

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE



Le canton de Fribourg a du pain sur la planche
Politique du logement dans six villes romandes
Processus participatif

88^e année | n° 1 | mars 2016



Du pain sur la planche

Le canton de Fribourg travaille d'arrache-pied à la mise en place d'une nouvelle politique du logement. Gros travail d'information auprès des communes et sensibilisation de monde politique sur la question du logement d'utilité publique sont au menu. Tour d'horizon avec Pascal Krattinger, le nouveau chef de section du Service du logement du canton.

Pascal Krattinger est un banquier reconverti heureux. Après avoir œuvré pendant une bonne vingtaine d'années pour les deux *too big to fail* de Suisse, déjà dans le domaine de l'immobilier et du crédit hypothécaire, il revient à Fribourg où il devient, depuis le 1^{er} juin 2015, chef de section du Service du logement du canton de Fribourg. Le changement dans la continuité, en quelque sorte, même si aujourd'hui, il s'occupe autant des locataires que des propriétaires.

Situation immobilière du canton de Fribourg

Malgré ce changement de perspective, le marché immobilier reste le même. Dans le panorama que nous dresse Pascal Krattinger, ce marché est largement déterminé par des questions démographiques et les flux migratoires intercantonaux, Fribourg connaissant une démographie galopante ces dernières années en recueillant notamment l'excédent de demandeurs de logement du canton de Vaud, voire de Berne. Le canton de Fribourg a aujourd'hui un taux de logements vacants de 0,96%: on est loin des 1,5% qui caractérisent le seuil de fluidité du marché, mais Pascal Krattinger parle tout de même d'une légère détente du marché. Et même si les prix des logements ont passablement augmenté dans les «grandes» villes du canton, il ne semble pas y avoir de risque de bulle immobilière en vue. Fribourg se distingue d'autres cantons romands par la composition de base de son marché immobilier, notamment dans la proportion ente locataires et propriétaires: avec 44,5% de propriétaires en 2013, le canton est nettement au-dessus de la moyenne Suisse (37,5%). Cela explique peut-être en partie le taux de marché de logement d'utilité publique particulièrement bas de 2% à peine selon les chiffres de l'OFL¹ (près de 6% en moyenne suisse). Cela représente moins de 3000 logements sur les 137000 que compte le canton, villas comprises.

Manque de logements à loyers abordables

A priori, pas de quoi s'alarmer. Dans le canton de Fribourg, la classe moyenne trouve encore à se loger, en tous cas plus facilement que sur l'arc lémanique. Et pourtant, il est un segment du marché immobilier qui pose de plus en plus problème, même dans le canton de Fribourg, c'est celui des logements à loyers abordables. Une partie (croissante? difficile à dire, des chiffres précis font défaut) de la population subit un taux d'effort supérieur à 30% de ses revenus, alors que l'on s'accorde à dire qu'il ne devrait pas dépasser les 25% pour ne pas péjorer le pouvoir d'achat des ménages. Problème en vue? Pas encore, mais une certaine prise de conscience commence à pointer dans les étages de l'administration

publique face à une situation qui pourrait devenir critique si l'on ne se donne pas les moyens d'y remédier. En favorisant par exemple la construction de logements d'utilité publique, les collectivités publiques pourraient réguler un tant soit peu les excès du marché libre et spéculatif, et augmenter le nombre de logements à loyers abordables. A ce titre, Pascal Krattinger milite pour une plus grande collaboration transversale entre les départements de l'Etat.

La politique du logement du canton de Fribourg

Depuis belle lurette, le canton pratique une aide au logement uniquement au travers d'une loi de 1985 qui permet de subventionner un certain nombre de locataires habitant un parc d'environ 300 immeubles locatifs. Cette aide complète celle de la LCAP², qui va disparaître en 2024 et poser problème à toutes les entités qui en auront bénéficié jusque-là. Car, contrairement à certains cantons romands, le canton de Fribourg ne s'est pas encore doté d'une loi cantonale sur le logement pour remédier, voire anticiper cette situation. Pascal Krattinger assure toutefois que «la disparition des aides de la LCAP est au cœur de nos réflexions et, dans ce contexte, nous avons pris contact avec divers cantons afin de mieux connaître la pratique de nos voisins. La Commission cantonale du logement s'est réunie en novembre 2015 et a donné le feu vert sur le principe d'une action cantonale complémentaire à la LOG³.»

Si Pascal Krattinger accorde une grande importance aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), il ne peut toutefois que constater la mauvaise presse qui plombe l'opinion publique fribourgeoise suite à certaines faillites retentissantes en la matière. Il souligne en sus une certaine méconnaissance des fondations et des coopératives d'habitation dans les communes du canton. Il s'agit donc prioritairement d'informer, tant au sein de l'administration cantonale que des communes, et dans la population en général. «Nous avons mis sur pied un groupe de travail qui réunit des représentants des communes, de l'Asloca, de l'aménagement du territoire, de l'aide sociale, de la prévoyance sociale et de l'Office fédéral du logement et qui se réunit plusieurs fois par année afin de plancher sur le développement d'une nouvelle politique du logement dans le but de soumettre des propositions à la Commission cantonale du logement. Le but est de faire prendre conscience de l'importance de l'enjeu et des sommes conséquentes consacrées au logement, par le biais de divers centres de coûts, notamment également par le biais des prestations complémentaires, de l'aide sociale ou de la prévoyance sociale.»

Vers une aide cantonale fribourgeoise au logement?

Selon les dires de Pascal Krattinger, ce serait une option importante à explorer d'urgence, afin de prendre le relais des aides de la LCAP qui prennent fin en 2024 – c'est demain! Mais en l'état, le plus urgent dans le canton de Fribourg, c'est d'abord d'informer: informer les communes, les propriétaires et les locataires sur la fin de la LCAP, informer sur la LOG et son Fonds de roulement, informer sur les autres aides financières qu'offrent par exemple la CCL⁴ ou encore la CCH⁵. Informer pour combler un manque de connaissances... et quantifier les aides que le canton pourrait apporter en remplacement de la LCAP, éventuellement sous forme d'une enveloppe d'aide globale.

«La question de la mise en place d'une loi cantonale d'aide au logement est extrêmement complexe. Car au manque de connaissances à l'égard des aides fédérales existantes s'ajoute encore le phénomène de la paupérisation de la classe moyenne, difficile à évaluer précisément, mais bien réelle, ainsi que les flux migratoires intercantonaux, qui varient fortement dans le temps. Qui plus est, la loi devrait être la plus générale possible et contenir également un certain nombre d'autres incitations, comme par exemple au niveau fiscal, une réflexion sur des droits de mutations moins élevés. La loi devrait en outre concerner tout le monde et ne pas se limiter aux plus démunis.» Il reste que c'est un but du canton, un but qui figure en bonne place dans le cahier des charges de Pascal Krattinger.

Donner une image positive des MOUP

Il est donc important de mener campagne en faveur des coopératives d'habitation et des fondations dans le canton de Fribourg et de prôner une gestion rigoureuse de l'activité des MOUP, tant au niveau de la gestion des projets de construction que de la gestion administrative des immeubles. L'ARMOUP a évidemment là un rôle important à jouer, que ce soit au niveau de la formation des cadres d'une coopérative ou d'une fondation, ou encore du coaching financier et juridique pour les entités qui veulent se

lancer dans la construction de logements d'utilité publique, à loyers abordables. «On voit d'ailleurs partout en Suisse que des grandes coopératives d'habitation réalisent avec succès des projets parfois très importants, mais ces coopératives se sont dotées des compétences professionnelles en la matière.» Dans le cadre de son travail, Pascal Krattinger essaie de voir dans quelle mesure ces grandes coopératives pourraient venir en aide aux petites coopératives, dénuées d'expérience et des compétences nécessaires, que ce soit en imaginant des fusions ou juste des collaborations ponctuelles. Une préoccupation qui rejoint également celle de l'ARMOUP.

Montrer les bons élèves, comme par exemple celui de la fondation Parloca-Fribourg (lire article page 11), professionnaliser la gestion et imaginer des collaborations: voilà qui pourrait redorer le blason des MOUP dans le canton de Fribourg. Le numéro de la revue Habitation entièrement consacré aux partenariats entre communes et MOUP⁶ accompagne désormais Pascal Krattinger quand il prend son bâton de pèlerin pour apporter la bonne parole aux quatre coins du canton. Un travail fait de rencontres et de découvertes, que Pascal Krattinger aimerait compléter par un portail internet qui centraliserait la grande masse d'infos sur laquelle va se construire la future politique du logement. En attendant: www.fr.ch/slog.

Patrick Cléménçon

- 1 Ces chiffres ne reflètent qu'une partie de la réalité, puisque les chiffres de l'OFL ne comptabilisent que les MOUP qui sont membres des deux grandes associations faitières du pays qui sont coopératives d'habitation Suisse (<http://www.wbg-schweiz.ch>, dont fait partie l'ARMOUP <http://www.armoup.ch>) et wohnen schweiz (<http://www.wohnen-schweiz.ch>).
- 2 Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP).
- 3 Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG)
- 4 Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL).
- 5 Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH).
- 6 Vous pouvez télécharger gratuitement ce numéro spécial sous <http://www.habitation.ch/dossier-communes/> ou commander un exemplaire papier au secrétariat de l'ARMOUP: 021 648 39 00.

