

Commune de St-Sylvestre

Senior+ / Etablissement des concepts communaux

Habitat

St-Sylvestre, le 2 décembre 2019

Pascal Krattinger, responsable du Service du logement



Sommaire



1. Radiographie

2. Pistes de réflexion

3. Aide en matière de logement

4. Exemples

1. Radiographie



**Singine : District de 43'990 habitants
(population résidente permanente en 2018)**

Répartition de la population:

0-19 ans	20-64 ans	65-79 ans	80 ans et plus
19.8%	61.3%	14.4%	4.5%
8'716	26'959	6'316	1'999

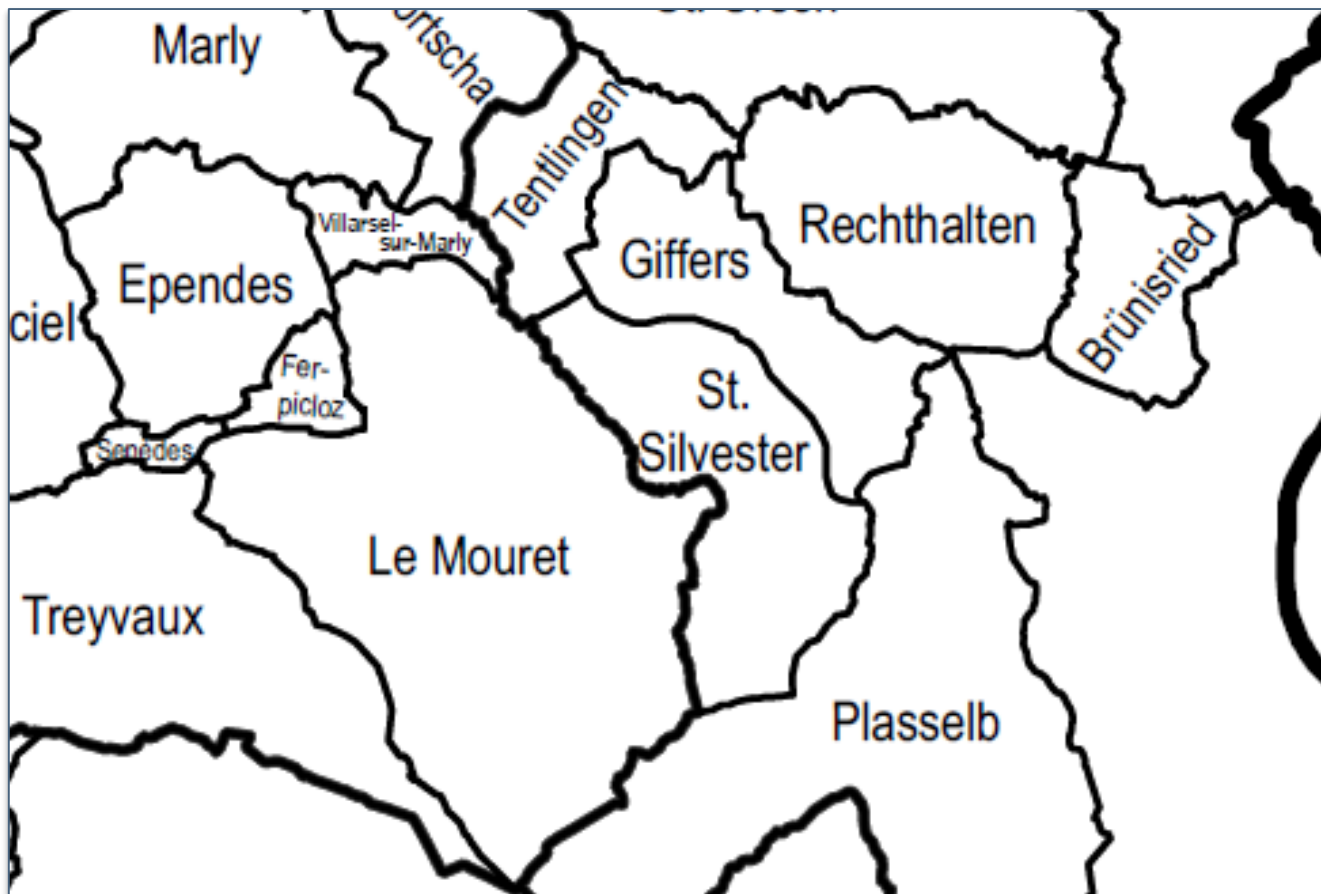
«Retraités» : 18.9%, 8'315 personnes

Futurs «retraités» : 2'972 entre 60 et 64 ans, 3'424 entre 55 et 59 ans

Plus de 55 ans : 14'711, soit 33.4% de la population !

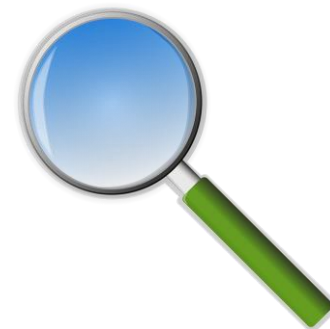
Source, yc pages suivantes : Service de la Statistique, portraits

Périmètre de comparaison



Communes voisines et Düdingen

1. Radiographie



Singine : District de 43'990 habitants

Répartition de la population: +55 ans, en % et en nombre

Singine
33.4%
14'711

St-Silvester
35.2%
337

Le Mouret
31.2%
985

Tentlingen
33.5%
451

Canton
28.2%
89'878

Giffers
30.5%
498

Plasselb
36.5%
383

Düdingen
34.2%
2'727

1.2 Parc de bâtiments



District de la Singine

Global	Maisons	Maisons à plusieurs logements	Divers
11'553	6'819	2'704	2'030
100%	59%	23.4%	17.6%

Divers :

Bâtiment d'habitation avec usage annexe

Bâtiment partiellement à usage d'habitation

1.2 Parc de bâtiments



% de maisons individuelles, nombre

Singine
59.0%
6'819

St-Silvester
61.9%
208

Le Mouret
67.7%
617

Tentlingen
66.1%
254

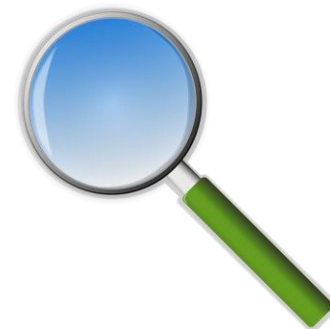
Canton
61.3%
43'347

Giffers
68.7%
342

Plasselb
68.1%
267

Düdingen
54.9%
864

1.3 Logements



Evolution du nombre de logements

	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2018
Canton	139'806	142'666	145'519	147'934	151'237	8.2%
Singine	19'566	19'806	20'010	20'246	20'629	5.4%

1.3 Logements



Logements 2014 - 2018 et évolution 2014-2018 en %

Singine
19'566 / 20'629
5.4%

St-Silvester
436 / 462
6%

Le Mouret
1'256 / 1'340
6.7%

Tentlingen
589 / 624
5.9%

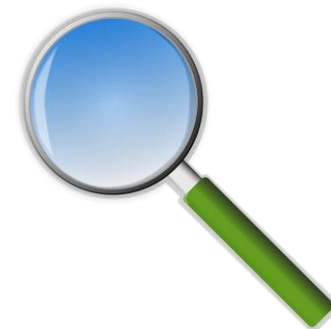
Canton
139'806 / 151'237
8.2%

Giffers
679 / 740
9%

Plasselb
528 / 542
2.7%

Düdingen
3'426 / 3'690
7.4%

1.3 Logements



Logements vacants et Taux de logements vacants

	2016	2017	2018	2019
Singine	199	262	252	367
Canton	1'763	1'953	2'228	2'770
Singine	1%	1.3%	1.2%	1.8%
Canton	1.3%	1.7%	1.7%	1.8%

1.3 Logements



Logements vacants et Taux de logements vacants en 6.2019

Singine
367
1.8%

St-Silvester
10
2.2%

Le Mouret
16
1.2%

Tentlingen
5
0.8%

Canton
2'770
1.8%

Giffers
1
0.1%

Plasselb
3
0.6%

Düdingen
72
2%

2. Pistes de réflexions



- Analyse de la population âgée, où vit-elle ?
- Nombreuses villas individuelles ? Habitées par des séniors ?
- Besoin de trouver des logements appropriés au grand âge ?
- Logements actuels compatibles avec le grand âge ?

2. Pistes de réflexions



- Augmentation progressive du nombre de personnes de plus de 65 ans
- Capacité des EMS
- Lutte contre l'isolement social (distance entre logement et activités)

Attention de ne pas tendre à faire des «ghettos» de personnes âgées, penser à la mixité intergénérationnelle

3. Aide en matière de logement



- LOG : Loi fédérale sur le logement : (Wohnraumförderungsgesetz , WFG) aide indirecte aux MOUP (maîtres d'ouvrage d'utilité publique/ gemeinnützigen Bauträger), soit principalement des coopératives et fondations d'habitation / Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen)
- LCAP/WEG : logement subventionnés : en voie d'extinction.
- Pas d'aide cantonale suite à la LCAP/WEG, mais possibilité d'utiliser les aides fédérales
- Réflexions MOUP: accent sur un mode de vie davantage communautaire et participatif. Permet également de lutter contre l'isolement social.

L'habitat intergénérationnel n'est pas uniquement l'apanage des MOUP.

3.1 Outils de la LOG



Fonds de roulement : complément aux fonds propres, utilisation actuelle 510 millions, contre-projet du CF à l'initiative pour davantage de logements abordables : augmenter le fond de 250 millions

CCL/EGW : Centrale d'émission pour la construction de logement / Emissionzentrale für gemeinützige Wohnbauträger , 3.42 milliards en mai 2019

Ces outils sont utilisés tant par des coopératives que par des fondations d'habitation, qui doivent notamment être reconnues d'utilité publique pour avoir accès aux prêts.

Principe du loyer couvrant les coûts / Kostenmiete

3.2 Prêts avantageux



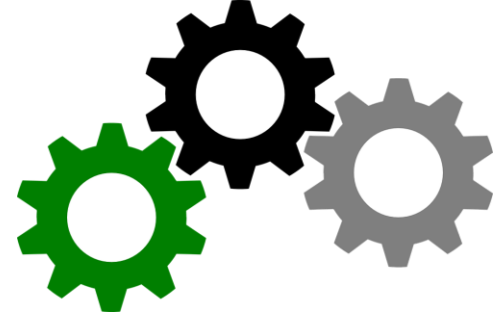
A la construction :

- Fonds de roulement : complément des fonds propres : 15'000.- à 50'000.- par appartement. Actuellement à 1%
- Fonds de solidarité : 10'000.- à 20'000.- par appartement, notamment pour de nouvelles coopératives. Actuellement à 1%.

A la consolidation:

- Prêts de la CCL/EWG
- Prêts très avantageux : 0.32% à 20 ans ! en novembre 2019, 194 mios

3.3 Exemple de modèle financier avec les communes :



- La commune met à disposition un terrain en droit de superficie (DDP) / Baurecht. Condition idéalement avantageuses afin de ne pas trop grever les loyers. La commune reste propriétaire du terrain.
- La coopérative obtient un prêt du fonds de roulement + au besoin du fonds de solidarité.
- Les fonds propres sont composés des parts sociales de la coopérative.
- La banque finance le solde du coût de construction
- A la consolidation, la CCL/EWG intervient en rang ultérieur à la banque pour 20% à 40% de la valeur retenue de l'immeuble -> la banque peut aussi octroyer des conditions financières intéressantes.
- Loyers 20% moins cher que sur le marché libre.

4. Exemple récents (1)

St-Aubin / Coopérative Trèfle à quatre, location

- Construction de 14 logements pour personnes âgées. Fonds propres via 4 communes + part sociales de la population.
- Actuellement entièrement loué.



4. Exemple récents (2)

Marly : CPPEF / Location

- Construction de 40 logements pour personnes âgées,
- Financement par la caisse de pension de l'Etat de Fribourg
- La CPPEF porte des projets pour les communes



4. Exemple récents (4)

St-Sylvestre : Projet Obermattli / vente en PPE

- Projet de construction de 14 appartements
- Réflexion dans le cadre de l'accessibilité pour personnes âgées
- Volonté de mixité intergénérationnelle



Renseignements



Service du logement de l'Etat de Fribourg :
www.fr.ch/slog pascal.krattinger@fr.ch 026 305 24 11

Office fédéral du logement : www.bwo.admin.ch Aide au logement

www.fonder-construire-habiter.ch

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique:
www.armoup.ch Allemand : www.wbg-beso.ch

Association fribourgeoise des maîtres d'ouvrage d'utilité publique :
www.frimoup.ch

Merci de votre attention