



## MESSAGE AU CONSEIL GENERAL

### relatif au règlement communal sur l'aide directe au logement

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le projet de règlement communal sur l'aide directe et indirecte au logement.

#### I. HISTORIQUE

Dans les années 90, une initiative du Parti socialiste a été acceptée par le Corps électoral de Villars-sur-Glâne. Elle visait le soutien à une aide au logement. Le montant inscrit au budget était de CHF 500'000.-, dont au moins CHF 50'000.- pour l'aide indirecte. Le règlement communal relatif à cette initiative a été modifié et prolongé à plusieurs reprises, déployant ses effets jusqu'au 31 décembre 1996.

En 1999, le Conseil communal, suite à la création de la Société coopérative VISAL, achetait 1000 parts sociales pour un montant de CHF 500'000.- et accordait un prêt sans intérêts de CHF 692'207.80 à VISAL, pour un montant total de CHF 1'192'207.80 (correspondant à l'ensemble des réserves de l'aide directe et indirecte). Avec cette opération d'aide indirecte au logement, les réserves de l'aide directe et indirecte ont été dissoutes.

Lors de sa séance du 14 décembre 2016, le Conseil général adoptait, sur proposition du Conseil communal, une reconduction du règlement modifié de 2006 pour une période de deux ans et non plus de cinq ans. La situation économique (projet de réforme fiscale des entreprises RIE III, finalement rejeté en 2017) et immobilière (fin progressive de l'octroi de subventions fédérales) nécessitait en effet que le Conseil communal puisse être plus dynamique dans la gestion budgétaire de l'aide au logement.



Le 12 décembre 2018, le Conseil général a, sur proposition du Conseil communal, reconduit le règlement pour une période d'un an et demi, soit jusqu'au 30 juin 2020, en procédant également à quelques adaptations dudit règlement.

Lors de cette séance, le Conseil communal a également proposé de mettre en place un groupe de travail afin de se pencher sur la politique du logement au niveau communal. La Commission de politique sociale s'est saisie de cette thématique et a procédé à une analyse de l'aide au logement actuelle ainsi qu'à évaluer et proposer des alternatives éventuelles.

En mars 2020, la Commission de politique sociale a transmis son rapport relatif à l'aide au logement. Elle arrive à la conclusion que l'aide directe au logement doit être supprimée de manière progressive. Par ailleurs, la commission propose que la Commune encourage le développement du logement coopératif à loyer modéré ainsi que la création de logements adaptés aux seniors par différentes mesures.

## II. SITUATION ACTUELLE

Il convient tout d'abord de présenter la situation actuelle, tout d'abord pour l'aide directe ainsi que pour l'aide indirecte.

### A. AIDE DIRECTE AU LOGEMENT

L'aide directe au logement a été introduite afin de soulager dans une moindre mesure une certaine catégorie de personnes. Il s'agit d'un nombre important de familles dites « working poor », c'est-à-dire des personnes qui travaillent à 100% mais dont les revenus ne leur permettent pas de subvenir à leurs besoins courants. Le moindre imprévu est susceptible de plonger ces personnes (essentiellement des familles monoparentales ou des personnes seules) dans la précarité ; elles ne disposent pas de suffisamment de moyens pour faire face aux impondérables (dentistes, frais médicaux et participations caisse maladie); l'aide au logement permet d'éviter le recours à l'aide sociale. Dans le contexte actuel de la crise liée au Covid-19, on peut s'attendre à ce que les demandes augmentent durant le premier semestre 2020 et qu'un certain nombre de personnes s'adressent au service social à l'automne selon l'évolution de la situation.

### STATISTIQUES DES BENEFICIAIRES DE L'AIDE AU LOGEMENT

	Nombre total de demandes	Nombre de demandes acceptées	Familles	Dont monoparentales	Rentiers AVS/AI
2020 (prov.)	*	102 confirmées + 6 en attente	102	*	5
2019	145	104	66	33	5
2018	185	122	78	39	5
2017	158	146	91	46	9
2016	248	147	88	50	9
2015	220	149	98	41	10

*\*données non disponibles*

La statistique de 2015 à 2018 permet de constater une stabilisation du nombre de demandes acceptées. Même si on dénote une diminution du nombre des demandes, le nombre de bénéficiaires reste quand même stable, ce qui tend à prouver qu'il y a un réel besoin pour cette subvention. Cette stabilité est encore confirmée par le faible turn-over au sein des bénéficiaires : 50% des bénéficiaires de l'aide au logement obtiennent les abattements y relatifs depuis 5 ans sans interruption.

La diminution du nombre de demandes et de bénéficiaires dès 2018 démontre que parmi les personnes qui bénéficient de l'aide au logement, plusieurs ont vu leur revenu augmenter et n'ont plus besoin de cette aide, ce qui est réjouissant. En effet, cela leur a permis de ne pas avoir recours à l'aide sociale et donc de s'endetter mais de pouvoir au contraire revenir à meilleure fortune.

Il a par ailleurs été fait une extrapolation des montants d'aide sociale en cas de suppression de l'aide au logement. Compte tenu du fait que, chaque année, cinq à sept personnes en moyenne sont au bénéfice d'une rente AVS/AI sans droit à des prestations complémentaires, il est vraisemblable que celles-ci auront recours à l'aide sociale. Par ailleurs, près des deux tiers des bénéficiaires de l'aide au logement sont des familles, dont plus de la moitié des familles monoparentales. Selon les statistiques de l'Office fédéral de la statistique<sup>1</sup>, ces dernières sont fortement exposées au risque de pauvreté. Il convient, dès lors, de les soutenir afin d'éviter qu'elles recourent à l'aide sociale.

Par ailleurs, il est encore bien trop tôt pour pouvoir évaluer concrètement les effets de la crise Covid-19 sur les populations bénéficiaires de l'aide au logement.

### **SITUATION FINANCIERE DE CES CINQ DERNIERES ANNEES**

En 2019, l'aide au logement a représenté un montant total de CHF 119'694.- (budget : CHF 220'000.-). Durant ces dernières années, les montants dépensés ont été les suivants:

<b>Comptes</b>	<b>Aide directe (en francs)</b>	<b>Part WEG (en francs)</b>
2019	119'694.- <sup>2</sup>	38'077.-
2018	213'816.-	61'444.-
2017	226'071.-	103'729.-
2016	234'575.-	124'777.-
2015	240'773.-	125'669.-
2014	228'498.-	121'472.-
2013	250'626.-	121'135.-

La diminution peut s'expliquer pour plusieurs raisons. Un des éléments les plus plausibles constitue la baisse des loyers suite à la diminution du taux hypothécaire. Par ailleurs, il ressort des constatations effectuées par le Service des finances que plusieurs locataires ont vu leur revenu augmenter. En effet, la majorité des bénéficiaires étant des familles, la reprise d'une

<sup>1</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/situation-economique-sociale-population/bien-etre-pauvrete/pauvrete-et-privations-materielles/risque-de-pauvrete.html>

<sup>2</sup> La diminution du montant alloué en 2019 s'explique notamment par le fait que les 2 premiers mois n'ont pas été couverts.

activité lucrative de l'un des parents lorsque les enfants ne sont plus en bas âge amène un revenu supplémentaire non négligeable. Enfin, la dernière modification du règlement sur l'aide directe au logement implique que l'on tient compte uniquement du loyer et non plus des charges.

## **B. AIDE INDIRECTE AU LOGEMENT**

La coopérative VISAL est une émanation de l'aide indirecte au logement. Dès sa création, elle a bâti deux immeubles au Chemin du Verger dans le prolongement d'une série d'immeubles érigés par des privés. Le Conseil d'administration, mis en place à l'époque, s'est surtout focalisé sur le rendement desdits immeubles, de sorte qu'il ne peut être dit, en toute objectivité, que la coopérative VISAL a rempli les objectifs pour lesquels elle a été créée. En effet, dès sa mise en service, les appartements ont été alloués à des personnes dont la situation financière ne présentait pas de particularités spécifiques permettant des abattements de loyer. Ce n'est que tardivement, c'est-à-dire à partir de 2011, que le nouveau Conseil d'administration a pu intensifier ses efforts afin de permettre à des personnes ayant des bas revenus de bénéficier de cette infrastructure. Néanmoins, comme il était difficile de résilier des baux de locataires présents, souvent depuis le début de la coopérative, il a fallu attendre les départs naturels pour parvenir à rétablir une situation plus conforme au but. C'est ainsi qu'actuellement 40% des appartements bénéficient d'abattements de loyer, dont certains d'importance. Cela dit, la non augmentation des loyers a certainement permis à des familles ayant des revenus moyens de se loger à des coûts plus conformes à leurs possibilités par rapport au marché du logement.

En parallèle, le Conseil d'administration de VISAL a décidé de diversifier sa sphère d'action. En effet, il a étudié plusieurs possibilités de rachats d'immeuble, voire de participations à des coopératives (logements mixité seniors-jeunes-familles) mais il a dû y renoncer faute de moyens financiers suffisants et pour ne pas préteriter la situation actuelle des immeubles dont il est propriétaire. De plus, entre 2014 et actuellement une progressive détente des coûts du logement a eu lieu, due aux baisses des taux hypothécaires. Cependant, vu les nouvelles situations de précarité au niveau du logement, depuis 2014, la coopérative VISAL a acheté un appartement et a conclu avec l'association « La Tuile » un partenariat. Cet appartement permet de loger des personnes bénéficiaires de l'accueil d'urgence et de profiter d'un accompagnement par les professionnels de la Tuile. En effet, il s'agit de personnes qui, à la suite d'une décompensation sociale ou familiale, se sont trouvées marginalisées et sans logement, bien qu'elles présentent une possibilité non négligeable de réinsertion sociale. Le programme ad hoc mis en place par La Tuile, en collaboration avec les villes (Fribourg, Bulle, Villars-sur-Glâne, Estavayer) permet justement de loger de manière indépendante ces personnes, tout en bénéficiant d'un encadrement adéquat, dans la perspective, au terme d'une période déterminée, de retrouver un logement propre. Cela leur permet une véritable réinsertion par le logement. En 2016, le partenariat avec « La Tuile » a été étendu pour permettre à des familles précarisées de trouver un logement rapidement (par exemple: femmes battues). Pour ce faire, un appartement dont la coopérative VISAL est propriétaire a été attribué comme logement dit "d'urgence". Ce logement permet d'éviter de devoir loger des familles à l'hôtel par exemple. Ces diverses actions et partenariats ont permis de commencer à orienter les activités de VISAL conformément aux objectifs premiers.

### **III. PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL**

Le Conseil communal a pris connaissance du rapport de la Commission de politique sociale et salue le travail de qualité et l'analyse effectués par les membres de la commission. Il juge les propositions intéressantes et estime qu'elles méritent une réflexion approfondie.

Le Conseil communal propose, dans un premier temps, de prolonger l'aide directe au logement pour une durée de six mois, soit du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 décembre 2020.

Cela lui permettra de procéder d'abord à une analyse approfondie de la situation, plus particulièrement sur le plan financier. En effet, compte tenu de la situation actuelle, les effets de la réforme fiscale des entreprises (PF 17) et surtout les effets de la crise liée au Covid-19 ne sont pas encore connus et risquent d'avoir un impact important pour la Commune. Avant de se lancer dans de nouveaux projets et investissements, le Conseil communal souhaite avoir un aperçu de la situation à venir en raison de la crise actuelle et pouvoir prendre une décision en toute connaissance de cause.

De plus, le Conseil communal estime également légitime que la société coopérative VISAL puisse prendre connaissance des recommandations de la Commission de politique sociale et se prononcer quant aux propositions émises. En raison de la situation liée au Covid-19, le Conseil d'administration de la coopérative n'a pas encore eu l'occasion de se réunir pour en discuter, il devrait le faire d'ici l'automne prochain.

Le Conseil communal présentera en fin d'année un message prenant en considération les recommandations de la Commission de politique sociale et tenant compte de l'analyse de la situation financière de la Commune ainsi que de la prise de position de VISAL.

En conclusion, le Covid-19 a pris tout le monde de court et aura probablement de lourdes conséquences sur la Commune et ses habitants. Par conséquent, le Conseil communal a besoin d'un peu de temps supplémentaire pour analyser la situation et propose de prolonger l'aide directe au logement pour une durée de six mois, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

### **IV. ADAPTATION DU RÈGLEMENT**

**Entrée en vigueur et durée de validité : art. 15 al. 2**

Le nouveau règlement déploiera ses effets du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 décembre 2020. La teneur de l'article serait : « Il déploie ses effets jusqu'au 31 décembre 2020 ».

### **V. CONCLUSION**

Le Conseil communal a pris connaissance des recommandations de la Commission de politique sociale. Il salue le travail de qualité et l'analyse effectués par les membres de la commission et entend examiner les recommandations pour l'avenir de sa politique de logement.

Toutefois, avant de se lancer dans d'éventuels changements et investissements, il souhaite tout d'abord procéder à une analyse plus poussée, notamment au regard de la situation financière de la Commune et des conséquences liées à la réforme de l'imposition des entreprises (PF 17) ainsi que celles liées au Covid-19.

Le Conseil communal procédera à cette analyse car il considère qu'une commune comme Villars-sur-Glâne se doit d'avoir une politique de logement et doit offrir à l'ensemble de ses citoyens des prestations dignes d'améliorer leur qualité de vie et surtout aux plus faibles d'entre eux.

Le Conseil communal invite dès lors le Conseil général à adopter le présent règlement tel que proposé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

La Conseillère communale  
responsable du dicastère Santé, social et curatelles

Alizée REY

Approuvé par le Conseil communal  
dans sa séance du 25 mai 2020

**AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL**

**Le Secrétaire**

Emmanuel Roulin



**La Syndique**

Erika Schnyder

**Annexe** : Règlement communal relatif à l'aide au logement

# VILLARS-SUR-GLÂNE



**REGLEMENT COMMUNAL**

**RELATIF A**

**L'AIDE DIRECTE AU LOGEMENT**

# REGLEMENT COMMUNAL RELATIF A L'AIDE DIRECTE AU LOGEMENT

**Le Conseil général de Villars-sur-Glâne**

**V u :**

Le message du Conseil communal du 19 novembre 2018

**A r r ê t e :**

## **I. BUT**

Art. 1      <sup>1</sup>La Commune de Villars-sur-Glâne consacre, chaque année, un montant destiné à l'aide directe au logement. Ce montant est inscrit au budget de fonctionnement.

<sup>2</sup>Cette aide prendra la forme d'une aide directe au paiement du loyer des familles, y compris monoparentales et des rentiers AVS/AI, à l'exception des bénéficiaires de prestations complémentaires et des personnes recevant des prestations au titre de l'aide sociale.

## **II. AIDE DIRECTE**

Art. 2      L'aide directe sera exercée en principe sous la forme d'une allocation de logement.

### **A. Allocation de logement**

#### **1. Demande**

Art. 3      Les personnes domiciliées à Villars-sur-Glâne depuis trois ans (locataires), à l'exclusion des personnes en séjour et des personnes résidant dans un home pour personnes âgées, se trouvant dans une situation financière difficile peuvent adresser une demande d'aide à l'administration communale.

Art. 4      <sup>1</sup>Les requérantes et requérants remplissent à cet effet une formule délivrée par l'administration, en y joignant une copie du dernier avis de taxation fiscale de toutes les personnes vivant dans leur ménage.

<sup>2</sup>Ils produiront une copie de leur bail à loyer, des avenants éventuels ainsi qu'un récépissé du dernier loyer versé.



## **2. Examen**

- Art. 5 La demande sera examinée par l'administration communale qui établira un dossier complet après avoir consulté le Contrôle de l'habitant pour vérifier la situation de famille et des personnes occupant le logement.

## **3. Conditions d'octroi**

- Art. 6 <sup>1</sup>Seront prises en compte les demandes des personnes dont le revenu imposable et la fortune n'excèdent pas la limite fixée par ordonnance du Conseil communal. Ce dernier adapte la limite au début de chaque entrée en vigueur du règlement.

<sup>2</sup>Dans les cas où il y a une différence notable entre le revenu imposable et la situation actuelle et réelle de revenu et de fortune du contribuable, l'autorité communale peut établir sa propre taxation. Il en est de même en cas de changement important de la situation de famille et de revenu.

- Art. 7 Une seule personne par ménage peut prétendre à l'allocation de logement. Lorsque d'autres personnes contribuent aux frais du ménage, leurs revenus s'ajoutent à celui du bénéficiaire de l'allocation de logement.

- Art. 8 <sup>1</sup>Ne peuvent être pris en considération pour l'octroi d'une allocation que les logements adaptés aux besoins de leurs occupants, avec un taux d'occupation raisonnable.

<sup>2</sup>L'occupation est raisonnable si le nombre de pièces du logement (non compris la cuisine) correspond au nombre de membres du ménage.

<sup>3</sup>Pour les rentiers AVS/AI, les veufs ou veuves avec enfant(s), les personnes séparées judiciairement ou divorcées ayant la garde des enfants, une unité sera ajoutée pour le calcul du nombre de pièces, sauf circonstances particulières.

## **4. Décision**

- Art. 9 <sup>1</sup>La décision relève du Service communal des finances.  
<sup>2</sup>Lorsque tous les documents prescrits par le présent règlement auront été déposés, le service prendra sa décision dans les deux mois.

## **5. Montants alloués**

- Art. 10 <sup>1</sup>Le montant annuel de l'allocation attribuée, ne devra pas dépasser le 10 % du loyer à payer, net de charges. Il sera fixé en tenant compte notamment du taux d'occupation raisonnable au sens l'article 8 et des loyers usuels.

<sup>2</sup>Le barème sera établi à chaque entrée en vigueur du règlement par le Conseil communal sur préavis de la Commission de politique sociale en tenant compte des finances communales.

## **6. Mode de paiement**

Art. 11 En règle générale, l'allocation est versée semestriellement.

## **7. Modification de la situation**

Art. 12 Le bénéficiaire de l'aide au logement est tenu d'annoncer sans délai à l'administration communale toute modification de sa situation financière ou familiale, notamment changement d'état civil, naissance, décès, taxation intermédiaire.

## **8. Restitution**

Art. 13 Les prestations perçues indûment doivent être restituées.

## **B. Voie de droit**

Art. 14 <sup>1</sup>Les personnes qui remplissent les conditions requises (art. 5 et 6) et qui n'ont pas reçu d'allocation de logement peuvent adresser une réclamation au Conseil communal, dans les 30 jours dès notification de la décision.

<sup>2</sup>La procédure de réclamation est gratuite, à moins que la réclamation ne soit manifestement abusive.

## **III. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE VALIDITE**

Art. 15 <sup>1</sup>Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'Economie et de l'Emploi.

<sup>2</sup>Il déploie ses effets jusqu'au 31 décembre 2020.

## **IV. DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES**

Art. 16 <sup>1</sup>Pour les cas non prévus dans le présent règlement, la demande sera soumise au Conseil communal pour décision.

<sup>2</sup>Sont applicables par analogie les dispositions prévues par la législation fédérale et cantonale en matière d'assurances sociales et d'allocations familiales.

Ainsi arrêté par le Conseil communal dans sa séance **du 25 mai 2020**

**AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL**

**Le Secrétaire**

**La Syndique**

Emmanuel ROULIN

Erika SCHNYDER

Adopté par le Conseil général dans sa séance du .....

**AU NOM DU CONSEIL GENERAL**

**Le Secrétaire**

**Le Président**

Emmanuel ROULIN

Nicolas SCHMIDT

**Approuvé par la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE)**

**Le Conseiller d'Etat, Directeur**

**Olivier Curty**

Fribourg, le