Le forum fribourgeois du logement, cinq ans déjà!

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **93 (2021)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

LE FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT, CINQ ANS DÉJÀ!

Voilà cinq ans que le Forum fribourgeois du logement s'est installé dans le paysage fribourgeois de l'immobilier. Cinq années qui sont passées à la vitesse de l'éclair, avec un forum qui a accompagné divers changements et qui est dorénavant reconnu pour son approche multidirectionnelle.

Faire bouger les fronts, mettre le logement au centre des considérations. Penser que le thème est tellement transversal qu'il en devient par moments transparent. Cette volonté animait depuis longtemps l'ancien chef du Service de l'action sociale François Mollard, mais il ne fallait pas se focaliser que sur une catégorie de population, il fallait voir de manière plus globale. C'est ainsi que fin 2016, suite à diverses séances, discussions autour d'un verre, appui des conseillers d'Etat Anne-Claude Demierre et Olivier Curty qu'est née l'idée d'organiser un forum du logement. Idée saugrenue comme l'avait mentionné un média, ou simplement volonté de créer un mouvement, un élan. Je dirais même plus, volonté de bien faire, de passer les frontières et les silos de travail, de coopérer. Le forum est né, et arrive à maturité, avec depuis toujours un fidèle public. Ce public est bigarré, de divers horizons, tant professionnels que politiques, ou alors tout simplement apolitique mais volontaire de faire quelque chose.

Au fil du temps, on a appris que c'est aussi durant les pauses que les gens discutent, échangent, s'émerveillent de ce qu'on pourrait faire, se fixent des rendez-vous (professionnels bien sûr) et semblent animés de cette même volonté: avoir un logement adéquat. Bien sûr le forum est un lieu de rencontre, rencontre d'opinions parfois diamétralement différentes, mais c'est aussi l'occasion pour nos orateurs de transmettre des messages, et j'aimerais par ces quelques lignes remercier toutes celles et ceux qui se sont investis pour le forum, que ce soit au niveau de l'organisation ou des présentations qui ont été faites.

J'ai le privilège de faire partie des orateurs qui sont intervenus à chaque forum... il va falloir que je laisse la place bientôt...! et de prendre la plume au travers du cahier du forum, pour tout simplement relater ce qui s'est passé ou prédire ce qui va se passer et je ne peux m'empêcher de poser un regard bienveillant sur ce qui a été réalisé. Bien sûr nous n'avons pas, encore, de loi sur le logement, mais outre le forum nous pouvons être fiers notamment de 2 réalisations:

D'abord l'observatoire du logement et immobilier, qui a livré les premiers résultats pour la ville de Fribourg, et qui décortique les données de la ville de Bulle et bientôt d'autres chefs-lieux du canton de Fribourg. Parti d'un projet de recherche, l'observatoire est en phase de pérennisation, avec un modèle de sources de données inédit en Suisse, un partenariat public-privé qui fonctionne, et qui fournit avec une précision chirurgicale des informations que beaucoup attendaient depuis longtemps.

Pascal Krattinger ©PC2020

Ensuite, la création de l'association fribourgeoise des maîtres d'ouvrages d'utilité publique frimoup (frimoup.ch), qui, entre autres mérites, a réussi à créer un écosystème entre les coopératives et associations dont le but est de fournir un logement adéquat à un prix abordable. Cette jeune association a un avenir dans le paysage immobilier fribourgeois, gageons qu'elle puisse continuer de poursuivre ses buts de la manière la plus sereine possible

Que de chantiers encore en gestation, mais avec cette volonté d'aller vers le mieux, et même si le marché se détend, pensons à cet objectif commun qui est de fournir un logement où l'on se sent bien, sans oublier d'améliorer les logements existants, car c'est bien joli de penser nouvelles constructions, mais ces dernières ne représentent qu'une partie du parc immobilier fribourgeois.

Longue vie au forum, et plein de bonheur chez vous.

Pascal Krattinger
conseiller économique à la Direction de l'économie et de l'emploi / responsable du Service du logement de l'Etat de Fribourg

FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT

Vendredi 1er octobre 2021, 13 h-17 h
Aula du Collège de Gambach (éventuellement online en fonction de l'évolution de la pandémie), avenue Weck-Reynold 9, 1700 Fribourg
Les présentations seront téléchargeables après la tenue du forum du logement le 1er octobre 2021:
https://www.fr.ch/dee/slog/sommaire/forum-du-logement

UN LOGEMENT POUR DES BESOINS QUI ÉVOLUENT

La majorité des logements des personnes de 65 ans et plus ne sont pas adaptés aux besoins évolutifs de l'âge et comportent des obstacles et barrières qui peuvent entraver leur autonomie et leur sécurité. Il est donc important de trouver des solutions.

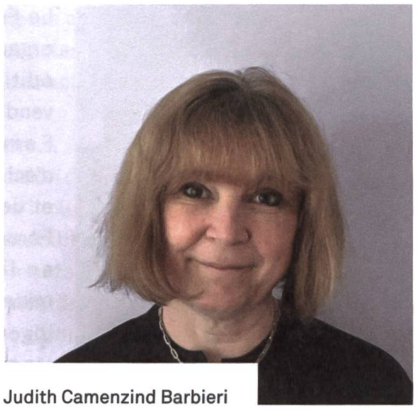
La plupart des Suisses de plus de 65 ans désirent vieillir dans le logement dans lequel ils ou elles ont passé de nombreuses années et rester dans leur environnement social familier[1]. Fort de ce constat, les politiques publiques se sont donné pour objectif de favoriser le maintien à domicile. Dans cet esprit, de nouvelles offres de logement ont vu le jour pour proposer des alternatives aux personnes qui ne peuvent plus rester dans leur logement en raison de problèmes de santé ou de mobilité. Elles se concentraient essentiellement sur l'habitat encadré, à savoir les appartements protégés. Si cette offre est essentielle et très recherchée, elle ne parvient pas à combler les besoins de l'ensemble des personnes âgées, soit parce qu'elles n'envisagent pas de déménager, soit parce qu'elles ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour emménager dans un logement plus adapté ou dans une structure spécifiquement destinée aux seniors.

Un habitat inadapté

Il y a quelques années, le gouvernement allemand a effectué une large enquête sur l'habitat des personnes de plus de 65 ans et constaté que la majorité de ces logements ne sont pas adaptés au processus naturel du vieillissement et comportent des barrières qui posent des risques pour la sécurité et l'autonomie des personnes. En Suisse, la situation se présente de manière similaire. Dans le canton de Fribourg, environ huit personnes de plus de 65 ans chutent chaque jour dans leur logement. Dans 47% des cas, ces chutes entraînent des fractures et nécessitent des soins médicaux. En Suisse, plus de 1500 personnes de plus de 65 ans meurent chaque année à la suite d'une chute brutale. Les conséquences de ces chutes, aussi bien en termes de coûts que de souffrance humaine, sont lourdes, notamment parce que les personnes concernées sont insécurisées et n'osent plus reprendre certaines tâches ménagères ou sortir de chez elles. Pour une bonne partie de ces personnes, la chute signifie la fin abrupte de la vie autonome. Il est donc d'une importance cruciale d'améliorer la fonctionnalité et la sécurité du logement existant.

Sensibiliser et conseiller

Dans sa politique pour les personnes âgées Senior+, l'Etat de Fribourg a priorisé les mesures en lien avec l'habitat. L'une des mesures de son plan d'action a été la création du service Qualidomum, qui est assuré par des ergothérapeutes spécialement formé·e·s à l'aspect architectural du logement. Outre des conseils gratuits pour améliorer la fonctionnalité et la sécurité du logement, ces spécialistes proposent également des analyses personnalisées du logement des personnes âgées qui le souhaitent.


Judith Camenzind Barbieri

Pour sensibiliser un large public à l'importance de l'adaptation du logement des personnes âgées, la brochure «Un logement pour des besoins qui évoluent» a été publiée en juillet 2021. Elle s'adresse aux personnes retraitées et à leurs proches, mais également aux personnes de tout âge qui réfléchissent à leur logement et à l'évolution de leurs besoins et aux acteurs du monde immobilier actifs dans le domaine de l'habitat pour personnes âgées. La brochure fournit des informations sur la démarche à faire pour analyser son logement et des conseils concrets et pratiques concernant les moyens simples et abordables permettant d'adapter chaque pièce d'un logement aux besoins qui évoluent au cours de la vie. Elle explique également les possibilités qui existent pour les personnes qui cherchent une alternative à leur logement actuel ou désirent développer un nouveau projet d'habitat. Elle est téléchargeable sous: www.fr.ch/info-seniors.

Elargir le champ de vision

Le Forum du logement, auquel Senior+ a le privilège de collaborer, a permis un échange régulier avec les associations actives dans le domaine social, le monde de l'immobilier et les communes sur les besoins des personnes âgées dans le domaine du logement. Il est également une occasion unique pour élargir le champ de vision et d'explorer d'autres pistes pour l'avenir, notamment les différentes formes de logement intergénérationnel, les coopératives d'habitation et la microdensification.

Judith Camenzind Barbieri,
déléguée aux personnes âgées du canton de Fribourg

[1] cf. www.age-report.ch

LE LOGEMENT, AUSSI UNE PRÉOCCUPATION COMMUNALE

Le 4e Forum fribourgeois du logement confirme le rôle majeur que jouent les communes dans la recherche de solutions innovantes pour le logement futur, adapté à toutes les générations. Cette nouvelle édition renforce également le partenariat multidirectionnel des différents services cantonaux impliqués.

Gilles Ballaman

Le Forum du logement organisera sa quatrième édition fribourgeoise le vendredi 1er octobre 2021. Formidable arène d'échanges, de rencontres et de confrontations, le Forum du logement met en lien les différents milieux concernés par le logement en général. Il répond à certaines préoccupations récurrentes, notamment quant à l'évolution de ses besoins en matière de logement et, par conséquent, quant à la mise en adéquation de son offre existante ou attendue et de sa demande effective.

Actrices essentielles et incontournables dans l'aménagement de leur propre territoire, les communes sont impliquées de manière durable et concrète dans cette thématique du logement. Nombre de projets initiés ou accompagnés par les collectivités locales ont émergé cette dernière décennie. C'est ce qui a amené les organisatrices et organisateurs, à la suite du premier Forum fribourgeois du logement (2016), d'intégrer de manière plus active les communes dans leurs réflexions par l'apport de leurs expériences et de leurs solutions.

Pour cette raison, en parallèle, un autre service cantonal, le Service des communes (et par ce biais une troisième direction étatique, la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts) a été sollicitée afin de rejoindre le groupe d'organisation. Cette approche multidirectionnelle et transversale de la thématique du logement nous a permis de réfléchir à de nouvelles synergies, de développer un réseau plus dense et surtout de sortir de notre «balise professionnelle routinière».

Notre activité au sein du Service des communes est principalement axée dans le conseil économique et juridique aux collectivités locales. C'est donc avec l'esprit ouvert, attentif et disponible que nous avons rejoint l'équipe organisatrice du Forum du logement. Très vite, nous avons constaté que les préoccupations des communes quant à la disponibilité de logements sis sur leur territoire, quant au type de logements s'accordant aux besoins réels des demandes, mais aussi quant à la volonté des autorités de favoriser des zones d'habitations intergénérationnelles, interculturelles et/ou multifonctionnelles allaient de pair avec la question d'une participation à cette promotion, éventuellement d'un cofinancement en collaboration avec d'autres collectivités ou en partenariat public-privé. C'est notamment sur ces questions que le Service des communes peut amener quelques compétences et conseils dans le cadre des réflexions en marge du Forum.

Une boîte à idées multidisciplinaires

La deuxième édition du Forum du logement en 2017 avait pour thématique «Boîte à outils fribourgeoise pour le logement». Spécialement axée autour de l'habitat pour les personnes âgées et des mesures potentielles d'amélioration des structures existantes, une partie des interventions mettaient en avant le rôle des communes sur ce sujet ainsi que la présentation de projets concrets réalisés par elles. Un atelier pré-Forum avait été organisé et une synthèse des enseignements qui en résultaient était présentée.

L'édition 2019 posait la question de l'adéquation de l'offre et la demande. Elle mettait en confrontation les observations du marché, l'évaluation des besoins dans les communes, les difficultés de répondre aux problématiques sociales et les modèles flexibles et évolutifs susceptibles d'anticiper les formes de logement pour demain.

Ces trois premières éditions ont démontré que la collaboration des différents services de l'Etat, la participation active des professionnels du secteur privé ainsi que l'engagement souvent milicien des membres des exécutifs des collectivités locales permettent au Forum du logement une agrégation bouillonnante des compétences diverses et une mise en perspective de projets innovants dans l'objectif d'un habitat adapté à toutes et à tous. Ce constat nous motive à développer et à diversifier encore cette manifestation bisannuelle.

Gilles Ballaman,
conseiller économique, Service des communes du canton de Fribourg

CHANGER SON LOGEMENT, CHANGER DE LOGEMENT OU CHANGER LE LOGEMENT?

Pour comprendre les défis actuels liés au logement et y répondre, croisons le regard du social et du spatial afin de changer d'échelle pour innover!

La mobilité résidentielle et la transformation des logements existants présentent aujourd'hui des défis qui dépassent la sphère privée. Pour y faire face, il est nécessaire de développer une politique urbaine active et des stratégies pour créer des espaces urbains inclusifs et durables d'une manière conjointe, impliquant les habitantes et les habitants des quartiers, propriétaires, bailleurs, régies et responsables politiques. Pour comprendre et apporter des éclairages sur ce besoin de cocréation et de changement d'échelle, une double perspective croisée, sociale et spatiale est proposée. Divers enjeux actuels notamment, les spécificités démographiques, la diversification des structures familiales par des parcours de vie multiples, de nouvelles mobilités et des formes d'emploi différencié, interrogent: faudrait-il changer son logement, changer de logement ou... changer le logement? Les réponses à cette question nécessitent des réflexions systémiques et supposent le développement de différentes alliances.

Changer son logement ou changer de logement

En soi, changer de logement ne touche que la sphère privée des ménages, des propriétaires ou des locataires. Selon l'évolution de leurs besoins, ceux·celles-ci cherchent un nouveau logement sur le marché immobilier en fonction de critères variés: rapport qualité-prix, emplacement, accès aux transports publics, adéquation avec leur mode de vie, architecture sans obstacle, etc. Mais «changer de logement» est un phénomène qui occulte de multiples enjeux sociétaux et architecturaux, qui devraient pousser les communes à repenser les conditions-cadre du développement de l'offre de logements en adéquation avec les forces économiques, les exigences de durabilité mais aussi avec les attentes des futur·e·s habitant·e·s. Au niveau communautaire, à l'échelle d'un quartier ou d'un immeuble, des solutions spatiales plus modulables, assorties d'une gouvernance participative engageant les habitant·e·s pourraient satisfaire les besoins évolutifs des ménages. Par exemple, au sein de plusieurs coopératives (Kalkbreite à Zurich, CODHA Jonction à Genève), certains appartements incluent une chambre «joker» qui peut fonctionner, si besoin, d'une manière autonome (accueil d'ami·e·s). Il existe également des espaces qui peuvent être partagés par les locataires comme lieux de travail ou espace communautaire. Cette forme de gouvernance conceptualise le logement comme un bien modulable en fonction de l'évolutivité des besoins et des compositions des ménages. En général, une conception modulaire permet une flexibilité d'usage dans le temps. Une démarche conjointe avec les acteurs politiques, les investisseurs·euses, les concepteurs·trices et les futur·e·s habitant·e·s est le levier principal pour créer des solutions de ce genre.

Changer les logements...

L'évolution de l'institution de la famille, la valeur et les formes de travail, les enjeux d'inclusion sociale et de durabilité questionnent le parc immobilier existant. La dégradation ou la vétusté des appartements, l'évolution des standards architecturaux et des modes de vie, l'inadéquation des espaces extérieurs et des équipements infrastructurels sont des phénomènes qui demandent le changement des logements existants.

Ce type de changement renvoie à la question de la rénovation / transformation en général et énergétique, en particulier. Or, la rénovation est également réalisée au cas par cas, soit par les propriétaires des maisons individuelles, soit par les propriétaires aidé·e·s par les régies dans le cas des immeubles d'habitation. Les marges de changement des locataires sont très réduites et s'opèrent au niveau de l'occupation des chambres et du réaménagement du mobilier. Ici aussi, le passage à une réflexion plus large qu'individuelle, ouvre des nouveaux questionnements. Puisque, dans la majorité des cas, les quartiers incluent des logements du même type et construits à la même époque, il est à la fois plus efficient et rentable de rénover / transformer énergétiquement tous ces immeubles de manière concertée. Cette opération peut être associée à une densification (extension, surélévation), à une amélioration de la qualité des espaces extérieurs et à l'augmentation de l'offre des services de toute sorte pour les habitant·e·s.

Florinel Radu, Marie-Claire Rey-Baeriswyl et Swetha Rao Dhananka.

Mais cette approche comporte le risque d'une gentrification, car l'augmentation des loyers risque de pousser les ménages à bas revenus à quitter leur logement. Cette exclusion imposée par le fonctionnement libre du marché immobilier nécessite une régulation au niveau politique pour assurer une cohésion sociale et des quartiers inclusifs. Un exemple d'une telle régulation se trouve dans deux lois vaudoises: La LDTR[1] maintient des loyers abordables après des travaux de rénovation et la LAAL[2] soumet chaque vente d'appartement à une autorisation.

Changer le logement pour innover...

Ainsi, ce regard croisé spatial et social engage des démarches interdisciplinaires et partenariales permettant d'évoluer vers un habitat offrant des logements en adéquation avec les besoins et enjeux actuels. Diverses démarches pourraient être imaginées pour accompagner cette transition: diagnostic par les habitant·e·s, développement des services et des actions de voisinage à l'exemple du modèle «Quartiers solidaires» (Pro Senectute Vaud), conciergerie sociale, planification participative, soutien aux coopératives, assistance interdisciplinaire à la maîtrise d'usage, accompagnement des investisseurs·euses et des communes.

Toutes ces démarches nécessitent de nouvelles alliances entre des mondes et des professions différentes; elles visent à promouvoir et penser le logement comme un bien commun et comme un droit social plutôt que comme un seul bien marchand; elles contribueraient à développer des localités «pour les habitant·e·s», valorisant les quartiers comme échelle de référence, plutôt que des localités aménagées au gré du marché.

Florinel Radu (HEIA-FR), Swetha Rao Dhananka (HETS-FR), Marie-Claire Rey-Baeriswyl (HETS-FR) (professeur·e·s à la HES-SO Fribourg).

Florinel Radu, Marie-Claire Rey-Baeriswyl et Swetha Rao Dhananka

[1] Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation

[2] Loi concernant l'aliénation d'appartements loués

frimoup.ch

Groupement des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (MOUP) du canton de Fribourg

frimoup est une association à but non lucratif qui entend dynamiser la construction de logements à loyers abordables dans le canton et promouvoir le développement d'un habitat urbain participatif. Les membres de frimoup sont des coopératives d'habitation et des fondations qui détiennent, achètent et construisent des logements à loyers abordables. frimoup veut améliorer les conditions cadres et promouvoir des opportunités pour que les MOUP actifs dans le canton puissent y réaliser leurs projets et développer des liens entre eux.

Intéressé-e? > www.frimoup.ch

frimoup – votre partenaire pour du logement d'utilité publique