

Réponse aux postulats

Postulat 002 : Mme Uehlinger – M. Moret : Développement du logement coopératif

Postulat 003 : Mme Polito – M. Andina : Favoriser le logement d'utilité publique en tenant compte des aspects de durabilité écologique

Par postulat du 19 février 2014, les Conseillers généraux Mme Uehlinger et M. Moret invitaient le Conseil communal à étudier les possibilités de développement du logement de type coopératif à Villars-sur-Glâne, tenant compte notamment de la mise à disposition de terrains, d'un développement de la coopérative Visal et de partenariats potentiels.

Par postulat déposé le 7 mai 2014, les Conseillers généraux Mme Polito et M. Andina, en complément du précédent postulat, demandaient au Conseil communal de fournir un aperçu des différents modèles de promotion de logement coopératif en Suisse, notamment ceux fondés sur des critères de durabilité écologique, de faire le point des programmes de promotion de logement existant aux niveaux fédéral, cantonal et communal et de proposer des scénarii de politique communale plus volontariste en matière de logements d'utilité publique et à caractère durable.

En réponse à ces deux postulats traités ensemble, le Conseil communal se détermine comme suit.

Avant-propos

Tout d'abord, le Conseil communal rappelle que la commune a créé la société coopérative Visal, en 1996 déjà, dans le but de mettre à disposition de la population des logements à caractère social. Cette coopérative dispose de 2 immeubles pour un total de 16 appartements. Dès leur construction, les logements ont vite trouvé preneur, mais il est vrai que le nombre d'appartements avec abaissement de loyer étaient plutôt limités, voire marginaux. Cela s'explique sans doute par une politique peu active des membres du comité à ses débuts, certainement par souci de ne pas laisser de logements vacants, surtout au vu du faible nombre de demandes. Depuis 2006, une nouvelle tendance visant à renforcer la demande en faveur d'abattements a été mise en place, avec des délais d'attente plus longs pour la vacance d'appartements. Une publicité plus dirigée dans ce sens est systématiquement faite en cas de départ en vue de rechercher des nouveaux locataires. Si le taux des abaissements a pu être augmenté, en revanche, il reste encore trop faible. C'est notamment parce que le tournus des locataires présents depuis le début est très faible, avec pour corollaire un nombre réduit de logements vides et disponibles sur le marché. Néanmoins, force est de constater, à chaque vacance, que les demandes pour un abattement de loyer sont malgré tout faibles et que peu de postulants en remplissent les conditions. A cet effet, il n'est pas inutile de préciser que les loyers facturés correspondent à ceux du marché, ceux qui en ont droit pouvant faire valoir un abattement.

Cela dit, dans un souci de favoriser davantage l'accès au logement de personnes marginalisées ou défavorisées, le Conseil communal a passé un accord avec La Tuile dans le but de mettre à disposition un ou plusieurs appartements de réinsertion par le logement de personnes ayant perdu leur logement à la suite d'une dérive personnelle. Actuellement, c'est

un appartement de 3 pièces, devenu vacant, qui est à disposition de la Tuile, comme première étape.

Le Conseil communal rappelle aussi que l'aide au logement, prorogée systématiquement depuis sa création (environ 250'000 francs/an) permet d'aider les personnes dont les revenus sont bas, de se loger à des conditions convenables. Cette formule présente l'avantage d'être d'application simple et de favoriser l'implantation dans tous les quartiers de la commune.

De plus, depuis le 1er janvier 1975, la Confédération a encouragé la construction et l'accession à la propriété de logements dans le cadre de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Dans ce cadre, notre Commune participe chaque année à hauteur d'environ 130'000.- francs et ce pour une durée de 25 ans.

De manière générale, les terrains actuellement disponibles pour le logement dans la commune ne sont pas légion. Une surface permettant de réaliser une construction de 5'000 m² SBP (surface brute de plancher) est disponible en zone Centre dans le secteur de Nuithonie. Dans le secteur des Daillettes les terrains que la Commune vient d'acquérir offrent aussi des possibilités de logements dans un périmètre de mixité. Dans l'option de la création de nouveaux quartiers, dans le cadre du PAL actuellement en révision, la Commune devrait disposer de nouveaux terrains et une analyse pourrait se faire à ce moment. Toutefois, la mise en zone de ces secteurs présente de nombreuses difficultés.

Politique fédérale d'encouragement au logement

S'agissant des programmes d'encouragement, au niveau fédéral, il existe toute une kyrielle de mesures. Dans ses programmes de soutien aux coopératives, la Confédération encourage les logements à prix avantageux, plus spécifiquement dans les centres urbains et périurbains. Ces logements doivent présenter des prix modérés par rapport aux prix du marché de la région dans laquelle ils se trouvent. Les individus y ont accès en fonction de leurs revenus et de leur situation personnelle. Les communes sont appelées à, soit construire elles-mêmes des logements, soit à les subventionner par des versements en espèces ou des mises à disposition de terrains ou encore par des aides et conseils, notamment lors de négociations ou en cas de modification de zones. Les partenariats public-privés sont encouragés. Les aides ne sont accordées que pour autant que les cantons et les communes mettent aussi des moyens dans une mesure équivalente.

Les communes doivent d'abord procéder à une analyse du marché du logement ; puis elles clarifient les objectifs pour la prise de mesures adéquates et enfin elles prennent des mesures. Par après, elles sont tenues de vérifier les résultats et de faire une information et une sensibilisation à la population.

La Confédération dispose de moyens financiers spécifiques à cet effet :

- Le Fonds de roulement instauré dans le cadre de la loi sur le logement qui alloue des prêts à taux favorables, remboursables au fur et à mesure, mais au plus tard après 25 ans ; ces montants vont jusqu'à Fr. 45'000.00 au maximum par logement et jusqu'à une limite de gage de 95% ;
- La Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique CCL qui place des emprunts sur le marché des capitaux pour financer des logements abordables (jusqu'à 1% inférieurs aux taux d'intérêt fixe de même durée et cautionnés par la Confédération) ;

- La Coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation CCH qui permet des intérêts plus favorables et des nantissements à des projets de coopératives jusqu'à 90% ;
- Des Fondations de solidarité créées par des associations de coopératives qui soutiennent ainsi les projets de leurs membres.

Actuellement, la politique de la Confédération encourage des constructions qui respectent un développement territorial durable, dans le cadre des 44 projets-modèles mis en œuvre par l'Office fédéral du logement (OFL). Dans ce cadre, les coopératives doivent respecter ces mesures si elles entendent bénéficier des aides fédérales et cantonales.

Les coopératives doivent adopter le principe de l'utilité publique pour bénéficier des subventions et autres mesures, c'est-à-dire qu'elles doivent soustraire durablement leurs immeubles de la spéculation et doivent calculer un loyer de quelque 20% inférieur à celui de l'ensemble du marché. Ces coopératives sont considérées comme la troisième voie en matière de logement. Il y a 1'500 coopératives de ce genre en Suisse ayant environ 160'000 logements situés dans plus de 800 communes. Par ailleurs, les communes, fondations et sociétés anonymes d'utilité publique détiennent encore plus de 100'000 appartements. Selon les études menées par l'OFL, malgré toutes les mesures prises, les coopératives ne sont pas encore suffisantes, surtout dans les zones à forte tension immobilière. Une des raisons tient à la faiblesse des taux d'intérêts actuels qui permet la construction de nouveaux logements à des prix abordables, sans passer par les règles strictes et complexes liées aux emprunts ou aux cautionnements de la Confédération.

Le Conseil fédéral entend renouveler le crédit-cadre destiné à cautionner la promotion du logement. Il a proposé au Parlement d'adopter un crédit-cadre de 1'900 millions de francs pour des engagements conditionnels en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Conformément au message approuvé le 20 août 2014, ce crédit servira avant tout à cautionner les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Il n'entraînera de dépenses effectives que si une caution devait être honorée.

Politique cantonale d'encouragement au logement

Au niveau cantonal, la politique du logement vise à améliorer la qualité du marché du logement dans le canton. Selon le site de l'Etat de Fribourg, cette politique est expliquée comme il suit : « Elle contribue notamment à garantir la présence sur le marché d'une offre suffisante en logements à loyer modéré. Plusieurs objectifs commandent cette politique:

- faciliter l'accession des personnes à revenu modéré au logement
- permettre à certaines catégories de la population (handicapés, personnes âgées, jeunes en formation) l'accession à un logement adapté à leurs besoins particuliers
- encourager l'acquisition de logements en propriété

Le rôle de l'Etat

L'intervention de l'Etat dans le secteur du logement est très variable parce qu'étroitement liée à la situation du marché immobilier. L'Etat n'assume qu'un rôle de régulateur du marché par une politique de subventionnement. En période de pénurie de logements et de taux hypothécaire très haut, les aides financières sont accordées plus facilement, alors qu'en période d'excédent de l'offre en logements, elles ont tendance à reculer. »

Politique du Conseil communal de Villars-sur-Glâne

A Villars-sur-Glâne, le Conseil communal a pu constater, au cours de ces dernières années, un taux de logements vacants faible mais sans qu'il n'y ait de véritables tensions. Compte tenu des taux d'intérêts actuels et du fait que cette situation perdure (et ne montre aucun signe de péjoration), les loyers du marché sont abordables ou à tout le moins voisins de ceux qui bénéficient d'abattements. D'autre part, vu le faible taux de demandes de loyers subventionnés auprès de la coopérative Visal, le Conseil communal conclut à ce que sa politique en faveur du logement est suffisante. A cet égard, le fait d'avoir, à chaque législature, prorogé l'octroi de l'aide directe au logement, versée aux personnes qui en remplissent les conditions, malgré que la situation, depuis quelques années, n'est plus aussi tendue qu'au moment de la mise en œuvre de l'aide au logement, permet de toucher la population directement concernée qui a ainsi le choix du logement et du quartier où elle souhaite s'installer sur tout le territoire de la commune. Cette aide directe constitue une exception, certes, dans le système d'encouragement au logement sur le territoire suisse, mais fait partie des prérogatives communales retenues par la politique fédérale et s'inscrit parfaitement dans le cadre du programme de législature du Conseil communal dans ce domaine.

Le Conseil communal entend intensifier l'utilisation de Visal dans sa politique d'encouragement aux logements abordables. A cet égard, il n'hésitera pas à garder un logement vacant, jusqu'à trois mois, voire plus si nécessaire, afin que la coopérative puisse remplir ses buts. D'un autre côté, il pourrait accorder un prêt à Visal, si la coopérative décidait d'acquérir de nouveaux logements ou s'associait à un autre partenaire qui partage les mêmes principes, en vue de construire des logements à prix abordables.

Dans cette ligne, le Conseil communal avait entrepris des pourparlers avec un bureau d'architectes et Pro Senectute dans le but de construire un complexe de logements adaptés pour personnes âgées avec prestations sociales et possibilités d'avoir des locaux pour les besoins des écoles ou de la petite enfance. A cet égard, il était prêt à céder un terrain à Pro Senectute, à un prix inférieur au marché et à installer un partenariat avec cette association. Cette démarche n'a pu aboutir pour des raisons inhérentes à Pro Senectute. Le Conseil communal et la coopérative Visal ont cherché à réaliser malgré tout ce projet, avec un autre partenaire, mais il n'a pu aboutir. Néanmoins le Conseil communal n'exclut pas une nouvelle collaboration si l'occasion se présente.

S'agissant de logements adaptés pour seniors et pour étudiants, le Conseil communal a octroyé l'autorisation à la coopérative Solidalitas, de réaliser un lotissement dans la zone d'intérêt général située à Bertigny, en s'assurant que ce dernier respecte les exigences fédérales et cantonales.

Néanmoins, actuellement, le Conseil communal n'entend pas modifier fondamentalement sa politique. En particulier, il ne cèdera pas les (rares) terrains dont il dispose à une coopérative pour la création de logements à prix avantageux. D'une part, la demande ne paraît pas pressante dans la commune et, d'autre part, il convient de garder en vue l'assiette fiscale actuelle qui est en train de se péjorer s'agissant des personnes physiques. Nonobstant les constatations d'études selon lesquelles une densification de logements à prix modérés est plus favorable, fiscalement parlant, à un lotissement de villas individuelles habitées par des revenus supérieurs, la constatation qui s'impose à Villars-sur-Glâne est que l'importante densification du quartier de Cormanon-Est, qui a vu la commune s'agrandir de quelque 1357 habitants supplémentaires en une législature, n'a pas abouti à des augmentations fiscales significatives. Singulièrement, ces dernières années, les rentrées fiscales des personnes physiques ne cessent de décroître dans une proportion assez inquiétante. Dès lors, favoriser

l'implantation, sur le territoire de la commune, de nouveaux habitants avec des revenus modérés à bas, risque de péjorer davantage le phénomène de chute de rentrées fiscales. Le Conseil communal est donc d'avis qu'il importe de garder un équilibre entre hauts, moyens et bas revenus.

En l'état, le Conseil communal reste convaincu que la politique suivie jusqu'ici a porté ses fruits. S'il est ouvert à un développement dans le sens indiqué dans sa réponse, il n'entend pas prendre l'initiative de lui-même dans le sens des postulants.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel ROULIN



La Syndique



Erika SCHNYDER

Villars-sur-Glâne, le 17 novembre 2014