



Fin en vue pour les loyers subventionnés

BULLE • Près de 3400 logements subventionnés dans le canton perdront leur manne d'ici à 2022. Exemple à Bulle, où le propriétaire de 106 logements fait face à l'inquiétude de locataires. Pourtant, les règles légales sont claires.

STÉPHANE SANCHEZ

«On ne sait pas. On ne sait rien.» Ce constat revient comme un refrain lancinant autour de la table, dans la bouche de six locataires bullois rencontrés par «La Liberté». Comme les occupants de 106 logements subventionnés répartis dans cinq locatifs dans le secteur de Palud, ils ont appris en mars 2014 que leur immeuble sortirait du régime des subventions pour rejoindre le marché traditionnel. Depuis, le flou règne.

Première source d'inquiétude: le loyer. «Dans le quartier, les gens ont reçu des augmentations de 150 à 400 fr. par mois. Nombre de familles sont déjà parties», s'indigne l'une des locataires, Nathalie Uldry. Cette mère de quatre enfants se demande bien comment elle pourra nouer les deux bouts avec un loyer de 1800 fr. et un revenu de 4000 fr. «Et les retraits de l'immeuble?..»

Le processus semble pourtant inéluctable. Les cinq bâtiments concernés ne pouvaient légalement bénéficier de subventions que durant 21 ans au niveau fédéral, et 24 ans au niveau cantonal et communal. L'Office fédéral du logement a même consenti l'accélération du processus, en permettant au propriétaire de ces bâtiments d'effectuer cette transition en 2014 déjà, au lieu de 2015 pour trois immeubles et de 2018 pour les deux autres.

«Au cas par cas»

«Pour faire face aux coûts, il n'y a pas d'autre possibilité que de reporter ces pertes de subventions sur les loyers, comme le prévoit la loi», indique le propriétaire, qui a tenu à rester anonyme. «Mais je n'en ai répercuté qu'une partie. Les loyers concernés restent en dessous des prix du marché. Et surtout, je n'ai pas touché aux loyers des personnes les plus fragilisées, celles qui bénéficient des abaissements supplémentaires II. Ceux-ci sont même au bénéfice d'une convention allant dans ce sens.» Il s'agit des étudiants, de personnel soignant, ainsi que des personnes âgées, invalides ou exigeant des soins. «Leur loyer sera maintenu jusqu'à l'échéance initialement prévue.»

«Au fur et à mesure que les rapports me parviennent, j'ai bien conscience que certains locataires sont dans une situation difficile», poursuit le propriétaire. «Nous avons trouvé des arrangements, même au-delà de la fin 2015.» Ce sera le cas, assure-t-il, pour deux locataires au bénéfice de rentes. Des femmes qui, selon le chef du Service

social de la Gruyère, ne pourront probablement pas faire face à leur futur loyer, malgré un soutien social accru (mais plafonné). «Pour ces personnes, trouver un autre appartement accessible sera très compliqué», estime André Sallin, en relevant que certaines personnes en difficultés, dans ce quartier, ne se sont probablement pas encore signalées à son service.

Vendus, pas vendus...

S'ajoute à ce souci majeur une autre inquiétude des locataires: le spectre d'une vente et de résiliations de bail par un nouveau propriétaire. «Certains appartements de l'immeuble étaient proposés à la vente sur le site d'une régie, avant d'être retirés», s'étonne une locataire, Christiane Dougoud, preuves à l'appui. «Un logement libéré a déjà été transformé en appartement témoin ou en bureau de vente. Et un agent circule», abonde une voisine.

«J'ai conscience que des locataires sont dans une situation difficile»

LE PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire confirme et nuance: «En n'appliquant que partiellement le report de la subvention, une perte de revenus m'a incité à vendre partiellement des lots. Mais aujourd'hui d'autres solutions se dessinent et cette vente a été suspendue. Dans tous les cas, aucun bail n'a été ni ne sera résilié par mes soins», insiste-t-il. Et de déplorer au passage le manque d'informations relayées auprès des locataires, manque qu'il impute à une ancienne régie remplacée en novembre dernier, qui n'aurait pas suivi ses instructions. «La nouvelle régie est à disposition des locataires qui ont rencontré un problème de budget. Dans la grande majorité des cas, des solutions ont été trouvées.»

La Loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements, ficelée en 1974 et abandonnée en 2001, n'annonçait-elle pas d'emblée ces transitions douloureuses? Le propriétaire opine, tout en relativisant: «Elle a aussi permis de proposer des logements de qualité à des prix indépendants du marché. Ici jusqu'à 50% moins cher qu'un bien équivalent sur le marché. Les gens de conditions modestes ont pu en bénéficier pendant plus de vingt ans.»



Les bâtiments concernés avaient été construits par la ville au début des années 1990. DR

LA TRANSITION EN MAIN DES RÉGIES ET DES PROPRIÉTAIRES

Fin 2014, le canton de Fribourg comptait 3588 logements subventionnés. Soit une manne communale et cantonale de 6,64 millions de francs, au budget 2015. Fin des subventions oblige, ce parc ne recensera plus que 173 logements en 2022, selon le Service cantonal du logement (SLog).

L'Etat accompagnera-t-il cette transition massive? Marcel Godel, responsable du SLog, relève que l'adaptation des loyers revient aux propriétaires et que le SLog attire déjà leur attention (et celle des régies) sur les échéances. «Il leur est demandé de modérer les augmentations

et de trouver des solutions pour les personnes en situations précaires. Les régies jouent le jeu. Cette façon de procéder s'est avérée la moins dommageable et la plus efficace, jusqu'à présent», observe-t-il (413 logements subventionnés ont déjà perdu leur statut, depuis 2007).

Ce changement de régime peut néanmoins peser lourd sur les locataires. «Ces aides au logement abaissent un loyer de l'ordre de 10 à 40%, en fonction de la situation spécifique de chaque locataire», indique Marcel Godel. Du coup, le saut, «supportable» pour les uns, peut parfois représenter «plusieurs centaines de

francs» pour les autres. «Dans des cas extrêmes, certains peuvent être contraints de changer de logement», concède le responsable.

«**Mais le marché** du logement fribourgeois permet encore de se loger à un prix abordable», poursuit-il. «On reproche même au canton d'offrir des niveaux de loyer trop attractifs pour des bas revenus issus des autres cantons. Pour l'heure, il n'a donc pas été nécessaire de mettre en place une structure pour venir en aide à des locataires nécessiteux. Et l'aide sociale permet d'accompagner ces personnes.» SZ