



Fribourg, le 02 juillet 2020

Communiqué de presse

L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT ET IMMOBILIER PUBLIE SES PREMIERS INDICATEURS POUR LE PARC DE LOGEMENTS DE LA VILLE DE FRIBOURG

Deux ans après le lancement du projet de l'observatoire du logement et immobilier, la Haute école de gestion publie pour la première fois des indicateurs reflétant la situation immobilière de la ville de Fribourg. Ils se présentent sous forme de tableaux interactifs permettant de rendre compte de la réalité de son parc de logements.

Vous souhaitez connaître, par exemple, le loyer pour un appartement de 3 pièces en ville de Fribourg ou de combien il varie dans le quartier de Beauregard ? Vous aimeriez savoir quels sont les logements en location qui retrouvent le plus rapidement reprenneur, quelle est l'évolution des logements locatifs disponibles ou encore le taux d'occupation des logements neufs mis sur le marché ? L'observatoire y répond. La ville de Fribourg a joué le rôle de région pilote pour le développement du prototype. Ce dispositif est prêt pour d'autres régions du canton de Fribourg.

Un outil de référence basé sur les données publiques et privées, une innovation souhaitée

Des informations mieux connectées à la réalité immobilière, un outil de pilotage plutôt que des analyses standardisées et un ancrage très local sont les raisons invoquées par les acteurs clés du marché pour leur participation à l'observatoire du logement et immobilier Fribourg. Celui-ci est le point de rencontre des intérêts parfois divergents des propriétaires, locataires, canton, communes, banques, constructeurs, promoteurs, etc. Leur besoin commun est d'obtenir des informations ciblées et locales, telles que la grille des loyers pratiqués ou le taux de logements locatifs disponibles, pour les aider dans leur prise de décision. Ainsi, l'observatoire répond à sa mission de mise à disposition d'informations de référence au service de l'immobilier régional.

En se connectant à un rythme trimestriel aux relevés des professionnels de l'immobilier, la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR) collecte directement les informations des logements locatifs pour augmenter les données étatiques du parc de logements. Cette singularité de l'observatoire fribourgeois permet de se distinguer des études usuelles basées sur les annonces immobilières et d'apporter des réponses avec un éclairage différent.

Le prototype mis en œuvre grâce aux acteurs locaux et à la ville de Fribourg

Dès août 2018, une association sans but lucratif regroupant seize acteurs privés et publics actifs dans l'immobilier fribourgeois soutient ce projet. Leur mobilisation a été essentielle pour la conception d'un outil en adéquation avec leurs besoins et pour faciliter l'accès aux données souhaitées. Pour développer un prototype, il fallait disposer d'une région bien délimitée représentative de tous les défis présents sur le marché cantonal. La ville de Fribourg a accepté d'être cette région pilote et de tester la mise en œuvre de cet outil d'intelligence territoriale.



Des indicateurs connectés à la réalité du marché locatif de la ville de Fribourg

Pour ses premiers résultats, l'observatoire met à disposition des tableaux interactifs couvrant une période allant de décembre 2018 à mars 2020 (www.immolab-fr.ch, accès personnel au tableau de bord). Avec un échantillon couvrant plus de 48% du parc de logements locatifs de la ville de Fribourg, ces résultats fournissent de précieuses informations sur la grille des loyers nets pratiqués, les logements locatifs disponibles, les mouvements observés sur ce marché de la location et les chambres d'étudiants, entre autres. La plateforme permet à l'utilisateur de faire varier les paramètres pour avoir des indicateurs ciblés, même jusqu'au niveau du quartier.

Le véritable enjeu caché de ces résultats réside dans une étroite collaboration publique et privée pour identifier, collecter, analyser et agréger les données pertinentes. Ainsi, les données ont été collectées auprès du registre des bâtiments et logements (RegBL) de l'Office fédéral de la statistique (OFS), du registre des habitants du canton de Fribourg (FriPers) pour être combinées avec les états locatifs anonymisés des régies immobilières. Etant donné la sensibilité des informations, il a fallu être particulièrement vigilant sur les mesures techniques et juridiques requises. De plus, pour se conformer aux exigences fédérales de protection des données, il a été nécessaire de soumettre une ordonnance concernant l'exécution des relevés statistiques cantonaux (ORStat). Ordonnance qui a été approuvée en mars 2020 par le Conseil d'Etat.

Déploiement prêt pour d'autres régions

Le test grandeur nature sur la ville de Fribourg démontre la faisabilité, l'utilité et la fiabilité de l'approche choisie. L'interface proposée donne tout son sens à la devise « mieux savoir, pour mieux agir » en livrant des bilans chiffrés interactifs en appui à l'intuition des professionnels de la branche. Le pourcentage de logements locatifs observés pour la ville de Fribourg va augmenter au fur et à mesure des publications de par l'implication croissante des acteurs de l'immobilier. Par ailleurs, dans les mois à venir, de nouveaux tableaux de données viendront s'ajouter aux indicateurs actuels pour s'adapter encore plus précisément aux besoins avérés des utilisateurs.

D'autres régions pilotes seront prochainement intégrées pour enrichir et automatiser le modèle avant de procéder à un déploiement de la démarche sur l'ensemble des régions urbaines du territoire cantonal.

Personnes de contact

Haute école de gestion Fribourg
Rico Baldegger, directeur
026/ 429.63.78

Haute école de gestion Fribourg
Marilyne Pasquier, responsable du projet
026/ 429.63.46
