



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

PAR COURRIEL

Office du développement territorial (ARE)
Dr. Maria Lezzi
Directrice
3003 Berne

Courriel : info@are.admin.ch

Fribourg, le 31 janvier 2023

2023-43

Consultation : avant-projet de modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires

Madame la Directrice,

A la suite de la mise en consultation de l'avant-projet de modification de la loi sur les résidences secondaires (LRS), le Conseil d'Etat a l'honneur de vous faire part par la présente de sa prise de position.

Le droit en vigueur prévoit que des logements supplémentaires peuvent être créés, mais dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes (art. 11 al. 2). Les agrandissements de 30 % au maximum des surfaces utiles principales ne sont admis que s'il n'en résulte aucun logement supplémentaire (al. 3). Selon l'initiant et la majorité de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, les dispositions actuellement en vigueur limitent excessivement l'utilisation des logements anciens et entravent parfois des investissements nécessaires et urgents.

Le projet prévoit de modifier deux points de la loi actuelle : il s'agit d'abord de permettre, en cas de démolition et de reconstruction d'un logement créé selon l'ancien droit, d'augmenter la surface utile principale de 30 % au maximum, de créer des logements et des bâtiments supplémentaires et de reconstruire le logement ailleurs sur le bien-fonds. En outre, lors de l'agrandissement de logements existants, il serait possible de créer des logements supplémentaires pour autant que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface utile principale préexistante.

Le Conseil d'Etat peut comprendre les motivations à l'origine du projet de modification de la LRS, et reconnaît l'intérêt que représente la modification principale étant donné qu'elle permettrait un assouplissement relatif du régime légal actuel à l'intérieur de la zone à bâtir dans les faits, mais aussi de faciliter en pratique l'application de la LRS.

Toutefois, dans la mesure où l'avant-projet permettrait une intervention simultanée sur les deux critères limitatifs inscrits dans la Constitution fédérale (Cst.), nous avons de sérieux doutes sur la constitutionnalité de la modification qui semble dépasser le cadre défini à l'art. 75b Cst.

Par ailleurs, les potentiels effets négatifs, cités au point 4.4 du rapport explicatif, que la mise en œuvre d'un tel assouplissement pourrait avoir sur le prix des logements dits "anciens" érigés avant 2012 ne doivent pas être négligés. Dans ce contexte, nous demandons

- > de prévoir un monitoring de la mise en œuvre de la loi modifiée et de ses conséquences sur le marché immobilier des résidences secondaires ;
- > de reprendre, notamment par respect des principes du fédéralisme et l'autonomie des cantons, la proposition d'alinéa 3b permettant aux cantons de désigner dans le cadre de leur autonomie les communes concernées.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat peut se prononcer en faveur de la modification législative proposée moyennant la prise en compte des problématiques formulées dans sa prise de position.

Nous vous prions de croire, Madame la Directrice, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Didier Castella, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

L'original de ce document est établi en version électronique

Copies

—

à la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, pour elle et le Service des constructions et de l'aménagement ;
à la Chancellerie d'Etat.