

Commune de Granges

Etat des lieux

population/personnes

âgées/logements

Granges, le 20 janvier 2020

Pascal Krattinger, responsable du Service du logement



Sommaire



1. Radiographie

2. Pistes de réflexion

3. Aide en matière de logement

4. Exemples

1. Radiographie



**Veveyse : District de 18'831 habitants
(population résidente permanente en 2018)**

Répartition de la population:

0-19 ans	20-64 ans	65-79 ans	80 ans et plus
24.4%	61.9%	10.3%	3.3%
4'597	11'662	1'947	625

«Retraités» : 13.6%, 2'572 personnes

Futurs «retraités» : 993 entre 60 et 64 ans, 1'264 entre 55 et 59 ans

Plus de 55 ans : 4'829, soit 25.6% de la population

Source, yc pages suivantes : Service de la Statistique, portraits

Périmètre de comparaison



1. Radiographie



Veveyse : District de 18'831 habitants

Répartition de la population: +55 ans, en % et en nombre

Veveyse
25.6%
4'829

Granges
28.1%
247

Bossonnens
22.7%
342

Attalens
24.5%
863

Canton
28.2%
89'878

Remaufens
24.4%
278

Châtel-St-Denis
26.1%
1'822

1.2 Parc de bâtiments



District de la Veveyse

Global	Maisons	Maisons à plusieurs logements	Divers
4'716	3'114	881	721
100%	66%	18.7%	15.3%

Divers :

Bâtiment d'habitation avec usage annexe

Bâtiment partiellement à usage d'habitation

1.2 Parc de bâtiments



% de maisons individuelles, nombre

Veveyse
66%
3'114

Granges
72.3%
198

Bossonnens
69.9%
223

Attalens
72.5%
618

Canton
61.3%
43'347

Remaufens
68.2%
191

Châtel-St-Denis
63.7%
1'025

1.3 Logements



Evolution du nombre de logements

	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2018
Canton	139'806	142'666	145'519	147'934	151'237	8.2%
Veveyse	7'954	8'082	8'300	8'536	8'742	9.9%

1.3 Logements



Logements 2014 - 2018 et évolution 2014-2018 en %

Veveyse
7'954 / 8'742
9.9%

Granges
354 / 370
4.5%

Bossonens
592 / 624
5.4%

Attalens
1'316 / 1'484
12.8%

Canton
139'806 / 151'237
8.2%

Remaufens
405 / 482
19%

Châtel-St-Denis
3'321 / 3'636
11.1%

1.3 Logements



Logements vacants et Taux de logements vacants

	2016	2017	2018	2019
Veveyse	31	90	80	89
Canton	1'763	1'953	2'228	2'770
Veveyse	0.4%	1.1%	0.9%	1%
Canton	1.3%	1.7%	1.7%	1.8%

1.3 Logements



Logements vacants et Taux de logements vacants en 6.2019

Veveyse
89
1%

Granges
0
0%

Bossonnens
2
0.3%

Attalens
3
0.2%

Canton
2'770
1.8%

Remaufens
4
0.8%

Châtel-St-Denis
54
1.5%

2. Pistes de réflexions



- Analyse de la population âgée, où vit-elle ?
- Nombreuses villas individuelles ? Habitées par des séniors ?
- Besoin de trouver des logements appropriés au grand âge ?
- Logements actuels compatibles avec le grand âge ?

2. Pistes de réflexions



- Augmentation progressive du nombre de personnes de plus de 65 ans
- Capacité des EMS
- Lutte contre l'isolement social (distance entre logement et activités)

Attention de ne pas tendre à faire des «ghettos» de personnes âgées, penser à la mixité intergénérationnelle

3. Aide en matière de logement



- LOG : Loi fédérale sur le logement : (Wohnraumförderungsgesetz , WFG) aide indirecte aux MOUP (maîtres d’ouvrage d’utilité publique/ gemeinnützigen Bauträger), soit principalement des coopératives et fondations d’habitation / Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen)
- LCAP/WEG : logement subventionnés : en voie d’extinction.
- Pas d’aide cantonale suite à la LCAP/WEG, mais possibilité d’utiliser les aides fédérales
- Réflexions MOUP: accent sur un mode de vie davantage communautaire et participatif. Permet également de lutter contre l’isolement social.

L’habitat intergénérationnel n’est pas uniquement l’apanage des MOUP.

3.1 Outils de la LOG



Fonds de roulement : complément aux fonds propres, utilisation actuelle 510 mio, contre-projet du CF à l'initiative pour davantage de logements abordables : augmenter le fond de 250 millions

CCL/EGW : Centrale d'émission pour la construction de logement / Emissionzentrale für gemeinützige Wohnbauträger , 3.42 milliards en mai 2019

Ces outils sont utilisés tant par des coopératives que par des fondations d'habitation, qui doivent notamment être reconnues d'utilité publique pour avoir accès aux prêts.

Principe du loyer couvrant les coûts / Kostenmiete

3.2 Prêts avantageux



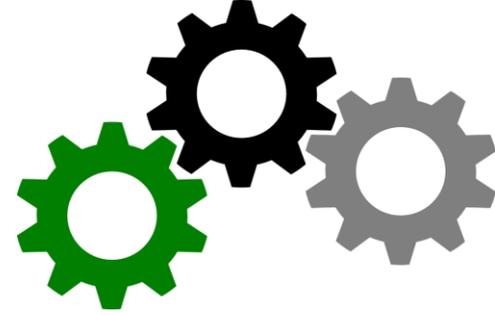
A la construction :

- Fonds de roulement : complément des fonds propres : 15'000.- à 50'000.- par appartement. Actuellement à 1%
- Fonds de solidarité : 10'000.- à 20'000.- par appartement, notamment pour de nouvelles coopératives. Actuellement à 1%.

A la consolidation:

- Prêts de la CCL/EWG
- Prêts très avantageux : 0.32% à 20 ans ! en novembre 2019, 194 mios

3.3 Exemple de modèle financier avec les communes :



- La commune met à disposition un terrain en droit de superficie (DDP) / Baurecht. Condition idéalement avantageuses afin de ne pas trop grever les loyers. La commune reste propriétaire du terrain.
- La coopérative obtient un prêt du fonds de roulement + au besoin du fonds de solidarité.
- Les fonds propres sont composés des parts sociales de la coopérative.
- La banque finance le solde du coût de construction
- A la consolidation, la CCL/EWG intervient en 2^{ème} rang hypothécaire après la banque pour 20% à 40% de la valeur retenue de l'immeuble - > la banque peut aussi octroyer des conditions financières intéressantes.
- Loyers 20% moins cher que sur le marché libre.

4. Exemple récents (1)

St-Aubin / Coopérative Trèfle à quatre, location

- Construction de 14 logements pour personnes âgées. Fonds propres via 4 communes + part sociales de la population.
- Actuellement entièrement loué.



4. Exemple récents (2)

Marly : CPPEF / Location

- Construction de 40 logements pour personnes âgées,
- Financement par la caisse de pension de l'Etat de Fribourg
- La CPPEF porte des projets pour les communes



4. Exemple récents (4)

St-Sylvestre : Projet Obermattli / vente en PPE

- Projet de construction de 14 appartements
- Réflexion dans le cadre de l'accessibilité pour personnes âgées
- Volonté de mixité intergénérationnelle



Renseignements



Service du logement de l'Etat de Fribourg :
www.fr.ch/slog pascal.krattinger@fr.ch 026 305 24 11

Office fédéral du logement : www.bwo.admin.ch Aide au logement

www.fonder-construire-habiter.ch

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique:
www.armoup.ch Allemand : www.wbg-beso.ch

Association fribourgeoise des maîtres d'ouvrage d'utilité publique :
www.frimoup.ch

Merci de votre attention