



**Mauron Pierre, Burgener Woeffray Andrea**

Création d'une "loi cantonale sur le logement" pour une véritable politique du logement dans le canton de Fribourg

Cosignataires : 0

Réception au SGC : 09.09.16

Transmission au CE : \*15.09.16

## Dépôt et développement

Selon la constitution du Canton de Fribourg du 16 mai 2004 :

**Art. 56 b) Logement**

<sup>1</sup> L'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation.

<sup>2</sup> L'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété de son logement.

Dans le canton de Fribourg, environ 45% des logements étaient occupés par leur propriétaire en 2014 (source OFS). Si le taux de vacance des logements à louer était de 1% au 1<sup>er</sup> juin 2015 (source SStat), il faut également savoir qu'en 2014 plus de 20% des bâtiments à usage d'habitation étaient de construction récente, à savoir après l'année 2000. Ces habitations récentes, au loyer élevé, font monter les loyers du marché alors que les taux hypothécaires sont au plus bas.

A Fribourg, la pénurie de logements se fait sentir depuis 2003, année d'introduction de la formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail. Si la classe moyenne trouve encore à se loger, en tous cas plus facilement que sur l'arc lémanique, il est un segment du marché immobilier qui pose de plus en plus problème, même dans le canton de Fribourg, c'est celui des logements à loyers abordables. Une partie croissante de la population supporte un loyer supérieur à 30% de ses revenus, alors que l'on s'accorde à dire qu'il ne devrait pas dépasser les 25% pour ne pas péjorer le pouvoir d'achat des ménages.

A l'heure actuelle, la quasi-totalité des immeubles sont en mains privées et les collectivités publiques ne jouent aucun rôle afin d'enrayer la hausse constante des loyers et la pénurie de logements. Il n'y a également aucun effort de l'Etat pour favoriser la construction de logement en mains publiques ou en mains de coopératives d'habitation, ni pour encourager les communes dans ce sens.

Par ailleurs, depuis longtemps, le canton pratique une aide au logement uniquement par le biais d'une loi de 1985 qui permet de subventionner un certain nombre de locataires habitant un parc d'environ 300 immeubles locatifs. Cette aide complète celle de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), qui va disparaître en 2024 et poser problème à toutes les entités qui en auront bénéficié jusque-là. Il s'agit d'environ 3000 logements touchés, soit entre 5000 et 7000 personnes. Car, contrairement à certains cantons romands, le canton de Fribourg ne s'est pas encore doté d'une loi cantonale sur le logement pour remédier, voire anticiper cette situation.

Pourtant, plusieurs solutions existent pour que le canton et les communes notamment prennent activement part à la politique du logement de notre canton. Par exemple, dans le canton de Vaud, la Ville de Lausanne est propriétaire de tous les terrains où il est encore possible de bâtir et elle construit, en agissant au travers d'une société de droit privé, entièrement en ses mains. D'autres communes vaudoises mettent à disposition leurs terrains, par l'intermédiaire d'un droit de superficie, afin que des coopératives de logements puissent y construire des logements qu'elles louent ensuite à prix coûtant. La coopérative vaudoise « Cité-Derrière » en est un exemple efficace,

---

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

qui a construit 1287 logements entre 1997 et 2014 dans diverses communes vaudoises, sans compter les chantiers en cours et projetés. De plus, les logements construits par des coopératives, en plus d'offrir des loyers abordables ou au prix coûtant, présentent souvent une architecture intéressante et permettent un mélange des milieux sociaux et un mode de vie participatif. En mettant des terrains en droit de superficie, les collectivités publiques favorisent des appartements durables et de qualité et disposent en sus d'un retour sur leur investissement. Il faut toutefois un soutien de départ, que les collectivités publiques sont à même d'offrir, pour que les projets des coopératives aboutissent, puisqu'elles n'ont souvent pas les moyens financiers pour acheter un terrain.

A Genève, il existe en outre un droit de préemption prévu en droit cantonal. S'il n'a jamais été utilisé depuis son existence, il est néanmoins un outil indispensable, car son existence seule permet au canton d'obtenir des propriétaires qu'ils suivent sa vision politique en matière de logements. Cet outil est également souhaité par de nombreuses collectivités publiques d'autres cantons qui ont une politique foncière active et fait partie de l'initiative présentée par l'Asloca Suisse « Davantage de logements abordables », pour laquelle toutes les signatures nécessaires ont désormais été récoltées. Cette initiative a justement pour but que les collectivités publiques encouragent la production d'habitations à loyer modéré, pour les soustraire à la spéculation et au profit.

Dans le canton de Fribourg, il existe plusieurs problèmes qu'une loi cantonale devrait résoudre. D'abord, il faut informer : informer les communes, les propriétaires et les locataires sur la fin de la LCAP, informer sur la LOG (outils de la loi sur le logement) et son Fonds de roulement, informer sur les autres aides financières qu'offrent par exemple la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) ou la société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). Une loi cantonale du logement aurait pour but d'informer pour combler un manque de connaissances et quantifier les aides que le canton pourrait apporter en remplacement de la LCAP, éventuellement sous forme d'une enveloppe d'aide globale. Hormis le manque d'information et de connaissances à l'égard des aides fédérales existantes, la loi devrait traiter du phénomène de la paupérisation de la classe moyenne, difficile à évaluer précisément, mais bien réelle, ainsi que les flux migratoires intercantonaux, qui varient fortement dans le temps. Qui plus est, la loi devrait être la plus générale possible et contenir également un certain nombre d'autres incitations, comme par exemple au niveau fiscal et énergétique. La loi devrait en outre concerner tout le monde et ne pas se limiter aux plus démunis, puisque le problème du logement cantonal concerne toutes les classes de la population (notamment Revue Habitation 2016, interview de P. Krattinger).

En résumé, nous demandons dès lors au Conseil d'Etat de créer une loi cantonale sur le logement pour assumer un rôle actif dans la politique du logement cantonal et donner les outils nécessaires aux citoyennes et citoyens de ce canton, aux collectivités publiques, notamment aux communes et aux entreprises appartenant au Canton, pour qu'ils connaissent leurs droits, construisent ou fassent construire, notamment par l'intermédiaire de coopératives ou de droits de superficie, des logements à loyer abordable sur les terrains en leur possession, qu'ils puissent anticiper la fin de la LCAP en 2024, et trouver des solutions acceptables pour l'avenir harmonieux de notre canton et de sa population.

De plus, ces entités valoriseraient leur patrimoine et en tireraient profit tout en réduisant la pénurie de logement et les hausses constantes des loyers. Au besoin, le Conseil d'Etat pourra aussi créer un Fonds destiné à l'encouragement ou l'aide au logement, sous la forme la plus judicieuse et souple possible, pour réaliser les buts de cette loi.

—