

Situation actuelle en matière de logement et d'aide au logement

Présentation à l'attention des membres du comité de l'Association des Communes Fribourgeoises (ACF)

Pascal Krattinger / Slog

SAIDEF, le 29 octobre 2015



Contexte et buts de la présentation

Contexte :

ACF représentée au sein du groupe de travail technique de la Commission Cantonale du Logement par M. Raymond Dévaud, syndic de la Commune Le Flon

Buts :

Sensibiliser l'Association des Communes Fribourgeoises au thème du logement par le biais de diverses informations concernant

- Des informations statistiques en relation avec le logement
- Quelques avis sur la situation économique du logement
- L'aide actuelle au logement dans le canton de Fribourg
- Les aides dans le cadre de la LOG (loi fédérale sur le logement)
- Etat de situation avec la LOG en terres fribourgeoises

Contexte : Constitution fédérale et cantonale (1)

Constitution fédérale

Art. 41

¹ La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que:

e.toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables;

Art. 108 Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété

¹ La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

² Elle encourage en particulier l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, la rationalisation de la construction, l'abaissement de son coût et l'abaissement du coût du logement.

Constitution fédérale et cantonale (2)

³ Elle peut légiférer sur l'équipement de terrains pour la construction de logements et sur la rationalisation de la construction.

⁴ Ce faisant, elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin.

Constitution cantonale

Art. 56

b. Logement

¹ L'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation.

² L'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété de son logement.

Sommaire

- 1. Données statistiques fournies par le SStat**
- 2. Situation actuelle du logement, diverses analyses**
- 3. Aide au logement dans le canton de Fribourg**
 - 3.1 La LCAP / de la LCAP à la LOG / La LOG**
 - 3.2 Les aides : 3.2.1 : ARMOUP / 3.2.2 : Fonds de roulement / 3.2.3 : CCH / 3.2.4 : CCL / 3.2.5 : Montage financier type / 3.2.6 : Autres aides**
 - 3.3 Situation actuelle : collaborations diverses**
 - 3.4 projets et réalisation**
- 4. Conclusion**

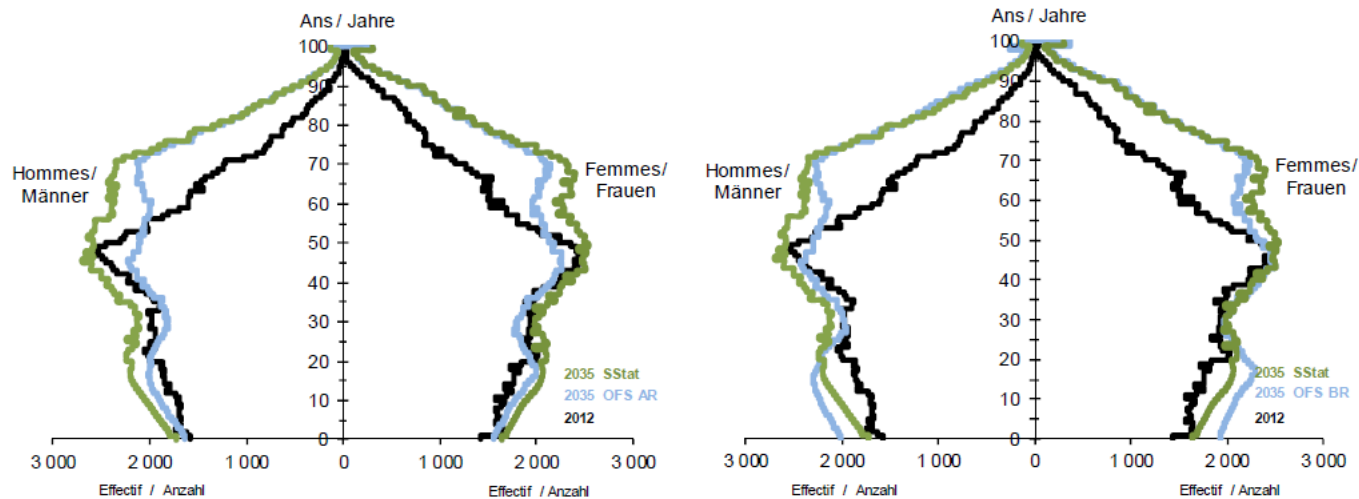
Annexes

1. Structure démographique

Pyramide des âges

3.5.1. Canton de Fribourg

Figure 16 : Pyramides des âges du canton de Fribourg en 2012 et 2035 selon différents scénarios



1. Structure démographique

Figure 17 : Population du canton de Fribourg par groupe d'âges de 1990 à 2035

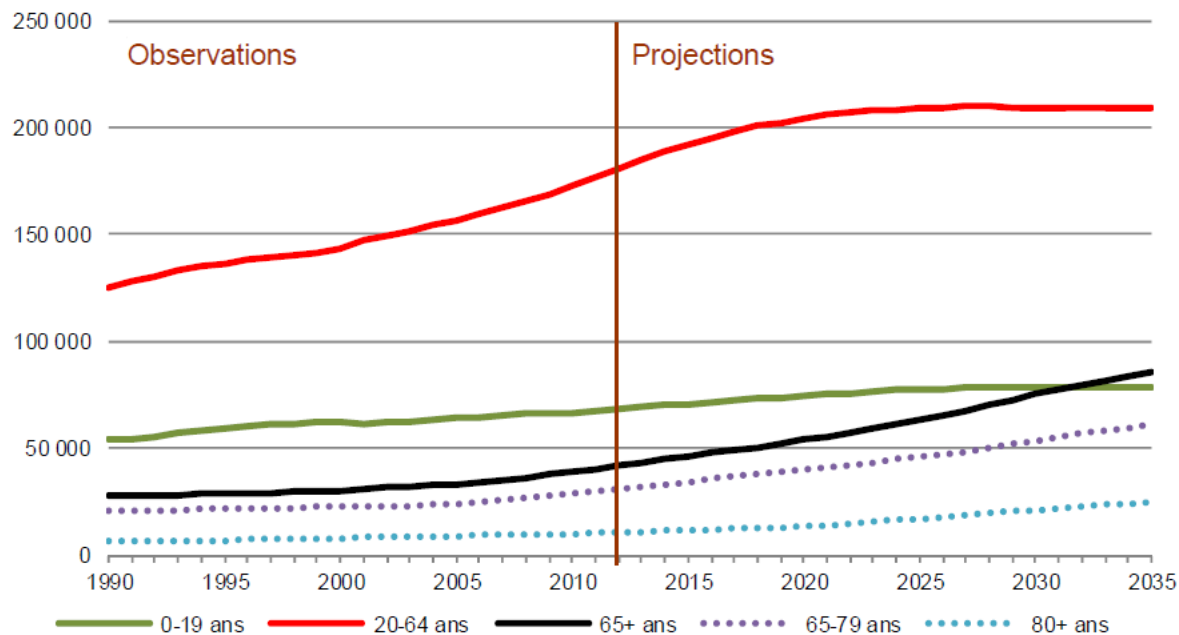


Tableau 6 : Population du canton par groupe d'âges

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	236 339	253 954	278 493	291 395	309 642	332 821	350 118	363 240	373 020
0-19 ans	62 837	64 017	66 851	68 379	70 901	74 516	77 673	78 588	78 234
20-64 ans	143 034	156 685	172 714	181 009	192 376	204 422	209 111	209 487	208 730
65-79 ans	22 674	24 032	28 758	31 263	34 611	40 277	46 023	53 715	61 071
80+ ans	7 794	9 220	10 170	10 744	11 754	13 606	17 311	21 450	24 984

1. Structure démographique

3.5.2. District de la Broye

Figure 18 : Pyramide des âges du district de la Broye en 2012 et 2035

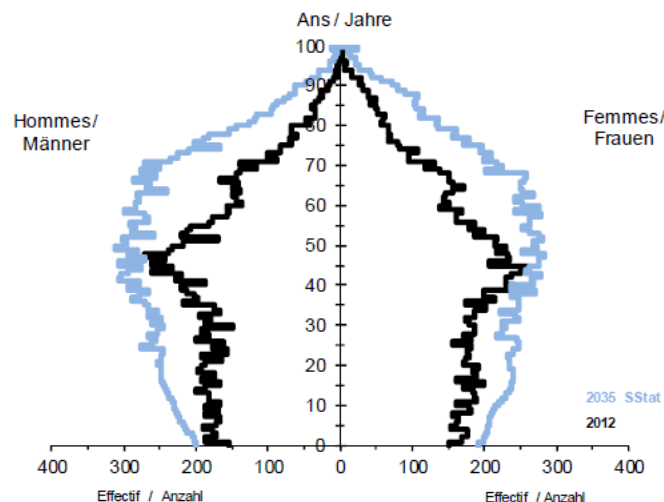


Tableau 8 : Population du district de la Broye par groupe d'âges de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	21 309	23 119	26 525	28 448	30 994	34 943	37 716	39 858	41 576
0-19 ans	5 766	...	6 694	7 092	7 488	8 184	8 653	8 882	8 968
20-64 ans	12 662	...	16 129	17 269	18 915	21 362	22 605	23 340	23 752
65-79 ans	2 107	...	3 106	4 405	4 883	5 743	6 860	8 131	9 374
80+ ans	774	...	924	3 428	3 816	4 475	5 152	5 927	6 838

1. Structure démographique

3.5.3. District de la Glâne

Figure 20 : Pyramide des âges de la population du district de la Glâne en 2012 et 2035

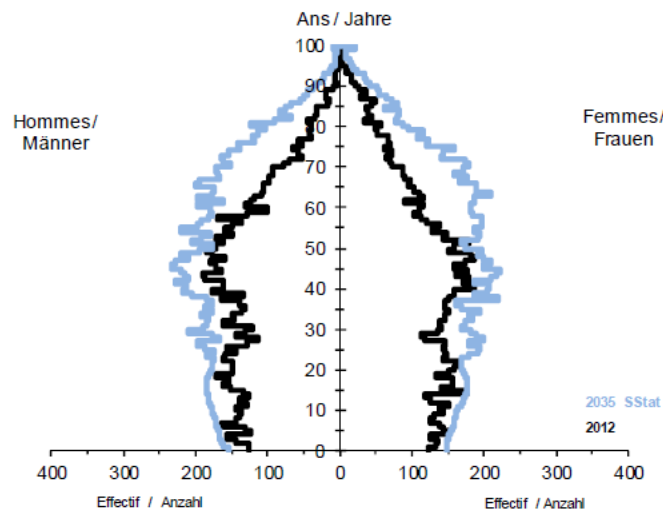


Tableau 10 : Population du district de la Glâne par groupe d'âges de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	17 774	18 882	20 708	21 790	23 564	25 760	27 519	28 993	30 233
0-19 ans	5 071		5 479	5 645	5 906	6 292	6 580	6 651	6 760
20-64 ans	10 306		12 491	13 221	14 390	15 635	16 410	16 926	17 217
65+ ans	2 397		2 738	2 924	3 268	3 833	4 529	5 416	6 255
65-79 ans	1 735		1 998	2 143	2 435	2 870	3 339	3 917	4 485
80+ ans	662		740	781	834	963	1 191	1 499	1 771

1. Structure démographique

3.5.4. District de la Gruyère

Figure 22 : Pyramide des âges de la population du district de la Gruyère en 2012 et 2035

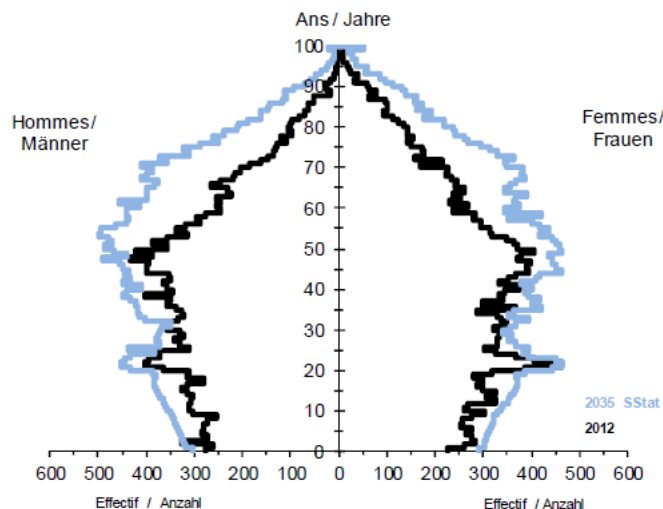


Tableau 12 : Population par groupe d'âges du district de la Gruyère de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	38 070	41 514	46 415	49 022	52 729	57 222	60 567	63 144	65 159
0-19 ans	10 023		11 224	11 554	12 155	12 797	13 399	13 668	13 778
20-64 ans	22 415		28 555	30 293	32 698	35 400	36 725	37 192	37 473
65+ ans	5 632		6 636	7 175	7 877	9 025	10 443	12 284	13 907
65-79 ans	4 108		4 873	5 276	5 801	6 673	7 519	8 705	9 846
80+ ans	1 524		1 763	1 899	2 076	2 353	2 924	3 579	4 061

1. Structure démographique

3.5.5. District de la Sarine

Figure 24 : Pyramide des âges de la population du district de la Sarine en 2012 et 2035

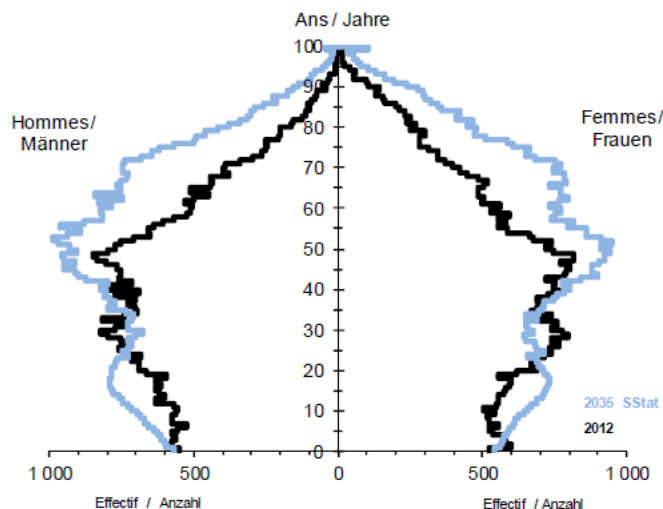


Tableau 14 : Population par groupe d'âges du district de la Sarine de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	85 465	86 453	94 850	99 245	105 322	112 982	118 861	123 257	126 464
0-19 ans	20 557		22 369	22 917	24 006	25 676	27 128	27 583	27 010
20-64 ans	54 507		59 421	62 396	66 111	69 848	71 443	71 501	71 761
65+ ans	10 401		13 060	13 932	15 204	17 458	20 290	24 173	27 693
65-79 ans	7 565		9 577	10 287	11 246	12 892	14 542	17 195	19 617
80+ ans	2 836		3 483	3 645	3 959	4 566	5 748	6 977	8 076

1. Structure démographique

3.5.6. District du Lac

Figure 26 : Pyramide des âges de la population du district du Lac en 2012 et 2035

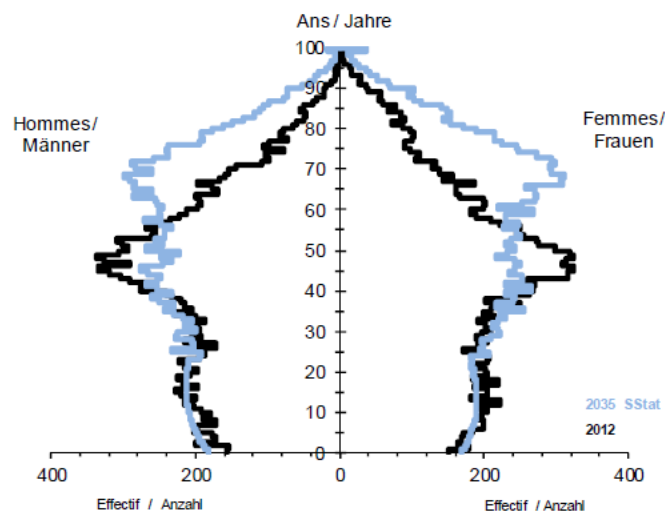


Tableau 16 : Population par groupe d'âges du district du Lac de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	28 175	30 406	32 910	33 924	35 290	36 910	38 121	39 020	39 590
0-19 ans	7 225		7 651	7 705	7 719	7 694	7 750	7 743	7 786
20-64 ans	17 319		20 621	21 200	22 050	22 765	22 641	21 959	21 074
65+ ans	3 631		4 638	5 019	5 522	6 452	7 730	9 318	10 730
65-79 ans	2 683		3 332	3 677	4 060	4 840	5 726	6 783	7 692
80+ ans	948		1 306	1 342	1 462	1 612	2 004	2 536	3 038

1. Structure démographique

3.5.7. District de la Singine

Figure 28 : pyramide des âges de la population du district de la Singine en 2012 et 2035

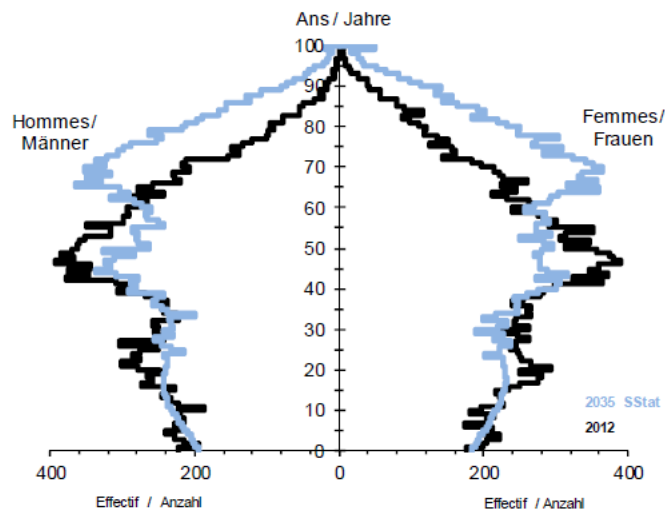


Tableau 18 : Population par groupe d'âges du district de la Singine de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	38 299	39 523	41 113	42 014	43 218	44 631	45 558	46 009	45 990
0-19 ans	9 855		9 132	8 971	8 856	8 861	9 049	9 006	8 806
20-64 ans	23 850		25 754	26 290	26 816	26 868	26 073	24 943	23 768
65+ ans	4 594		6 227	6 753	7 547	8 903	10 436	12 061	13 417
65-79 ans	3 417		4 784	5 201	5 801	6 748	7 552	8 488	9 223
80+ ans	1 177		1 443	1 552	1 746	2 155	2 884	3 573	4 194

1. Structure démographique

3.5.8. District de la Veveyse

Figure 30 : Pyramide des âges de la population du district de la Veveyse en 2012 et 2035

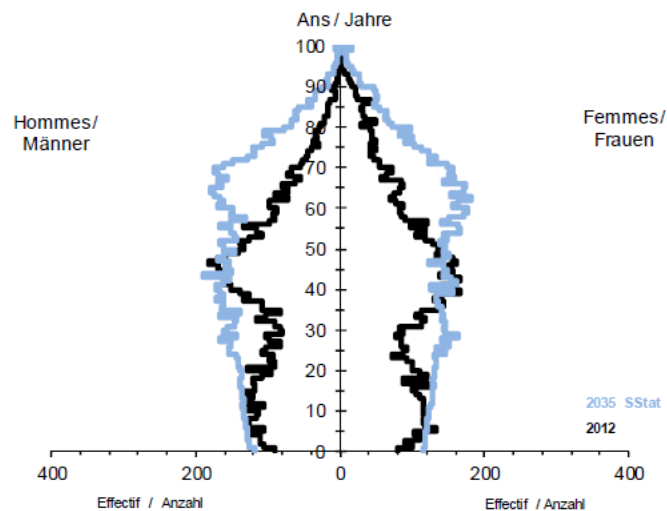
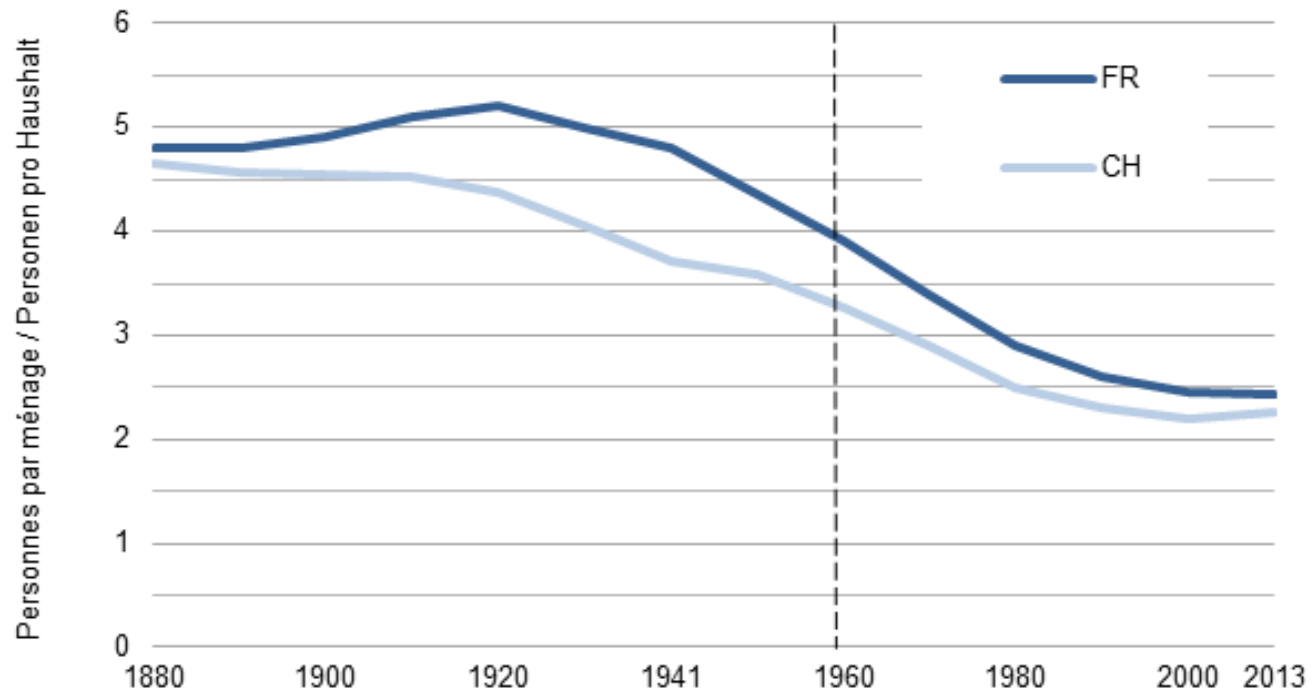


Tableau 20 : Population par groupe d'âges de la population du district de la Veveyse de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	12 614	14 057	15 972	16 949	18 524	20 373	21 775	22 959	24 008
0-19 ans	3 409		4 302	4 495	4 772	5 014	5 113	5 055	5 127
20-64 ans	7 571		9 743	10 340	11 397	12 544	13 214	13 627	13 685
65+ ans	1 634		1 927	2 117	2 355	2 815	3 448	4 277	5 196
65-79 ans	1 211		1 416	1 569	1 745	2 126	2 596	3 195	3 887
80+ ans	423		511	548	610	689	853	1 082	1 308

1. Ménages

Recul historique du nombre de personnes par ménage



¹Jusqu'en 1950, ménages privés et collectifs. Dès 1960, seulement ménages privés

¹Bis 1950, Privat- und Kollektivhaushalte. Ab 1960 nur Privathaushalte

1. Ménages

Recul historique du nombre de personnes par ménage

Situation en décembre / Stand im Dezember								
T01-37	Canton Kanton	Broye Broye	Glâne Glane	Gruyère Greyerz	Sarine Saane	Lac See	Singine Sense	Veveyse Vivisbach
Personnes par ménage privé¹ / Personen pro Privathaushalt¹								
1960	3.9	4.2	4.2	3.5	3.6	3.9	4.6	4.0
1970	3.4	3.6	3.8	3.2	3.1	3.5	4.0	3.5
1980	2.9	3.0	3.2	2.8	2.8	2.9	3.3	3.0
1990	2.6	2.7	2.8	2.5	2.6	2.6	2.9	2.6
2000	2.5	2.5	2.6	2.5	2.5	2.5	2.6	2.5
2010	2.4	2.5	2.6	2.4	2.3	2.5	2.5	2.5
2011	2.4	2.5	2.6	2.4	2.4	2.5	2.4	2.5
2012	2.4	2.5	2.6	2.4	2.4	2.5	2.4	2.5
2013	2.4	2.5	2.6	2.4	2.4	2.5	2.4	2.5

¹De 1960 à 2000, selon le domicile économique des habitants (population résidente). Dès 2010, selon le domicile principal des habitants (population résidente permanente)

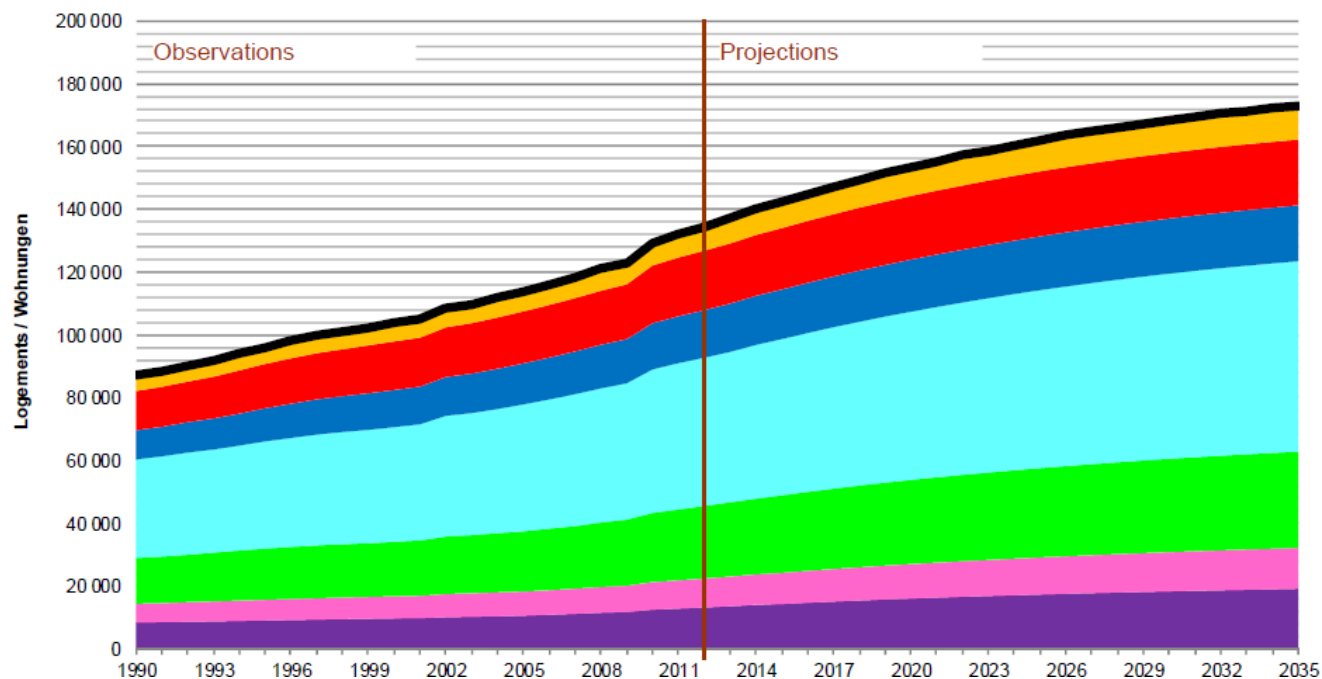
¹Von 1960 bis 2000 gemäss wirtschaftlichem Wohnsitz der Bewohner (Wohnbevölkerung). Ab 2010 gemäss Hauptwohnsitz der Bewohner (ständige Wohnbevölkerung)

1. Production de logements

Tableau 23 : Parc du logement du canton et des districts de 1990 à 2035

	Observations						Projections				
	1990	1995	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Canton	86 914	96 020	103 605	113 790	129 443	134 511	142 373	153 426	161 945	168 421	173 097
Broye	8 316	9 009	9 648	10 518	12 425	13 094	14 196	15 992	17 276	18 278	19 072
Glâne	5 983	6 617	7 039	7 713	8 793	9 249	9 966	10 979	11 812	12 493	13 037
Gruyère	14 623	16 340	17 398	19 167	22 065	23 173	24 703	26 840	28 492	29 765	30 735
Sarine	31 399	34 091	36 484	40 404	45 707	47 212	49 789	53 587	56 651	58 970	60 596
See-Lac	9 256	10 548	11 873	13 102	14 692	15 140	15 807	16 576	17 145	17 561	17 817
Sense	12 528	14 127	15 493	16 582	18 431	18 941	19 596	20 279	20 734	20 960	20 962
Veveyse	4 809	5 288	5 670	6 304	7 330	7 641	8 316	9 173	9 835	9 761	10 123

Figure 33 : Parc des logements du canton et des districts de 1990 à 2035



2. Situation actuelle du logement , analyse août 2015 de l'Office fédéral du logement (OFL)

1. Demande du marché du logement soutenue ces dernières années, vu taux d'intérêt bas et accroissement de la population.
2. Augmentation du taux de logements vacants (1.08% en Suisse au 1.6.2014, 1.19% au 1.6.2015, 0.78% dans le canton de Fribourg au 1.6.2014, 0.96% au 1.6.2015), taux de vacances prévu à la hausse.
3. Le vieillissement de la population s'accélérera rapidement ces prochaines années indépendamment des mouvements migratoires.
4. Les appréciations du développement futur du budget des ménages sont légèrement moins bonnes.
5. Pression sur les prix de la construction, avenir incertain vu diminution du volume de travail.
6. Atténuation de la hausse des prix.

2. Situation actuelle du logement, analyse Fahrländer Partner 2015

1. En général on peut compter sur une stabilité des loyers, réduction cependant pour les segments élevés.
2. Augmentation du nombre de m² par personne : 34 en 1980, 48 en 2010, 55 en 2030?
3. Contrôle communal des logements, exemple de Payerne.
 - > Données statistiques du canton de Fribourg, utilité des modèles.
 - > Achat des infos selon implantation désirée.
 - > Collaboration dans l'acquisition de données.
4. Prognosen ? Prognoseunsicherheit ! (Evolution des taux d'intérêt, taux plancher, inflation ou déflation)

2. Situation actuelle du logement, analyse Banque cantonale de Fribourg, août 2015

1. Le taux plancher de la BNS soutient l'immobilier.
2. Les incertitudes supplémentaires à moyen terme (LAT, initiative sur les étrangers, perspectives de croissance).
3. Frein de la dynamique des prix.
4. Phase de normalisation entre offre et demande.
5. Une certaine prudence devrait accompagner les prochains développements de projets.

2. Situation actuelle du logement, synthèse

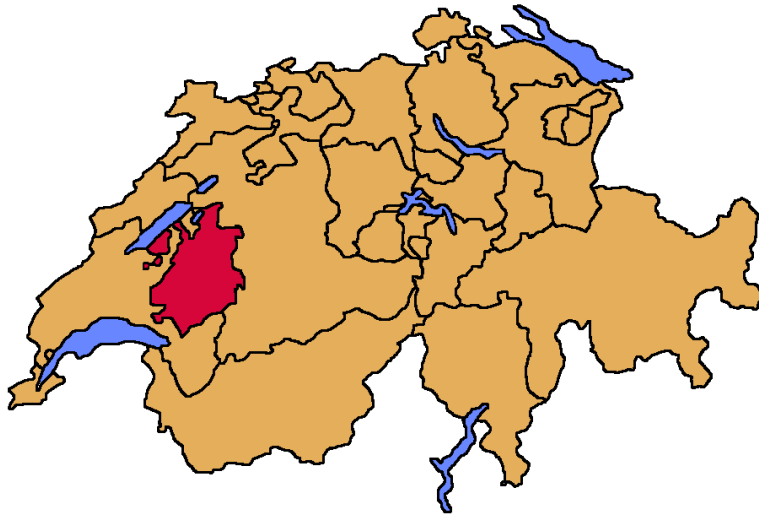
1. Un retournement de situation est possible
2. Les taux d'intérêts hypothécaires bas entretiennent la demande
3. Tenir compte des facteurs démographiques



3. Aide au logement

—

Que fait-on dans le canton de Fribourg pour l'aide au logement ?



3. Résumé du système actuel d'aide au logement dans le canton de Fribourg

1. L'aide actuelle de l'Etat de Fribourg et des communes est un complément de l'aide fédérale et est attribuée pendant une certaine durée à des locataires à revenu modeste habitant un logement dit subventionné. Le parc de logement subventionné du Canton de Fribourg est délimité et se compose actuellement de 3400 logements (aide LCAP, loi de 1974).
2. La LOG (loi de 2003) est amenée à remplacer l'aide LCAP et prône une aide aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique afin de permettre le développement de l'offre de logements à loyers modérés.

3.1. L'aide actuelle à la personne : LCAP/WEG

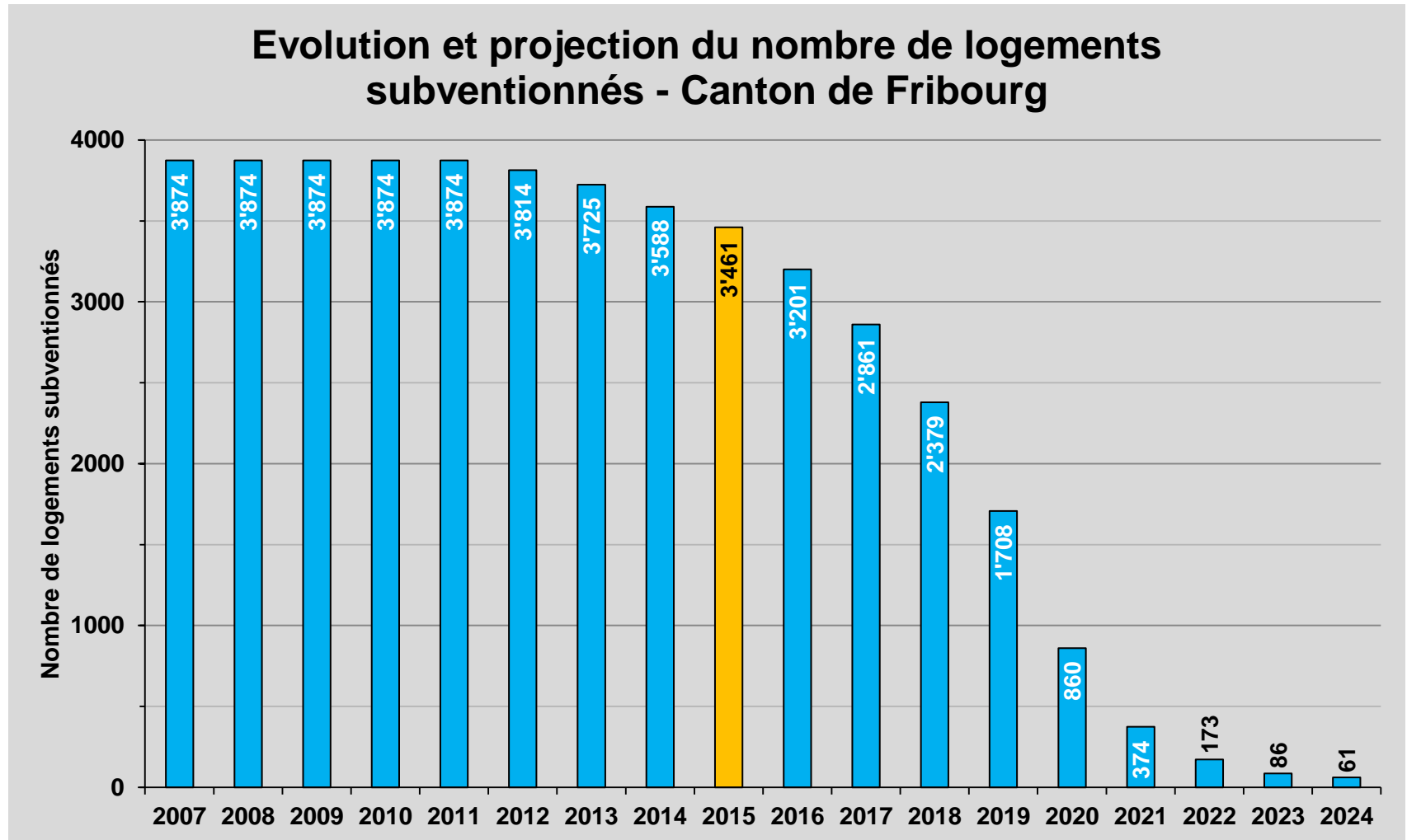
- L'aide de la Confédération, de l'Etat de Fribourg et des Communes est faite au travers de subventions uniquement pour un parc immobilier défini : les immeubles subventionnés (parc actuel environ 300 immeubles pour 3400 logements). La durée de l'aide est de 21 ans pour la Confédération et 25 ans pour le Canton et les Communes.
- Ces subventions appelés abaisséments supplémentaires (AS) sont versées aux régies en diminution des loyers que paient les bénéficiaires.
- Les subventions sont calculées en % du prix de revient de l'appartement et le % dépend de la situation personnelle de chaque preneur de bail et de son statut (personne seule, famille, en formation, AVS, AI. Les limites de salaire (IFD) permettant le droit aux AS varient en fonction du statut de la personne, entre 42'000.- et 50'000.-. La fortune est également intégrée dans le calcul de la subvention

3.1. L'aide actuelle à la personne : LCAP

1. La subvention varie entre 0.6% et 3% du prix de revient de l'immeuble et les personnes touchant le plus de subventions sont les personnes âgées.
2. La répartition des subventions entre la Confédération, l'Etat et les Communes varie selon le statut du bénéficiaire, en résumé :
 - Confédération : aide de 0.6% à 1.8%
 - Etat de Fribourg : en principe 2/3 de l'aide hors Confédération
 - Commune : min 1/3, max 1/2 de l'aide hors Confédération

L'aide de l'Etat et de la Commune dépend de la législation cantonale.

3.1. Le nombre de bénéficiaires LCAP diminue



Evolution et projection du parc de logements subventionnés du Canton de Fribourg, SLog, 2014.

3.1. Conséquences de la fin de la LCAP

Fin des promesses d'aide selon LCAP en 12.2001 :



Le versement des subventions est prévue au maximum 25 ans après l'octroi des dernières aides.

La suppression complète des subventions modifie la situation des locataires:

- Compensation partielle ou totale des subventions LCAP par les prestations complémentaires (PC)
- Augmentation des frais relatifs au loyers si pas de droit au PC
- Loyers déterminés par la loi de l'offre et de la demande

3.1. De la LCAP à la LOG

- Octobre 1974 : Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)
- Septembre 1985 : Loi fribourgeoise encourageant la construction de logement à caractère social. But principal : **compléter l'aide fédérale**
- Décembre 2001 : dernières approbations d'aide fédérale en vertu de la LCAP

-
- Mars 2003 : adoption par le parlement de la «Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré», «Loi sur le Logement», «**LOG**».
 - Loi active essentiellement au travers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

3.1. Que prévoit la LOG ?

- Des aides directes de la Confédération ... suspendues dans le cadre du programme d'allègement budgétaire.

- **Des aides indirectes aux organisations faîtières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique et aux établissements qui en sont membres:**
 1. **Coopérative d'habitation Suisse** – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique / Zürich
 - **ARMOUP** Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique / Lausanne

 2. **WOHNEN Schweiz** – Association des Coopératives de Construction / Lucerne

3.1. Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), c'est quoi ?

- Coopératives, fondations, les sociétés et les promoteurs qui, dans leurs statuts, se donnent pour objectif la fourniture de logements bon marché, prévoient le versement de dividendes conformément à la loi fédérale sur les droits de timbre et excluent le versement de tantièmes.
- En cas de dissolution de l'organisation, l'éventuel solde restant sera consacré à l'objectif initial.
- Reconnaître les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique
- Remplir les exigences minimales en matière de gestion, de présentation des comptes et de révision.

3.2. De l'aide pour qui et quelle aide?

- **Pour QUI** : les membres d'une des 2 organisations faîtières

- **Type d'aides (détails sur les slides suivants)** :
 - **Le fonds de roulement** géré par Coopérative d'habitation Suisse (WBG) et WOHNEN Schweiz
 - **Les emprunts** de la Centrale d'émission pour la Construction de Logements (CCL)
 - **Les cautionnements** de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH)
 - **Le fond de solidarité** de WBG
 - **L'analyse technique** des projets par l'OFL

3.2. But de ces aides

1. Développer le parc immobilier des maîtres d'ouvrage d'utilité publique afin de diminuer le loyer de 15 à 20% par rapport au marché libre
2. Influencer l'offre (part des MOUP actuel : moins de 2% sur le canton de Fribourg, 2'183 sur 137'493 logements) afin notamment de permettre à un plus large public de consacrer moins d'argent à son loyer, permettant ainsi :
 - De consacrer davantage de moyens à d'autres frais de vie
 - De réduire les aides cantonales et communales à fonds perdus (PC et aide sociale par exemple)
 - De développer un modèle de propriété laissant largement assez de place aux autres investisseurs

3.2.1. L'ARMOUP

ARMOUP : association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, section romande de Coopérative habitation suisse

- Soutien lors de la constitution de sociétés coopératives, fondations ou autres sociétés à but non lucratif, formation continue
- Soutien lors de la construction ou rénovation de logements, pour toute question de gestion immobilière et autres problèmes rencontrés.
- Fonds de solidarité alimenté par les contributions volontaires des membres. Soutien des projets innovants et des membres en situation contraignante.

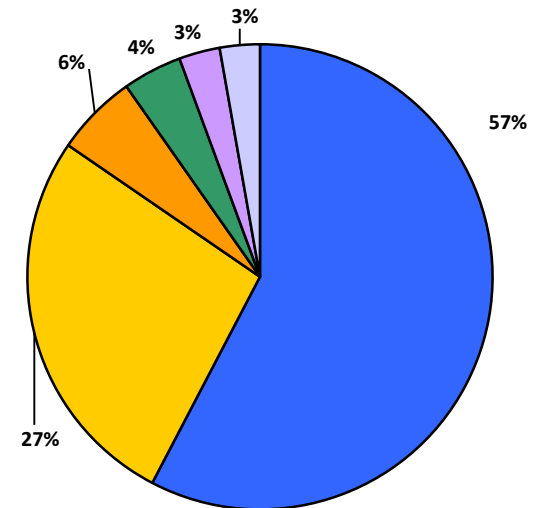
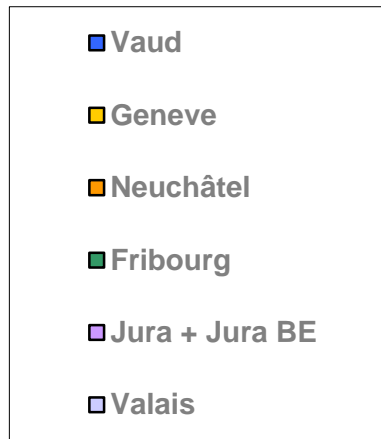
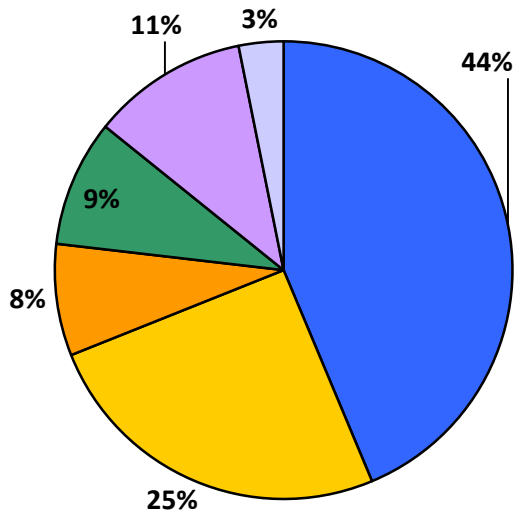
3.2.1. L'ARMOUP en quelques chiffres et infos

1. 23'500 logements en possession des MOUP, 250 membres en Romandie
2. 924 logements en possession des MOUP Fribourgeois, 18 membres fribourgeois
3. La revue habitation et diverses publications



3.2.1. L'ARMOUP, proportions entre cantons

Répartition des membres actifs et du nombre de logement par canton, Romandie = 100%



3.2.2. Le Fonds de roulement

Prêt global de 20 mios gérés par les 2 faîtières, servant à financer :


- Le montant restant ou à assurer le financement initial pour la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements bon marché,
- L'acquisition de terrains à bâtir ou
- Le financement de projets modèles

Octroi via les commissions de fonds de roulement des organisations faîtières



Fonds diminué de 30 mios à 20 mios au niveau Suisse car pas assez utilisé. Quasiment pas utilisé sur Fribourg

3.2.2. Exigences de fonds propres

1. L'exigence de 20 % de fonds propres peut être réduite via le fonds de roulement ou le fond de solidarité. Un cautionnement peut encore réduire le montant des fonds propres.
2.  si un montage financier est autoporteur le besoin en fonds propres pourrait être réduit à 5%



Le fait d'avoir peu de fonds propres entraîne par définition des charges financières plus conséquentes !

3.2.2. Montants et conditions des prêts du fonds de roulement

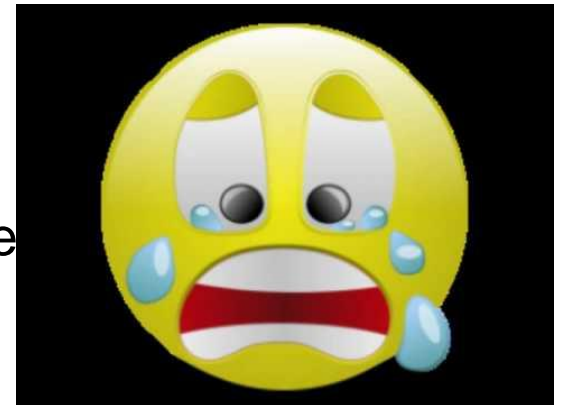
1. Rénovation ou acquisition : de 10'000.- à 30'000.- par appartement,
2. Nouvel objet : de 15'000.- à 50'000.- par appartement, dépend des normes énergétiques adoptées
3. Maximum 50% du prix du terrain
4. Pas d'intérêt ni amortissement pendant 3 ans
5. Remboursement en 25 ans (20 ans si prêt inférieur à 30'000.- par appartement)
6. Diverses conditions supplémentaires d'octroi
7. Taux d'intérêt 2% au-dessous du taux de référence déterminant les loyers, au min 1%

3.2.3. Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH / basée à Zurich, antenne à Lausanne

1. Permet le financement jusqu'à 90% du coût de construction via un prêt hypothécaire, cautionnement de la part de 66% à 90%
2. Spécialement dans le cadre d'aide au démarrage pour coopératives avec peu de fonds propres
3. Arrière-cautionnement de la Confédération
4. Amortissement en 20 ans



Actuellement peu utilisé en Suisse Romande car davantage coûteux et si cautionnement Etat ou commune, pas de recours à la CCH possible

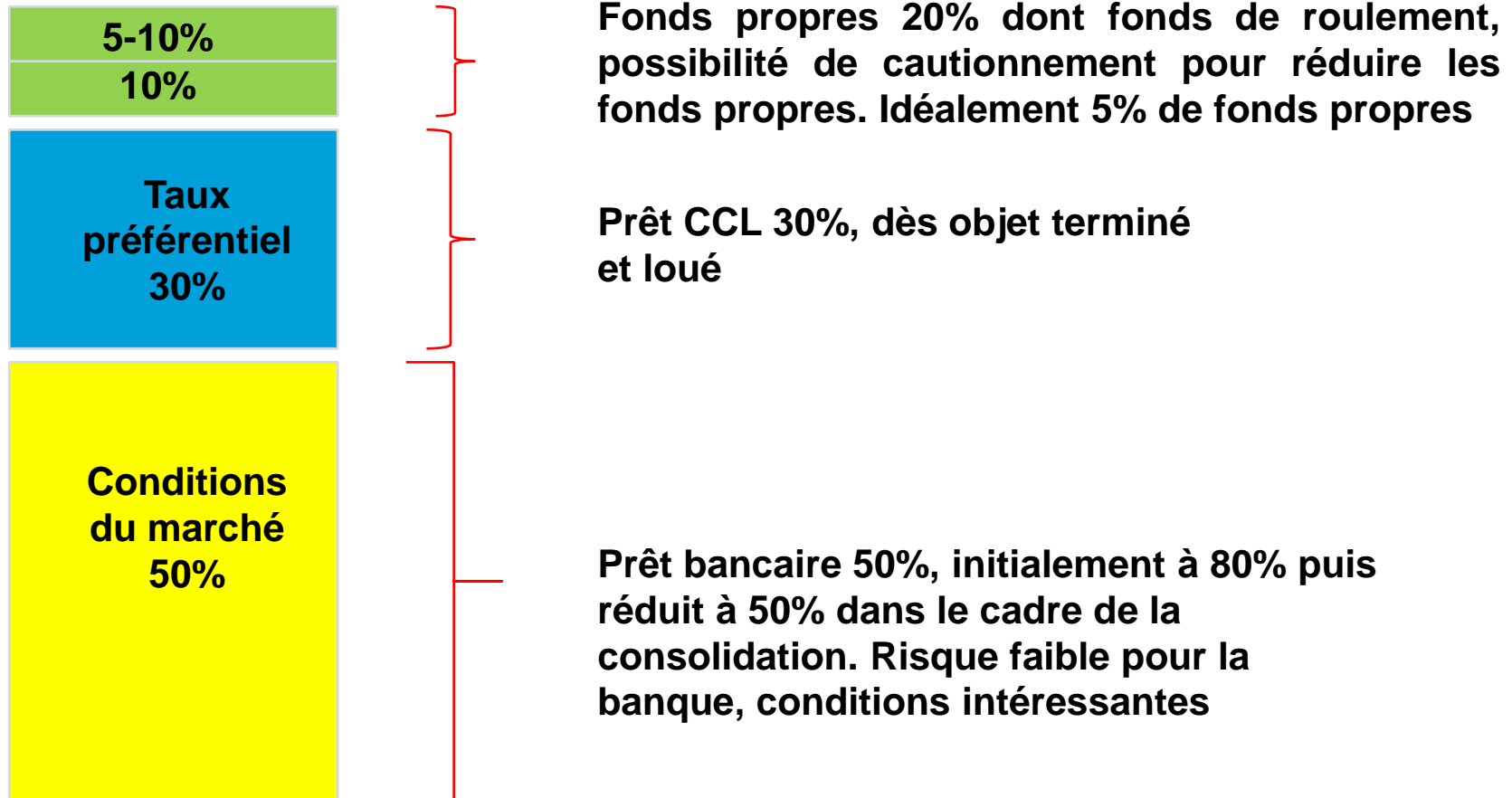


3.2.4. Centrale d'émission pour la construction de logement CCL / basée à Olten

1. Emprunts cautionnés par la Confédération, note AAA, taux inférieurs au marché (série 52 d'avril 2015 : 217.5 mios à 0.375%... à 15 ans)
2. Actuellement 2570 mios de prêts dont 508 mios en Romandie et 90 mios à Fribourg
3. 1.9 mia supplémentaire pour les 5 prochaines années
4. Utilisé sur Fribourg par 11 membres, dont 3 totalisent le 74% du montant des prêts fribourgeois
5. **Il y a de la place pour les emprunts fribourgeois selon le directeur de la CCL !**



3.2.5. Exemple de montage type pour un MOUP




3.2.6. Autres aides ... au travers de l'OFL

- Examen technique préalable d'un projet
- Conseils juridiques
- Conseils généraux et publications diverses ayant trait au logement, à l'aménagement du territoire, coaching en terme d'implantation
- Kit d'options pour villes et communes



3.3. Situation actuelle : Paramètres fribourgeois

1. La LCAP permet de réduire le loyer de 3400 logements
2. La LOG est peu utilisée sur le plan cantonal
3. Utilisation des fonds CCL pour 90 mios (2570 mios au niveau Suisse), soit 3.5 % pour un canton représentant 3.75% de la population
4. Prêts CCL : 11 bénéficiaires, et 3 bénéficiaires totalisent 74% des logements  peu utilisé sur Fribourg
5. Les subventions cantonales et communales représentent environ 6.5 mios actuellement. Environ 0.- en 2024.



3.3. Situation actuelle : Paramètres fribourgeois

1. Etude sur le logement, point de départ pour une nouvelle politique du logement
 2. L'aide sociale pour le logement est passée de 2.3 mios en 2003 à 17 mios en 2013
 3. Le vieillissement de la population est un facteur certain
 4. Articles constitutionnels
- **Volonté du Slog de travailler par le biais de la LOG. Informer. Mettre en réseaux. Elaborer une nouvelle politique du logement. Légiférer avec les outils adéquats.**



3.3. Collaboration diverses: SPS / SASoc (La Tuile-Coop du logement fribourgeois) / SCC (fiscaux, droit de mutation) / DAEC

SPS : partage d'infos / réflexion sur les personnes âgées, Senior + / orientation de l'offre / coordination entre DEE et DSAS / réflexion sur fin de l'aide LCAP (prestations complémentaires)

SASoc : séance sur le logement / Augmentation des fonds utilisés pour l'aide au logement / Membres du Conseil d'Etat informés / divers acteurs actifs sur le thème du logement / coopérative du logement fribourgeois : améliorer l'offre, La Tuile : achat d'un immeuble

SCC : exonération fiscale pour entités d'utilité publique / réduction des droits de mutation (évaluation en cours)

DAEC : réflexion dans cadre du Plan directeur cantonal / LAT. Interaction au niveau des plans d'aménagements locaux (PAL) : info sur les instruments de la LOG

Réflexion sur l'offre de logements : mieux la maîtriser afin de réduire les coûts finaux pour l'Etat et les Communes

3.4: Projets divers : Diabolo Menthe à Cardinal



3.4 Diabolo Menthe

94 appartements / 1 crèche / 42 logements pour seniors avec conciergerie sociale / siège de ProSenectute Fribourg



3.4 : Parloca Fribourg / Trèfle à 4

Parloca Fribourg (fondation) : acquisition de 6 immeubles locatifs. Parc désormais de 569 appartements (photos Baretta 30 à Marly). Contact avec OFL. Utilisation fonds de roulement. Future utilisation des prêts CCL dès nouvelle tranche



Trèfle à 4 (nouvelle coopérative) : collaboration de 4 communes. Lead St-Aubin, pour la réalisation d'un immeuble de 14 appartements protégés. Demande d'adhésion à l'ARMOUP faite en 10.2015



3.4 Le Verger / Société coopérative du Vully)

Le Verger (société anonyme) : don d'une maison villageoise avec 6'000 m² de terrain pour la réalisation d'un immeuble mixte, PPE, logements protégés



Coopérative du Vully : don d'un terrain pour 920/m, construction de 27 appartements protégés sur une parcelle adjacente à un EMS



14.10.2014

3.4. Apartis Fribourg

- Fondation dont le but est de mettre à disposition et d'administrer des logements pour les étudiants dans le ville de Fribourg et dans les environs (Photo Givisiez)
- 862 logements à fin 2014
- 20 immeubles
- Dettes CCL 43.8 mios
- Prêt ARMOUP 2.2 mios
- Prêt BCF 5 mios



3.4. Fondation de la ville de Fribourg en faveur du logement

- 119 logements sis dans le quartier du Jura (photos)
- Prêt CCL
- 44 logement à Sémiramis (Pérolles)



3.4. Patrimob / VD

- Diverses coopératives, notamment Cité-derrière (photos Sirius), PrimaVesta (logements protégés), Arc-en-ciel (canton de Neuchâtel)
- Partenariat d'abord avec les Communes
- Prêt pour la création d'une coopérative sur le canton de Fribourg (1 représentant par commune dans le Conseil d'administration de la coopérative)
- Exemple : 1 immeuble PPE, 1 immeuble location, 1 immeuble logement protégé



3.4. SCHL / LSR (logement social Romand)

- 57 immeubles, photo Maillefer
- Plus de 2000 logements
- Gérance, construction et administration d'immeubles
- LSR a des immeubles à Marly et Estavayer-le-Lac
- Proposition d'appuyer des coopératives fribourgeoises



4. Conclusion : Il existe donc une structure !

- La fin de la LCAP approche
- La structure fédérale existe
- Les appuis romands et fédéraux sont là

... à nous d'utiliser la structure en place et développer les logements à prix abordables en terres fribourgeoises.

- Les communes peuvent d'ores et déjà contribuer de manière significative au développement du parc immobilier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en :
 - Mettant des terrains à disposition des MOUP (en propriété ou droit de superficie)
 - Fournir des appuis financiers

4. Conclusion : Il existe donc une structure !

Les challenges cantonaux et communaux seront de :

- Formuler une nouvelle politique du logement
- Légiférer
- Trouver les terrains / les immeubles
- Assurer le financement des fonds propres



Questions ?



Merci de votre attention

Liens utiles

Armoup : www.armoup.ch

CCL : www.egw.ccl.ch

CCH : www.hbg-cch.ch

OFL : www.ofl.admin.ch

Contact auprès du SLog

Service du Logement du canton de Fribourg

slog@fr.ch

Site internet en cours de réalisation

Pérolles 25, 1700 Fribourg

Contact :

Pascal Krattinger, chef de section

026 305 24 11

pascal.krattinger@fr.ch

Annexes

Commission Cantonale du Logement :

Membres 2015

Vonlanthen Beat	Président	DEE
Jungo Irmgard	Membre	Sternhaus AG
Cornu Jean-Claude	Membre	ECAB
Aebischer Valentin	Membre	Asloca Sarine
Clerc François	Membre	Parloca Fribourg
Heegaard Pierre	Membre	OFL
Mollard François	Membre	SASoc
Papi Giancarla	Membre	SECA
Wicht Pierre	Membre	CFI
Moussa Elias	Membre	Asloca Deutschfreiburg
Godel Marcel	Secrétaire	DEE

Groupe de travail technique : Membres 2015

- **Pascal Krattinger**, Chef de section au Service du logement SLog, coordinateur ;
- **Pierre Heegaard**, Représentant de l'Office fédéral du logement OFL ;
- **Simon Richoz**, responsable du plan directeur cantonal au SeCA
- **Sibylla Pigni**, Collaboratrice scientifique universitaire au Service de l'action sociale SASoc ;
- **Elodie Surchat**, représentante de l'ASLOCA ;
- **Raymond Dévaud**, Syndic de le Flon, représentant des communes ;
- **Judith Camenzind Barbieri**, cheffe du projet Senior + auprès du Service de la prévoyance sociale SPS,
- **Marcel Godel**, Responsable du Service du logement Slog (invité)

Quelques chiffres sur la LCAP

Aide de la Confédération (durant 21 ans et non 25 ans)

Suisse	Fribourg
Immeubles locatifs	Immeubles locatifs
A) 39'370 logements en 2000	A) 4'252 logements en 2001 (10.8% CH)
B) 105 mios en 2001	B) 12.2 mios en 2002 (11.6% CH)
C) 19'449 en 2015	C) 2'201 en 2015 (11.3% CH)
D) 26 mios en 2015	D) 3.5 mios en 2015 (13.4% CH)

Fribourg gros utilisateur de la LCAP : 10.8% du nombre de logements et 11.6% de l'aide de la confédération, raison peut-être pour laquelle rien n'a encore été entrepris pour la suite

Que font les autres cantons ?

Neuchâtel

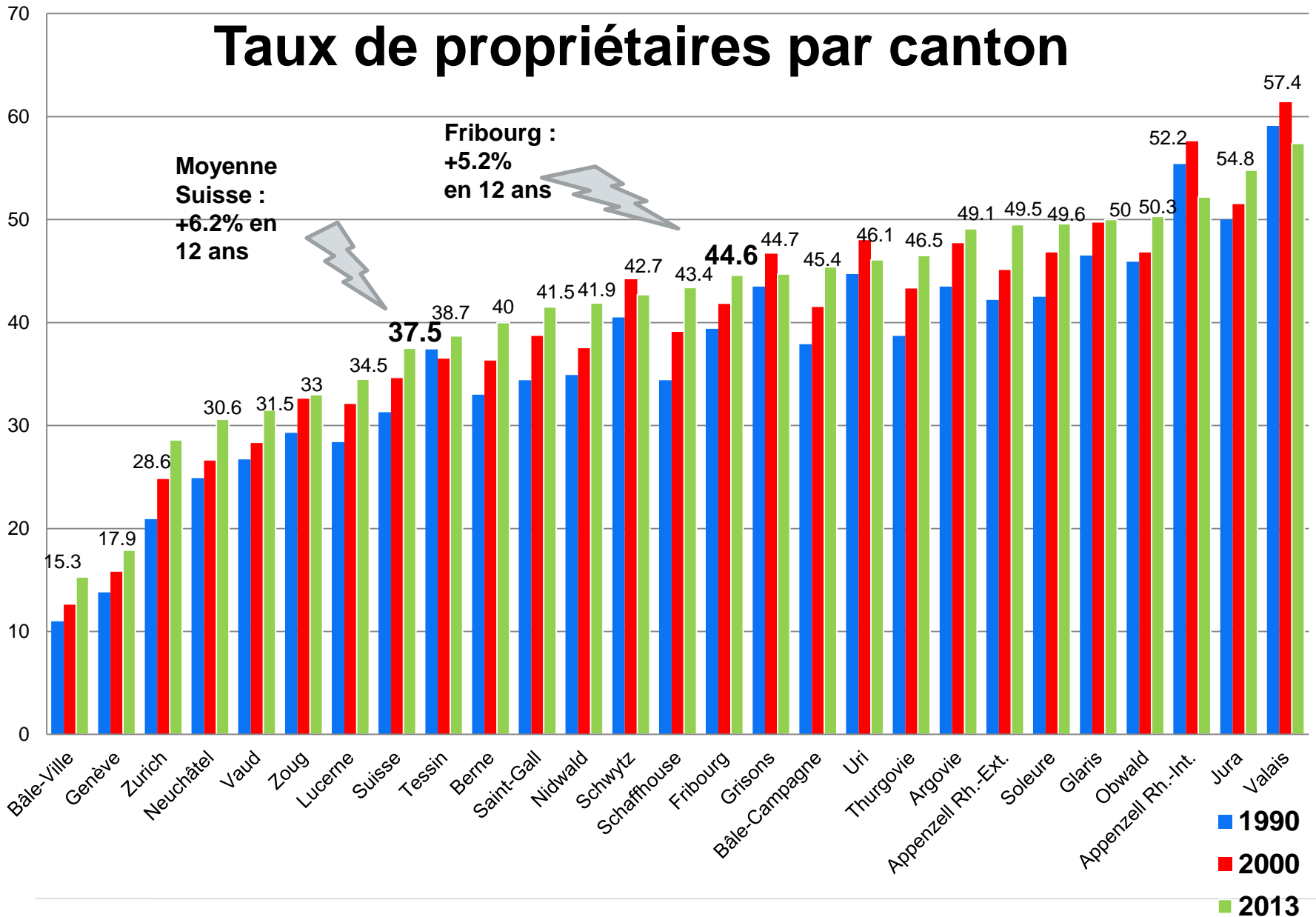
- Mise à disposition de terrain en droit de superficie
- Cautionnement des emprunts jusqu'à concurrence de 30%
- Octroi de prêts garantis par gage immobilier au max à 20% du coût sur 20 ans
- Prise en charges d'intérêts pour 20 ans sur rénovation
- Acquisition de part sociales de coopératives, quota 20%

 **Crédit cadre de 18 mios pour 4 ans**

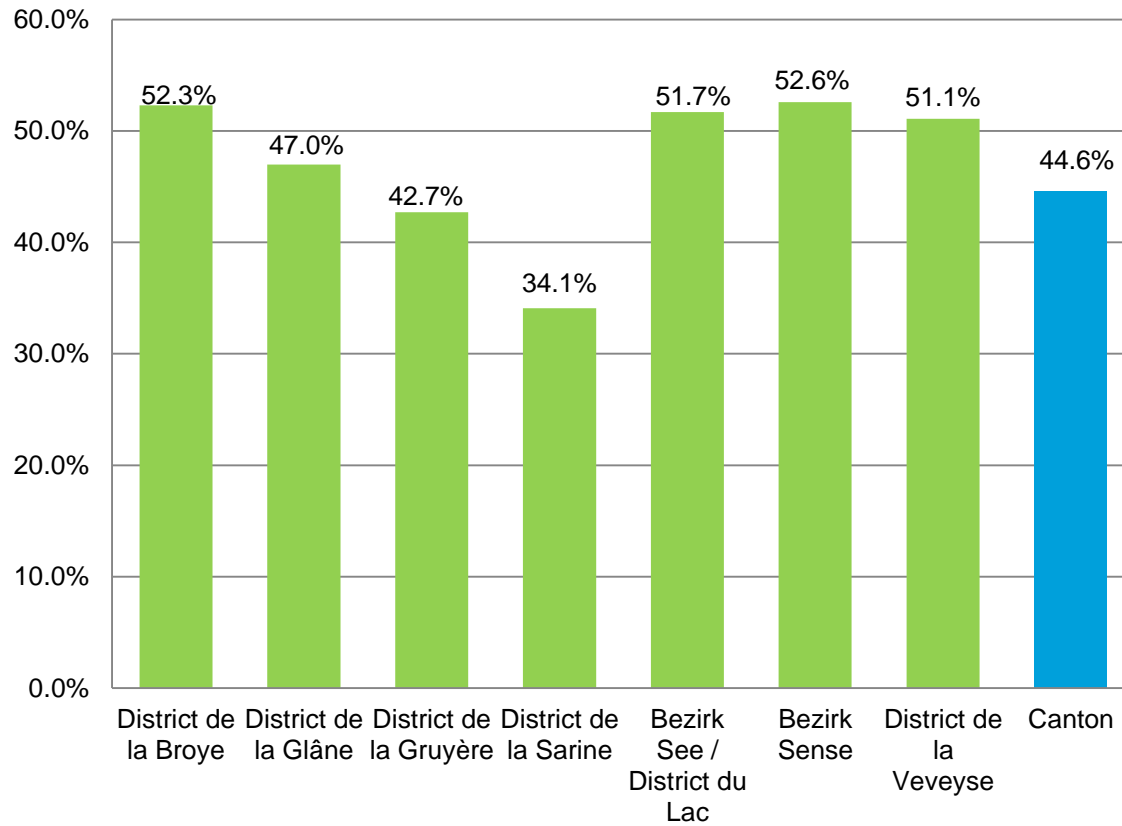
Vaud

- Aide financière via subvention annuelle sur 15 ans, cautionnement de la commune
- Prêts sans intérêt pour transformation de logements existante en zone périphérique
- Prêts sans intérêts pour les logements protégés pour personnes âgées, prêts à 0.5% pour logements pour étudiants
- Cautionnement, arrière cautionnement
- Aide individuelle au logement

Taux de propriétaires par canton



Taux de propriétaire par district / 2013



Etude Vaud / quelques slides sélectionnés



Descriptif de la recherche



Sondage

« *Ma vie, mon logement pour demain* »

réalisé pour l'Etat de Vaud - Lausanne

Département des institutions et de la sécurité - Services des communes et du logement

24 septembre 2015



Taux d'effort

6

(Base : 763 Vaudois / Non-réponses exclues)



42% consacrent plus de 25% des revenus au loyer

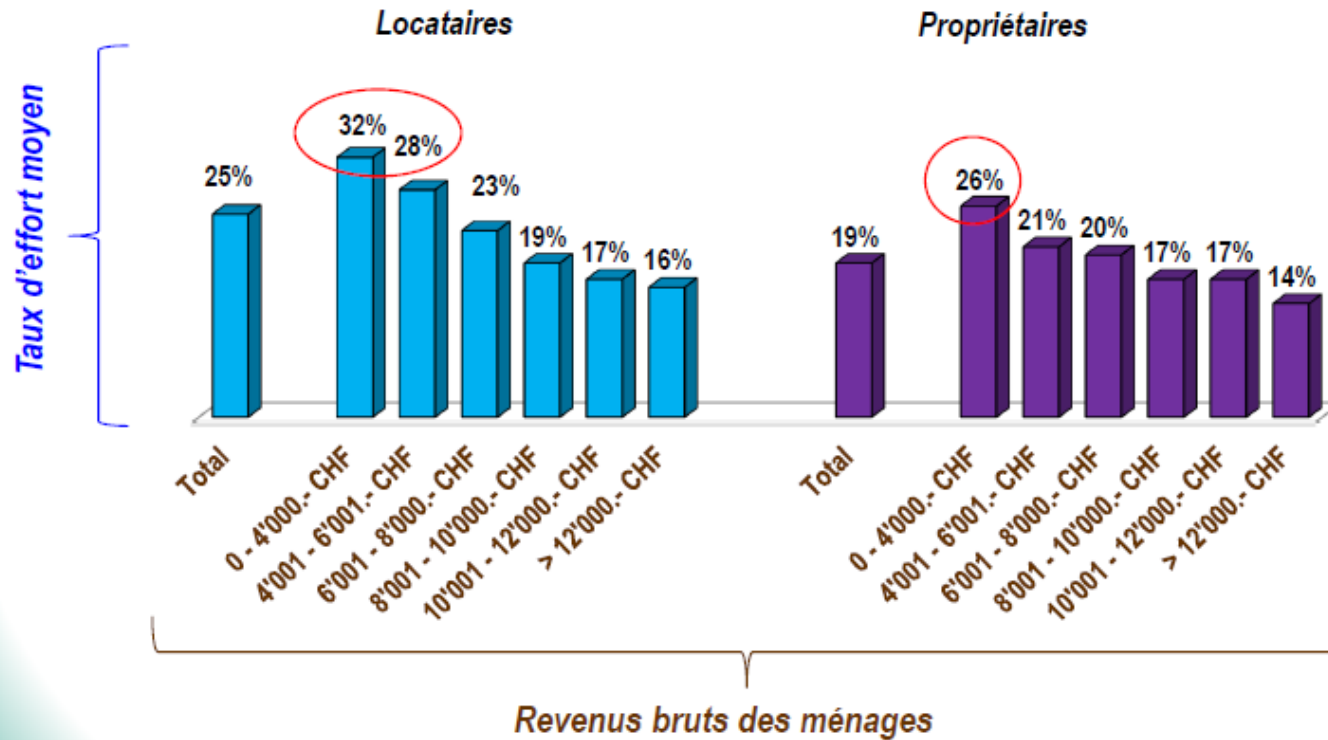
23% consacrent plus de 25% des revenus au loyer

➔ Taux d'effort moyen :
25% pour les locataires vs 19% pour les propriétaires

Taux d'effort moyen selon les revenus des ménages

7

(Base : 763 Vaudois / Non-réponses exclues)



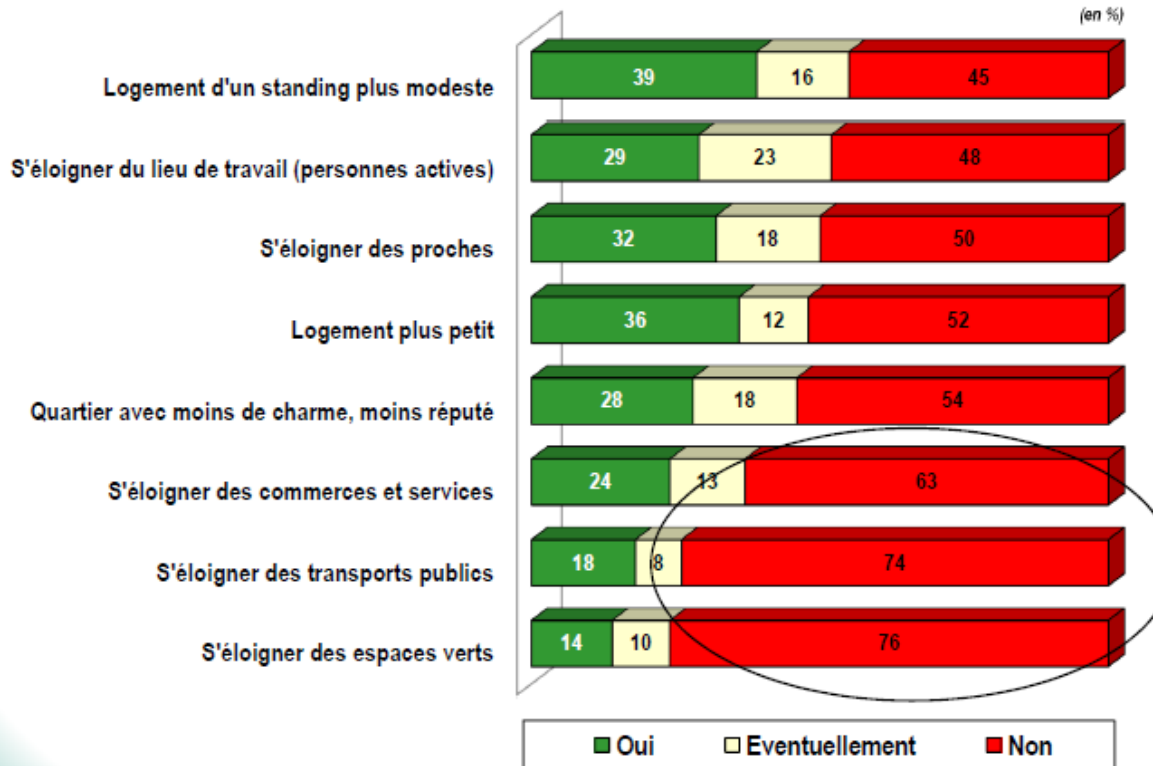
M.I.S
TREND

© Septembre 2015

Pour un logement à moindre coût, que serait-on prêt à faire ?

16

(Base : 1'020 Vaudois représentatifs / Non-réponses exclues)

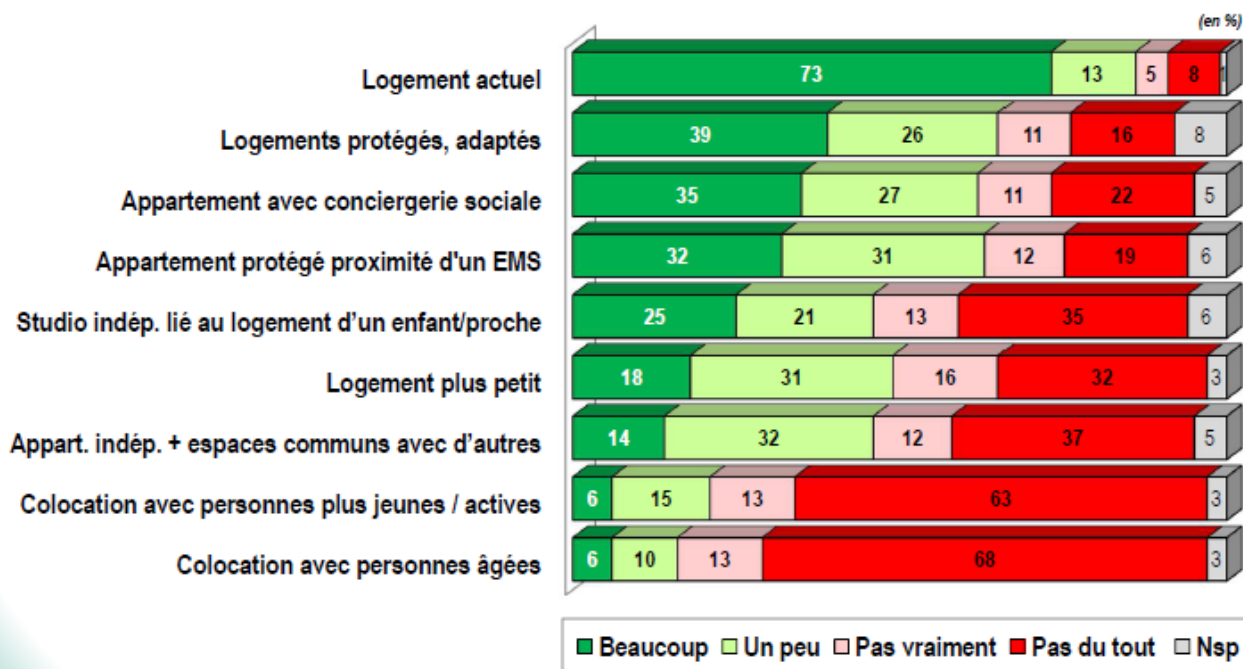


Réactions à divers types de logement pour les vieux jours

26

(Base : 391 Vaudois âgés de 55 ans & +)

« En pensant à vos vieux jours, pouvez-vous dire si les types de logements suivants vous séduiraient ou non ? »



Les principaux enseignements que l'on peut tirer de cette enquête

Situation actuelle:

- ☞ Un locataire sur quatre juge la charge représentée par son loyer trop élevée, à plus forte raison lorsqu'ils ont emménagé récemment.
- ☞ Le taux effort dépasse les 25% du revenu pour 4 locataires sur 10 (contre 2 propriétaires sur 10) et les 30% du revenu pour 2 locataires sur 10.

Perspectives:

- ☞ 6 locataires sur 10 souhaitent pouvoir habiter un autre logement d'ici à 10 ans contre 3 sur 10 pour les propriétaires.
- ☞ L'envie de devenir propriétaire est marquée pour 6 locataires sur 10 et 4 locataires sur 10 ont montré de l'intérêt pour les coopératives.
- ☞ En termes de typologie, les nouveaux modes d'habitation (écoquartiers, pièces partagées dans l'immeuble, coopératives d'habitant) se profilent comme des alternatives crédibles pour les locataires vaudois pour leur prochain logement.
- ☞ En termes de localisation, il est important que l'environnement de leur futur logement soit de bonne qualité (espaces verts, proximité des transports publics, proximité des commerces).
- ☞ Les seniors (55 ans +) conservent un grand attachement à rester dans le logement actuel de leur lieu de domicile. 37 % constatent cependant qu'il n'est pas adapté en l'état. L'intérêt est alors réel pour des logements protégés, des appartements avec conciergerie ou situés à proximité d'un EMS.