

# GRAND CONSEIL

Question Pierre Mauron et Gaétan Emonet

2015-CE-99

Logements subventionnés

DEE

01.04.2015

---

Dans le quotidien LA LIBERTE du 18 janvier 2015, il est mentionné que le Service cantonal du logement estime qu'il existe encore environ 3'500 logements subventionnés dans le canton de Fribourg.

Conformément à la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété, la plupart de ces immeubles sortiront du subventionnement, d'ici 2022 au plus tard.

Dans un arrêt récent (TF du 25 septembre 2014, 1C\_500/2013), le Tribunal fédéral a toutefois estimé que la question du rendement abusif des immeubles, critère de droit privé, s'appliquait également pour les immeubles subventionnés, lesquels ne pouvaient pas non plus procurer à leur propriétaire un rendement abusif.

Le Tribunal fédéral a dès lors donné raison à certains locataires ayant contesté une hausse, prévue ou non dans le plan des loyers.

Cela semble aller de soi, puisque le financement de ces immeubles construits il y a 20 à 25 ans, était forcément basé sur des taux d'intérêts hypothécaires beaucoup plus importants et, de facto, calculé avec des rendements beaucoup plus importants également.

Or, avec la baisse historique des taux hypothécaires depuis le début des années 2000, force est d'admettre que le rendement de ces immeubles subventionnés devrait dès lors être bien supérieur à la limite légale telle qu'indiquée par le Tribunal fédéral.

En l'état, il appartient à mon avis à l'Etat de faire en sorte que les règles de droit indiquées par le Tribunal fédéral soient également appliquées dans le canton de Fribourg et qu'une information globale soit donnée, par le biais de l'Office cantonal du logement, de manière à ce que chacun puisse agir conformément à la loi, en toute connaissance de cause, du côté des propriétaires comme du côté des locataires.

Nous remercions dès lors le Conseil d'Etat de bien vouloir répondre aux questions suivantes, à savoir :

1. Quel est le nombre exact d'immeubles subventionnés, voire d'appartements subventionnés dans le canton de Fribourg, à ce jour ?
2. Quelle sera la période durant laquelle la grande majorité de ces immeubles sortiront du subventionnement ?
3. Le canton de Fribourg connaît-il le plan financier, le montant des subventions et le rendement de ces immeubles ?
4. Le canton de Fribourg, suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 25 septembre 2014, a-t-il fourni une information aux bailleurs et aux locataires concernés par ces immeubles concernant la manière de calculer à l'avenir les loyers ne devant pas procurer un rendement abusif ?

5. Le canton de Fribourg donne-t-il des explications claires aux bailleurs et aux locataires de ces immeubles subventionnés au sujet de la manière de calculer les nouveaux loyers lorsque ces immeubles sortent du subventionnement ? Si non, ne devrait-il pas l'envisager ?

(Sig.) Pierre Mauron et Gaétan Emonet, députés