



## Service du logement (SLog) / Rapport d'activité 2017

Responsables : Marcel Godel/Pascal Krattinger

### 1.1 Activités

#### 1.1.1 Marché du logement

Au 1<sup>er</sup> juin 2017, 1953 logements vacants ont été recensés dans le canton de Fribourg, soit 190 unités de plus que l'année précédente et 608 de plus qu'il y a 2 ans. Le taux de logements vacants, rapporté au total des logements, passe de 1,24 % en 2016 à 1,34 % en 2017.

Le taux de logement vacants varie fortement d'un district à l'autre et a tendance globalement à augmenter. Il se présente comme suit :

	2015	2016	2017
Canton	0,96 %	1,24 %	1,34 %
Sarine	0,74 %	1,09 %	1,45 %
Glâne	0,88 %	1,80 %	1,28 %
Gruyère	1,31 %	1,53 %	1,05 %
Broye	0,84 %	1,45 %	1,68 %
Veveyse	0,64 %	0,38 %	1,08 %
Singine	1,00 %	1,00 %	1,31 %
Lac	1,38 %	1,55 %	1,39 %

La répartition des logements vacants est la suivante :

	2015	2016	2017
1 et 2 pièces	21 %	23 %	25 %
3 pièces	33 %	35 %	36 %
4 pièces	32 %	29 %	27 %
5 pièces et plus	14 %	13 %	12 %

En outre, sur l'ensemble des logements vides, 89 % (82 % en 2016 et 2015) sont à louer et 11 % (18 % en 2016 et 2015) sont à vendre en 2017.

#### 1.1.2 Abaissement des loyers par les pouvoirs publics

En application de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP) et de la loi du 26 septembre 1985 encourageant la construction de logements à caractère social, le Service s'est concentré sur les quatre tâches principales suivantes :

- > promesses de subventions (720 en 2017), débouchant sur la signature de 341 nouveaux contrats de bail. Ces chiffres démontrent un taux de rotation des locataires de plus de 12 % par an ;
- > paiement des subventions cantonales et communales aux bénéficiaires. Les contributions cantonales dues au titre de l'abaissement des loyers se sont élevées à 3 418 197 francs en 2017 (contre 3 880 637 francs en 2016 et 4 282 497 francs en 2015) ; quant aux contributions communales, elles ont atteint 1 545 185 francs en 2017 (contre 1 732 015 francs en 2016 et 1 893 946 francs en 2015) ; le Service calcule également les subventions fédérales, qui se sont élevées à 4 868 738 francs en 2017 (5 555 502 francs en 2016 et 6 555 360 francs en 2015). Les subventions globales via la LCAP ont donc diminué de 12 731 803 francs à 9 832 120 francs entre 2015 et 2017 ;
- > contrôle de la situation personnelle et financière des bénéficiaires de l'aide fédérale et cantonale pour un parc de 2598 logements à fin 2017 (2789 à fin 2016 et 3123 à fin 2015) par le biais de révisions individuelles de situation et de révisions globales d'immeubles. A la suite de ces contrôles, un certain nombre de subventions ont été corrigées. Il est à noter que les corrections sont de plus en plus fréquentes ;
- > contrôle des loyers (499 contrôles) appliqués par les régies et les propriétaires afin de s'assurer que les locataires ne paient pas davantage de loyer que ce qui est spécifié par le plan des loyers de l'Office fédéral du logement.

Par ailleurs, le Service est de plus en plus sollicité par les bénéficiaires d'aide en ce qui concerne le mode de fonctionnement et la durée des aides LCAP, et de nombreux renseignements sont fournis par téléphone ou mail. La thématique de la fin programmée des aides est très présente, tant du côté des régies que des locataires, mais également un nombre croissant de communes prennent conscience de ces aspects.

### 1.1.3 Suivi des aides octroyées

Les propriétaires d'immeubles construits en vertu de l'arrêté du Conseil fédéral du 30 juin 1942 concernant les mesures destinées à atténuer la pénurie de logements et à faciliter la construction d'immeubles, de l'arrêté fédéral du 8 octobre 1947 concernant les mesures destinées à encourager la construction de maisons d'habitation, ainsi que des diverses lois concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne, ont l'obligation de rembourser les subventions à la Confédération, à l'Etat et aux communes en cas de vente de leur immeuble avec bénéfice. En 2017, 2 immeubles ont fait l'objet d'un remboursement de subventions. Le montant total de ces remboursements s'est élevé à 11 130 francs (14 672 francs en 2016 et 20 070 francs en 2015). Les parts revenant à la Confédération et à la commune concernée ont été restituées.

### 1.1.4 Réserves de terrains

En 2017, aucune requête n'a été déposée par les sociétés immobilières en vue d'obtenir de l'Etat, en application du décret du 11 mai 1977 relatif aux réserves de terrains à bâtir, une garantie d'emprunt pour une réservation de terrain.

### 1.1.5 Vente d'immeubles aux étrangers

Selon l'article 25 de la loi du 26 septembre 1985 encourageant la construction de logements à caractère social, les loyers des immeubles ayant fait l'objet d'acquisition par des personnes à l'étranger sont fixés par le Service du logement. En 2017, le Service n'a été saisi d'aucune demande ou de radiation de charges.

### 1.1.6 Commission cantonale du logement

La Commission cantonale du logement a essentiellement pour but d'analyser l'offre et la demande de logements, le prix des loyers, et de susciter des initiatives tendant à promouvoir la mise à disposition de logements à louer et en propriété à bon marché. Dans ce cadre, elle coordonne les travaux d'études pour une nouvelle politique cantonale du logement. La Commission dispose d'un groupe de travail technique dont la tâche est de faire diverses propositions en matière de politique de logement.

La commission s'est réunie à 1 reprise cette année, et le groupe de travail à 2 reprises.

### 1.1.7 Collaborations intercantionales

Les services cantonaux latins du logement (de la Suisse romande et du Tessin) organisent chaque année une rencontre intercantonale avec l'Office fédéral du logement pour un échange de vues. Cette réunion s'est tenue cette année à Bellinzone les 16 et 17 novembre 2017. Les échanges de vues avec nos cantons voisins ont permis de très intéressantes discussions.

### 1.1.8 Affaires contentieuses

La Direction de l'économie et de l'emploi n'a pas été saisie de recours en 2017.

### 1.1.9 Politique du logement

Les aides au travers de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) se réduisent progressivement et seront quasiment inexistantes en 2024. La loi fédérale sur le logement du 21 mars 2003 (LOG) est amenée à remplacer la LCAP et ses effets se développent progressivement dans le canton de Fribourg. Le Service du logement travaille actuellement sur une nouvelle politique du logement. Un des principes de base sera de diffuser l'information concernant la LOG. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de diverses aides en relation avec la LOG. Les aides les plus fréquentes sont le recours au fonds de roulement des organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les prêts de la centrale d'émission pour la construction de logement (CCL) et les examens techniques de projets par l'Office fédéral du logement (OFL). Les communes ainsi que diverses autres entités ont été informées de ces aides par le Service du logement.

Le Service travaille également avec d'autres Directions de l'Etat afin de proposer une politique du logement englobant des aspects dépassant le cadre de la loi fédérale sur le logement (LOG).

Une motion pour la création d'une « loi cantonale sur le logement » pour une véritable politique du logement dans le canton de Fribourg a été transmise au Conseil d'Etat le 15 septembre 2016. Le Conseil d'Etat a proposé à fin 2017 au Grand Conseil de refuser cette motion en motivant sa décision.

### 1.1.10 Politique d'information

Le Service a été actif en 2017 dans le cadre de la diffusion de l'information concernant notamment l'aide au logement. La diffusion des outils de la loi sur le logement (LOG) a été faite au travers de nombreuses entités, et plusieurs communes ont manifesté un intérêt particulier pour des constructions réalisées par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

La DEE a organisé en collaboration avec la DSAS et la DIAF le deuxième Forum du logement en date du 22 septembre 2017. Divers ateliers de travail intégrant des architectes et des communes ont

eu lieu durant l'été 2017 et les résultats ont été présentés lors du Forum. Les thématiques de la mise en place d'un « Observatoire fribourgeois du logement », de l'accès et du maintien au logement ainsi que les aspects en relation avec la politique du logement ont également été intégrées dans le programme de cette année. Près de 200 participants ont pu ainsi écouter diverses présentations et réseauter à leur guise. Le concept du forum du logement est appelé à perdurer et la prochaine édition est fixée au 11 octobre 2019.

Le Service a multiplié les contacts avec les communes, les milieux de l'immobilier et diverses associations. Il a également été sollicité à plusieurs reprises comme orateur dans des manifestations publiques.