

Habitation

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



Le 3^e Forum fribourgeois du logement
La ville de Lausanne soutient les MOUP
Réduire les îlots de chaleur en ville

91^e année | n° 3 | septembre 2019

Fribourg organise son 3^e Forum du logement le 11 octobre 2019

Depuis 2016, le Forum fribourgeois du logement s'est bien ancré dans le paysage immobilier du canton. Ce rendez-vous, désormais bisannuel, continue d'être organisé par trois Directions de l'Etat de Fribourg, soulignant par ce biais le côté transversal des thématiques liées au logement. L'édition 2019 sera guidée par le thème Adéquation de l'offre et de la demande en matière de logement.

Il y a quelques années, soit en 2014, le canton de Fribourg, champion suisse de la démographie, affichait un taux de logements vacants de moins de 0,8%. Face à une situation d'équilibre communément située autour d'un taux de 1,5%, il y avait des questions à se poser: Comment accueillir les nouveaux habitants du canton? Le faible nombre de logements disponibles à la location va-t-il faire monter les loyers de manière disproportionnée? Allait-on voir une crise du logement?

A l'heure actuelle, force est de constater que la situation a bien changé, à tel point que des inquiétudes quant à une «suroffre» de logements sont ouvertement exprimées. Certaines communes du canton connaissent une pléthore d'offres locatives, alors que de nombreuses grues, gages d'offres supplémentaires, font partie du paysage actuel du canton. Et il existe encore de nombreux projets qui sont prêts à «sortir de terre».

La dynamique de la construction est caractérisée par des cycles. Il est à ce stade toujours intéressant d'observer des tendances non pas sur des cycles de 4 à 5 ans, mais plutôt sur des périodes plus longues, ne serait-ce qu'en référence au temps qu'il faut pour passer des idées initiales d'un projet immobilier à l'entrée en appartement des locataires ou propriétaires. Ce qui est interpellant à ce jour, c'est la vitesse à laquelle le canton de Fribourg est passé d'une situation de pénurie à celle de la crainte d'une «suroffre» immobilière. Des taux hypothécaires historiquement bas et continuant de l'être, la nécessité pour certains acteurs de trouver des alternatives à des rendements négatifs ainsi que l'amélioration de l'offre dans les cantons voisins sont autant de facteurs individuels qui, corrélés, expliquent certainement pour une large part la situation actuelle.

Il en résulte que l'adéquation optimale entre l'offre et la demande dépend d'un certain nombre de facteurs, qui peuvent évoluer plus vite que le temps de gestation d'un projet immobilier, rendant délicate toute planification. En complément de ces facteurs, il est toujours utile de préciser que la démographie est influencée par des facteurs exogènes et endogènes.

Mais alors que faire? Ne rien construire pendant un moment n'est pas non plus la solution, partant du principe que les logements actuellement vacants représentent grosso modo une production annuelle.

Le 3^e Forum du logement se propose d'appréhender la thématique de l'adéquation entre l'offre et la demande en matière de logement sous divers angles. Outre les réflexions liées aux aspects statistiques par le biais de



Immeubles en ville de Fribourg ©Aparitis

l'Observatoire du logement et de l'Office fédéral du logement, parole sera donnée à deux communes dont l'offre en matière de logement s'est particulièrement étoffée ces dernières années. La seconde partie laissera dans un premier temps la place aux thématiques liées à la relation entre le logement et les populations moins favorisées. Suivra une intervention du Smart Living Lab sur la thématique des logements existants, aspect par moments un peu oublié au profit de celui des nouveaux logements. Un développeur immobilier transmettra ensuite ses réflexions sur les formes de logements pour demain.

Le Forum se veut un endroit d'échanges, et nous nous réjouissons de vous y rencontrer.

Pascal Krattinger
Responsable du Service du logement,
Direction de l'économie et de l'emploi.

3^e Forum fribourgeois du logement, Aula du collège de Gambach, avenue Weck-Reynold 9, 1701 Fribourg.
Vendredi 11 octobre 2019 de 13 h à 17 h.
Programme et inscription sous www.fr.ch/evenements

Observatoire du logement, mieux savoir pour mieux agir!

En ville de Fribourg, quels sont les logements occupés par quels locataires et quels sont leurs loyers? Quelle part représentent ces logements par rapport aux logements existants ou en cours de construction? Ce sont des exemples de questions auxquelles l'observatoire du logement et immobilier Fribourg souhaite répondre pour apporter une meilleure perception du marché immobilier local.

Dans le domaine de l'immobilier, les informations pour mieux percevoir la situation locale sont très demandées par les divers acteurs immobiliers (propriétaires, locataires, canton, communes, banques, constructeurs, promoteurs, etc.) En effet, ils s'en servent souvent dans leurs décisions pour adapter l'offre à la réalité locale observée.

Il existe déjà de nombreuses études de marché réalisées par des consultants privés ou des banques qui sont essentiellement basées sur les annonces immobilières. La vocation de l'observatoire est de fournir des informations complémentaires en étudiant le parc de logements sur la base des registres étatiques et des données des professionnels de l'immobilier. La singularité de l'observatoire repose ainsi sur une collaboration étroite avec les régies immobilières actives dans le périmètre étudié. Enrichir les données étatiques avec les états locatifs anonymisés des régies partenaires permet d'apporter des réponses avec un axe méthodologique innovant et probablement encore jamais réalisé en Suisse.

La nécessité de disposer d'un tel observatoire comme outil d'intelligence territoriale est le fruit des résultats d'un premier projet de recherche mené à la Haute Ecole de gestion Fribourg (HEG-FR). Sa mission est de réaliser un système d'information fiable qui permette de dresser un bilan de la situation du logement et de proposer des projections

à l'échelle régionale orientées vers quatre axes: bâtiments et logements, population et ménages, occupation du sol, loyers et prix.

Afin de mobiliser les acteurs locaux de l'immobilier, partenaires essentiels à ce système d'information, l'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg a été créée le 30 août 2018. Cette Association sans but lucratif fédère actuellement 16 membres, dont l'Etat, mais aussi des acteurs représentant les intérêts des locataires fribourgeois assis à la même table que ceux désignés par les professionnels de l'économie immobilière. Convaincus que la neutralité de l'organisme responsable de l'observatoire est indispensable, la mise en œuvre et la gestion de l'observatoire ont été confiées à la HEG-FR.

Pour faciliter la mise en œuvre de l'observatoire, il a aussi été décidé de lancer le projet sur une région bien délimitée et représentative de tous les défis pouvant se présenter sur une large échelle. La ville de Fribourg a ainsi accepté d'être la première région pilote.

Durant la première moitié de la phase pilote, de nombreux défis ont été rencontrés dans la collecte des données pertinentes. Même si les données souhaitées se rapportent essentiellement aux caractéristiques du logement et non aux individus (locataires ou propriétaires), le système d'information de l'observatoire doit répondre aux exigences fédérales et cantonales en matière de protection des données. Des mesures ont été mises en place pour assurer un niveau maximal de confidentialité et sécurité de ces données. La qualité des données collectées constitue aussi un véritable défi.

A ce stade du projet, les données proviennent de trois principales sources de données, à savoir le registre des bâtiments et logements de l'Office fédéral de la statistique (OFS), les états locatifs des quinze régies immobilières les plus actives en ville de Fribourg et le registre des habitants fribourgeois (FriPers). Fort de ce développement réjouissant, l'observatoire s'apprête à publier ses premiers résultats à la fin de cette année et ainsi permettre à la devise: «mieux savoir pour mieux agir!» de prendre alors tout son sens.

**Equipe de projet de l'observatoire – HEG-FR
M. Godel, M. Pasquier et D. Vieli**



Membres présents à la constitution de l'Association de l'observatoire (<https://www.immolab-fr.ch/fr/association/membres/>). © HEG-FR

Les bâtiments existants: une offre en logement négligée

L'institut TRANSFORM propose une série d'outils de planification qui valorisent le potentiel en logement des quartiers existants. Ils associent densification et rénovation énergétique, prise en compte de préférences résidentielles des habitants et qualification des espaces publics et naturels.



Projet de densification et réhabilitation des quartiers de Cormanon, Beaumont et Vignettaz. © Institut TRANSFORM

D'habitude, la question du rapport entre offre et demande liée au logement traite la construction de nouveaux bâtiments et est abordée en termes de rentabilité. Nos recherches, menées au sein de l'institut de recherche en architecture TRANSFORM (HEIA Fribourg) intégré au Smart Living Lab, montrent que l'attention doit être focalisée également sur les quartiers et bâtiments existants et sur la notion de qualité. Ce constat est confirmé, par ailleurs, par la thématique des manifestations organisées en novembre 2019 par l'Office fédéral du logement: «Se préoccuper aujourd'hui de l'habitat de demain: que faire du parc de logements existant?».

Au travers de nos recherches, nous avons identifié une série de barrières à la réhabilitation du cadre bâti existant. D'abord, la fragmentation de la propriété demande une concertation des acteurs, propriétaires et habitants. Ensuite, la protection du patrimoine réduit les marges d'intervention. Finalement, comme le marché est principalement orienté sur la construction de nouveaux bâtiments, la rénovation en Suisse génère des coûts élevés, confirmés par la hausse générale des loyers qui suivent cette opération. Cela a comme effet une accessibilité réduite au logement des catégories de population défavorisées, phénomène appelé «gentrification».

Le dépassement de ces barrières, nécessaire pour valoriser le potentiel du bâti existant, exige une approche globale qualitative et un partenariat public-privé. Nous comprenons par «approche globale qualitative» une conception urbanistique et architecturale qui associe densification et rénovation énergétique, qui prend en compte les préférences résidentielles des habitants existants et futurs (logement et services), qui offre des conditions favorables à la biodiversité et qui améliore la qualité des espaces

extérieurs tout en réduisant la place réservée aux voitures. Nous avons appliqué une telle approche dans notre projet de recherche «Transitions Habitat – Nature»¹, qui a eu comme cas d'étude un territoire situé entre les communes de Fribourg et Villars-sur-Glâne qui inclut les quartiers de Cormanon, Beaumont et Vignettaz. Les résultats (Fig.1), obtenus grâce aux contributions des étudiants fribourgeois du programme «Jointmaster of architecture», se traduisent dans une densification, à la fois par la construction de nouveaux bâtiments et par l'extension et rénovation de bâtiments existants. Le ruisseau Pérolles sera mis à jour et transformé dans un corridor biologique qui contribuera également à l'amélioration de la qualité des espaces publics. Mais, surtout, l'offre en logement est diversifiée, étant attractive pour des profils d'habitants différents et adaptée pour des tailles variées de ménages².

Comme l'«équation» est complexe, mêlant enjeux de durabilité et de densification, mais aussi de rentabilité de l'opération, nous envisageons de poursuivre ce chemin au travers d'un nouveau projet de recherche (TRIAD). Ce projet sera dédié au renouvellement durable des quartiers existants et il sera réalisé en collaboration avec les chercheurs de l'hepia Genève et de la HEIG Vaud. Il va offrir le cadre et les moyens facilitant la transition vers la durabilité des quartiers existants en considérant aussi leur potentiel de densification: mise en place d'une démarche d'accompagnement des usagers/usages, des propriétaires et des maîtres d'ouvrage dans la gouvernance des opérations de transformation.

Florinel Radu
responsable de l'institut TRANSFORM, HEIA-Fribourg,
HES-SO. Smart Living Lab

1 Transitions Habitat – Nature, projet Ra&D réalisé par l'institut TRANSFORM en collaboration avec les instituts INPACT et INTNE de l'hepia Genève et financé par la HES-SO (2015-2016).

2 Il est intéressant de noter ici que, selon les prévisions de l'OFS, les ménages de 1 et 2 personnes vont représenter presque la moitié du total à partir des années 2030. Pourtant, cette demande future est en décalage avec l'offre actuelle, orientée vers des ménages de 4-5 habitants.

Quelles formes de logement pour demain?

En ce XXI^e siècle, la société évolue et se transforme à vitesse grand V. Force est de constater que les modèles traditionnels qui nous servaient de repères depuis des décennies ne sont plus d'actualité. Il faut donc faire preuve d'agilité pour préparer le futur.

Cette évolution, cette révolution touche également les espaces où nous vivons, nos logements, nos bureaux, nos espaces publics. Comme si cela ne suffisait pas, la branche de l'immobilier et de la construction, jusque-là très conservatrice, est simultanément confrontée à d'autres challenges: digitalisation, mobilité, développement durable, économie circulaire, expérience client...

Une période de mouvements et de profondes transformations est avant tout une chance, qui nous permet de réétudier et de réinterpréter des modèles reconnus depuis des décennies, tout en s'adaptant aux tendances actuelles. Ces défis renforcent non seulement l'attractivité de nos projets, mais également l'attractivité de nos métiers. Les changements s'opèrent principalement à l'échelle de la ville et à l'échelle du logement, du bâtiment.

Optimisation des espaces

Les nouveaux modes de travail et de déplacement, la mobilité accrue, les transports publics, les distributions des différentes énergies ont aujourd'hui des influences considérables sur nos quartiers. L'importance de canaliser ces flux nous pousse à planifier des réseaux importants, directs et efficaces. Mais à l'échelle de la ville, il ne suffit pas de dessiner des routes et des liaisons. Il est essentiel de penser et de planifier de vrais espaces publics: des lieux de rencontre et de partage, des espaces de vie à l'air libre. Ces vides entre les bâtiments dessinent la ville et sont au final les lieux où les habitants se retrouvent. De plus, dans un monde où les immeubles ne sont plus accessibles, où la sphère privée débute dans le hall d'entrée et dans la cage d'escaliers, ces espaces publics restent les seuls lieux accessibles à toutes et tous et deviennent de fait la carte de visite, le forum d'un quartier.

A l'échelle du bâtiment et du logement, le problème est pour ainsi dire inverse: une fois que nous avons planifié et réalisé des espaces publics généreux, nous avons dans nos villes toujours aussi peu de place à disposition... Une densification de qualité nous oblige à optimiser l'utilisation des surfaces. Optimisation parce que bien sûr, réduction des surfaces ne rime pas avec une baisse de la qualité, au contraire! Seules des typologies bien pensées peuvent préparer la flexibilité attendue aujourd'hui: un appartement 4 pièces efficace et bien distribué se dessine dans l'empreinte d'un (mauvais) grand 3 pièces... ou encore un logement ouvrier du début du XX^e siècle se rénove et s'adapte très bien pour une colocation estudiantine.

En allant plus loin, nous pouvons, au sein d'un immeuble, mutualiser certaines pièces qui ne sont pas utilisées régulièrement: le bureau, la chambre d'amis ou encore la buan-



Benoît Demierre, directeur général adjoint Losinger Marazzi SA

derie. Ces espaces sont à disposition des locataires, et là aussi le gain est double: la surface à louer est moindre et des lieux d'échange et de rencontre sont créés.

En optimisant la conception, les surfaces et le nombre de pièces, nous préparons le terrain pour un logement meilleur marché, une formule de base pour une utilisation flexible et intergénérationnelle. Nous pouvons ensuite aller plus loin et réduire certains standards de construction, simplifier certains détails et matériaux, pour, sans nuire à la qualité, offrir de véritables logements abordables, le vrai challenge du logement de demain!

Benoît Demierre,
directeur général adjoint Losinger Marazzi SA

Concevoir aujourd'hui, construire demain, habiter après-demain

Entre 10 et 15 ans, c'est la durée de nos cycles de développement pour nos projets de quartier. C'est très long! Dans un monde en constante évolution, le défi est de taille! Pour y répondre, deux axes de travail: l'étude et la réinterprétation de modèles, qu'ils soient traditionnels ou culturels, et le travail multidisciplinaire. D'une part, il est en effet essentiel de connaître ce qui s'est fait avant ou ailleurs: les thèmes de flexibilité, de modularité et d'espaces communautaires sont connus et sont une source de réinterprétation. D'autre part, le développement de ces espaces de vie ne peut plus être fait uniquement par les spécialistes de la construction. Pour répondre aux attentes des futurs résidents, d'autres professions sont désormais nécessaires.