

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

(du 4 juillet 2006)

6 - 2006 - 2011 : Fondation de la Ville en faveur du logement

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Par la présente, le Conseil communal propose que le Conseil général accepte de renoncer aux intérêts à percevoir sur le capital de Fr. 1'850'000,-- pour les années 2007 à 2011 comprise en faveur de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement. Cette demande, pour la période 2002-2006, avait déjà été acceptée à l'unanimité du Conseil général le 17 décembre 2001. Cette nouvelle demande s'explique pour les raisons suivantes.

I. Historique de la Fondation

En 1986, à la suite de plusieurs interventions au Conseil général, le Conseil communal chargeait la Commission de l'édilité d'établir un inventaire des terrains situés sur le territoire communal et susceptibles de permettre la construction de logements sociaux.

En fonction de l'inventaire établi, une première surface d'environ 15'000 m² appartenant à la Bourgeoisie de Fribourg, dans la zone de Torry - Bonnesfontaines, pouvait être réservée pour la réalisation d'un projet permettant la construction d'environ 120 appartements à loyer subventionné.

Considérant les expériences positives réalisées par d'autres villes, le Conseil communal estimait que le support juridique de la Fondation offrait les moyens d'action plus souples et plus efficaces dans le domaine de

l'immobilier. C'est pourquoi, il approuvait, le 31 janvier 1990, les statuts de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement, fondation légalement constituée le 3 décembre 1990.

Le but de la Fondation est "la construction, l'acquisition en particulier sous forme de droit de superficie, l'exploitation et la gestion d'immeubles servant à des logements à caractère social. Le but de la Fondation ne peut être lucratif. La Commune de Fribourg garantit les engagements de la Fondation".

A la suite de cette constitution, la Fondation construisit entre 1992 et 1995 le complexe immobilier "Cité du Grand Torry" comprenant 125 appartements de 7 types différents, 99 places de parc, une crèche, un local commun et une cafétéria/kiosque. Le concept architectural de la cité fut reconnu par les professionnels et fut souvent présenté comme référence dans les revues spécialisées.

La Fondation, de par son concept social, est soumise au système WEG d'aides fédérale, cantonale et communale. Dans ce contexte, elle bénéficie :

- d'un abaissement de base remboursable, sous forme d'avances dégressives, destiné à réduire la charge de départ calculée sur 25 ans;
- d'un abaissement supplémentaire sous forme de subventions à fonds perdu, calculé sur 25 ans, soit jusqu'en 2019.

Le coût de construction des immeubles rte des Bonnefontaines de Fr. 37'173'000,-- fut financé par différents emprunts auprès d'un consortium de banques, auprès de la centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique et auprès de la centrale d'émission des communes suisses. Pour répondre aux normes en vigueur qui demandent que les fonds propres d'une corporation de droit public soient de 5 % du coût total d'un tel projet, le Conseil général a octroyé un crédit de Fr. 1'850'000,-- le 28 janvier 1992. Ce prêt fut soumis à un taux d'intérêt annuel fixé en fonction du taux hypothécaire de 1^{er} rang de la Caisse d'Epargne de la Ville de Fribourg.

En outre, à la suite de la faillite de la Coopérative Sicoop, l'Office fédéral du logement approcha la Fondation pour la reprise des 2 immeubles rte des Arsenaux 23, 23a et 39a qui avaient été construits dans le cadre de l'opération globale Sémiramis entreprise par la Ville de Fribourg. Le 1^{er} juillet 2004, la Fondation racheta ces 2 immeubles pour un montant de 7,4 mio financé grâce à un prêt sans intérêt de l'Association suisse de l'habitat pour 2,4 mio et avec un prêt de 5 mio de la CEV.

Ces deux immeubles bénéficient de l'abaissement supplémentaire de la part de la Confédération et de la Commune. Par contre, ils n'ont pas reçu d'abaissement de base de la part de la Confédération. Cette possibilité reste ouverte, mais n'est pas souhaitée par le comité en raison des effets pervers liés à cette aide.

II. Situation financière 2005

Les comptes de l'année 2005 de la Fondation présentent une perte de Fr. 35'602,15, tenant compte d'un amortissement cumulé des deux complexes de plus de Fr. 600'000,--.

La comptabilité de la Fondation permet de mettre en évidence le fait que les immeubles achetés récemment présentent un bénéfice de Fr. 133'761.60 alors que « la cité Grand Torry » présente une perte de Fr. 162'588.75.

Ces résultats s'expliquent par les points suivants :

1. Les immeubles Sémiramis APN/APS permettent de dégager un bénéfice grâce à la location de tous les appartements et des 2 surfaces « commerciales », ainsi qu'au prêt sans intérêt de 2,4 mio de l'Office fédéral du logement via l'USAL.
2. La perte du complexe « Torry » s'explique par la difficulté de trouver des locataires réunissant toutes les garanties. De plus, le taux de rotation des locataires est élevé et certains appartements restent longtemps inoccupés. En outre, ce complexe souffre du système d'encouragement à la construction de logements WEG qui a plusieurs défaillances

inhérentes à sa philosophie. L'augmentation prévue tous les 2 ans pour compenser les avances n'est plus possible depuis la récession et la crise immobilière des années 90. Les locataires peuvent trouver à l'extérieur du système WEG des logements à meilleur compte.

3. La location des places de parc du garage souterrain est très difficile et la moitié des places est inoccupée, malgré nos contacts avec la Caisse de pension de l'Etat pour une éventuelle location destinée aux usagers du Conservatoire.
4. Les travaux de rénovation se sont élevés à Fr. 351'043,30, soit Fr. 129'358,35 de plus qu'en 2004 (Fr. 221'684.95). Ces travaux ont été effectués plus rapidement que prévu dans la planification.

III. Perspectives à moyen terme

La Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement est dans une situation assez difficile depuis le début des années 2000. Elle est touchée de plein fouet par les effets pervers liés à l'abaissement de base octroyé par la Confédération. Aujourd'hui, outre ces effets pervers, le quartier de Torry bénéficie d'une image peu attrayante auprès de la population, même si celle-ci n'est pas pleinement justifiée.

Pour les années à venir, sans une aide efficace de l'Office fédéral du logement et de la Ville de Fribourg, ainsi que la mise en place d'une politique de location active, en phase avec le marché, la « Fondation de la ville de Fribourg en faveur du logement » va au devant de problèmes de liquidité. Ces problèmes devraient être atténués par les bénéfices que les 2 immeubles de la rue des Arsenaux pourraient dégager à l'avenir. Ceux-ci n'ont pas bénéficié des abaissements de base de la part de la Confédération et ne sont, de ce fait, pas soumis aux augmentations de 6% des loyers tous les 2 ans.

Le marché du logement est complexe et dépend de beaucoup de facteurs :

- L'évolution démographique;

- le contexte économique d'une région;
- l'offre de logements;
- l'évolution des taux d'intérêts;
- la pression sur les prix des terrains;
- la localisation des logements;
- l'image du quartier, du complexe immobilier;
- etc.

Face à tous ces facteurs, les investisseurs et plus particulièrement les prestataires de logement à loyer modérés doivent s'adapter à une offre en constante évolution. Les personnes étant de plus en plus mobiles, elles ne restent pas forcément très longtemps dans un même appartement. Il faut donc pouvoir adapter les prix des loyers à la demande, sans augmentations artificielles

Malheureusement, le système de subventionnement de la Confédération ne permet pas cette souplesse et met inmanquablement les propriétaires dans des situations financières difficiles. L'Office fédéral du logement doit aussi s'adapter à ce marché du logement en étant plus souple et plus flexible dans le remboursement de leur prêt « avance de base ».

Dans ce contexte, le Conseil de fondation a rencontré le vice-directeur de l'Office fédéral du logement, M. Jacques Ribaux, pour lui faire à nouveau part des soucis financiers et structurels de la Fondation. Suite à cette réunion, les mesures suivantes ont été entreprises :

- le remboursement de l'abaissement de base à l'Office fédéral du logement a été diminué;
- la politique de prix des loyers a été revue en fonction du plan de loyers émis par l'Office fédéral du logement. « *Les prix mentionnés dans le plan des loyers ne peuvent pas être dépassés globalement, mais peuvent être adaptés en fonction de l'emplacement de l'appartement, soit à la hausse (maximum Fr. 100.--), soit à la baisse où il n'y a pas de limite* »;

- possibilité d'octroyer des rabais sur les prix des logements contre la conclusion d'un contrat de bail de 3 ans;
- après quelques mois de mise en pratique de cette nouvelle politique, le nombre d'appartements vides est en diminution, mais la situation reste difficile.

IV. Perspectives financières

Les comptes des années 2001 à 2004 ont été toujours proches de l'équilibre financier, mais laissent apparaître une perte reportée de Fr. 279'533,04 au 31.12.2005. Cette perte reportée est due aux grandes difficultés financières rencontrées à la fin du siècle dernier.

L'abandon de l'intérêt d'environ Fr. 60'000,-- par année par la Ville de Fribourg pour la période 2007-2011, associé aux autres mesures précitées, va permettre à la Fondation du logement de pouvoir continuer d'assumer ces obligations d'amortissements de Fr. 600'000,-- par année et d'assainir la situation financière de la Fondation.

V. Conclusion

En conséquence, le Conseil communal demande au Conseil général de renoncer aux intérêts à percevoir sur le capital de Fr. 1'850'000,-- pour les années 2007 à 2011 comprise. La Fondation s'engage à poursuivre toutes les pistes pour son assainissement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :

La Secrétaire de Ville :

Pierre-Alain Clément

Catherine Agustoni

Annexes : - un projet d'arrêté
- comptes 2005
- rapport de Fiduconsult, organe de révision des comptes

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- La loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981;
- le message du Conseil communal n° 6, du 4 juillet 2006;
- le rapport de la Commission financière,

a r r ê t e :

Article premier

La Fondation du logement est libérée du paiement du montant des intérêts sur le capital de Fr. 1.850.000,-- pour les années 2007 à 2011.

Article 2

La présente décision peut faire l'objet d'une demande de référendum, conformément à l'article 52 de la loi sur les communes.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville-adjoint :

Laurent Praz

André Pillonel