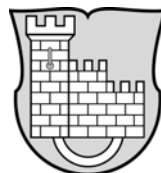


**Message du Conseil communal au Conseil général**

**Fondation de la Ville en faveur du logement -  
prolongation de l'exonération d'intérêts sur le  
crédit de 1,85 mio accordé en janvier 1992**

(du 20 septembre 2011)



**VILLE DE FRIBOURG**

## MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

---

( du 20 septembre 2011 )

**6 - 2011 - 2016 : Prolongation de l'exonération d'intérêts sur le crédit de 1,85 mio accordé en janvier 1992 à la Fondation de la Ville en faveur du logement**

---

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter de renoncer aux intérêts à percevoir sur le capital de Fr. 1'850'000,-- octroyé à la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement, pour les années 2012 à 2016 comprise. Cette demande a déjà été acceptée à l'unanimité du Conseil général en 2001 puis en 2006 pour les périodes 2002-2006 et 2007-2011. Une demande de prolongation pour une nouvelle période est faite pour les raisons évoquées ci-après.

### Préambule et historique

En décembre 1990 fut créée la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement dont le but 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*".

Lors de la construction du complexe immobilier "Cité du Grand-Torry", immeubles situés à la rte des Bonnesfontaines 40-50 à Fribourg, doté de 125 logements, d'env. 100 places de parc, d'une crèche et d'une cafétéria, le Conseil Général a octroyé à la Fondation, en janvier 1992, un crédit de Fr. 1'850'000,--, soumis à un taux d'intérêt annuel basé sur le taux hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang de la BCF (à l'époque CEVF).

Propriétaire du complexe précité construit et habité dès 1994, la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement a ensuite racheté, en 2004, les deux immeubles sis rue des Arsenaux 23-23a & 39a (complexe immobilier de Sémiramis) dans le cadre de la faillite de la Coopérative Sicoop.

A deux reprises, pour les périodes 2002-2006 puis 2007-2011, le Conseil Général a accepté de renoncer aux intérêts à percevoir sur le capital de Fr. 1'850'000.--, pour permettre à la Fondation de poursuivre ses démarches en vue d'assainir sa situation financière. En effet, à cette époque, la Fondation présentait des comptes déficitaires.

Durant cette période, le complexe Sémiramis présentait à lui seul des comptes bénéficiaires grâce notamment au geste commercial de l'Office fédéral du logement (OFL) d'un prêt sans intérêt de 2,4 mio. Par contre, le complexe du Torry présentait des comptes déficitaires.

La Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement se trouvait dans une situation assez difficile depuis le début des années 2000. Elle devait trouver des solutions en vue de réduire un taux de vacance élevé. En effet, celui-ci était notamment dû à l'image peu attrayante du quartier, ainsi qu'aux effets pervers liés à l'abaissement de base octroyé par la Confédération qui avait pour conséquence une augmentation de loyer de 6 % tous les 2 ans.

### Objet

Aujourd'hui, la Fondation présente des comptes bénéficiaires, y compris pour le complexe du Torry. Le Conseil de fondation a porté beaucoup d'attention à l'organisation, à l'entretien et à la valorisation de la cité du Torry. Il y a voué un soin particulier en redoublant d'effort pour améliorer la sécurité et le bien-être des habitants de la Cité (service de sécurité, propreté et entretien des logements, diligence quant au respect des règles d'égard des habitants vis-à-vis du voisinage). Aujourd'hui, la cité du Torry bénéficie d'une image plus attractive; le taux de vacance des logements est quasi inexistant.

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 Conseil de fondation a toujours défendu au mieux de ses intérêts les négociations de renouvellement d'emprunts et notamment celles engagées avec l'Office fédéral du logement.

En effet, l'OFL a une nouvelle fois consenti à renouveler ses efforts vis-à-vis de la Fondation en maintenant plusieurs emprunts sans intérêts (reprise de deux emprunts CCL pour 2 mio dès 2008 à 0%, renouvellement de l'emprunt BBVM de 2,3 mio à 0% jusqu'en 2014).

En contrepartie, l'OFL revendique néanmoins de la Ville qu'elle maintienne également de son côté l'exonération totale d'intérêts vis-à-vis de la Fondation, pour aller dans un même sens de soutien. Dans le cas contraire, l'OFL se verrait froissé d'une telle décision qui va à l'encontre d'un élan de solidarité qu'il réclame de la part des Autorités communales. Si la Ville n'adhère pas à la requête de l'OFL, la Fondation se verrait confrontée à des difficultés évidentes lors de ses prochaines négociations avec elle.

Enfin, il est rappelé que si aujourd'hui la situation financière de la Fondation est saine et paraît réjouissante, elle se prévaut d'un avenir moins brillant dû notamment à l'augmentation du remboursement des avances fédérales de bases (atteignant près de Fr. 500'000,-- en 2014), à l'augmentation constante des frais d'entretien toujours plus importants au fil des années de vie des immeubles et à la perspective du terme de 2019 qui subira la suppression définitive des abaissements supplémentaires en faveur des locataires. Ces facteurs doivent impérativement être pris en compte dès aujourd'hui pour pallier les manquements à venir.

L'abandon par la Ville de Fribourg de l'intérêt sur le crédit de Fr. 1'850'000,--, qui représente environ Fr. 46'000,--/an, est essentiel pour la Fondation. Il lui permet de maintenir non seulement un budget équilibré, mais surtout de répondre aux attentes insistantes de l'Office fédéral du logement.

-----  
Le Conseil communal demande au Conseil général de renoncer aux intérêts à percevoir sur le capital de Fr. 1'850'000,-- pour les années 2012 à 2016 comprise.  
-----

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

Annexe : un projet d'arrêté

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 20 septembre 2011;
- 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 2012 à 2016.

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 :

Oliver Collaud

André Pillonel