



MESSAGE AU CONSEIL GENERAL

relatif à la modification du règlement communal sur l'aide directe au logement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation la modification du règlement communal sur l'aide directe au logement.

1. HISTORIQUE

Une initiative concernant l'aide au logement, déposée par le Parti socialiste, a été acceptée dans les années 90 par le Conseil général de Villars-sur-Glâne. Selon cette initiative, le Conseil communal devait inscrire au budget annuel de la Commune un montant minimum de Fr. 500'000.-- pour l'aide au logement, dont au moins Fr. 50'000.-- pour l'aide indirecte. Cette dernière visait surtout le soutien à une coopérative de logement. Le règlement communal, faisant suite à l'initiative, a déployé ses effets jusqu'au 31 décembre 1996.

En 1996, le Conseil communal proposait de proroger cette aide (directe seulement) au Conseil général et de modifier le règlement relatif pour une nouvelle période de 5 ans. Le Conseil général acceptait ce nouveau règlement.

Au cours de cette nouvelle période de 5 ans, le Conseil communal modifiait l'ordonnance d'application du règlement, en rendant plus restrictives les conditions de perception de l'aide. Les demandes étant néanmoins importantes et la détente se faisant sentir sur le marché du logement, notamment en raison de la baisse des taux hypothécaires, le Conseil communal modifiait une nouvelle fois l'ordonnance d'application avec effet au 1^{er} janvier 2000. Lors de l'examen du budget 2000, vu la situation financière de la Commune et la modification de l'ordonnance, le Conseil communal décidait de réduire le montant alloué au titre d'aide directe de Fr. 450'000.-- à Fr. 350'000.--.



En 1999, le Conseil communal, suite à la création de la Société coopérative VISAL, achetait 1000 parts sociales pour un montant de Fr. 500'000.-- et accordait un prêt sans intérêts de Fr. 692'207.80, soit un total de Fr. 1'192'207.80 (correspondant à l'ensemble des réserves de l'aide directe et indirecte). Avec cette opération d'aide indirecte au logement, les réserves de l'aide directe et indirecte ont été dissoutes.

Le 15 novembre 2001, le Conseil général de Villars-sur-Glâne décidait une reconduction du règlement modifié de 1996 pour une nouvelle période de cinq ans. Toutefois, l'art. 10 était modifié en prévoyant que le montant maximal de l'aide ne dépasse pas 15 % du loyer à payer.

En décembre 2006, le Conseil général adoptait un nouveau règlement sur l'aide au logement compte tenu de la situation de l'époque dont les adaptations permettaient une économie de Fr. 150'000.--. L'art. 10 était à nouveau modifié dans le sens que le montant maximal de l'aide ne dépasse pas 10% du loyer à payer. En 2011, le Conseil général a, à nouveau, décidé de proroger cette aide au logement.

Lors de sa séance du 14 décembre 2016, le Conseil général adoptait, sur proposition du Conseil communal, une reconduction du règlement modifié de 2006 pour une période de deux ans et non plus de cinq ans. En effet, le fait de voter un règlement pour une durée de cinq ans ne permettait pas au Conseil communal de prendre des mesures d'adaptation (vers le haut ou vers le bas) qui tiendraient compte de la réalité de l'évolution budgétaire (surtout en regard des mesures d'accompagnement encore incertaines du projet de réforme fiscale des entreprises RIE III, finalement rejeté par le peuple le 12 février 2017). Par ailleurs, la fin progressive de l'octroi de subventions fédérales ne permettait pas encore de prévoir avec certitude les effets concrets sur les immeubles concernés dans la Commune ainsi que la stratégie du Canton en matière de logement.

2. AIDE AU LOGEMENT ET AIDE SOCIALE

L'aide au logement apporte un plus pour une certaine catégorie de personnes. Il s'agit d'un nombre important de familles dites « working poor », c'est-à-dire des personnes qui travaillent à 100% mais dont les revenus ne leur permettent pas de subvenir à leurs besoins courants. Pour ces familles (surtout monoparentales ou lors de divorce), si elles tournent tout juste avec leur revenu, le moindre imprévu les plonge dans la précarité et elles ne disposent pas de suffisamment de moyens pour faire face aux impondérables (dentistes, frais médicaux et participations caisse maladie); l'aide au logement permet d'éviter d'avoir recours au service social.

De plus, le maintien de cette aide au logement sert de subvention aux familles à bas revenu pour lesquelles le loyer correspond à une part importante du budget familial.

3. FIN DES AIDES CANTONALES / FEDERALES / COMMUNALES (LCAP, ci-après « aides WEG »)

La Commune de Villars-sur-Glâne est concernée par 4 immeubles dont les loyers sont diminués via des subventions fédérales, cantonales et communales sous le régime de la LCAP

(Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements), complétée au niveau du canton par la loi encourageant la construction à caractère social. En vertu d'une durée de subventions de 25 ans au maximum, 3 immeubles sont sortis du régime (1 au 30.06.2017 et 2 au 30.06.2018 soit 80 logements) et le dernier sortira au 30.06.2020 (27 logements). De manière concrète, les locataires peuvent se voir notifier une augmentation de loyer équivalente au montant des subventions reçues, entraînant de facto une charge locative largement au-dessus de leurs moyens financiers. Ils se verront contraints de déménager ou de demander potentiellement une aide au logement communale (pour autant qu'ils respectent les critères).

A ce jour, malgré une intense collaboration avec le Service cantonal du logement, il n'a pas été possible de réaliser une analyse détaillée et complète de la situation de la fin des aides WEG en raison du laps de temps trop rapproché depuis la fin de ces aides. C'est pourquoi, le Conseil communal va lancer une réflexion de fond sur l'allocation de l'aide directe au logement comme il l'avait déjà prévue. Dans l'intervalle, le Conseil communal propose au Conseil général de continuer avec le système actuel jusqu'à fin 2021, de manière à atténuer les effets de la sortie du régime de subventions de ces 107 appartements. Il va également mettre en place un groupe de travail pour analyser l'état du logement actuel à Villars-sur-Glâne et les mesures à proroger ou à proposer en matière d'aide au logement. Ce groupe devrait commencer l'analyse d'ici début 2019.

Les barèmes seront fixés par le Conseil communal, en tenant de compte des taux hypothécaires au 1^{er} janvier 2019 et des impacts de PF17.

4. CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA FIN DES AIDES WEG

→ Réduction des dépenses sur le compte 792.365 :

Part communale aux WEG en francs	Comptes 2016	Aide au logement	TOTAL EN FRANCS
2016 (avant la fin des aides) : 124'777.-	124'777.-	234'575.-	234'575.- + 124'777.- = <u>359'352.-</u>
2017 : 103'729.-	- 21'048.-	226'071.-	226'071.- + 103'729.- = <u>329'800.-</u>
2018 (prévisionnel) : 70'000.- (-33'729.-)	- 54'777.-	240'000.-	240'000.- + 70'000.- = <u>310'000.-</u>
2019 (prévisionnel) : 50'000.- (-20'000.-)	- 74'777.-	240'000.-	240'000.- + 50'000.- = <u>290'000.-</u>
2020 (prévisionnel) : 30'000.- (-20'000.-)	- 94'777.-	240'000.-	240'000.- + 30'000.- = <u>270'000.-</u>
2021 (prévisionnel) : 10'000.- (-20'000.-)	- 114'777.-	240'000.-	240'000.- + 10'000.- = <u>250'000.-</u>

Ce tableau montre que l'aide directe au logement sera **l'unique aide au logement** que la Commune de Villars-sur-Glâne conservera pour ses habitants les plus vulnérables, une fois que les aides WEG seront épuisées.

5. REFLEXIONS SUR LA SITUATION DU LOGEMENT A VILLARS-SUR-GLANE

5.1. Préambule

Comme mentionné ci-dessus, il n'a pas été possible au Conseil communal de lancer une réflexion de fond alors qu'il était dans une situation transitoire avec la fin des aides WEG. S'il était en effet planifiable que ces aides allaient s'arrêter, il était impossible de connaître la stratégie du Canton pour mettre sur pied un autre système. De plus, le Conseil communal ne pouvait anticiper les projets des propriétaires des immeubles subventionnés et donc de connaître la situation des personnes précarisés par la fin de ces aides WEG.

5.2. Coopérative Visal

La coopérative Visal est une émanation de l'aide indirecte au logement. Dès sa création, elle a bâti deux immeubles au Chemin du Verger dans le prolongement d'une série d'immeubles érigés par des privés. Le Conseil d'administration, mis en place à l'époque, s'est surtout focalisé sur le rendement desdits immeubles, de sorte qu'il ne peut être dit, en toute objectivité, que la coopérative Visal a rempli les objectifs pour lesquels elle a été créée. En effet, dès sa mise en service, les appartements ont été alloués à des personnes dont la situation financière ne présentait pas de particularités spécifiques permettant des abattements de loyer. Ce n'est que tardivement, c'est-à-dire à partir de 2011, que le nouveau Conseil d'administration a pu intensifier ses efforts afin de permettre à des personnes ayant des bas revenus de bénéficier de cette infrastructure. Néanmoins, comme il était difficile de résilier des baux de locataires présents, souvent depuis le début de la coopérative, il a fallu attendre les départs naturels pour parvenir à rétablir une situation plus conforme au but. C'est ainsi qu'actuellement 40% des appartements bénéficient d'abattements de loyer, dont certains d'importance. Cela dit, la non augmentation des loyers a certainement permis à des familles ayant des revenus moyens de se loger à des coûts plus conformes à leurs possibilités par rapport au marché du logement.

5.3. Actions menées avec La Tuile

En parallèle, le Conseil d'administration de Visal a décidé de diversifier sa sphère d'action. En effet, il a étudié plusieurs possibilités de rachats d'immeuble, voire de participations à des coopératives (logements mixité seniors-jeunes-familles) mais il a dû y renoncer faute de moyens financiers suffisants et pour ne pas préteriter la situation actuelle des immeubles dont il est propriétaire. De plus, entre 2014 et actuellement une progressive détente des coûts du logement, a eu lieu, due aux baisses des taux hypothécaires. Cependant, vu les nouvelles

situations de précarité au niveau du logement, depuis 2014, la coopérative VISAL a acheté un appartement et a conclu avec l'association « La Tuile » un partenariat. Cet appartement permet de loger des personnes bénéficiaires de l'accueil d'urgence et de profiter d'un accompagnement par les professionnels de la Tuile. En effet, il s'agit de personnes qui, à la suite d'une décompensation sociale ou familiale, se sont trouvées marginalisées et sans logement, bien qu'elles présentent une possibilité non négligeable de réinsertion sociale. Le programme ad hoc mis en place par La Tuile, en collaboration avec les villes (Fribourg, Bulle, Villars-sur-Glâne, Estavayer) permet justement de loger de manière indépendante ces personnes, tout en bénéficiant d'un encadrement adéquat, dans la perspective, au terme d'une période déterminée, de retrouver un logement propre. Cela leur permet une véritable réinsertion par le logement.

En 2016, ce partenariat a été étendu avec l'association La Tuile pour permettre à des familles précarisées de trouver un logement rapidement (par exemple: femmes battues). Pour ce faire, un appartement appartenant à la coopérative VISAL a été attribué comme logement dit "d'urgence". Ce logement permet d'éviter de devoir loger des familles à l'hôtel par exemple.

6. SITUATION FINANCIERE DE CES CINQ DERNIERES ANNEES

En 2017, l'aide au logement a représenté un montant total de Fr. 226'071.- (budget : Fr. 240'000.-). Durant ces cinq dernières années 2013-2017, les montants dépensés ont été les suivants:

- 2013: Fr. 250'626.-
- 2014: Fr. 228'498.-
- 2015: Fr. 240'773.-
- 2016: Fr. 234'575.-
- 2017: Fr. 226'071.-

Soit une dépense annuelle moyenne de Fr. 236'108.- correspondant à une dépense inférieure de 1,63 % du budget (Fr. 3'892.-/an).

Il est impossible, en l'état, d'expliquer avec précision les raisons de cette diminution. Un des éléments les plus plausibles constitue la baisse des loyers suite à la diminution du taux hypothécaire. Par ailleurs, il ressort des constatations effectuées par le Service cantonal du logement que plusieurs locataires au bénéfice des loyers subventionnés par les WEG ont déménagé dans d'autres communes au terme de celles-ci. Il sera possible de tirer des conclusions plus spécifiques au cours des prochaines années.

7. STATISTIQUES DES BENEFICIAIRES DE L'AIDE AU LOGEMENT

	Nombre total de demandes	Nombre de demandes acceptées	Familles	Dont monoparentales	Rentiers AVS/AI
2015	220	149	98	41	10
2016	248	147	88	50	9
2017	158	146	91	46	9
2018 (1er semestre)	177	138	90	41	7

La statistique de 2015 à 2018 permet de constater une stabilisation du nombre de demandes acceptées. Même si on dénote une diminution du nombre des demandes, le nombre de bénéficiaires reste quand même stable, ce qui tend à prouver qu'il y a un réel besoin pour cette subvention.

Il a par ailleurs été fait une extrapolation des montants d'aide sociale en cas de suppression de l'aide au logement. Compte tenu du fait que, chaque année, une dizaine de personnes en moyenne sont au bénéfice d'une rente AVS/AI sans droit à des prestations complémentaires, il est vraisemblable que celles-ci auront recours à l'aide sociale. Par ailleurs, près des deux tiers des bénéficiaires de l'aide au logement sont des familles, dont plus de la moitié des familles monoparentales. Selon les statistiques de l'Office fédéral de la statistique¹, ces dernières sont fortement exposées au risque de pauvreté. Il convient, dès lors, de les soutenir afin d'éviter qu'elles recourent à l'aide sociale.

Toutefois, il est difficile, en l'état, de chiffrer avec précision au stade actuel les impacts sur le budget de l'aide sociale.

8. ADAPTATION

Le règlement modifié déploiera ses effets du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021. Seule la validité du règlement est prolongée.

9. CONCLUSION

Le Conseil communal entend mettre en place une stratégie du logement à Villars-sur-Glâne en tenant compte de la situation de la fin des aides WEG et ses conséquences sur l'aide sociale.

Le Conseil communal estime que cela est nécessaire et que cette option correspond au programme de législature qu'il a présenté en début de la période car il estime qu'une commune

¹ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/situation-economique-sociale-population/bien-etre-pauvrete/pauvrete-et-privations-materielles/risque-de-pauvrete.html>

comme Villars-sur-Glâne se doit d'offrir à l'ensemble de ses citoyens des prestations dignes d'améliorer leur qualité de vie et surtout aux plus faibles d'entre eux.

Le Conseil communal invite le Conseil général à adopter le présent règlement tel que proposé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

La Conseillère communale
responsable du dicastère santé, social et curatelles



Alizée REY

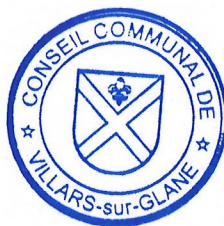
Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 19 novembre 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin



La Syndique



Erika Schnyder

Annexe : Règlement communal relatif à l'aide directe au logement
Ordonnance d'application du règlement communal relatif à l'aide directe au logement



REGLEMENT COMMUNAL

RELATIF A

L'AIDE DIRECTE AU LOGEMENT

REGLEMENT COMMUNAL RELATIF A L'AIDE DIRECTE AU LOGEMENT

Le Conseil général de Villars-sur-Glâne

V u :

Le message du Conseil communal du **19 novembre 2018**

A r r ê t e :

I. BUT

Art. 1 ¹La Commune de Villars-sur-Glâne consacre, chaque année, un montant destiné à l'aide directe au logement. Ce montant est inscrit au budget de fonctionnement.

²Cette aide prendra la forme d'une aide directe au paiement du loyer des familles, y compris monoparentales et des rentiers AVS/AI, à l'exception des bénéficiaires de prestations complémentaires et des personnes recevant des prestations au titre de l'aide sociale.

II. AIDE DIRECTE

Art. 2 L'aide directe sera exercée en principe sous la forme d'une allocation de logement.

A. Allocation de logement

1. *Demande*

Art. 3 Les personnes domiciliées à Villars-sur-Glâne depuis deux ans (locataires), à l'exclusion des personnes en séjour et des personnes résidant dans un home pour personnes âgées, se trouvant dans une situation financière difficile peuvent adresser une demande d'aide à l'administration communale.

Art. 4 ¹Les requérantes et requérants remplissent à cet effet une formule délivrée par l'administration, en y joignant une copie du dernier avis de taxation fiscale de toutes les personnes vivant dans leur ménage.

²Ils produiront une copie de leur bail à loyer, des avenants éventuels ainsi qu'un récépissé du dernier loyer versé.

2. Examen

- Art. 5 La demande sera examinée par l'administration communale qui établira un dossier complet après avoir consulté le Contrôle de l'habitant pour vérifier la situation de famille et des personnes occupant le logement.

3. Conditions d'octroi

- Art. 6 ¹Seront prises en compte les demandes des personnes dont le revenu imposable et la fortune n'excèdent pas la limite fixée par ordonnance du Conseil communal. Ce dernier adapte la limite au début de chaque entrée en vigueur du règlement.

²Dans les cas où il y a une différence notoire entre le revenu imposable et la situation actuelle et réelle de revenu et de fortune du contribuable, l'autorité communale peut établir sa propre taxation. Il en est de même en cas de changement important de la situation de famille et de revenu.

- Art. 7 Une seule personne par ménage peut prétendre à l'allocation de logement. Lorsque d'autres personnes contribuent aux frais du ménage, leurs revenus s'ajoutent à celui du bénéficiaire de l'allocation de logement.

- Art. 8 ¹Ne peuvent être pris en considération pour l'octroi d'une allocation que les logements adaptés aux besoins de leurs occupants, avec un taux d'occupation raisonnable.

²L'occupation est raisonnable si le nombre de pièces du logement (non compris la cuisine) correspond au nombre de membres du ménage.

³Pour les rentiers AVS/AI, les veufs ou veuves avec enfant(s), les personnes séparées judiciairement ou divorcées ayant la garde des enfants, une unité sera ajoutée pour le calcul du nombre de pièces, sauf circonstances particulières.

4. Décision

- Art. 9 ¹La décision relève du Service communal des finances.
²Lorsque tous les documents prescrits par le présent règlement auront été déposés, le service prendra sa décision dans les deux mois.

5. Montants alloués

- Art. 10 ¹Le montant annuel de l'allocation attribuée, ne devra pas dépasser le 10 % du loyer à payer. Il sera fixé en tenant compte notamment du taux d'occupation raisonnable au sens l'article 8 et des loyers usuels.

²Le barème sera établi à chaque entrée en vigueur du règlement par le Conseil communal sur préavis de la Commission de politique sociale en tenant compte des finances communales.

6. Mode de paiement

Art. 11 En règle générale, l'allocation est versée semestriellement. Elle peut également être compensée avec des créances communales.

7. Modification de la situation

Art. 12 Le bénéficiaire de l'aide au logement est tenu d'annoncer sans délai à l'administration communale toute modification de sa situation financière ou familiale, notamment changement d'état civil, naissance, décès, taxation intermédiaire.

8. Restitution

Art. 13 Les prestations perçues indûment doivent être restituées.

B. Voie de droit

Art. 14 ¹Les personnes qui remplissent les conditions requises (art. 5 et 6) et qui n'ont pas reçu d'allocation de logement peuvent adresser une réclamation au Conseil communal, dans les 30 jours dès notification de la décision.

²La procédure de réclamation est gratuite, à moins que la réclamation ne soit manifestement abusive.

III. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE VALIDITE

Art. 15 ¹Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'Economie et de l'Emploi.

²Il déploie ses effets jusqu'au **31 décembre 2021**.

IV. DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

Art. 16 ¹Pour les cas non prévus dans le présent règlement, la demande sera soumise au Conseil communal pour décision.

²Sont applicables par analogie les dispositions prévues par la législation fédérale et cantonale en matière d'assurances sociales et d'allocations familiales.

Ainsi arrêté par le Conseil communal dans sa séance du **19 novembre 2018**

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire

La Syndique

Emmanuel ROULIN

Erika SCHNYDER

Adopté par le Conseil général dans sa séance **du**

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Secrétaire

Le Président

Emmanuel ROULIN

François EUGSTER

Approuvé par la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE)

Le Conseiller d'Etat, Directeur

Olivier Curty

Fribourg, le



**ORDONNANCE D'APPLICATION
DU REGLEMENT COMMUNAL
RELATIF
A L'AIDE DIRECTE AU LOGEMENT**

**ORDONNANCE D'APPLICATION
DU REGLEMENT COMMUNAL
RELATIF A L'AIDE DIRECTE AU LOGEMENT**

Le Conseil communal de Villars-sur-Glâne

V u

les articles 6 et 10 du règlement
relatif à l'aide directe au logement du 6 mars 2017

O r d o n n e

Art. 1 Limite de revenu imposable (Art. 6, al. 1 du règlement)

- A. Ne peuvent bénéficier de l'octroi d'une allocation entière que les familles dont le revenu imposable, tel qu'il ressort du dernier avis de taxation, est inférieur ou égal à Fr. 45'000.--.
- B. Pour un couple rentiers AVS-AI, la limite est de Fr. 35'000.--, pour une personne seule bénéficiant d'une rente AVS/AI, la limite est de Fr. 30'000.--.

Art. 2 Limite de fortune (Art. 6, al. 1 du règlement)

Ne peut bénéficier de l'octroi d'une allocation, la personne dont la fortune est supérieure aux limites admises dans le cadre de la législation fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

Art. 3 Barème (Art. 10 du règlement)

- A. L'allocation de logement équivaut aux 10 % du loyer effectivement payé, y compris les charges usuelles.
- B. Les loyers supplémentaires perçus pour l'utilisation d'un garage ou d'une place de parc ne sont pas pris en considération.
- C. Les limites maximales de loyers admises pour le calcul de l'allocation sont les suivantes :

- | | |
|---|--------------|
| - Appartement de 2 pièces et 2 ½ pièces | Fr. 1'100.-- |
| - Appartement de 3 pièces et 3 ½ pièces | Fr. 1'400.-- |
| - Appartement de 4 pièces et 4 ½ pièces | Fr. 1'600.-- |
| - Appartement de 5 pièces et 5 ½ pièces | Fr. 1'900.-- |
| - Appartement de 6 pièces et plus | Fr. 2'200.-- |

Approuvé en séance du Conseil communal du 9 janvier 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire


Emmanuel ROULIN



La Syndique


Erika SCHNYDER