.

Coordination à renforcer avec le canton pour cette mesure.

Attribution des intérêts publics en cas de pondération et de conflits d'intérêts

- ▀ La Ville de Fribourg n'est pas en pénurie de logements. Elle dispose d'assez de logements mais ils ne correspondent pas aux besoins de la population.
- ▀ Pour l'instant, la pesée des intérêts se situent entre les différentes thématiques habituelles de l'aménagement du territoire: densité, mobilité, environnement, patrimoine, ...
- ▀ Leviers d'action communal faible pour l'instant.

Questions - Synthèse

➤ Quels sont les champs d'action/approches qui visent à garantir l'offre de logements pour des groupes variés? Quelles expériences ont déjà été faites? Quelles sont les opportunités et les défis?



Leviers d'action et pistes

Leviers	Ville (planificateur)	Ville (propriétaire)	Ville (accompagnateur)	Exemple de mesures
Politiques publiques systémiques				
Urbanisme et programmation				L'élaboration de bases légales est un défi. Il faut répondre aux différents niveaux techniques et politiques.
Programmation des logements				
Prix				
Attribution				

Pour plus d'informations

<https://www.ville-fribourg.ch/logement>

Contact:

delphine.galliard@ville-fr.ch

flora.senften@staedteverband.ch

Danke, Merci

