

Message du Conseil communal au Conseil général

**Prolongation de l'exonération d'intérêts sur le crédit de CHF 1.85 mio. accordé
en janvier 1992 à la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement**

(du 31 octobre 2016)



VILLE DE FRIBOURG

Message du Conseil communal

au

Conseil général

du 31 octobre 2016

10 - 2016 - 2021 : Prolongation de l'exonération d'intérêts sur le crédit de CHF 1.85 mio. accordé en janvier 1992 à la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Le Conseil communal propose au Conseil général de renoncer une nouvelle fois aux intérêts à percevoir sur le capital de CHF 1'850'000.-- octroyé en 1992 à la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement, pour les années 2017 à 2021 (comprise).

Pour rappel, le Conseil général a accepté cette exonération lors des 3 dernières législatures, et notamment pour les années 2012 à 2016, dans le but de soutenir les efforts parallèles faits par l'Office fédéral du logement pour permettre à la Fondation de pérenniser sa situation financière et de créer des réserves et ainsi continuer à pouvoir offrir de loyers modérés dans son immeuble du Torry dès la fin des aides fédérales en 2019. Au même titre que l'ensemble de ses partenaires financiers, la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement aborde la Ville de Fribourg pour une nouvelle demande dans ce même sens, et argumente sa requête comme suit.

Préambule et historique

La Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement est créée en 1990. Son but est le suivant : *« la construction, l'acquisition en particulier sous forme de droit de superficie, l'exploitation et la gestion d'immeubles servant à des logement à caractère social. Le but de la Fondation ne peut être lucratif. La Commune de Fribourg garantit les engagements de la Fondation ».*

A cette même période, la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg octroie à la Fondation un DDP sur une parcelle d'env. 15'000m² dans le quartier du Torry-Bonnesfontaines, en vue de réaliser un complexe immobilier dans le cadre d'une politique active du logement social.

En 1992, la Ville octroie un prêt de CHF 1'850'000.-- à la Fondation à titre de fonds propres dans la construction projetée, le solde du financement étant assuré par des emprunts. En 1994, la Fondation réalise le complexe des Bonnesfontaines 40-50, doté de 119 logements subventionnés, d'une crèche, d'une cafétéria et d'un parking souterrain de 100 places.

Le marché immobilier est alors en surchauffe et le taux de vacances du complexe pèse lourd sur la situation financière de la Fondation. En effet, la complexité du système des subventions (hausse de loyer de 6% tous les 2 ans imposés par l'OFL et remboursement des avances fédérales de base) ne présage guère d'un avenir serein.

Le Conseil de Fondation trouve des solutions pour atténuer ses charges financières (abandon des intérêts sur le prêt de la Ville, abandon provisoire des redevances DDP, négociations avec l'Office fédéral du logement – ci-après OFL) et met en place une politique de location plus ouverte.

En 2004, elle rachète deux parts de PPE (env. 920% chacun) des immeubles rte des Arsenaux 23-23a et 39a, dit Semiramis, appartenant à Sicoop-Centre. Cet achat génère de suite des résultats positifs et l'ensemble des démarches entreprises par le Conseil de Fondation porte ses fruits puisque dès 2007, la Fondation boucle ses comptes avec un bénéfice et peut créer des réserves dès l'année 2010.

Objet

La Fondation bénéficie actuellement d'une situation financière saine. Elle touche environ CHF 700'000.-- de subventions pour ses immeubles à la route des Bonnesfontaines 40-50 et a terminé le remboursement des avances fédérales de bases à fin 2014. Les conditions très favorables de taux lors des renouvellements d'emprunts, les exonérations concédées par l'OFL et la Ville de Fribourg durant la dernière législature notamment, lui permettent de créer des réserves qui servent non seulement à garder les immeubles et les logements en bon état (entretien et rénovations réguliers) mais surtout à pallier aux conséquences des fins de subventions en 2019.

En effet et comme expliqué dans le préambule, les immeubles à la route des Bonnesfontaines 40-50 sont basés sur le système de subventions de la LOG (loi fédérale encourageant le logement à loyer modéré) et la loi cantonale de 1985 encourageant la construction de logements à caractère social.

Les aides sont donc fédérales, cantonales et communales, et sont progressivement supprimées, pour l'être définitivement en 2019.

Au moyen de ces provisions, la Fondation pourra consentir à un maximum d'efforts en ne répercutant pas, ou le moins possible, la fin des subventions sur ses locataires, et en préservant en conséquence son but, à savoir d'offrir des logements à loyers modérés. L'objectif de la Fondation peut ainsi être atteint en ne provoquant pas, ou le moins possible, de déménagements obligés des habitants bénéficiant de différentes aides (AI, aide sociale, etc.).

La Fondation a rencontré cet été l'Office fédéral du logement (OFL) qui consent à renouveler ses efforts en maintenant l'exonération d'intérêts de deux emprunts totalisant CHF 2'000'000.--. Ceux-ci avaient été contractés par la Fondation auprès de la Centrale d'émission du logement (CCL) et repris par l'OFL en 2011, sans intérêts, pour aider la Fondation.

Ces emprunts doivent par contre être remboursés à l'OFL dès 2017 et les conditions d'amortissement sont en cours de négociation. La Fondation ne peut pas se permettre aujourd'hui d'être uniquement attentive à un équilibre financier; elle doit surtout veiller à capitaliser des réserves sur le moyen terme, pour atteindre ses objectifs.

L'OFL soutient la Fondation dans cette démarche en consentant à de nouveaux efforts; il attend donc également des autres partenaires financiers de la Fondation, un soutien solidaire à son égard. La Fondation a abordé la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg afin d'obtenir une réduction de ses redevances DDP. En octobre 2016, elle a obtenu de la part du Conseil bourgeoisial une réduction de 60% des redevances DDP, alors de CHF 165'000.-- par année, ramenées à env. CHF 66'000.-- durant les années 2017 à 2021, soit un effort de près de CHF 100'000.-- par année.

La plupart des partenaires financiers de la Fondation font un effort commun et solidaire important pour soutenir la Fondation durant ces 5 prochaines années. Même si une décision négative du Conseil général ne mettrait pas la situation financière de la Fondation en péril, le renouvellement de cet effort financier, représentant environ CHF 20'000.-- d'intérêts annuels sur le prêt de CHF 1'850'000.--, serait bienvenu et démontrerait une volonté de la Ville de soutenir une politique du logement social sur le long terme, à l'instar des autres partenaires.

Au vu de ce qui précède,

le Conseil communal demande au Conseil général de reconduire sa décision de renoncer aux intérêts à percevoir sur le capital de CHF 1'850'000.-- octroyé en 1992 à la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement, pour les années 2017 à 2021 comprise.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



La Secrétaire de Ville :



Catherine Agustoni

Le Conseil général 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 n° 10 du Conseil communal, du 31 octobre 2016;
- le Rapport de la Commission financière,

arrête :

Article premier

La Fondation du logement est libérée du paiement du montant des intérêts sur le capital de CHF 1'850'000.-- pour les années 2017 à 2021.

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.

Ainsi adopté par le Conseil général de la Ville de Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

La Secrétaire de Ville adjointe :

Christophe Giller

Nathalie Defferrard Crausaz