



**Mauron Pierre, Kubski Grégoire**

Réintroduction immédiate de la formule officielle en matière de baux à loyer d'habitation

Cosignataires : 0      Réception au SGC : 10.10.23

**Dépôt**

En réponse à la question 2019-CE-190 « Conséquence de la fin de la pénurie de logements dans le Canton de Fribourg », le Conseil d'Etat avait analysé la problématique de la pénurie de logements d'habitation dans le Canton de Fribourg et avait décidé de maintenir l'usage de la formule officielle, destinée à informer le nouveau ou la nouvelle locataire du loyer que payait l'ancien-ne locataire en cas de changement de bail.

Un an plus tard, le Conseil d'Etat avait estimé que le taux de logements vacants dans le canton s'élevait, au 1<sup>er</sup> juin 2020, à 1,89 %, soit, au 31 décembre 2019, 2927 logements vacants pour un parc de 154 745 logements. La pénurie de logements vacants n'étant selon lui plus manifeste, il avait décidé d'abroger l'obligation, dans tout le canton, de l'usage de la formule considérée.

Cependant, au 1<sup>er</sup> juin 2021, le taux de vacance est descendu à 1.8 %, avant de descendre encore à 1.77 % au 1<sup>er</sup> juin 2022, puis à 1.38 % depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023 ! Force est dès lors de constater qu'il y a de nouveau une pénurie de logements d'habitation dans le Canton de Fribourg, ce qui conduit de manière mécanique à une hausse des loyers, sujets à l'offre et à la demande.

De plus, à la suite de l'annonce récente de l'augmentation du taux hypothécaire de référence de 1.25 à 1.5 %, avec la prévision déjà annoncée de nouvelles augmentations très prochaines, les loyers des appartements d'habitation vont prendre l'ascenseur. Or, les locataires, au contraire des propriétaires, n'ont pour la plupart pas bénéficié pleinement, voire pas du tout, de la baisse historique des taux hypothécaires dans notre pays depuis une décennie. Déjà assommés par l'augmentation des primes d'assurance-maladie dans notre canton, les locataires n'ont pas à supporter des augmentations indues de loyers, juste en cas de changement de locataire.

Au vu de ce qui précède, nous posons les questions suivantes :

1. Le Conseil d'Etat a-t-il pris conscience du nouvel état de pénurie d'appartements d'habitation dans le Canton de Fribourg avec un taux de 1.38 % au 1<sup>er</sup> juin 2023 selon l'Office fédéral de la statistique ?
2. Pourquoi le Conseil d'Etat n'a-t-il pas imposé la formule officielle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, alors que le taux de vacance était déjà en dessous de 1.8 % au 1<sup>er</sup> juin 2022 ?
3. Quand le Conseil d'Etat va-t-il enfin appliquer son ordonnance et réintroduire à l'échelle du Canton de Fribourg l'usage obligatoire de la formule officielle au sens de l'article 270 al. 2 CO ?
4. Ne serait-il pas opportun de prévoir un usage permanent de la formule officielle dans le Canton de Fribourg tant que le taux de vacance est inférieur à 3 %, en modifiant l'ordonnance concernée (art. 5 OBLFNA) ?