



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question Schär Gilberte

2020-CE191

Pénurie de logements révolue dans le canton de Fribourg

I. Question

L'Office fédéral de la statistique (OFS) a publié le 5 octobre 2020 les nouveaux chiffres relatifs, entre autres, au taux de logements vacants sur toute la Suisse. Ledit taux a continué d'augmenter en 2020.

Seuil de la limite cantonale de pénurie de logements dépassé

Pour le canton de Fribourg, le taux de logements vacants est de 1.89 % au 1^{er} juin 2020. Pour la deuxième année consécutive, le seuil de pénurie de logements vacants fixé par le canton de Fribourg à 1.8 % est ainsi dépassé. Concernant les communes de plus de 5000 habitants, quelques chiffres relatifs au taux de logements vacants sont significatifs :

- > Ville de Fribourg : 1.83 %
- > Bulle : 2.09 %
- > Romont : 4.30 %
- > Gibloux : 1.92 %
- > Belmont-Broye : 3.42 %
- > Kerzers : 2.03 %.

Suroffre de logements locatifs confirmée

Les résultats du projet de l'Observatoire du logement et immobilier du canton de Fribourg ont affiché, pour la ville de Fribourg, un taux de logements vacants (sans contrat de bail) de 2.68 % au 31 mars 2020 alors que l'OFS annonçait un taux au 1^{er} juin 2020 de 1.83 % (voir ci-dessus).

Pour la même période d'observation pour la ville de Fribourg – juin 2019 – l'OFS affichait un taux de logements vacants de 1.73 % alors que celui renseigné par l'Observatoire était de 2.66 %.

Cette statistique immobilière de l'Observatoire est issue de l'enquête exhaustive auprès des régies immobilières (cf. enquête sur les logements réalisée sur la base des états locatifs, Ordonnance concernant les relevés statistiques cantonaux, ORStat). Avec une provenance à la source et une collecte à rythme trimestriel, ces premiers résultats confirment incontestablement une sous-estimation du taux de logements vacants de l'OFS.

Selon l'article 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269 d pour la conclusion de tout nouveau bail.

Au vu de ce qui précède, et en tenant compte de l'Ordonnance relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole, stipulant à l'article 5 qu'il y a pénurie de logement lorsque le taux des logements vacants, dans le canton, est inférieur à 1,8 % du parc immobilier, je saurais gré au Conseil d'Etat de bien vouloir me renseigner sur les points suivants :

1. Alors que les signaux actuels s'accordent à présenter un excédent de logements pour notre canton, quand la notion de la pénurie de logement sera-t-elle levée ?
2. Cas échéant, le formulaire officiel d'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail sera-t-il abrogé ?
3. Quelles seront les conséquences de cette démarche pour les bailleurs et locataires ?

7 octobre 2020

II. Réponse du Conseil d'Etat

1. Considérations générales

Dans le cadre de la réponse à la motion Mauron/Burgener Woeffray 2016-GC-108, le Conseil d'Etat a confirmé sa volonté de s'appuyer sur l'observation attentive de la situation du logement par la création d'un observatoire du logement et de l'immobilier propre au canton de Fribourg. Cet outil de veille stratégique permettra de détecter en toute connaissance de cause les mesures à prendre à l'avenir dans le domaine du logement. Cet observatoire a tout récemment fourni des chiffres au 30 juin 2020 tendant à confirmer les chiffres émis par l'Office fédéral de la statistique (OFS) en ce qui concerne la statistique du taux de logement vacants.

Il est important de préciser que les chiffres de l'observatoire du logement ne présentent pas les mêmes éléments comparatifs que l'OFS, en effet :

- > Calcul OFS = Nombre de logements vacants recensés par la commune au 1.6.2020 divisé par l'ensemble du parc de logement de la commune au 31.12.2019 ;
- > Calcul observatoire = Nombre de logements locatifs sans contrat de bail au 30.06.2020 divisé par le nombre total de logements locatifs renseignés par les états locatifs au 30.06.2020.

Dans ce contexte, il n'est pas possible de dire que les taux observés par exemple pour la ville de Fribourg au 30 juin 2020 doivent être comparés aux taux au 1^{er} juin 2020 de l'OFS, car les réalités ne sont pas les mêmes. Il faut néanmoins préciser que la méthode de l'OFS dépend fortement du taux de réponse, et de facto peut fournir des taux inférieurs à la réalité observée par l'observatoire.

Cet élément d'imprécision de la méthode OFS est relevé par ce dernier et l'office est très intéressé par le développement de l'observatoire, partant du principe que les chiffres avancés par l'observatoire semblent plus proches de la réalité que ceux avancés par l'OFS.

Le Conseil d'Etat a pris connaissance des chiffres relatifs aux taux de logements vacants émis par l'Office fédéral de la statistique en date du 5 octobre 2020 et qui représentent la situation au 1^{er} juin 2020. Ces chiffres révèlent effectivement un taux de logements vacants se fixant, pour le canton de Fribourg, à 1.89 %, soit un taux supérieur à 1,8 %, taux considéré comme le seuil de pénurie selon la loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (LABLF ; RSF 222.3.1) et son ordonnance (art. 5 OBLFNA ; RSF 222.3.11).

Cette moyenne de 1.89 % au niveau cantonal se confirme au niveau communal, pour lequel 54 communes représentant 167 584 habitants, soit le 51.7 % de la population cantonale, ont un taux de logement vacant de plus de 1.8 %.

La tendance concernant les logements vacants ou selon les termes de l'observatoire du logement, les logements locatifs sans contrat de bail en ville de Fribourg va également vers le haut, avec un taux qui est passé de 2.66 % au 30 juin 2019 à 3.49 % au 30 juin 2020.

La barrière des 1.8 % semble être de facto dépassée et les constructions actuellement en cours, couplées à un tassement de la croissance démographique, font penser que les taux observés jusqu'à ce jour vont encore augmenter à l'avenir.

2. Réponses aux questions

1. Alors que les signaux actuels s'accordent à présenter un excédent de logements pour notre canton, quand la notion de la pénurie de logement sera-t-elle levée ?

Partant des chiffres annoncés le 5.10.2020 par l'OFS et de la confirmation de la tendance haussière des logement locatifs sans contrat de bail au 30.06.2020 par l'observatoire du logement, le Conseil d'Etat est d'avis que la pénurie de logement doit être levée.

2. Cas échéant, le formulaire officiel d'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail sera-t-il abrogé ?

Compte tenu de cette levée, le formulaire officiel d'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ne devra plus être utilisé. Il devra cependant être à nouveau utilisé si le taux de logement vacant émis par l'OFS devait revenir à un taux inférieur à 1.8 %.

3. Quelles seront les conséquences de cette démarche pour les bailleurs et locataires ?

Il ne sera plus nécessaire, à l'avenir, d'avoir recours à ce formulaire.

3. Considérations complémentaires du Conseil d'Etat

Le conseil d'Etat est conscient du fait que la base le taux de logement vacants émis par l'OFS n'est pas une base infaillible pour déterminer le taux de pénurie. Le recours aux chiffres de l'observatoire du logement pourrait être une alternative intéressante, mais reste lié au fait qu'il faudrait avoir à disposition des données pour l'ensemble du canton.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat encourage l'observatoire du logement à continuer son déploiement et décidera, au moment venu, de la possibilité de recourir à une autre méthode de calcul pour déterminer le taux de pénurie. Il se réserve également le droit de modifier ce taux en fonction des résultats obtenus.

Le Conseil d'Etat va édicter un arrêté spécifiant la fin de la pénurie de logement et la levée de l'usage de la formule officielle, avec entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

14 décembre 2020