

habitation

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

JUIN 2023

_ DE NOUVEAUX MODES DE SOCIABILITÉ URBAINE
_ DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET SOCIALES
_ UN QUARTIER POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS AU CŒUR DE LA SUISSE

N° 2

EN QUÊTE D'UNE NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT

En 2016, nous avons fait un saut au Service du logement du canton de Fribourg pour interviewer son chef de service, Pascal Krattinger¹. Il nous avait raconté qu'en matière de politique du logement, le canton avait du pain sur la planche. Sept ans plus tard, nous avons voulu voir où en étaient les choses.

PROPOS RECUEILLIS PAR PATRICK CLÉMENÇON

Depuis l'été 2022, c'est Monique Dupraz-Huber qui a pris la tête du Service du logement du canton de Fribourg. En plus du traitement des dossiers courants et autres tâches diverses en relation avec le logement, elle est en train d'organiser le 5^e Forum fribourgeois du logement, qui aura lieu à Fribourg le 6 octobre 2023. Une bonne occasion de la rencontrer et de lui demander où en était la politique du logement dans le canton de Fribourg.

Monique Dupraz-Huber, quel parcours professionnel vous a menée à la tête du Service du logement du canton de Fribourg?

Née à Fribourg je grandis et vis dans cette belle ville... J'y étudie la psychologie, puis j'ai travaillé à l'Office de statistique du canton de Berne. Lasse des trajets, je reviens travailler à Fribourg où je serai préposée du bureau de l'impôt de la ville pendant 12 ans. J'ai ensuite eu besoin de changer d'air et j'ai travaillé chez Santésuisse, avant de rejoindre Groupe E en tant que responsable administrative de la Direction de la distribution d'énergie. Parallèlement à tout ça j'ai fait un brevet de gérant immobilier, une formation en management, gestion de projets et leadership. Dès 2013, j'ai travaillé en régie immobilière comme responsable de location et responsable de gérance, avant de rejoindre Pascal Krattinger à l'automne 2019 au Service du logement du canton de Fribourg, où je l'ai secondé jusqu'à ce qu'il ne nous quitte, fin avril 2022. Durant cette période, nous n'avions guère de temps à consacrer à des questions de politique du logement. Toutes nos forces étaient prises par la gestion des cas de rigueur et autres ordonnances en lien avec les baux à loyers pour tenter de répondre au mieux et au plus vite aux conséquences de la crise générée par le Covid-19. J'ai finalement repris la tête du service depuis le 1^{er} juillet 2022.

Comment se porte le marché immobilier dans le canton de Fribourg? Des zones de pénurie? Bulle immobilière en vue?

Le marché du logement se porte plutôt bien dans le canton de Fribourg, avec un taux de vacance officiel de 1,77% en 2022 – un taux qui dépasse même les 2%, si l'on en croit les chiffres avancés par l'Observatoire du logement du canton de Fribourg². De nombreux grands projets immobiliers sont sortis de terre dans le canton ces dernières années: à Bulle et à Romont autour des gares CFF respectives, ou encore avec l'écoquartier de l'Ancienne-Papeterie à Marly. On a donc beaucoup construit



Monique Dupraz-Huber ©PC2023

de logements, mais malheureusement très peu dans le segment des logements à loyers abordables. Le canton n'ayant pas de loi sur le logement, comme par exemple sur Vaud, Genève ou Neuchâtel, notre service ne peut rien faire pour infléchir cette tendance.

Quelle est la politique du canton en matière d'aides au logement d'utilité publique? Comment pallier à la fois l'actuelle disparition des aides fédérales de la LCAP³ et le manque de construction de nouveaux logements à loyer abordable?

Une première tentative de développer une véritable politique cantonale du logement et de mettre sur pied une loi sur le logement avait échoué en 2018 – puis tout est resté en suspens à cause du Covid-19. Un canton où l'on ne peut pas imposer dans les projets immobiliers une quote-part de nouveaux logements à loyer abordable, crée une bombe à retardement, et j'ai maintenant jusqu'à fin 2025 pour proposer au Conseil d'Etat un projet de politique du logement, qui aboutira si possible sur une loi cantonale sur le logement qui mentionnera les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les logements senior, les familles à revenu modeste, les personnes en situation de précarité, donc la construction de logements à loyer abordable.

Existe-t-il dans le canton de Fribourg une institution comme p. ex. la Société vaudoise pour la création de logements à loyers abordables⁴, qui favorise la création et le développement de sociétés construisant sans but lucratif?

Non, nous n'avons rien de tel...

Quelle importance donnez-vous aux coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

De mon point de vue personnel, les coopératives d'habitation sont indispensables et méritent d'être soutenues. J'en ai recensé près de 90, éparpillées dans le canton. La plupart sont nées en même temps que l'introduction de la LCAP en 1974. Mais ces aides prennent toutes fin en ce moment et nous n'avons rien pour les remplacer. En plus, la majorité de ces coopératives d'habitation sont de toutes petites entités, qui n'ont pas forcément les moyens ou l'envie de se lancer dans de nouveaux projets.

Un groupement des coopératives d'habitation, frimoup⁵, a été fondé en décembre 2019 pour soutenir et fédérer les maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton et de la ville de Fribourg. Comment se présente la collaboration du canton et des communes avec ce groupement?

Le Service du logement salue l'existence de ce groupement. Je siège au comité d'administration en tant qu'invitée et le Service du logement soutient frimoup financièrement à hauteur de CHF 5000. – par année. Le groupement serait d'ailleurs bien avisé d'intensifier sa recherche de nouveaux membres, pour ajouter à la quinzaine de membres actuels de nouvelles forces vives, qui pourraient donner un peu plus de poids politique à l'association et donner plus d'impact aux services proposés.

Le 9 février 2020, 64,35% de la population de la ville de Fribourg a voté en faveur de l'initiative de l'ASLOCA pour «Davantage de logements abordables» qui voulait fixer à 10% la part du marché immobilier aux mains des coopératives d'habitation en Suisse. Et pourtant, les autorités publiques communales ne semblent guère empressées de répondre à la volonté populaire... comme le montre par exemple leur manque d'intérêt à intégrer les MOUP dans des projets de développement urbains à l'échelle de quartiers, notamment sur le site de BlueFactory, où 14% de la parcelle en mains publiques est prévue pour accueillir du logement...

Joker...

Quelles sont vos priorités à la tête du Service du logement pour ces trois prochaines années?

Mettre sur pied un projet cohérent de politique du logement au niveau cantonal, qui déboucherait si possible sur une loi sur le logement qui nous permette, comme dans d'autres

cantons voisins, de mieux soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique afin de favoriser une plus grande production de logements à loyer abordable. On pourrait par exemple imaginer passer par la révision de la LCAP de 1985 pour l'adapter aux conditions du marché fribourgeois actuel, en tenant compte des nécessités futures notamment en matière de logements pour seniors. Un segment de la population qui va exploser ces prochaines années!

Le 6 octobre prochain aura lieu le 5^e Forum fribourgeois du logement. Pouvez-vous nous en donner un petit avant-goût?

Le programme du forum comportera en fait deux grands volets, placés tous deux sous le signe de la durabilité. Le premier est réservé à l'Observatoire du logement, qui fera état de ses derniers recensements, et aux MOUP. Nous avons en effet invité Isabelle del Rizzo, secrétaire générale de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique⁶ (ARMOUP) à s'exprimer, et son allocution sera suivie de celle de Jean-Pierre Gauch, président de frimoup.

Le deuxième volet, intitulé «L'énergie dans tous ses états», sera consacré aux questions de la rénovation énergétique: les bonnes pratiques, les coûts, les financements – et leur impact sur les loyers. Et pour couronner le tout, nous avons invité trois personnes pour nous présenter trois grands projets immobiliers durables et écoresponsables (PPE, loyer abordable, senior et mixité intergénérationnelle) à venir (Martinshof et Jakobsplatz à Tavel), en cours de développement (l'Innovation Center Marly) ou déjà achevés (Le Foyer gruérien à Bulle) dans le canton. ■

>>> Programme et inscriptions en temps utile:

<https://www.fr.ch/deef/slog>

1 Lire article dans «Habitation» 1-2016, pages 6-8: <https://bit.ly/40Mv2hm>

2 Observatoire du logement: <https://www.immolab-fr.ch/fr/>

3 Loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements

4 Voir: <https://svl-vd.ch/>

5 Voir frimoup.ch

6 Voir armoup.ch