

# Loi encourageant la construction de logements à caractère social

du 26.09.1985 (version entrée en vigueur le 01.01.2011)

---

## *Le Grand Conseil du canton de Fribourg*

Vu la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (art. 35 à 46);

Vu l'ordonnance fédérale du 30 novembre 1981 relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (art. 13 à 33);

Vu la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger;

Vu le message du Conseil d'Etat du 26 mars 1985;

Sur la proposition de cette autorité,

*Décète:*

## **1 Dispositions générales**

### **Art. 1** But

<sup>1</sup> La présente loi a pour but:

- a) de compléter l'aide fédérale octroyée en vertu de la législation fédérale;
- b) de faciliter la construction et l'acquisition de logements sociaux par des personnes à l'étranger (art. 22 et ss de la présente loi).

### **Art. 2** Destinataires de l'aide

<sup>1</sup> L'aide mentionnée à l'article premier lettre a est destinée aux familles, personnes âgées, invalides et personnes ayant besoin de soins.

### **Art. 3** Définitions

<sup>1</sup> Par famille, on entend généralement la communauté des époux et de leur descendance, ainsi que les familles monoparentales.

<sup>2</sup> Sont réputés logements destinés à des personnes âgées les logements de deux pièces et demie au plus, qui répondent aux besoins particuliers de cette catégorie de personnes.

<sup>3</sup> Sont réputés logements destinés à des invalides ou à des personnes ayant besoin de soins les logements de toute grandeur qui répondent aux besoins de cette catégorie de personnes.

<sup>4</sup> Les catégories de personnes mentionnées ci-dessus sont définies à l'article 30 de l'ordonnance fédérale.

#### **Art. 4** Service du logement

<sup>1</sup> Le Service du logement (ci-après: le Service) est l'autorité compétente pour prendre les décisions prévues par la présente loi, sous réserve des compétences dévolues à une autre autorité.

<sup>2</sup> Le Service est subordonné à la Direction en charge des questions de logement <sup>1)</sup> (ci-après: la Direction).

## **2 Aide complémentaire destinée à abaisser les loyers**

### **2.1 Immeubles bénéficiant de l'aide**

#### **Art. 5**

<sup>1</sup> L'aide complémentaire est accordée pour des immeubles locatifs bénéficiant de l'aide fédérale.

<sup>2</sup> La demande doit être présentée avant le début de la construction ou de la rénovation.

<sup>3</sup> Est réputé immeuble locatif tout immeuble comprenant au minimum trois logements à louer.

### **2.2 Nature et forme de l'aide**

#### **Art. 6** Abaissement supplémentaire des loyers

<sup>1</sup> L'aide consiste en un abaissement supplémentaire des loyers accordé aux bénéficiaires des abaissements supplémentaires I et II prévus par la législation fédérale, sous réserve de l'article 11.

#### **Art. 7** Forme de l'aide

<sup>1</sup> Les abaissements supplémentaires des loyers sont assurés par des subsides dont le taux est constant, versés à fonds perdu par l'Etat et la commune.

<sup>1)</sup> Actuellement: Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle.

### 2.3 Montant de l'aide

#### Art. 8 Aide de la commune

<sup>1</sup> Pour les logements destinés à des familles, l'aide communale est de 0,20 % du coût de revient du logement.

<sup>2</sup> Pour les logements destinés à des personnes âgées, à des invalides ou à des personnes ayant besoin de soins, les taux mentionnés à l'alinéa 1 sont doublés. Il en va de même pour les logements de trois pièces et plus destinés à des familles à revenu très modeste.

#### Art. 9 Aide de l'Etat

<sup>1</sup> Pour les logements destinés à des familles, le taux de l'aide de l'Etat correspond à la différence entre 0,6 % du coût de revient du logement et le taux de l'aide communale.

<sup>2</sup> Pour les logements destinés à des personnes âgées, à des invalides ou à des personnes ayant besoin de soins, le taux de l'Etat correspond à la différence entre 1,2 % du coût de revient du logement et le taux de l'aide communale. Il en va de même pour les logements de trois pièces et plus destinés à des familles à revenu très modeste.

### 2.4 Conditions de l'aide

#### Art. 10 Condition générale

<sup>1</sup> L'aide de l'Etat n'est accordée que si la Confédération accorde la sienne et si la commune, où se trouvent les logements à subventionner, octroie une aide conformément à l'article 8.

<sup>2</sup> Elle est aussi accordée si un tiers prend à sa charge l'abaissement de base et les abaissements supplémentaires en lieu et place de la Confédération.

<sup>3</sup> Elle l'est également si un tiers prend à sa charge la participation communale.

#### Art. 11 Conditions personnelles

<sup>1</sup> L'aide n'est allouée que pour des logements occupés par des familles et personnes énumérées à l'article 3 de la présente loi, dont le revenu et la fortune ne dépassent pas les limites fixées par le Conseil d'Etat.

## 2.5 Durée de l'aide

### Art. 12

<sup>1</sup> L'aide est allouée au destinataire, sous réserve de l'article 11, pendant la durée du plan des loyers établi par la Confédération.

## 2.6 Modalités de l'aide de l'Etat

### Art. 13 Bénéficiaire

<sup>1</sup> L'aide de l'Etat est versée aux propriétaires d'immeubles qui répondent aux conditions fixées par la législation fédérale.

<sup>2</sup> En cas de transfert de l'immeuble, approuvé par l'autorité fédérale compétente, l'aide est versée au nouveau propriétaire.

### Art. 14 Procédure

<sup>1</sup> Les demandes d'aide sont présentées par le requérant au Service.

<sup>2</sup> Elles sont accompagnées des documents exigés par la Confédération, ainsi que de la décision relative à la participation financière de la commune ou du tiers.

### Art. 15 Promesse d'aide

<sup>1</sup> La promesse d'aide fait l'objet d'une décision de la Direction, prise après réception de la décision de la Confédération accordant l'aide fédérale.

### Art. 16 Fixation provisoire des loyers

<sup>1</sup> Le Service fixe provisoirement le prix des loyers en tenant compte de l'aide fédérale, cantonale et communale.

### Art. 17 Fixation définitive de l'aide et des loyers

<sup>1</sup> Dès que les travaux sont terminés, le bénéficiaire doit présenter au Service un décompte détaillé.

<sup>2</sup> Le Service vérifie le décompte et fixe le montant définitif de l'aide et des loyers.

## 2.7 Contrôle et suppression de l'aide de l'Etat

### Art. 18 Contrôle des conditions de l'aide

<sup>1</sup> Le Service contrôle périodiquement, avec la collaboration de la commune, les conditions de revenu et de fortune, ainsi que la situation personnelle des locataires bénéficiant de l'abaissement supplémentaire des loyers.

<sup>2</sup> A cet effet, le Service peut accéder, par une procédure d'appel, aux données du Service cantonal des contributions relatives aux conditions de revenu et de fortune des locataires concernés, sous réserve de l'observation des règles découlant de la protection des données.

### Art. 18a Contrôle des loyers

<sup>1</sup> Le Service contrôle périodiquement les loyers des logements subventionnés.

### Art. 19 Obligation des bénéficiaires

<sup>1</sup> Les bénéficiaires de l'aide ont l'obligation de communiquer aux locataires les montants provisoires et définitifs des loyers fixés par le Service.

### Art. 20 Suppression de l'aide de l'Etat – Motifs

<sup>1</sup> Le Service supprime l'aide lorsque les logements subventionnés changent de destination.

<sup>2</sup> Il y a changement de la destination notamment:

- a) lorsque ce n'est pas une famille qui prend possession d'un logement;
- b) lorsqu'au moment où une famille prend possession d'un logement, son revenu ou sa fortune dépasse les limites autorisées;
- c) lorsque des locaux sont, par la suite, affectés entièrement ou partiellement à d'autres usages;
- d) lorsque, après qu'il en a été pris possession, le logement n'est plus occupé par une famille;
- e) lorsque le revenu familial dont il a été tenu compte initialement pour la prise de possession du logement dépasse les limites autorisées;
- f) lorsque la fortune familiale dont il a été tenu compte initialement pour la prise de possession du logement dépasse les limites autorisées;
- g) lorsque le logement est vacant pendant plus de six mois.

### Art. 21 Suppression de l'aide de l'Etat – Conséquence

<sup>1</sup> La suppression de l'aide de l'Etat entraîne celle de la commune ou du tiers.

### 3 Construction de logements sociaux par des personnes à l'étranger

#### Art. 22 Principe

<sup>1</sup> L'acquisition d'un immeuble par une personne à l'étranger est autorisée lorsque celui-ci est destiné à la construction, sans aide fédérale, de logements à caractère social dans une commune où sévit la pénurie de logements de ce type ou qui a de tels logements de construction récente.

<sup>2</sup> L'autorisation mentionnée à l'alinéa premier est délivrée par l'autorité désignée par la législation en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

#### Art. 23 Pénurie de logements

<sup>1</sup> Il y a pénurie de logements lorsque, en principe, moins de 0,5 % d'appartements à loyers abordables sont libres dans la commune concernée.

#### Art. 24 Examen des projets

<sup>1</sup> Le Service examine les projets de construction.

<sup>2</sup> Ceux-ci doivent satisfaire aux exigences de l'Office fédéral du logement en matière de construction et de coût de revient.

#### Art. 25 Fixation des loyers et des frais accessoires

<sup>1</sup> Les loyers initiaux sont fixés à un pourcentage du coût de revient des logements et des garages, terrain compris.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat fixe ce pourcentage, ainsi que le taux des augmentations de loyer ultérieures selon un plan portant sur 25 ans.

<sup>3</sup> Les frais accessoires sont fixés conformément à l'article 38 al. 2 de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

#### Art. 26 Contrôle des loyers

<sup>1</sup> Le Service contrôle périodiquement les loyers des immeubles construits ou acquis par des étrangers.

#### Art. 27 Décompte

<sup>1</sup> Dans un délai de trois mois à compter de la fin des travaux de construction, le maître de l'ouvrage a l'obligation de présenter au Service un décompte définitif de la construction comprenant tous les justificatifs.

<sup>2</sup> S'il se révèle que le coût définitif de la construction est inférieur à celui qui est retenu dans le plan des loyers, ledit plan est modifié en conséquence.

**Art. 28** Communication

<sup>1</sup> Le plan des loyers fixé par le Service doit être communiqué par le propriétaire aux locataires lors de la conclusion du contrat de bail.

**Art. 29** Procédure

<sup>1</sup> Les demandes d'examen des projets et de fixation des loyers sont présentées par le maître de l'ouvrage au Service, accompagnées des documents exigés par ce dernier.

**4 Dispositions finales****Art. 30** Engagement de l'Etat

<sup>1</sup> Les moyens engagés par l'Etat font l'objet de crédits d'engagement soumis au Grand Conseil en fonction des besoins en matière de logement.

<sup>2</sup> Le nombre de logements dont les loyers sont abaissés avec l'aide complémentaire est adapté aux besoins du marché du logement et aux possibilités financières.

<sup>3</sup> Les crédits de paiement sont inscrits au budget de l'Etat.

**Art. 31** ...**Art. 32** Recours

<sup>1</sup> Les décisions prises en application de la présente loi sont sujettes à recours conformément au code de procédure et de juridiction administrative.

**Art. 33** Règlement d'exécution

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat édicte le règlement d'exécution de cette loi.

**Art. 34** Entrée en vigueur

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de cette loi. <sup>2)</sup>

---

<sup>2)</sup> Date d'entrée en vigueur: 1<sup>er</sup> février 1986 (ACE 14.01.1986).

**Tableau des modifications – Par date d'adoption**

Adoption	Élément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
26.09.1985	Acte	acte de base	01.02.1986	BL/AGS 1985 f 343 / d 349
15.02.1990	Art. 8	modifié	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
15.02.1990	Art. 9	modifié	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
15.02.1990	Art. 11	modifié	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
25.09.1991	Art. 32	modifié	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
02.05.1996	Art. 18	modifié	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
02.05.1996	Art. 18a	introduit	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
14.11.2002	Art. 4	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 14	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 15	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 16	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 17	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 18	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 18a	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 19	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 20	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 24	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 26	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 27	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 28	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 29	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 31	modifié	01.01.2003	2002_120
06.10.2006	Art. 31	abrogé	01.01.2007	2006_120
16.11.2009	Art. 8	modifié	01.01.2011	2009_123

**Tableau des modifications – Par article**

Élément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	26.09.1985	01.02.1986	BL/AGS 1985 f 343 / d 349
Art. 4	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 8	modifié	15.02.1990	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
Art. 8	modifié	16.11.2009	01.01.2011	2009_123
Art. 9	modifié	15.02.1990	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
Art. 11	modifié	15.02.1990	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
Art. 14	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 15	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 16	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 17	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 18	modifié	02.05.1996	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
Art. 18	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 18a	introduit	02.05.1996	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
Art. 18a	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 19	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 20	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120

<b>Élément touché</b>	<b>Type de modification</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>	<b>Source (ROF depuis 2002)</b>
Art. 26	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 27	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 28	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 29	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 31	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 31	abrogé	06.10.2006	01.01.2007	2006_120
Art. 32	modifié	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455