

Conférence de presse 02.07.2020

1er résultat Observatoire projet pilote ville de Fribourg

Gilberte Schär
Présidente USPI Fribourg
076 568 15 23 – doudou.murten@bluewin.ch

En juin 2017, lorsque l'Observatoire du logement et immobilier n'était alors qu'au stade embryonnaire et qu'un sondage s'effectuait auprès des professionnels de l'immobilier, des milieux économiques, bancaires, assurances, communes, architectes, ingénieurs, avocats, notaires représentants des locataires et propriétaires, etc.

l'utilité et la nécessité d'une plate-forme de référence cantonale étaient incontestables.

*Im Juni, nach erfolgter Konsultation aller betroffenen Kreise, war die **Nützlichkeit und Notwendigkeit einer kantonalen Referenz-plattform unbestritten.***

Afin que tous les acteurs en ressortent gagnants, des éléments essentiels devaient être le moteur d'une telle réalisation. Fiabilité et impartialité sont les fils conducteurs. La flexibilité est omniprésente dans l'exécution du projet, dans son amélioration et son émancipation, car il doit toujours être possible d'élargir ou de mieux cibler les informations diffusées sur la plate-forme. L'objectif étant de répondre aux attentes du tout public.

En résumé, plus les informations diffusées seront claires, précises et crédibles, mieux se portera le marché de l'immobilier et plus il sera profitable aux professionnels de l'immobilier, aux propriétaires, aux locataires et à tous les concernés. Un taux de logements vacants se calcule sur des chiffres précis, sans quoi il n'a pas de raison d'être. Afficher un taux de vacance une fois par année est insuffisant, car le marché peut varier de manière remarquable en 12 mois. Se baser sur les annonces des sites publicitaires pour chiffrer le nombre de logements vacants par région est une méthode trop sommaire. Se référer aux formulaires partiellement remplis par des régies et envoyés aux communes manque de précision et ne couvre que partiellement l'information sur les logements vacants.

Zuverlässigkeit und Unparteilichkeit waren der Leitgedanke bei der Durchführung dieses Projekts. Um die Erwartungen der Öffentlichkeit zu erfüllen, ist die Flexibilität von wesentlicher Bedeutung. Es muss jederzeit möglich sein, die Plattform zu vervollständigen, zu korrigieren oder zu ändern. Der Immobilienmarkt hängt von klaren, präzisen und glaubwürdigen Daten ab, was für die Immobilienbranche, die Eigentümer, die Mieter und alle Beteiligten von Vorteil ist. Es ist nicht ausreichend, einmal pro Jahr den Leerwohnungsbestand anzuzeigen. Das Auswerten der Anzeigen im Internet ist zu grob. Und die den Gemeinden gelieferten Formulare bezüglich leerstehender Wohnungen, sind unvollständig.

Pour ces différentes raisons, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Fribourg a décidé de s'investir avec une sincère conviction dans la réalisation de cet outil stratégique. Le partenariat public-privé étant une alternative optimale et jouant un rôle prépondérant sur la motivation et la précision du travail, l'USPI s'est impliquée immédiatement dans ce projet et a adhéré au comité de pilotage. Dans le but d'atteindre l'objectif « fiabilité », il a été essentiel de faire appel aux professionnels de l'immobilier, afin qu'ils puissent fournir, tous les trois mois, l'outil le plus informatif quant à la situation des logements : l'ETAT LOCATIF. Afin d'assurer la protection des données des parties concernées, une ordonnance a été établie et approuvée par le Conseil d'Etat. Ces états locatifs sont livrés à la HEG, sous forme anonymisée. Dans le projet pilote de la ville de Fribourg, les chiffres sont diffusés par quartier. Toutes ces informations additionnées de celles obtenues auprès de l'Office fédéral de la statistique et du Registre des habitants de la ville de Fribourg contribuent à l'aboutissement du projet. Le partenariat public-privé porte ses fruits et prouve sa raison d'être.

Der Verband der Immobilienfachleute USPI Freiburg hat sich sofort an der Umsetzung dieses strategischen Tools beteiligt. Die öffentlich-private Partnerschaft hat ihn überzeugt. Die Immobilienagenturen lieferten dann alle drei Monate das informativste Hilfsmittel zur Wohnungssituation: DER MIETERSPIEGEL.

En sachant que les régies immobilières travaillent sur des programmes informatiques différents, il a été nécessaire de filtrer toutes ces données et ensuite de les uniformiser. La baguette magique du brillant informaticien de la HEG, Monsieur Damien VIELI, a été très utile.

Wir hatten das Glück, vom umfassenden IT-Wissen von Herrn Damien VIELI profitieren zu können. Das hat uns ermöglicht, die Daten aus den unterschiedlichen Computerprogrammen der Immobilienagenturen zu vereinheitlichen.

De pouvoir bénéficier aujourd'hui de tableaux interactifs renseignant tous les intéressés entre autres sur les logements vacants, le prix des loyers pratiqués dans tel ou tel quartier et les différentes fluctuations du marché est d'une grande utilité. Les professionnels de l'immobilier pourront se référer à cette plate-forme pour fixer les loyers des appartements, pour entreprendre des mesures afin de pallier un taux de vacance élevé, pourront mieux conseiller les futurs investisseurs et aussi expliquer concrètement aux propriétaires les nécessités parfois d'adapter les loyers.

Die Immobilienbranche kann sich bei der Festsetzung der Mieten für die Wohnungen auf diese Plattform beziehen, auch um nötigenfalls Massnahmen zu ergreifen, um die Immobilienentwickler besser beraten zu können. Auch kann den Eigentümern konkreter die Notwendigkeit von Mietanpassungen erklärt werden.

Pour tout le travail accompli de manière professionnelle, apolitique et rigoureuse, de chaleureux remerciements sont adressés à Mme Marilyne PASQUIER, responsable du projet et à toute l'équipe de la HEG. Votre brillant travail accompagné d'une incessante convivialité ont grandement contribué à l'aboutissement du projet pilote de la ville de Fribourg.

Einen herzlichen Dank geht an Frau Marilyne PASQUIER, Projektleiterin sowie dem gesamten Team der Hochschule für Wirtschaft für die hervorragende Arbeit, die sie in angenehmer Atmosphäre geleistet haben.

Les professionnels de l'immobilier se réjouissent de passer à la 2^{ème} étape et de déployer cette plate-forme aux différentes régions/ districts/ communes de notre canton.