



Levrat Marie, Mauron Pierre

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

Cosignataires : 0

Réception au SGC : 04.10.24

Transmission au CE : *04.10.24

Dépôt

Nous demandons au Conseil d'Etat de créer une base légale à l'image de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif afin de préserver et promouvoir le parc locatif fribourgeois.

Développement

Le parc locatif suisse est toujours plus sous pression. A Fribourg comme ailleurs en Suisse, les loyers augmentent de manière exponentielle, le taux de vacance diminue et le taux hypothécaire de référence augmente. Les constatations de l'Observatoire du logement confirment d'ailleurs ces éléments. Ces constatations rendent la recherche de logements abordables compliquée et ce sont les personnes avec de faibles revenus qui sont les premières touchées par ce développement du parc locatif.

Afin de pallier la disparition de logements locatifs qui répondent aux besoins de la population, plusieurs cantons, par exemple Vaud et Genève, ont déjà mis sur pied des solutions qui, en même temps, préservent les intérêts privés des propriétaires et locataires, mais surtout les intérêts publics à l'accroissement de l'offre de logements, au maintien durable des logements en location ainsi qu'au bon entretien du parc locatif.

Le canton de Vaud a par exemple adopté en 2016 une loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) afin de lutter contre la pénurie de logements et de conserver les biens loués. Selon cette base légale, les appartements loués préalablement puis mis en vente, les changements d'affectation de logements préalablement loués ou encore les travaux sur les logements préalablement loués doivent être, en cas de pénurie de logements, soumis à une autorisation. La loi prévoit toutefois des cas d'exception d'immeubles non assujettis afin de tenir compte des circonstances de cas en cas.

Les principes de l'autorisation requise sont les suivants (art. 5 LPPPL) :

¹ Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après : le département) :

- a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués ;
- b. l'affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation ;
- c. l'aliénation de logements loués.

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

La finalité d'une telle base légale est ainsi la préservation du parc locatif pour les besoins de la population, ainsi que la promotion de celui-ci. Il s'agit ici d'une pesée d'intérêts. Concernant les travaux, les investissements permettant d'assurer un bon entretien du parc locatif ne doivent pas être découragés. Pour les changements d'affectation, il est nécessaire de tenir compte des intérêts privés et du caractère d'intérêt général de l'activité. Enfin, pour la vente de logements loués, il s'agit non pas d'interdire la vente mais de s'assurer que l'appartement sera maintenu dans le parc locatif et qu'il correspondra toujours à une catégorie de logements qui réponde aux besoins de la population.

Fribourg ne connaît aucune base légale similaire. Il conviendrait donc de s'inspirer de la loi en vigueur dans le canton de Vaud et du principe d'autorisation afin de préserver et de promouvoir le parc locatif de notre canton.

Ces autorisations, nécessaires uniquement en cas de pénurie de logements déclarée par le Conseil d'Etat, permettraient une préservation des intérêts privés, mais surtout des intérêts publics que sont les garanties d'assurer des logements locatifs adaptés aux besoins réels de la population fribourgeoise.
