



Marmier Bruno, Wicht Jean-Daniel

Soutenir le développement des logements d'utilité publique

Cosignataires : 42

Réception au SGC : 13.10.23

Transmission au CE : *13.10.23

Dépôt et développement

La présente motion demande la création d'une base légale cantonale visant à favoriser la construction et la mise à disposition sur le marché de logements à loyer modéré, en soutenant les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) constitués principalement par des fondations et des coopératives d'habitation.

Cette base légale doit permettre au canton de soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans l'acquisition, la rénovation et la construction de logements à loyer modéré par le biais d'outils économiques et financiers.

La présente motion demande de mettre en place les outils suivants en faveur des MOUP :

- l'exonération des droits de mutation ;
- l'exonération de l'impôt sur les gains immobiliers lors de transfert de propriété entre MOUP.

En outre, l'Etat peut compléter le dispositif avec les outils suivants :

- la mise à disposition de terrains à bâtir en droit de superficie ;
- l'octroi de cautionnement d'emprunts hypothécaires, en complément de la loi fédérale ;
- l'octroi de prêts à des conditions avantageuses, en complément de la loi fédérale.

Le logement est un besoin fondamental pour chacun d'entre nous, si bien que notre Constitution cantonale précise à l'**article 56b Logement** que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation (al. 1) et que l'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété de son logement (al. 2). Dans le domaine de l'accès à la propriété, le Grand Conseil a accepté la motion des députés Romain Collaud et Bertrand Morel (déposée en août 2021) afin de faciliter l'achat d'un bien immobilier notamment pour les jeunes citoyens du canton, en réduisant les droits de mutation sur une première acquisition. La modification de la loi a été votée par le Grand Conseil en juin 2023.

En ce qui concerne le parc immobilier en location, la Confédération prévoit un certain nombre d'outils par le biais de la LOG (Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés), en rappelant que les aides fédérales au sens de loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP) ont été suspendues en 2001. Le Canton de Fribourg complétait ces dispositions fédérales par une loi cantonale (RSF 87.2 - Loi encourageant la construction de logements à caractère social). Ce système ayant aujourd'hui disparu, il est somme toute logique et nécessaire de compléter la législation fédérale actuelle fondée entre autres sur le soutien aux MOUP par une base légale cantonale.

De nombreux cantons disposent de bases légales cantonales complémentaires, comme le Canton de Zurich a fêté en 1918 les 100 ans de sa politique du logement, lancée conjointement à l'époque par les radicaux et les socialistes. Ces législations cantonales prévoient le plus souvent, au minimum, des exonérations fiscales pour les MOUP. Le Canton de Fribourg ne connaît pas de dispositions cantonales dans ce domaine, alors que les MOUP jouent un rôle essentiel dans la fourniture de logements à loyer modéré pour les personnes ayant des revenus modestes. Les

*date à partir de laquelle court le délai de réponse du Conseil d'Etat (5 mois).

MOUP sont des organisations à but non lucratif, ce qui signifie qu'elles sont davantage axées sur la satisfaction des besoins des locataires plutôt que sur la maximisation des profits.

Le soutien aux MOUP est également important pour contrebalancer une tendance du marché : les chiffres de l'Office fédéral de la statistique (OFS) montrent que la part des investisseurs institutionnels est passée de 20,8 à 56,3% entre 1946 et 2021. Cela comprend les banques, les sociétés immobilières, les sociétés anonymes, les assurances, les caisses de pension et les entreprises de construction. Parallèlement, la part des propriétaires privés, des pouvoirs publics et des coopératives d'habitation est tombée de 79,2 à 43,7%¹.

Finalement, les MOUP sont d'excellents partenaires pour la mise à disposition de logements adaptés pour les seniors, qui est un enjeu majeur des prochaines années dans un contexte démographique de vieillissement de notre population.

—

¹ <https://www.blick.ch/fr/news/suisse/plus-de-60000-logement-cumules-avec-le-rachat-de-credit-suisse-lubs-va-devenir-le-plus-gros-propretaire-de-suisse-id18450627.html>