



Levrat Marie, Senti Julia

Création d'une « Loi cantonale sur le logement »

Cosignataires : 13

Réception au SGC : 24.06.25

Transmission au CE : *24.06.25

Dépôt et développement

La Constitution du Canton de Fribourg déclare (art. 56 Cst/FR) :

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

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

Sur la base de cette disposition constitutionnelle, les motionnaires demandent la création d'une loi cantonale sur le logement, pour assurer une véritable politique active du logement dans le Canton de Fribourg.

Selon les chiffres de l'OFS les plus récents, en 2023, 41.7% des Fribourgeoises et Fribourgeois étaient propriétaires du logement où ils vivaient. Le taux de logements vacants se situait à 1.16% au 1^{er} juin 2024, et la tendance est à la baisse puisqu'au 1^{er} juin 2025 le taux était à 1.77%. De plus, suite à l'augmentation du taux hypothécaire de référence de 1.25 à 1.5% puis à 1.75% et malgré la baisse ensuite à 1.5%, les loyers eux ne diminuent pas. Les loyers abordables se font d'ores et déjà de plus en plus rares, mais cette problématique ne va certainement pas aller en s'améliorant. De plus, certaines régions font face à des pénuries plus importantes que d'autres, par exemple la région de Bulle, qui a un taux de vacances qui avoisine les 0.51% à la fin de l'année 2024. Cette évolution est pour le moins inquiétante.

Alors que d'autres cantons, tels que le Canton de Vaud, de Genève, de Neuchâtel et du Valais, multiplient les outils et les bases légales permettant un soutien à la population en termes de logement, cela n'est pas le cas de Fribourg.

Le Canton de Fribourg et les collectivités publiques ne jouent à l'heure actuelle qu'un rôle relativement minime dans la politique du logement. Il faut tout de même saluer la mise sur pied de l'Observatoire du logement qui est un outil remarquable pour bénéficier des informations sur les besoins de la population du canton. Ses activités ont été pérennisées, toutefois des moyens suffisants doivent lui être alloués. De plus, les communes doivent être encouragées à y prendre part afin que tous les citoyens du canton puissent avoir accès aux mêmes données. De plus, ses activités devraient être étendues à d'autres données afin de donner une vision d'ensemble de la situation locative et immobilière du canton. L'Observatoire est un outil, mais il ne constitue pas une politique du logement en lui-même.

La loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) a disparu en 2024, et avec elle les soutiens accordés aux locataires moins aisés en bénéficiant. Le Canton de Fribourg constate que cela aura des répercussions et renvoie les locataires les moins aisés

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

à l'aide sociale ou à Caritas¹, alors justement qu'une politique cantonale active du logement pourrait permettre à certaines personnes d'éviter de recourir à l'aide sociale.

Le Canton de Fribourg, contrairement à d'autres, ne dispose d'aucun complément à la Loi fédérale sur le logement (LOG) afin de promouvoir la construction d'appartements à loyer modéré par des MOUP (maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

Dans une telle loi cantonale, les rôles et les tâches en matière de logement des différentes collectivités publiques sont définis. Elle pourrait prévoir une augmentation du soutien à l'Observatoire du logement et une stratégie de collecte des données dans les régions densément peuplées. Elle pourrait également prévoir différentes possibilités de mettre en place une politique du logement plus active dans le canton, à l'image d'autres cantons ou communes qui le pratiquent déjà. Certaines communes accordent par exemple un droit de superficie sur des terrains leur appartenant pour permettre à des coopératives de logements d'y construire des appartements abordables. Ces coopératives, grâce à leurs activités, ont des répercussions extrêmement positives sur les loyers, mais également sur les mélanges entre milieux sociaux et les conditions de vie des locataires. La Ville de Lausanne a quant à elle acquis des terrains à bâtir, pour pouvoir assurer un rôle actif dans la construction de logements ainsi que dans les loyers pratiqués. En outre, une politique du logement active pourrait également passer par une enveloppe d'aide au logement, afin d'octroyer des aides financières ponctuelles comme le fait le Canton de Vaud. En outre, la loi pourrait prévoir des prêts, des garanties ou des subventionnements ainsi que des montants permettant de favoriser la construction d'immeubles locatifs à loyer abordable. La future loi sur le logement servira en outre de base légale 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). La loi devra également permettre et encourager les communes à construire elles-mêmes des logements pour les administrés qui en ont besoin et devra constituer un soutien à la création de coopératives de logements. Elle pourrait également servir dans le cadre d'une réglementation des appartements mis en location pour une courte durée, tels que ceux qui figurent sur Airbnb, par exemple en introduisant une autorisation lorsqu'il y a une pénurie de logements.

Par ailleurs, cette future loi sur le logement permettra en outre de concrétiser l'article 56 alinéa 2 Cst/FR, à savoir l'encouragement de l'Etat, d'une part à l'aide au logement, mais d'autre part à faciliter l'accès à la propriété des Fribourgeoises et des Fribourgeois.

Ainsi, une loi sur le logement pourrait poser les bases nécessaires à cette participation active du canton à la politique du logement. Une politique qui, non seulement devrait profiter aux personnes les moins aisées, mais également à toutes et tous les habitants du Canton de Fribourg. En effet, tout le monde est touché par la hausse des prix du logement et par le taux de vacances extrêmement bas, et chacun devrait pouvoir avoir accès à des logements basés sur les coûts. Cette loi permettrait ainsi de répondre à une des préoccupations majeures de la population, à savoir le logement, par une stratégie claire et une participation active à la politique du logement par le Canton de Fribourg.

En résumé, une loi sur le logement est nécessaire notamment pour :

- soutenir le développement des logements d'utilité publique, par les communes et par les MOUP ;
- soutenir le développement de coopératives de logement dans le canton ;
- soutenir les locataires à faibles revenus par la mise sur pied de logements abordables ;
- encourager l'accession à la propriété pour les Fribourgeoises et les Fribourgeois ;
- protéger et préserver le parc locatif actuel ;
- encourager la création de logement à loyer modeste.

¹ <https://www.fr.ch/vie-quotidienne/parcours-de-vie/fin-des-aides-aux-locataires>