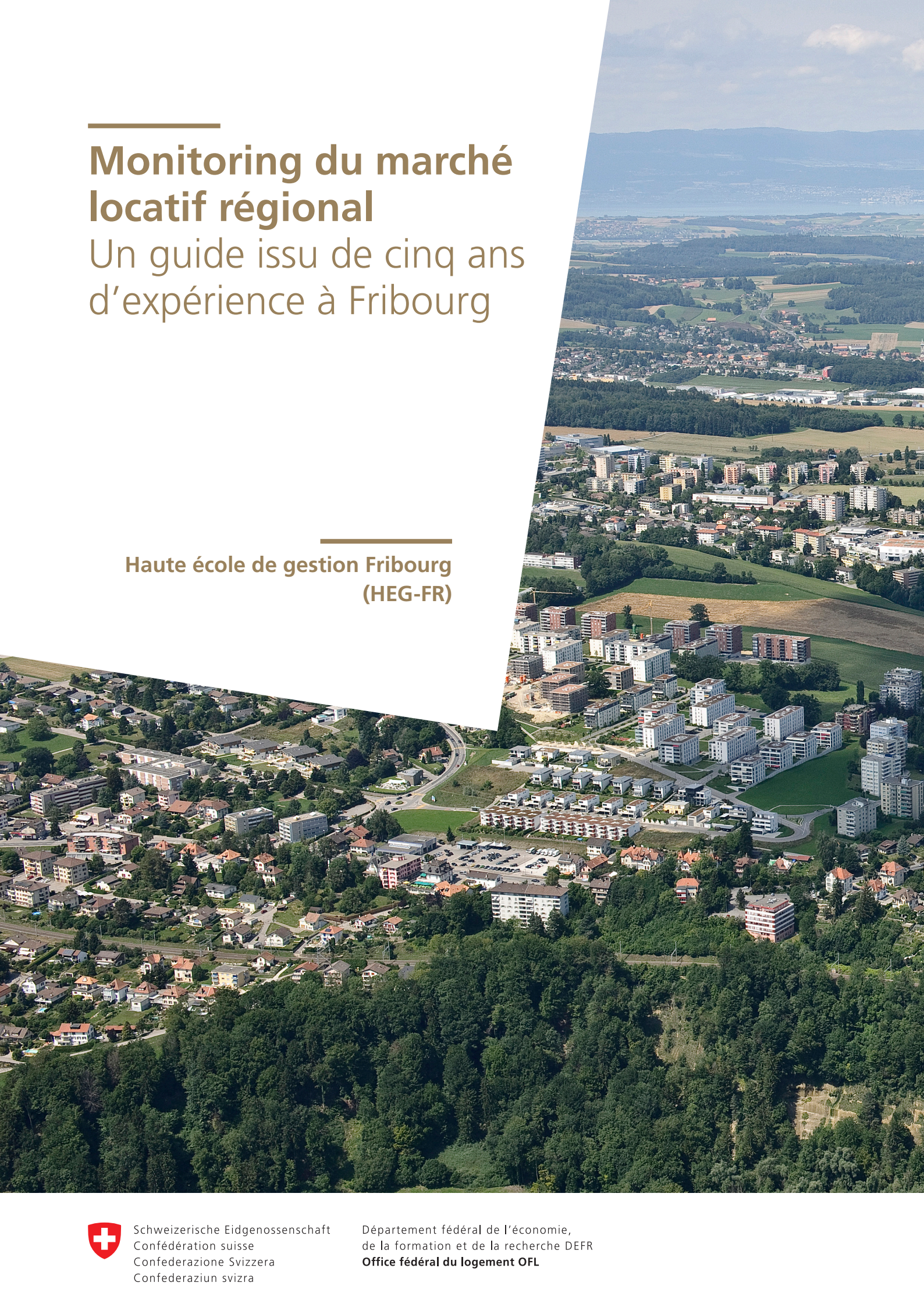




Monitoring du marché locatif régional

Un guide issu de cinq ans
d'expérience à Fribourg

Haute école de gestion Fribourg
(HEG-FR)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>

Direction du projet

Stephanie Furer, OFL
Christoph Enzler, OFL

Auteur

Pasquier Marilyne, Dr. rer. pol.
Professeure HES
Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)
HES-SO // Haute Ecole Spécialisée de Suisse Occidentale
Chemin du Musée 4
1700 Fribourg
Suisse

Avec la collaboration de l'équipe de projet (par ordre alphabétique)

Bonnet Evgeniia, Casagrande-Caille Laurence, Dubosson Magali, Vieli Damien

Avec la participation active

Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg, www.immolab-fr.ch

Mode de citation

Pasquier, M., (2025). *Monitoring du marché locatif régional. Un guide issu de cinq ans d'expérience à Fribourg*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Ce rapport est disponible en français uniquement. Un executive summary est disponible en allemand, en français et en italien.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS



Résumé.....	3
I. Introduction.....	4
1. Problématique de l'information immobilière régionale	4
2. Objectifs expérimentiels pour formuler des recommandations aux cantons ou régions intéressés.....	5
3. Méthodologie utilisée.....	5
4. Structure du rapport.....	5
II. Nécessité d'un observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg	6
1. Décision politique suite au refus d'une loi sur le logement comme catalyseur pour transformer le concept en action concrète	7
2. Propulseurs du projet pilote : pari du partenariat public privé, choix de l'organisme responsable du monitoring et engagement des régions tests.....	8
3. Mise en orbite du projet pilote : Soutien de référence de l'Office fédéral du logement	9
4. Cap vers une trajectoire durable ?	9
III. Singularités de l'observatoire fribourgeois et étapes clés pour sa création.....	9
1. Trois singularités de l'observatoire fribourgeois pour une compréhension 'pionnière' du marché locative	9
2. Ingrédients essentiels pour créer et déployer un système de monitoring de logements locatifs.....	10
IV. Collaborations stratégiques avec les acteurs de l'immobilier : diversité et synergie à gérer	11
1. Rôle stratégique de l'Association pour mobiliser les acteurs autour de l'observatoire et aligner ses informations à leurs priorités et préoccupations.....	11
2. Partenariat Public Privé : Un modèle optimal pour la gouvernance de l'information immobilière...	12
3. Association sans but lucratif : une forme juridique choisie pour le modèle fribourgeois	13
4. Collaboration étroite avec les régies immobilières : un bénéfice mutuel pour un accès à des données en profondeur et représentatives	14
V. Méthodologie d'un monitoring du logement basé sur les états locatifs des régies immobilières .	15
1. Données ancrées dans la réalité locative : Une collecte directement auprès des régies immobilières.....	15
2. Processus de gestion, de traitement et d'analyse des données locatives	17
3. Plus-values et limites de la méthode des relevés directs des états locatifs.....	18
4. Méthode des relevés directs des états locatifs : une solution concrète aux limitations du dénombrement des logements vacants par les communes fribourgeoises	18
5. Méthode des relevés directs des états locatifs : une solution concrète aux limitations des compilations des annonces immobilières obtenus par les canaux digitaux	20
VI. Crédibilité des résultats de 3 régions pilotes pour un éclairage local, ciblé et évolutif du marché locatif.....	21
1. Exemples d'indicateurs concrets d'indicateurs du marché locatif pour une utilisation stratégique .	21
2. Rôle des médias et du public : un levier pour la valorisation et la diffusion des résultats	26
3. Collaboration interrégionale : vers une multiplication de l'approche expérimentale fribourgeoise	26
VII. Enseignements et bonnes pratiques retenues	27
1. Points à retenir des apports actuels et des potentialités futures du projet pilote	27
2. Points à retenir des échecs constatés et des obstacles encore existants du projet pilote	27
3. Enseignements clés et bonnes pratiques associés aux enjeux méthodologiques, techniques, juridiques, collaboratifs et politiques.....	28



VIII. Recommandations pour la création d'un monitoring locatif régional dans un objectif de répliquabilité.....	29
1. Application pratique des fondations stratégiques : Attentes préliminaires envers les régions	31
2. Plans d'action pour la répliquabilité du modèle fribourgeois	31
IX. Conclusion	33
Bibliographie.....	35

Résumé

Quel est l'état actuel du marché locatif fribourgeois et comment évolue-t-il ? Comment la disponibilité des logements varie-t-elle au travers des différentes régions urbaines cantonales ? Afin de mieux comprendre le marché locatif, de répondre aux besoins d'informations de tous les acteurs de l'immobilier, un système d'information de référence destiné à l'immobilier régional a été mis en place dans le canton de Fribourg avec pour mission « Mieux savoir pour mieux agir ». Dans le contexte immobilier, qui a suscité un grand intérêt ces dernières années, cet outil s'est révélé indispensable, offrant des analyses détaillées bien au-delà des simples taux de vacance locative et des évolutions des loyers.

L'observatoire du logement et immobilier Fribourg représente une avancée significative dans la compréhension et la gestion des données sur le marché locatif. Ce projet, établi sur la base d'un partenariat public privé, a su tirer parti des données locatives directes pour offrir une analyse précise et évolutive du paysage immobilier régional. Il couvre déjà plus de 49% du parc locatif du canton de Fribourg, démontrant l'efficacité et la répliquabilité de cette méthode pour d'autres régions.

Ses principaux résultats sont :

- un partenariat public privé avec comme intérêt stratégique commun une compréhension approfondie du marché locatif régional
- une approche centrée sur les données brutes locatives régionales pour un éclairage fiable, évolutif et comparable
- des tableaux de bord interactifs avec des indicateurs ciblés aux priorités régionales comme aide à la décision des acteurs, tels que l'évolution des logements disponibles, les loyers, les taux de rotation.

Les bénéfices pour les acteurs locaux sont :

- Pour les décideurs publics : une meilleure compréhension des dynamiques du marché pour une régulation et une planification plus efficace.
- Pour les acteurs privés : Des informations précises pour affiner les stratégies d'investissement et de gestion immobilière.

Encouragé par l'Office fédéral du logement, ce projet de référence offre l'opportunité de répliquer ce modèle à d'autres régions intéressées à l'utilisation de l'information immobilière comme plus petit dénominateur commun aux décisions stratégiques des acteurs locaux. En disposant des informations les plus pertinentes possibles et à l'échelon ciblé, les acteurs du marché immobilier anticipent mieux les évolutions et s'adaptent proactivement aux conditions changeantes.

En fonction de ces résultats prometteurs et sur la base de la recherche-action menée durant ces dernières années, ce projet de référence vise à formuler des recommandations concrètes pour répliquer un tel modèle comme réponse stratégique aux défis du logement dans d'autres régions. Ce rapport se veut être un guide pratique pour aider les cantons et régions à entamer une démarche systématique améliorant la compréhension de leurs marchés locatifs grâce à des données fiables et à la participation des acteurs.

Multiplions les expériences concrètes dans divers contextes régionaux et osons une information locative de qualité, transparente et ciblée aux besoins partagés des acteurs pour que la compréhension du marché locatif soit l'affaire de toute la collectivité et pas seulement des propriétaires et investisseurs immobiliers.

I. Introduction

1. Problématique de l'information immobilière régionale

Le marché immobilier présente une série de spécificités qui le rendent à la fois complexe et stratégique. En raison de la localisation fixe des biens immobiliers, de l'hétérogénéité des caractéristiques (orientation, étage, surface, standing, etc.), de l'importance des financements requis et de l'engagement à long terme avec un retour sur investissement différé, il s'agit d'un secteur qui pose des défis uniques. Les propriétés immobilières ne sont pas déplaçables et sont dépendantes des plans d'aménagement du territoire, ce qui les rend moins adaptables aux évolutions rapides du marché (Hoesli 2011, p. 26). Malgré cette complexité, le marché immobilier joue un rôle fondamental au niveau national, tant en termes de contribution significative au produit intérieur brut (PIB), de valeur marchande qu'en importance d'utilisation du sol (Baldegger et al. 2024). De plus, il répond à un besoin constitutionnel, celui de fournir un logement à la population (Confédération 2000, Cst. § 108).

Pour des décisions éclairées surmontant les défis du marché immobilier, il est ainsi fondamental d'avoir accès à des informations pertinentes dans le but d'approfondir les connaissances des acteurs-décideurs et les tendances que ces derniers perçoivent. Les données immobilières sont essentielles pour évaluer les opportunités et les risques, ajuster les stratégies d'investissement et répondre efficacement aux besoins du marché local. En disposant de bonnes informations, les acteurs du marché immobilier anticipent mieux les évolutions et s'adaptent proactivement aux conditions changeantes. L'information immobilière a aussi pour vocation de servir de base au dialogue entre les acteurs, encourageant ainsi la mise en place de mesures ciblées et concertées, répondant aux spécificités régionales du marché immobilier.

Le canton de Fribourg occupe une position géographique particulière, à la frontière entre les régions alémanique et francophone de la Suisse. Souvent intégré dans l'espace statistique du « Mittelland », il fait partie des sept grandes régions analysées à l'échelle nationale (Office fédéral de la statistique, s. d.). Cette dualité culturelle et géographique se reflète aussi dans la situation immobilière du canton. Fribourg attire de nombreux résidents provenant d'autres cantons, renforçant ainsi son attractivité.

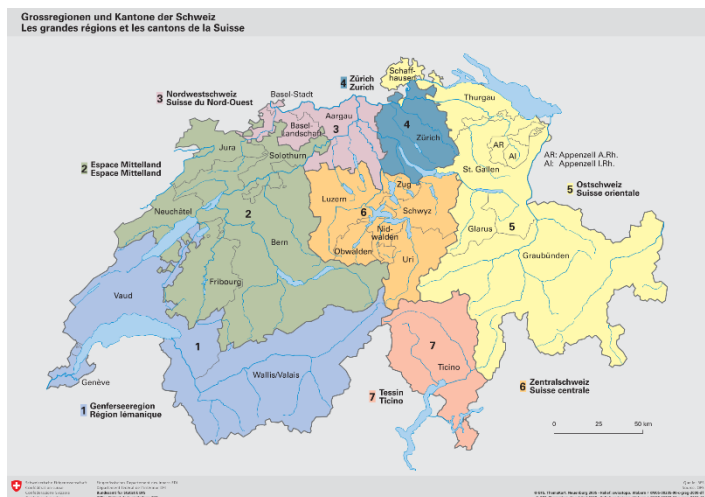


Image 1 Représentation territoriale des grandes régions d'analyse statistiques de Suisse

Source Office fédéral de la statistique, 31.12.2000

Cependant, cette dynamique crée des défis importants à résoudre. La volatilité du marché locatif de la ville de Bulle, deuxième plus grande commune du canton avec une population ayant doublé en moins de 25 ans, en est un exemple marquant (RTS 2022). Dans ce contexte, quels sont les besoins informationnels spécifiques des acteurs fribourgeois en matière d'immobilier ?

Après avoir interrogé une trentaine d'acteurs fribourgeois actifs dans le marché du logement sur l'utilité des informations à leur disposition pour les aider dans leurs prises de décision, une problématique a été relevée : le besoin d'informations immobilières pertinentes est omniprésent, mais il est resté difficile d'accès. Cette problématique informationnelle se décline sous plusieurs angles (Pasquier, Dubosson, et Jan Du Chêne 2018, p. 13) :

- Informations surchargées : « *Nous sommes facilement perdus pour trouver les données dont nous avons besoin* » ;
- Informations non vérifiées : « *Aujourd'hui, nous travaillons plutôt au feeling sans un feed-back chiffré du marché* » ;
- Informations insuffisantes : « *Nous ne sommes pas conscients des besoins de la population* » ;

- Données obsolètes : « *Les informations dont nous disposons ne sont pas régulièrement mises à jour* » ;
- Manque de synergie : « *Plusieurs d'entre nous collectent les mêmes informations* » ;
- Souhait d'éclairage local : « *Dans quelle région avons-nous une capacité excessive de logements ?* ».

Dans un marché immobilier localisé, souvent déséquilibré, peu transparent, l'Etat cherche aussi différents moyens de jouer son rôle de régulateur. Alors que certains cantons décident d'instaurer des lois spécifiques ou des quotas, par le biais de seuils dans les textes de loi, pour éviter que le marché immobilier régional s'échauffe et ainsi garantir une certaine sécurité ou contrôle, le canton de Fribourg a préféré instaurer un système d'information de référence pour l'immobilier régional plutôt que d'adopter une loi sur le logement (Conseil d'Etat du canton de Fribourg 2018).

Un partenariat public privé d'acteurs locaux, réuni sous la forme d'une association, a ainsi parié sur la création d'un outil d'information de référence commun pour disposer d'un bilan chiffré du marché locatif régional à un rythme trimestriel. Cet outil se nomme « Observatoire du logement et immobilier Fribourg » (ci-après : observatoire) valorisé sur le site internet : immolab-fr.ch . Sur la base des exigences pratiques et politiques, l'expérience fribourgeoise répond aux questions suivantes : comment ce monitoring du marché locatif régional a été mis en œuvre ? Quelles sont ses singularités et ses résultats actuels ? Quelles sont les recommandations pour répliquer cet outil dans d'autres cantons et/ou régions intéressés par un tel dispositif collaboratif ?

2. Objectifs expérientiels pour formuler des recommandations aux cantons ou régions intéressés

Au niveau fédéral, les contributions de ce projet de référence soutenu par l'Office fédéral du logement (OFL) visent à alimenter deux axes de réflexions faisant partie du programme de recherche 2020-2023 'Marché et conditions-cadre : observer, comprendre, évaluer' et 'Une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié : expérimenter, mettre en œuvre, apprendre' (Sfar 2021).

Ce rapport, basé sur l'expérience du projet pilote fribourgeois, propose une recette avec des ingrédients clés, des étapes pour la gestion des besoins informationnels et des recommandations avec un plan d'action pour aider les cantons et régions à entamer une démarche systématique améliorant la compréhension de leurs marchés locatifs grâce à des données fiables et à la participation des acteurs. Les résultats des marchés locatifs de trois régions pilotes – ville de Fribourg, ville de Bulle et commune d'Estavayer – démontrent concrètement l'importance et la nécessité de cette démarche pour obtenir des informations immobilières stratégiques, évolutives, comparables et fiables aux yeux des acteurs locaux.

3. Méthodologie utilisée

Le projet de référence du modèle fribourgeois, soutenu par l'OFL, repose sur une méthode de recherche-action avec une collaboration et un engagement continu des acteurs locaux du marché immobilier. Cette approche itérative permet d'ajuster les pratiques en fonction des retours des participants tout en produisant des données actionnables pour les décideurs. Cette recherche-action a ainsi permis d'ancrer les observations dans la réalité du terrain tout en testant des solutions concrètes. L'apprentissage s'est fait au travers :

- de collaborations actives avec les régies et les autorités publiques de statistiques pour tester et valider les processus de collecte et traitement de données ;
- de successions d'itérations pour apporter des solutions aux difficultés rencontrées et faire progresser le projet ;
- d'utilisation de retours d'expériences constants pour ajuster les indicateurs et tableaux de bord.

4. Structure du rapport

Ce rapport est structuré de manière à guider le lecteur à travers toutes les étapes de la création et de la mise en œuvre d'un observatoire du marché locatif pour le canton de Fribourg. Après une introduction générale, sept chapitres détaillent l'ensemble du processus, depuis la collecte des données jusqu'à l'analyse des résultats. Ils soulignent l'importance d'un engagement collaboratif entre les acteurs locaux, présentent une méthodologie rigoureuse ancrée dans la pratique locative et aboutissent à la présentation de tableaux de bord détaillant le marché locatif. Enfin, le rapport propose des enseignements et des

recommandations concrètes pour répliquer un tel modèle de monitoring intégrant données de la pratique et collaborations des acteurs dans d'autres régions.

Le contexte politique, économique et immobilier du canton de Fribourg est résumé dans le 2^e chapitre comme point de départ à la nécessité d'un tel observatoire.

Le 3^e chapitre offre une recette à toute organisation intéressée synthétisant les singularités de l'observatoire fribourgeois et les ingrédients clés à sa conception.

Les collaborations complexes, mais sources de synergies précieuses, avec les acteurs locaux sont ensuite abordées dans le 4^e chapitre. L'importance de l'engagement et de la participation des parties prenantes dans le succès de l'initiative est mise en évidence.

La méthodologie directe des états locatifs des régions immobilières est expliquée en détail dans le 5^e chapitre. Ce chapitre plus technique montre comment les données sont collectées, analysées et utilisées pour fournir des insights pertinents. Il donne une idée générale du processus informationnel utilisé, mais aussi des plus-values et limites de cette méthode par rapport aux statistiques traditionnelles, comme le dénombrement des logements vacants de l'Office fédéral de la statistique (OFS) ou la collecte de données immobilières au travers des portails immobilier.

Les indicateurs clés choisis par les acteurs et l'analyse du marché sont ensuite présentés dans le 6^e chapitre comme résultats concrets précisant le baromètre et les tendances du marché locatif de trois régions pilotes du canton de Fribourg.

Le 7^e chapitre tire les enseignements et les bonnes pratiques du projet pilote. Les difficultés rencontrées ont été précieuses, car elles sont à la base de l'apprentissage.

Des conseils pratiques sont fournis à d'autres régions et cantons intéressés à reproduire ce modèle dans le 8^e chapitre.

Enfin, le chapitre de conclusion ouvre sur des perspectives d'amélioration en plus de synthétiser les points clés. Il permet aussi d'appeler les autres cantons ou régions intéressés à l'action.

II. Nécessité d'un observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg

L'Image 2 présente la chronologie des étapes clés du développement de l'observatoire du logement et immobilier, depuis sa conception initiale à sa pérennisation. Chaque phase du projet, marquée par des événements déclencheurs, a transformé ce modèle exploratoire en un outil structurant pour le marché locatif fribourgeois.

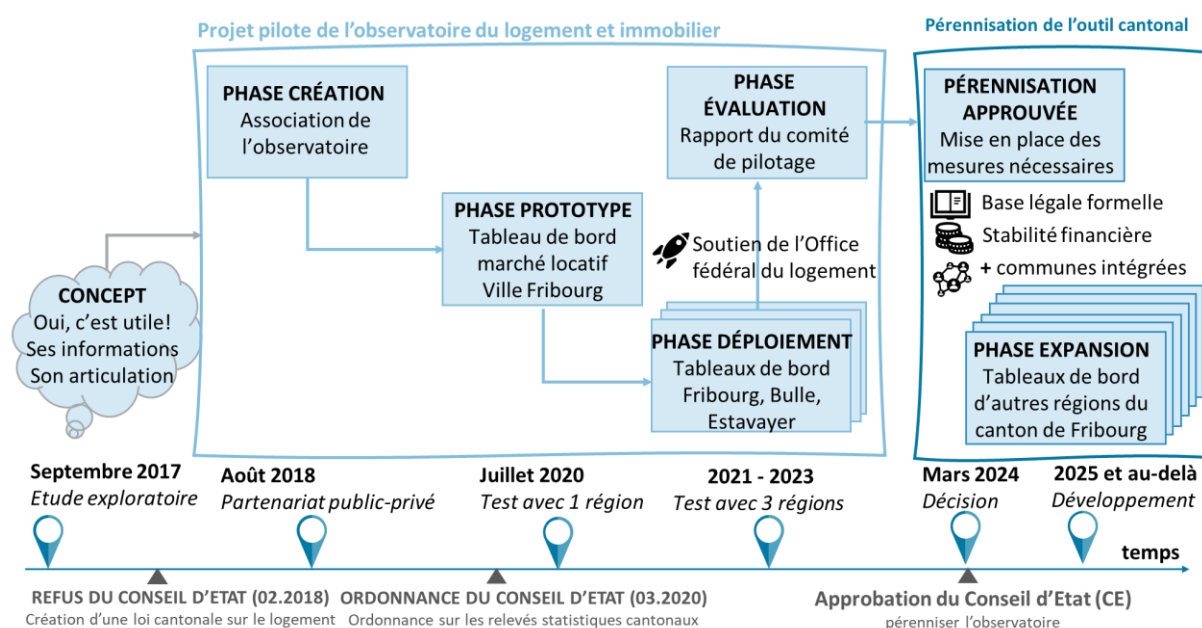


Image 2 Frise chronologique du projet de l'Observatoire du logement et immobilier : De dispositif exploratoire à modèle pérenne, grâce à l'impulsion de l'Office fédéral du logement (OFL)

Ce chapitre explore ces différentes étapes en détail, en accentuant les moments décisifs qui ont propulsé le projet, ainsi que sur les phases de déploiement, qui ont conduit à l'approbation de sa pérennisation à d'autres régions urbaines du canton, sous réserve de conditions-cadre devant encore être mises en place.

1. Décision politique suite au refus d'une loi sur le logement comme catalyseur pour transformer le concept en action concrète

Deux députés socialistes du canton de Fribourg, Monsieur Pierre Mauron et Madame Andrea Burgener Woeffray ont déposé une motion pour créer une loi cantonale sur le logement (Conseil d'Etat du canton de Fribourg 2018). Cette motion demandait une réponse politique à l'engagement constitutionnel attendu que « *l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation* ». (Etat de Fribourg 2005, § 56 al. 1). Dans un canton où les logements sont majoritairement occupés par les locataires (43.2 % en 2014, 41.7 % en 2022 selon l'Office fédéral de la statistique 2022), cette motion décrit aussi plusieurs constats démontrant une problématique d'adéquation entre le besoin et l'offre en logements, comme un taux de logements vacants (0.96 % en juin 2015, 1.16 % en juin 2024 selon l'Office fédéral de la statistique 2024), une forte évolution du nombre d'habitations récentes encouragée par des taux d'intérêt bas et ayant pour conséquence des loyers plus élevés pour la population. La disparition des aides issues de loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), qui disparaît en 2024, pose aussi la problématique du rôle des collectivités publiques dans la propriété des immeubles, majoritairement en mains des particuliers pour le canton de Fribourg en 2022 (71.1% selon l'Office fédéral de la statistique 2022a).

La motion des députés fribourgeois est un exemple significatif du type d'interventions politiques pour nourrir le débat à la recherche de solutions, d'initiatives ou de mesures dans un marché immobilier régional constamment déséquilibré. Dans la *Politique du logement des villes et des communes*, un sondage réalisé en 2013 met en évidence un nombre important d'interventions politiques sur le marché du logement au niveau communal. Presque la moitié des villes interrogées avaient pris des mesures le plus souvent axées sur la préservation ou la création de logements à prix modéré (Hornung et Röthlisberger 2013). Selon une même enquête réalisée en 2023, les villes et les communes urbaines en Suisse manifestent toujours leurs préoccupations devant la rareté des logements, le manque de terrains à bâtir pour davantage de logements abordables et la complexité du marché immobilier. Elles appellent même à un besoin d'agir au niveau fédéral (Wüest Partner 2023).

À la question de savoir si l'État doit assumer un rôle actif dans la politique cantonale du logement par le biais d'une loi, le Conseil d'État et le Grand Conseil ont répondu qu'ils préféreraient la mise en place d'un système d'information de référence au service de l'immobilier régional. Ce besoin d'information a eu l'avantage de réunir les différentes parties prenantes. Ainsi, sur l'impulsion de cette décision politique rendue en décembre 2017 et à la demande de la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation (DEEF), l'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg a vu le jour en août 2018. Sa mission consiste à se doter d'un outil de monitoring immobilier pour mieux comprendre le marché locatif, dont bénéficie la plus grande part de la population fribourgeoise (43.2% en 2018 selon l'Office fédéral de la statistique 2022b). Cet outil vise ainsi à répondre aux besoins d'information stratégiques des acteurs de l'immobilier leur permettant d'agir de manière ciblée pour combler les éventuelles lacunes du marché menant à une meilleure adéquation des logements par rapport aux besoins de la population.

En revendiquant une meilleure traçabilité des informations sur les logements en location et une finesse des résultats de ce marché locatif ciblés et adaptés à l'hétérogénéité des régions urbaines, ce partenariat public privé a ainsi parié sur la création et la mise en place d'un outil de monitoring. Il se mutualise sous la forme d'un projet pilote ayant pour mission « mieux savoir pour mieux agir ». Cette Association sans but lucratif compte actuellement 18 membres actifs dans le domaine de l'immobilier fribourgeois. L'observatoire du logement et immobilier Fribourg (ci-après observatoire) est le fruit d'une collaboration stratégique souhaité par des représentants privés et publics liés au marché du logement fribourgeois. Elle réunit l'Association suisse des locataires (ASLOCA) Fribourg, la Banque cantonale de Fribourg (BCF), la Chambre du commerce et d'industrie Fribourg (CCIF), la Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI), la

DEEF, l'Établissement cantonal d'assurances des bâtiments (ECAB), les fédérations francophone et alémanique des Banques Raiffeisen Fribourg, l'Union patronale du canton de Fribourg (UPCF), l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Fribourg ainsi que la ville de Fribourg, la ville de Bulle et la commune d'Estavayer.

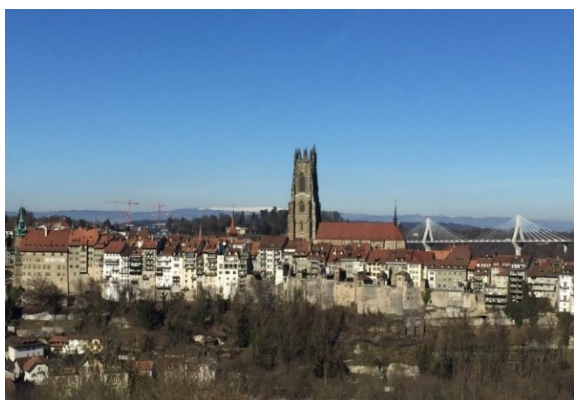
Le besoin d'une information régionale sur le marché immobilier n'est pas unique. L'observation du marché est une pratique courante, comme le montre une recherche par mots-clés qui a identifié plus de 80 sites d'observatoires de l'immobilier et du logement en 2017. Neuf d'entre eux ont été étudiés en profondeur: quatre en Suisse, trois en France, un à Bruxelles, et un au Luxembourg. Tous ces observatoires, créés en réponse à des problématiques régionales spécifiques visent à diffuser des connaissances pour soutenir la prise de décision. Cependant, aucun de ces observatoires n'est cogéré par le public et le privé. Face à la complexité de la mutualisation des données, la plupart se concentrent sur la collecte d'informations déjà disponibles. Tous insistent sur l'importance de la délimitation spatiale pour une analyse précise et pertinente (M. Pasquier, Dubosson, et Jan Du Chêne 2018).

Sur la base de cette décision politique, qui a servi de véritable levier, la mise en œuvre de l'observatoire a pu démarrer. Comment l'observatoire fribourgeois, construit grâce à un partenariat public privé, se distingue-t-il en offrant bien plus qu'une simple compilation d'informations existantes ? En quoi cette collaboration a-t-elle réussi à surmonter les défis de la mutualisation des données et à garantir une délimitation spatiale précise pour répondre aux besoins des acteurs locaux ?

2. Propulseurs du projet pilote : pari du partenariat public privé, choix de l'organisme responsable du monitoring et engagement des régions tests

Convaincus que la neutralité de l'organisme responsable de l'observatoire est indispensable, les membres stratégiques, mentionnés ci-dessus, ont délégué l'élaboration de ce monitoring immobilier à des mains académiques. Pour constituer le plus rapidement possible la mise en œuvre du monitoring souhaité, il a été décidé de mandater la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR) pour qu'elle puisse tester le cadre de référence (design) et les conditions-cadres tels que définis dans une étude exploratoire sur l'utilité et la nécessité de disposer d'un outil d'intelligence territoriale pour le canton de Fribourg (M. Pasquier, Dubosson, et Jan Du Chêne 2018).

Puiser les données à la source de la pratique locative auprès des régies immobilières actives sur l'ensemble du territoire fribourgeois constitue la méthodologie particulière pour une meilleure traçabilité des informations sur les logements en location. Accéder à ce flux d'informations est le véritable défi sous-jacent de cette expérimentation. Alors que le « chant des sirènes » dans l'information immobilière captive par une grande quantité de données facilement accessibles, la plus-value méthodologique de l'observatoire fribourgeois consiste à explorer le potentiel des relevés directs des états locatifs en mains des régies immobilières. Collecter ces données signifie obtenir la pleine collaboration des professionnels de l'immobilier qui consentent à ce que leurs données - hautement stratégiques pour l'état de la location - soient analysées.



Face aux nombreux risques identifiés et à la récolte de données exclusives encore jamais testée en Suisse, il a aussi été décidé de lancer le projet avec une région prototype : le marché locatif de la ville de Fribourg. Si les résultats sont probants, d'autres communes et/ou régions du canton intéressées ont pu être intégrées dans cette recherche. L'intérêt de l'obtention de tels résultats est bien présent pour de nombreuses régions urbaines.

Image 3 Un prototype a été réalisé sur la ville de Fribourg avec des premiers résultats sur le marché locatif publiés dès juillet 2021

Source Photo de l'équipe de projet

Toutefois, seules trois régions (Fribourg, Bulle et Estavayer) ont accepté de s'engager financièrement dans ce projet pilote.

Dans un premier temps et en l'absence de base légale spécifique, les activités de l'observatoire ont été développées sous la forme d'un projet pilote. Une convention de projet lie les membres stratégiques (partenaires financiers du fonctionnement de l'observatoire) à la HEG-FR. Ce mandat de recherche appliquée est limité dans la durée jusqu'à la fin 2024.

3. Mise en orbite du projet pilote : Soutien de référence de l'Office fédéral du logement

L'OFL a joué un rôle essentiel dans la généralisation du dispositif exploratoire du projet pilote fribourgeois. Même si ce dispositif présentait déjà des apports concrets avec les premiers résultats pour sa capitale, il devait être encore enrichi, automatisé et discuté avant de pouvoir être généralisé. Son soutien a permis de déployer ce modèle à deux autres régions urbaines du canton de Fribourg pour y apporter les améliorations nécessaires et appliquer une méthodologie similaire pour établir des comparaisons entre ces trois régions. Les résultats compilés dans ce rapport offrent une clarté sur ce modèle, tant pour le grand public que pour les spécialistes et les régions souhaitant affiner leur compréhension du marché locatif.

4. Cap vers une trajectoire durable ?

En mars 2024, le Conseil d'Etat, après avoir évalué les résultats du projet pilote de l'observatoire ayant accompagné trois régions tests, a décidé de pérenniser cet outil essentiel pour le suivi du marché locatif. Soutenant la poursuite du traitement des données collectées et leur analyse, il a également chargé la DEEF d'entamer une procédure législative visant à établir les bases légales nécessaires. En outre, un financement annuel, couvrant un peu plus du 60 % du budget total, a été alloué, confirmant ainsi l'engagement financier et stratégique du canton de Fribourg dans cette phase de pérennisation. Le Conseil d'Etat sollicite également la participation financière des communes et des partenaires privés pour garantir la continuité de l'outil (Conseil d'Etat 2024).

Sa décision est de pérenniser rapidement l'observatoire du logement et immobilier Fribourg au-delà de sa phase de recherche. A ce jour, plusieurs engagements cruciaux restent en suspens pour assurer une extension réussie.

III. Singularités de l'observatoire fribourgeois et étapes clés pour sa création

1. Trois singularités de l'observatoire fribourgeois pour une compréhension 'pionnière' du marché locative

Oser la transparence de l'information locative grâce à une collaboration entre les acteurs de l'immobilier est le but recherché avec le modèle du projet pilote fribourgeois. Trois singularités exigées par les acteurs eux-mêmes ont permis de construire cette collaboration.

1^{ÈRE} SINGULARITÉ : L'OBSERVATOIRE EST FONDÉ SUR UN PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ D'ACTEURS LOCAUX DE L'IMMOBILIER.

La première singularité par rapport à d'autres observatoires ou monitoring immobilier est que ce dispositif est mobilisé grâce à un partenariat public privé d'acteurs locaux de l'immobilier. Le projet fribourgeois repose aussi sur une étroite collaboration avec les régies immobilières (cf. **chapitre IV**).

2^{ÈME} SINGULARITÉ : LES DONNÉES BRUTES SONT DIRECTEMENT TRANSMISES PAR LES RÉGIES IMMOBILIÈRES. Sa méthodologie innovante de puiser les données directement à la source de la pratique locative est une deuxième singularité (cf. **chapitre V**).

3^{ÈME} SINGULARITÉ : LES RÉSULTATS SONT FACILEMENT ACCESSIBLES ET MODULABLES SELON LES BESOINS. Rendre accessible à tous une information plus fine et ciblée pour approfondir ce qui se cache derrière un chiffre global, comme par exemple le taux de logements vacants constitue sa troisième singularité (cf. **chapitre VI**).

⇒ Ces trois composants fusionnés ont permis d'aboutir à des résultats concrets visibles et d'autres moins perceptibles, qui sont précisés ci-dessous.

2. Ingrédients essentiels pour créer et déployer un système de monitoring de logements locatifs

Cette recette, issue de la démarche de recherche-action menée dans le canton de Fribourg, illustre les étapes clés de la création d'un observatoire du logement locatif. Chaque étape de ce processus contribue à bâtir un outil solide, capable de fournir aux acteurs du marché des informations précises et fiables, adaptées à leurs besoins décisionnels.

1) Préparer la base : Intérêt stratégique et volonté politique



Etude de faisabilité auprès des acteurs clés de l'immobilier locaux

Questionner : Explorer en profondeur les besoins spécifiques des acteurs clés en matière d'information immobilière et l'intérêt d'un système de monitoring régional. Par rapport à votre contexte local, interroger sur l'utilité des données fiables et ciblées pour renforcer leurs prises de décisions stratégiques.

Évaluer : Selon le contexte local, définir la mission et les objectifs du système de monitoring

Ingrédients : Cartographie des acteurs immobiliers prêts à s'engager

Liste des besoins informationnels

Étude de faisabilité

2) Ajouter du soutien formel : Engagement des autorités cantonales



Liens avec les missions étatiques et besoins politiques de votre canton

Valider la mission politique : Obtenir l'accord politique et budgétaire pour garantir le succès du projet

Récupérer les données : Sur la base des besoins informationnels, explorer toutes les conditions-cadres nécessaires pour l'obtention des données requises, en collaborant avec les autorités pour accéder aux registres étatiques.

Garantir le cadre légal : Si d'autres types de données sont nécessaires, vérifier leur disponibilité et les conditions légales requises pour y accéder.

Ingrédients : Décision politique favorable

Inventaire des plus-values et des investissements requis

Budget pour un partenariat public privé et engagement de l'Etat à sa formation

3) Mélanger les acteurs locaux : Fédération autour d'un projet commun



Formation des partenariats public privé

Unir les forces : Engager les acteurs locaux pour collaborer efficacement à une information immobilière transparente et ciblée selon leurs besoins.

Valider : Obtenir l'accord public privé et budgétaire pour garantir le succès du projet.

Ingrédients : Création d'une association à but non lucratif comme gouvernance de l'outil

Convention d'un partenariat public privé avec une mission commune

Budget validé pour le système de monitoring

4) Nommer le chef cuisinier : Gestion des informations immobilières et du traitement des données conforme aux besoins spécifiques des acteurs



Organe chargé de la collecte des données brutes des régies et de la gestion des données

Mandater : Assigner un organe responsable pour la collecte (si besoin), l'analyse et la publication des indicateurs du marché locatif

Planifier : Créer un plan de gestion des données pour garantir leur sécurité et leur pertinence

Sécuriser : Assurer la protection des données recueillies

Ingrédients : Mandat pour la collecte et le traitement des données

Data management plan avec identification des mesures de sécurité et de protection

Fiche des indicateurs et fournisseurs

5) Servir : Mise en place du système d'information régional avec les indicateurs ciblés du marché locatif



Système de monitoring

Identifier et collecter : Identifier les personnes physiques et morales avec les activités de gérance les plus importantes dans le canton et procéder à la livraison des extractions des états locatifs à un rythme trimestriel.

Préparer et traiter : Vérifier la qualité des données livrées, établir des requêtes nécessaires ainsi que des analyses pour des indicateurs du marché locatif ciblés et modulables aux besoins des acteurs.

Livrer : Développer un tableau de bord et des outils pour un suivi continu du marché locatif.

Publier : Communiquer à des indicateurs du marché locatif évolutifs, comparables et accessibles à tous.

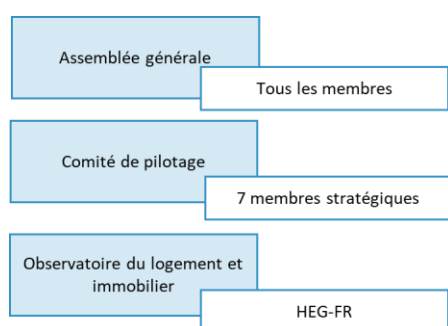
Ingrédients : Dispositif informatique et mesures de protection et de sécurité des données
Tableaux de bord avec les indicateurs du marché locatif par région urbaine

IV. Collaborations stratégiques avec les acteurs de l'immobilier : diversité et synergie à gérer

Durant tout l'essai pilote, la collaboration avec les acteurs de l'immobilier (au sens large du terme) a été assez intensive et elle s'est articulée sous plusieurs formes.

1. Rôle stratégique de l'Association pour mobiliser les acteurs autour de l'observatoire et aligner ses informations à leurs priorités et préoccupations

A la question « *Quelle devrait être la structure idéale d'un observatoire du logement et immobilier ?* », un partenariat public privé a été clairement souhaité par les acteurs locaux. Par rapport à d'autres observatoires du logement, de l'habitat, du territoire ou immobilier, l'observatoire fribourgeois fait figure de pionnier avec son partenariat public privé pour collaborer à la qualité, la transparence et l'accessibilité de l'information immobilière. Sa structure associative, présentée ci-dessous, est un facteur de succès qui a permis de fédérer les acteurs autour d'un système d'information de référence de l'immobilier et a ainsi facilité sa mise en œuvre.



Exemples de verbatims à la base du partenariat public privé pour mobiliser les acteurs autour du système d'information : « *On est plusieurs à relever les mêmes informations* », « *On a tous les mêmes problèmes, c'est donc important de se réunir autour de la table* », « *Il faut qu'on soit tous bien représenté car le logement est une thématique variée, nos connaissances du terrain sont utiles* », « *Les données, c'est une chose, mais il faut avoir les retours des spécialistes si c'est significatif.* ».

Image 4 Structure actuelle du fonctionnement de l'Association et gestion de l'outil de monitoring immobilier

Son comité de pilotage¹ - représentatif des acteurs clés et élu par l'Assemblée générale – a comme mission de prioriser et d'aligner la compréhension du marché aux besoins d'information prioritaires des acteurs ainsi qu'aux défis actuels du logement (Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg 2019, art. 21). Face aux nombreuses difficultés rencontrées (cf. chapitre p. 28) dans le déroulement de ce projet, le comité de pilotage a persévéré dans sa mission de doter le canton de Fribourg d'un système de monitoring de référence destiné à l'immobilier régional. Les membres stratégiques n'ont pas hésité à s'investir dans leur réseau respectif et à convaincre les sceptiques de la nécessité de disposer d'une information immobilière fiable et disponible à tous.

Conformément au mandat de la convention de projet de recherche entre l'Association et la HEG-FR, la HEG-FR est l'organe responsable de l'hébergement et la gestion de l'observatoire. Elle est aussi le point d'intersection reliant les trois composants clés du modèle fribourgeois : le partenariat public privé, le traitement des états locatifs et la publication des résultats des marchés locatifs régionaux.

Face aux difficultés rencontrées pour mettre en place les adaptations légales nécessaires à la pérennisation de l'essai-pilote par l'État, les membres stratégiques ont décidé de prolonger la phase de recherche de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2024. Cette prolongation vise à éviter toute interruption dans la collecte des états locatifs monitorés, ce qui serait hautement préjudiciable à l'observatoire, tout

¹ Le comité de pilotage est représenté par les membres stratégiques élus par l'Assemblée générale : Association des locataires (ASLOCA) Fribourg, Chambre Fribourgeoise de l'Immobilier (CFI), Chambre de Commerce et d'Industrie (CCIF), Direction de l'économie et de l'emploi (DEEF) - Service du logement, Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) Fribourg, Ville de Fribourg, Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)

en facilitant l'établissement de conditions-cadres étatiques pour garantir la pérennisation de cet outil cantonal de monitoring immobilier.

2. Partenariat Public Privé : Un modèle optimal pour la gouvernance de l'information immobilière

Sur la base des caractéristiques identifiées dans « **Les Partenariats Public Privé (PPP) en Suisse** » (Lienhard, 2006), l'Association de l'observatoire fribourgeois incarne parfaitement le modèle de PPP. Ce partenariat s'avère être un choix stratégique adapté pour gérer un projet aussi complexe que le monitoring des logements locatifs dans le canton de Fribourg. En effet, les éléments suivants démontrent la pertinence du PPP dans ce contexte :

- *Partenariat public et privé* : La DEEF et les trois régions pilotes représentent la partie publique, tandis que les associations professionnelles composent le volet privé. Ensemble, ces acteurs ont mutualisé leurs ressources et expertises pour mieux comprendre et agir sur le marché locatif, notamment en mettant en place un suivi régional grâce aux données issues directement de la pratique locative.
- *Objectifs complémentaires* : Le projet de Fribourg repose sur une mission commune claire : « développer un système d'information de référence pour guider les décisions stratégiques sur le marché immobilier fribourgeois » (Article 4 des statuts de l'Association, 2019).
- *Coordination et complexité* : L'une des principales difficultés a été la mise en place d'un système de gestion de l'information locative, harmonisant les données issues du secteur privé avec celles déjà collectées par les autorités publiques, afin de garantir une traçabilité optimale.
- *Convergence des responsabilités complémentaires* : Assurer des informations fiables et accessibles est à la fois un devoir constitutionnel pour l'État de Fribourg (Etat de Fribourg 2005) et une priorité stratégique pour les acteurs privés, qui cherchent à optimiser l'utilisation des ressources foncières limitées. Ce cadre illustre la vision complémentaire des partenariats public privé, où les secteurs public et privé unissent leurs expertises et ressources pour atteindre un objectif commun. Cette collaboration enrichit la gestion des informations locatives, renforçant ainsi la gouvernance et la prise de décision stratégique dans le secteur immobilier.
- *Vision à long terme* : L'Association a pour objectif de maintenir un suivi régulier et durable des dynamiques immobilières, en assurant la disponibilité de données actualisées sur le long terme, renforçant ainsi la prévisibilité du marché.
- *Synergie entre ressources publiques et privées* : La majorité des données proviennent du secteur privé, notamment des régies et gérances immobilières, tandis que les autorités publiques facilitent l'accès à ces informations pour une analyse approfondie du marché. Cela illustre la nécessité de collaborations renforcées entre les acteurs pour des mesures mieux ciblées.
- *Partage des risques* : Les risques liés à la collecte et à la gestion des données sont partagés entre les autorités publiques, qui garantissent un cadre légal, et les acteurs privés, qui fournissent des données fiables en toute sécurité. Cette répartition assure des décisions basées sur des informations robustes et partage les conséquences de manière équitable.
- *Gains en efficience et efficacité* : En centralisant les efforts de collecte et d'analyse des données auprès de la HEG-FR, l'Association a réalisé des économies d'échelle, renforçant ainsi l'efficacité de la gestion de l'information locative.

Après cinq ans d'existence, ce modèle fribourgeois a prouvé son efficacité dans la gestion et la transparence de l'information immobilière. Il a permis aux décideurs publics et privés de prendre des décisions plus éclairées, tout en renforçant la confiance entre les différents acteurs du marché immobilier grâce à une transparence accrue. Ce modèle PPP fribourgeois mis en place pour le monitoring du marché locatif fribourgeois présente les avantages et les risques ci-dessous inspirés des catégories de Lienhard (2006, p. 8).

Avantages	Risques
<i>Engagement stratégique partagé et transparence accrue</i> : Des indicateurs spécifiquement conçus pour répondre aux exigences locales renforcent la prise de décision éclairée parmi les acteurs publics et privés, améliorent la transparence du marché immobilier et consolident la confiance des parties prenantes, contribuant positivement à l'image du projet.	<i>Complexité de la gouvernance</i> : Manque de clarté quant à la répartition des responsabilités entre la HEG-FR, l'Association, et l'outil lui-même, pouvant engendrer des conflits sur la gestion du projet.
<i>Coopération renforcée</i> : Élargissement de la collecte des données, incluant celles issues de la pratique locative, permettant une meilleure traçabilité et compréhension du marché.	<i>Renvoi de responsabilités</i> : Un désengagement ou une réduction de l'engagement à long terme de l'une des parties pourrait compromettre la pérennité de l'Observatoire et nuire à la continuité du projet.
<i>Concours financiers</i> : En regroupant les efforts des acteurs publics et privés, l'utilisation des ressources financières et humaines est optimisée, réduisant les coûts et assurant une gestion plus fluide des données immobilières.	<i>Conflits d'intérêts et divergences de priorité</i> : Les attentes en matière de transparence pour le public peuvent entrer en conflit avec la protection des données et les stratégies des acteurs privés, rendant nécessaire une clarification dès le départ des rôles et missions de chacun.
<i>Légitimité accrue</i> : La mission commune de garantir des statistiques immobilières fiables et utiles à tous les acteurs renforce la légitimité et la pertinence de l'Observatoire en tant qu'outil de gestion du marché locatif.	<i>Réticence des acteurs privés</i> : Les acteurs privés peuvent hésiter à partager des données stratégiques avec une entité perçue comme publique, craignant une perte de contrôle ou de confidentialité, ce qui pourrait mettre en péril le partenariat.

Image 5 Avantages et risques expérimentés du PPP dans le modèle fribourgeois de monitoring du marché locatif

Bien que ces risques soient bien présents, les avantages de la stratégie, de l'efficacité et de la transparence les surpassent pour l'instant. L'information immobilière de qualité demeure le plus petit dénominateur commun entre toutes les parties impliquées, servant de fondement à la collaboration malgré la diversité de leurs intérêts et responsabilités. Elle assure une base partagée pour la prise de décision, même lorsque les objectifs ou les priorités diffèrent. La neutralité perçue de l'organe chargé de la collecte des données, combinée à l'expérience et aux résultats concrets obtenus, renforce la confiance des acteurs privés. Cela crée un lien solide entre les parties prenantes du PPP, assurant une collaboration durable et une utilisation efficace des données pour des décisions stratégiques partagées.

3. Association sans but lucratif : une forme juridique choisie pour le modèle fribourgeois

Pour concrétiser ce partenariat public privé, la forme juridique de l'association a été privilégiée pour les raisons suivantes (Pasquier et Baldegger 2018, p. 6):

- *Objectif non-lucratif* : La transparence de l'information immobilière sur le marché fribourgeois étant un objectif non-lucratif, la forme associative s'aligne naturellement avec cette mission, garantissant une gestion orientée vers le bien commun plutôt que le profit.
- *Organisation structurée et prise de décision collective* : Avec un grand nombre de membres fondateurs favorables, la structure associative facilite une organisation claire et une prise de décisions démocratique lors de l'assemblée générale. Les statuts de l'association encadrent ce groupement de personnes en direction des missions de l'observatoire.
- *Crédibilité et visibilité accrues* : La forme associative renforce l'engagement des membres, offrant une crédibilité accrue et une plus grande visibilité pour atteindre les objectifs de l'observatoire. Une inscription au registre du commerce garantit également une existence juridique formelle.

- *Liberté d'action et limitation des risques financiers* : La structure associative offre une flexibilité économique et opérationnelle, permettant à l'observatoire d'agir librement tout en limitant les risques financiers pour ses membres, qui ne sont pas directement responsables en cas de difficultés.
- *Représentation des intérêts collectifs* : L'Association s'efforce de représenter l'ensemble des bénéficiaires de l'information immobilière, en veillant à ce que les données profitent à tous, et pas seulement aux propriétaires ou aux régies immobilières.
- *Simplicité administrative* : Comparée à une société anonyme, la forme associative présente une charge administrative plus légère. Elle est également moins rigide qu'une fondation, tout en restant adaptée aux objectifs de l'observatoire.

4. Collaboration étroite avec les régies immobilières : un bénéfice mutuel pour un accès à des données en profondeur et représentatives

Cette collaboration étroite avec les régies immobilières est un aspect unique du projet de l'observatoire fribourgeois, qui se distingue ainsi des autres observatoires existants. Cette approche permet non seulement de collecter rapidement des données de la pratique locative de manière représentative, mais aussi de garantir un bénéfice stratégique pour les régies, tout en assurant une transparence accrue sur le marché locatif. En associant un processus efficace de collecte de données et un retour d'information précieux pour les acteurs privés, une collaboration étroite et une véritable relation « win-win » a été construite sur les bases suivantes :

- *Implication ciblée et optimisée des régies immobilières* : Pour obtenir rapidement des données fiables et représentatives, il a été choisi d'impliquer directement les régies immobilières, acteurs clés du marché locatif, plutôt que de recourir à des sources de données plus complexes ou moins fiables, comme celles des locataires ou des portails immobiliers.
D'après le Registre des entreprises et des établissements (REE) du canton de Fribourg, 857 entreprises sont actives dans le secteur immobilier (codes NOGA 2008). Un sondage réalisé en 2022, conformément à l'article 9 de l'Ordonnance REE, a permis d'identifier les entreprises correspondant aux critères de l'enquête cantonale sur les logements locatifs (gérance locative, nombre de logements sous gestion, districts concernés, etc.). Avec un taux de réponse de 61,26 % (soit 525 réponses), l'enquête a permis de déterminer qu'un tiers pratique la gérance locative. Parmi celles-ci, les régies avec un nombre élevé de logements sous gérance dans les régions pilotes explorées (Bulle, Fribourg, Estavayer) ont été sélectionnées pour constituer un échantillon représentatif.
- *Protocole de livraison pragmatique, sans manipulation de données et amélioration continue* : Conscient du fait que les régies souhaitent investir le moins de temps possible dans la fourniture de données tout en assurant la protection de celles-ci, un protocole de livraison a été développé. Ce protocole, qui ne demande que 15 minutes par trimestre une fois mis en place, garantit également qu'aucune manipulation des données fournies n'est effectuée. Les données sont traitées telles qu'elles sont transmises, assurant une intégrité totale de l'information. Toutefois, lors des vérifications de la qualité des données, une reprise de contact avec les régies est parfois nécessaire pour clarifier certains aspects. Ces retours ne visent pas seulement à valider les données, mais offrent également aux régies une opportunité d'améliorer la qualité de leurs propres informations. Plusieurs exemples concrets ont démontré que ce processus a rendu service aux régies en leur permettant de corriger ou d'affiner leurs propres bases de données.
- *Incitation à la participation et bénéfice stratégique (benchmark comparatif)* : En contrepartie de la fourniture des données, chaque régie participante reçoit un rapport personnalisé résumant sa position sur le marché immobilier local. Ce rapport, basé exclusivement sur les données fournies, permet un benchmark comparatif qui constitue un point stratégique essentiel pour les régies. Il leur permet de se situer par rapport à la concurrence locale et d'ajuster leur gestion en conséquence. Ce retour d'information, couplé au fait que la livraison des données est gratuite, renforce l'engagement des régies et assure une participation active et continue.

- **Confidentialité et exclusivité des rapports personnalisés des régies** : Les rapports sont strictement confidentiels, assurant aux régies que leurs données sont protégées et utilisées uniquement à leur propre bénéfice. Cela renforce la confiance entre les parties et favorise une collaboration durable.

Avec plus de 49 % du parc de logements locatifs couvert, des données riches et représentatives

À ce stade du projet, les régies immobilières partenaires fournissent plus de 40'000 données, représentant 49 % du parc locatif fribourgeois. Ces données proviennent de plus d'une trentaine de régies, situées dans le canton de Fribourg ou en Suisse romande, et sont centralisées sur un serveur sécurisé en Suisse.

La répartition des logements varie selon les régions. La cartographie à droite de l'*Image 7* présente le nombre de logements par commune, tiré des statistiques conventionnelles du registre fédéral des bâtiments et logements (RegBL), avec des couleurs plus foncées pour les communes à forte densité de logements. Ce parc comprend les logements en location et en propriété.

La cartographie centrale illustre l'importance du parc locatif estimé, complété par les valeurs locatives agrégées par adresse pour mieux estimer la part des logements locatifs dans les zones où les données de l'OFS sont insuffisantes. La concentration des logements locatifs se situe dans les agglomérations de Fribourg et Bulle, tandis que les zones plus décentrées (comme Val-de-Charmey, Plaffeien et Ursy) présentent un parc de logements moins orienté vers la location. Cette visualisation offre une vue plus précise, permettant de cibler les efforts pour une analyse approfondie du marché locatif.

Enfin, la cartographie de gauche synthétise le taux de couverture des données collectées par région. Les zones en bleu foncé indiquent une couverture de près de 40 % du parc locatif, notamment dans les grandes villes et leurs agglomérations. Toutefois, un effort supplémentaire est nécessaire pour les régions alémaniques, où les contacts avec des régies basées en Suisse alémanique doivent être consolidés. Cette amélioration est essentielle pour garantir la qualité des indicateurs locatifs publiés, en comparaison avec des sources comme le portail RealAdvisor, dont l'échantillon représente seulement 1,4 % du parc locatif estimé et illustré ci-dessous.

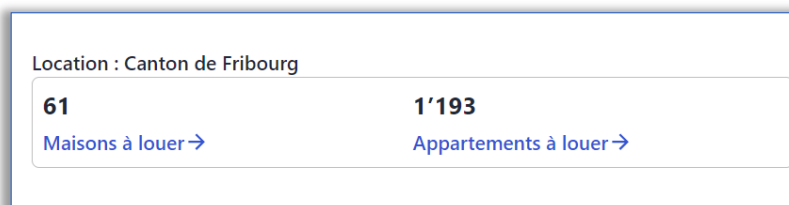


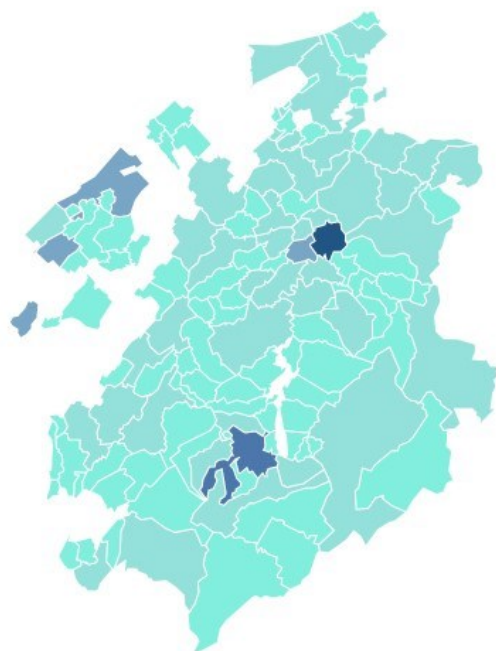
Image 6 Nombre de logements mentionnés par RealAdvisor comme source aux loyers par m2 et par communes
 Source Capture d'écran, établi le 03.09.2024 du site internet (RealAdvisor, s. d.)

V. Méthodologie d'un monitoring du logement basé sur les états locatifs des régies immobilières

1. Données ancrées dans la réalité locative : Une collecte directement auprès des régies immobilières

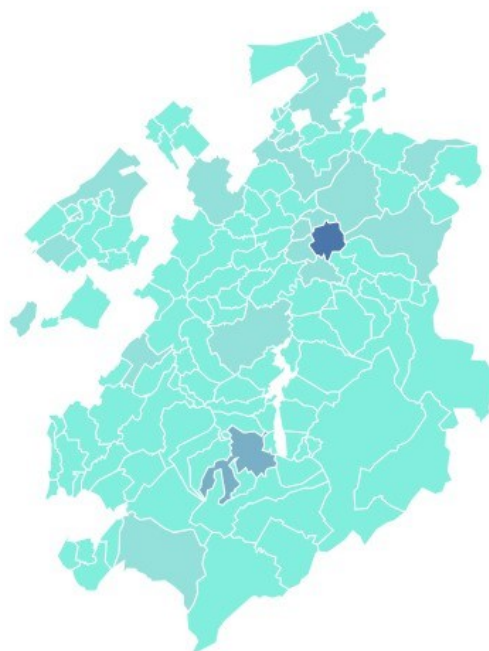
Malgré la multitude d'études de marché et d'indicateurs existants dans le domaine de l'immobilier, les acteurs fribourgeois attendent davantage d'un outil comme l'observatoire du logement et immobilier Fribourg. Leurs besoins sont clairs : « *on ne se retrouve pas avec les chiffres actuels par rapport à ce qu'on vit sur le terrain* », « *prenez nos données et faites-en quelque chose* », « *il ne s'agit pas seulement de récolter des chiffres, mais aussi de fournir une analyse plus fine* », « *apporter des nuances* », « *qu'est-ce qui se cache vraiment derrière le vacant ?* ». Ils appellent ainsi à une meilleure traçabilité des données, directement liée à la réalité du marché local.

Ils souhaitent aussi des indicateurs plus ciblés, adaptés à leurs besoins. Cette vision partagée devient le point de convergence des intérêts, parfois divergents, des acteurs régionaux de l'immobilier. Les indicateurs du marché locatif publiés dans le cadre de l'observatoire visent avant tout à fournir des informations stratégiques permettant aux décideurs immobiliers de valider ou de remettre en question leurs perceptions du marché de la location. Ces données leur offrent un éclairage précis pour ajuster leurs projets immobiliers, qu'il s'agisse de les suspendre, de les développer ou de les adapter.

ENSEMBLE DES LOGEMENTS DU CANTON DE
FRIBOURG (REGBL)

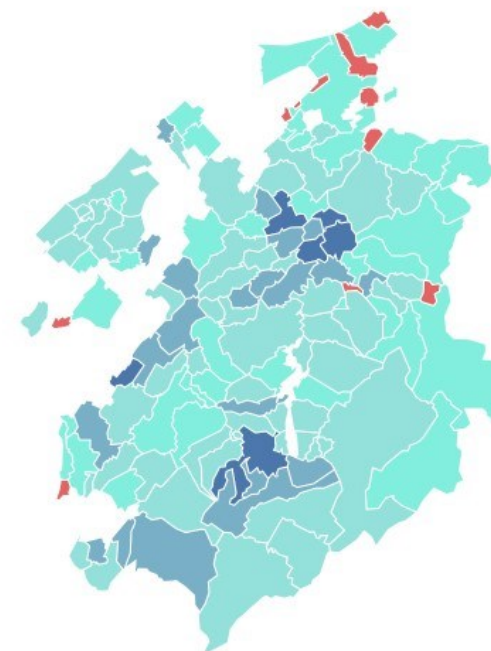
FILTRE PAR NOMBRE DE LOGEMENTS

30...999	1'000...4'9...	5'000...9'9...	10'000...14..	20'000...25..
----------	----------------	----------------	---------------	---------------

ESTIMATION DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE
CANTON DE FRIBOURG

FILTRE PAR NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS

20...999	1'000...4'999	5'000...9'999	15'000...20'000
----------	---------------	---------------	-----------------

TAUX DE COUVERTURE DES LOGEMENTS LOCATIFS PAR
IMMO-LAB DANS LES COMMUNES FRIBOURGEOISES

FILTRE PAR TAUX DE COUVERTURE

0%	<20%	20...40%	41...60%	61...80%
----	------	----------	----------	----------

Image 7 Cartographies du parc de logements, de l'estimation du parc de logements locatifs et du taux de représentativité des locatifs monitorés par rapport au locatifs estimés
Source OFS, RegBL ; HEG-FR, Etats locatifs , date de référence 31.03.2024

2. Processus de gestion, de traitement et d'analyse des données locatives

Ce schéma présente les six étapes clés du processus de gestion des informations pertinentes, depuis la collecte des données jusqu'à la publication et l'évaluation des indicateurs du marché locatif. Ce processus s'articule autour de deux niveaux interconnectés.

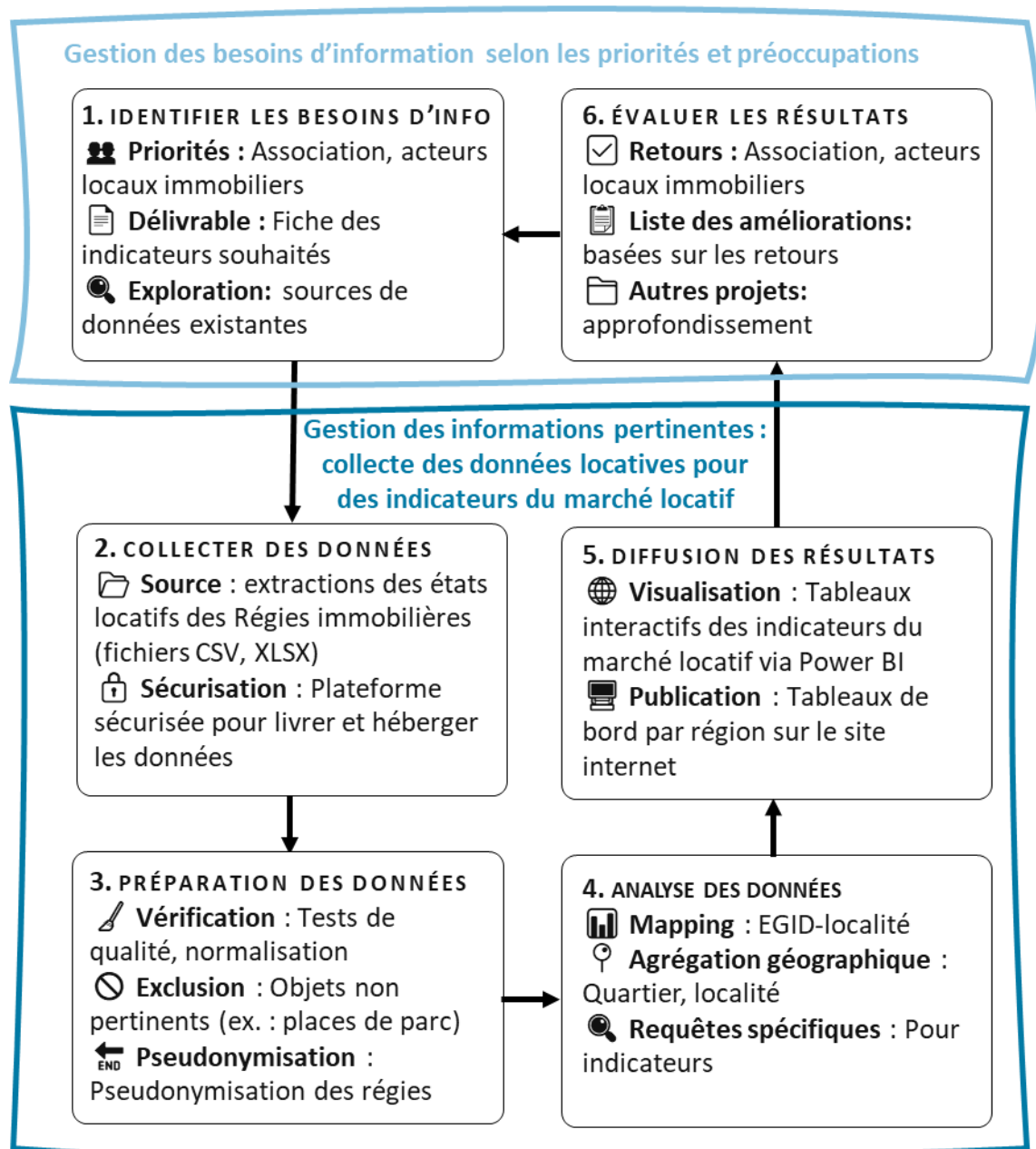


Image 8 Niveaux et processus de gestion, de traitement et d'analyse des données locatives selon les besoins des acteurs

Le premier niveau (en bleu clair) englobe l'identification des besoins d'information des acteurs locaux, une étape essentielle qui intervient à la fois au début et à la fin du processus. Puiser directement les données à la source de la pratique locative est un besoin fondamental identifié pour le canton de Fribourg, garantissant des informations à la fois précises et actualisées.

Le deuxième niveau (en bleu foncé) représente la mise en œuvre de la collecte de données, effectuée via des relevés directs auprès des régies immobilières. Cette collecte permet d'obtenir des états locatifs anonymisés, qui constituent la base de l'analyse des indicateurs dressant un portrait du marché locatif des 3 régions pilotes.

Les six étapes de ce processus sont détaillées ci-dessous, chacune jouant un rôle crucial dans l'ensemble de la chaîne de traitement des données :

1. *Identification des besoins d'information* : La première étape consiste à identifier les priorités et préoccupations des acteurs locaux de l'immobilier (associations, régies, etc.). Une fiche des indicateurs souhaités est établie, permettant de définir les axes de collecte et d'analyse des données.
2. *Collecte des données* : Les données sont recueillies directement auprès des régies immobilières, via des relevés d'états locatifs anonymisés (fichiers CSV, XLSX, etc.). Ces données, conformes aux exigences de l'enquête sur les logements ordonnée par le Conseil d'État en mars 2020 ([ORStat 110.11](#), Annexe 1), sont transmises de manière sécurisée via une plateforme dédiée, garantissant la protection des informations personnelles.
3. *Préparation des données* : Une fois collectées, les données subissent une vérification approfondie pour garantir leur qualité. Elles sont ensuite normalisées afin de les rendre compatibles avec les autres bases de données, et les objets non pertinents (tels que les places de parc) sont exclus. Les données sont également pseudonymisées pour préserver la confidentialité.
4. *Analyse des données* : Les données sont analysées à travers un processus de mapping (par EGID et localité), puis agrégées géographiquement (par quartier ou localité). Des requêtes spécifiques sont élaborées pour produire des indicateurs pertinents, en lien avec les besoins identifiés lors de la première étape.
5. *Diffusion des résultats* : Les résultats sont diffusés sous forme de tableaux interactifs via Power BI, accessibles à travers un tableau de bord en ligne. Ces visualisations permettent d'obtenir une vue claire des tendances du marché locatif par région ou localité. Les résultats diffusés sont anonymisés et agrégés, le quartier étant la plus petite granularité géographique utilisée. Ainsi, aucune donnée ne permet d'identifier des personnes ou des logements spécifiques.
6. *Évaluation des informations publiées* : La dernière étape consiste à évaluer les informations publiées en concertation avec les acteurs locaux. Cette évaluation permet de vérifier que les indicateurs répondent aux besoins identifiés, tout en recueillant des retours pour ajuster et améliorer les prochains cycles de collecte et d'analyse.

3. Plus-values et limites de la méthode des relevés directs des états locatifs

La méthodologie des relevés directs des états locatifs auprès des régies immobilières présente plusieurs avantages significatifs, ainsi que des limites. L'Image 9 en fait une synthèse.

En somme, bien que cette approche demande un engagement initial significatif tant sur le plan technique que financier, ses avantages en termes de qualité et de fiabilité des données, représentation et granularité ainsi que de cohérence aux besoins d'information des acteurs locaux justifient l'investissement, surtout dans le cadre d'une stratégie de monitoring du marché locatif comme politique proactive du logement.

4. Méthode des relevés directs des états locatifs : une solution concrète aux limitations du dénombrement des logements vacants par les communes fribourgeoises

Pour les 3 régions pilotes, une comparaison entre le dénombrement des logements renseignés comme vacants dans la statistique fédérale (OFS) et le monitoring des logements locatifs disponibles a été établie pour vérifier les similitudes et différences au niveau des logements renseignés à la HEG-FR. Pour précision, le dénombrement des logements vacants est de la responsabilité des communes. Ces dernières peuvent utiliser le mode de collecte leur convenant au mieux (formulaire aux régies et/ou propriétaires, annonces immobilières, fournisseurs d'électricité, etc.). Même si la méthodologie n'est donc pas directement transposable à cause de plusieurs points divergents (définition, organe responsable, type de collecte, date du relevé, périodicité, calcul du taux), les limites ci-dessous ont pu être mises en évidence au niveau de la statistique fédérale dénombrée par les 3 communes pilotes fribourgeoises. Le but de cette comparaison est de savoir si, et comment, la méthode des états locatifs répond aux limites identifiées avec cette approche statistique conventionnelle.

Catégories	Plus-values	Limites
Qualité / fiabilité de l'information immobilière	- Données de haute qualité et comparables grâce à l'implication des régies immobilières - Définition et méthodologie similaire entre toutes les régies immobilières - Risque de manipulation des données limité - Amélioration de la qualité par la suppression des doublons	- Dépendance vis-à-vis de la bonne volonté des régies pour fournir les données - Biais de non-réponse dans le cas de la livraison unique par des régies bien organisées
Cohérence aux besoins des acteurs locaux	- Précisions pertinentes et l'historique des loyers - Génération de plusieurs indicateurs sur le marché locatif - Comparaison entre régions	Applicabilité limitée au marché de la location et dépendance des données livrées
Représentativité	- Prise en compte d'objets en location non-visibles sur les portails immobiliers - Taux de couverture précis du parc de logements	- Adaptabilité aux logiciels et processus des régies immobilières - Dépendance de la couverture complète et uniforme des données. - Dépendance au volume de données monitorées
Granularité	- Potentiel d'analyse au niveau des quartiers si la représentativité est suffisante. - Possibilité d'analyse fine par quartier dans les zones urbaines et/ou par l'âge du bâtiment	- Limitation aux communes urbaines - Gestion des logements des privés pas (encore) pris en compte
Fraîcheur des données	Mise à jour trimestrielle permettant une analyse dynamique du marché et l'analyse de facteurs explicatifs	Soutien nécessaire à la collecte régulière des données et coût élevé
Coût d'acquisition des données	Centralisation au niveau cantonal allégeant la charge des communes	- Effort important requis pour l'acquisition initiale des données - Mesures techniques et juridiques exigeantes augmentant les coûts

Image 9 Plus-values et limites résultant d'une enquête sur les logements locatifs

Source Contenus discutés lors de plusieurs présentations internes

Comment uniformiser la définition du « logement vacant » face aux interprétations divergentes ?

Trois interprétations courantes du terme « logement vacant » ont été observées :

- 1) États locatifs au 1er juin : incluant les logements locatifs libres, mais excluant ceux en travaux.
- 2) Liste des logements non loués au 1er juin : excluant les logements en travaux et ceux prévus à être loués ultérieurement (= définition recommandée de l'OFS)
- 3) Liste des annonces publiées le 1er juin : reflétant les offres disponibles à cette date sans distinction supplémentaire.

Face à ces variations, la méthode des états locatifs apporte une solution standardisée et uniforme, qui est rigoureusement appliquée par toutes les régies immobilières impliquées. Contrairement aux approches traditionnelles où chaque commune ou entité peut définir différemment un logement vacant, souvent

influencée par des critères locaux ou des changements administratifs, cette méthode garantit une cohérence et une comparabilité accrues des données à travers différentes régions. Ainsi, elle offre une base de données plus fiable et homogène, essentielle pour des analyses précises et des décisions éclairées dans le domaine de l'immobilier.

Comment réduire le double comptage dû à l'interrogation simultanée des propriétaires et des gérances ?

Grâce à un système centralisé de collecte de données et à des vérifications croisées (comme l'obligation de renseigner les adresses exactes), la méthode des états locatifs minimise efficacement les risques de double comptage. Ce problème est fréquent dans les approches traditionnelles où les données peuvent être recueillies indépendamment par divers acteurs, conduisant à des répétitions et des incohérences.

Comment améliorer la fréquence et la granularité des données ?

Contrairement au dénombrement des logements vacants qui fournit une mise à jour annuelle, la méthode des états locatifs permet une collecte de données à un rythme trimestrielle. Cette fréquence accrue aide à capturer les fluctuations rapides du marché immobilier, offrant aux décideurs des informations plus actuelles et pertinentes pour la formulation de politiques. De plus, les données renseignées par adresse, et non pas par un agrégat chiffré en réponse au formulaire de dénombrement, favorisent la génération d'indicateurs plus spécifiques pour découvrir des facettes complémentaires des locatifs disponibles.

Comment peut-on améliorer la précision et la fiabilité des données sur les logements vacants tout en assurant une couverture étendue et représentative ?

Alors que le dénombrement traditionnel peut omettre d'interroger un échantillon représentatif en fonction du manque de temps et de ressources des communes responsables, la méthode des états locatifs, bien qu'actuellement uniquement centrée sur les régies immobilières, fournit une base pour explorer des extensions de la couverture sans sacrifier la qualité des données. Les informations recueillies sont profondément ancrées dans les transactions réelles et moins sujettes aux biais de non-réponse ou aux manipulations.

En comparaison avec le dénombrement traditionnel des logements vacants, qui repose souvent sur des données moins régulières et potentiellement moins précises fournies par les communes, les relevés directs des états locatifs offrent une granularité et une fraîcheur des données qui permettent une analyse plus dynamique et actuelle des tendances du marché. La centralisation des données locatives dans une base cantonale représente une économie substantielle, même si l'observatoire ne couvre pas la totalité des logements.

5. Méthode des relevés directs des états locatifs : une solution concrète aux limitations des compilations des annonces immobilières obtenus par les canaux digitaux

La plupart des études immobilières (realadvisor, comparis.ch, svit, etc.) se basent sur les annonces publiées par des portails immobiliers. Ces portails ont l'avantage de recenser rapidement une grosse quantité d'informations sur les logements locatifs offerts. Toutefois, ils ont l'inconvénient de renseigner uniquement les logements accessibles par certains canaux digitaux. De plus, ils captent uniquement l'offre de logements à un instant donné sans référence temporelle aux dates contractuelles de début et de fin de bail. La sensibilité de l'offre aux flux des transactions rend aussi impossible l'extrapolation des résultats obtenus par cette source de données. Le loyer au m² publié par région se réfère uniquement aux surfaces promotionnelles annoncées et non pas à la surface effective du logement renseigné dans le registre fédéral des bâtiments et logements (RegBL).

Les annonces immobilières renseignent sur une intention, alors que les relevés locatifs renseignent sur un état réel de la location. Les logements monitorés dans le projet de l'observatoire permettent aussi de faire état du taux de couverture par rapport à l'estimation du nombre de logements en location par région (voir Image 7). Ces renseignements ne sont pas sensibles aux flux de transaction. Les dates contractuelles connues permettent aussi de renseigner sur l'historique des baux.

Comment éviter la sensibilité aux fluctuations des offres en ligne ?

Les annonces immobilières sont extrêmement sensibles aux flux des transactions et peuvent donc fournir une image déformée du marché. Les données issues des états locatifs sont ancrées dans les transactions réelles et documentées, offrant ainsi une traçabilité et une fiabilité accrues. Elles ne sont pas sujettes aux fluctuations quotidiennes du marché, contrairement aux annonces immobilières qui peuvent varier considérablement d'un jour à l'autre.

Comment offrir une profondeur et une précision sur les caractéristiques des logements ?

Ces compilations se basent souvent sur des informations promotionnelles qui ne reflètent pas nécessairement les caractéristiques réelles des logements, comme la superficie exacte. Les relevés locatifs offrent des informations techniques des logements, mais aussi d'autres métriques comme les durées de bail, l'occupation, les travaux en cours, les charges, etc. qui sont généralement absentes des annonces immobilières. Les relevés fournissent aussi des informations sur l'historique des baux et permettent une analyse longitudinale du marché. Cela contraste avec les données des annonces immobilières qui capturent uniquement les offres disponibles à un moment spécifique, sans contexte historique ni suivi temporel.

Choisir entre quantité et qualité dans l'information immobilière représente une décision stratégique et politique essentielle que les acteurs locaux de l'immobilier doivent envisager.

Par extension, devrions-nous aussi assurer que les portails immobiliers respectent les exigences fédérales de protection des données personnelles, notamment lorsque les annonces peuvent être identifiées par adresse ? En quête d'un accès rapide à de vastes volumes de données immobilières, pouvons-nous nous permettre de négliger cette considération essentielle ? Qualité, quantité et protection des données sont les piliers fondamentaux de tout système d'information immobilière. Équilibrer judicieusement ces aspects constitue également un choix stratégique et politique. (B. Pasquier et Pasquier 2020)

VI. Crédibilité des résultats de 3 régions pilotes pour un éclairage local, ciblé et évolutif du marché locatif

Une perspicacité des résultats ciblés et adaptés à l'hétérogénéité des régions urbaines est l'une des exigences attendues des acteurs fribourgeois au niveau de l'information immobilière.

Le cœur de l'observatoire est constitué d'un tableau de bord d'indicateurs ciblés pour dresser un bilan du marché locatif régional. A ce jour, les indicateurs locatifs adaptés au marché locatif de la ville de Fribourg, de la ville de Bulle et de la commune d'Estavayer sont publiés à un rythme trimestriel sur le site internet du projet : www.immolab-fr.ch [Tableau de bord / Dashboard](#).



Image 10 Fribourg.
(Photo: Equipe de projet)
[Lien vers Tableau de bord](#)



Image 11 Bulle.
(Photo: wikipedia)
[Lien vers Tableau de bord](#)



Image 12 Estavayer
(Photo: Equipe de projet)
[Lien vers Tableau de bord](#)

Ses résultats affinent la connaissance du marché locatif jusqu'au niveau du quartier ou de l'âge du bâtiment. Les valeurs ajoutées de ces indicateurs sont résumées ci-dessous.

1. Exemples d'indicateurs concrets du marché locatif pour une utilisation stratégique

Au travers de différents indicateurs concrets – comme la grille des loyers, le taux de l'évolution des locatifs disponibles ou le taux de rotation des locatifs – un éclairage plus fin, ciblé et évolutif du marché locatif urbain est apporté. Quelques exemples de résultats graphiques ci-dessous visent à répondre aux

questions concrètes des acteurs formulées ci-après. Les graphiques et tableaux (Figure 5 à 10) offrent des insights clairs et compréhensibles.

Au-delà des logements locatifs disponibles : décryptage des dynamiques régionales

Selon les états locatifs des régies immobilières, un logement est disponible sur le marché de la location lorsqu'aucun contrat de bail n'est enregistré et qu'il est libre à la location permanente. Ces résultats diffèrent sur plusieurs points du taux de logements vacants publiés par l'OFS. Cet indicateur doit donc être envisagé comme complémentaire, car il se concentre que sur le marché locatif.

Cette évolution confirme un constat déjà ressenti par les acteurs locaux, les appartements de 4 pièces et plus ne sont que peu disponibles en ville de Fribourg. La volatilité s'établit plutôt dans le cas des appartements plus petits. Dans le cadre de l'aménagement du territoire, il est aussi pertinent d'identifier dans quel(s) quartier(s), les locatifs sont le plus disponibles. Un quartier décentralisé, comme celui du Schoenberg, disposait de plus logements vacants que la plupart des autres quartiers pendant toute la période d'observation. Sur les quatre derniers trimestres, cette tendance s'inverse. Les nouvelles constructions ont également un impact important, c'est notamment le pic constaté dans le quartier de Pérolles.

Combien y a-t-il d'appartements disponibles à la location en ville de Fribourg ? Lesquels sont libres ?

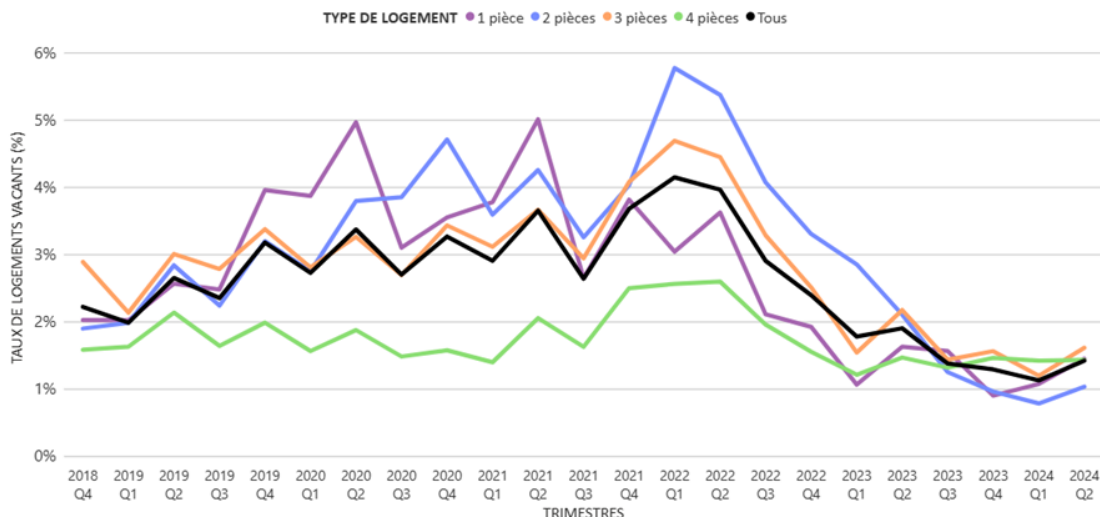


Image 13 Evolution du taux de logements locatifs sans contrat de bail en ville de Fribourg – par nombre de pièces
Source HEG-FR, relevés des états locatifs, date de référence du 30.06.2024

Dans quel quartier en ville de Fribourg se trouve le plus de locatifs vacants ?

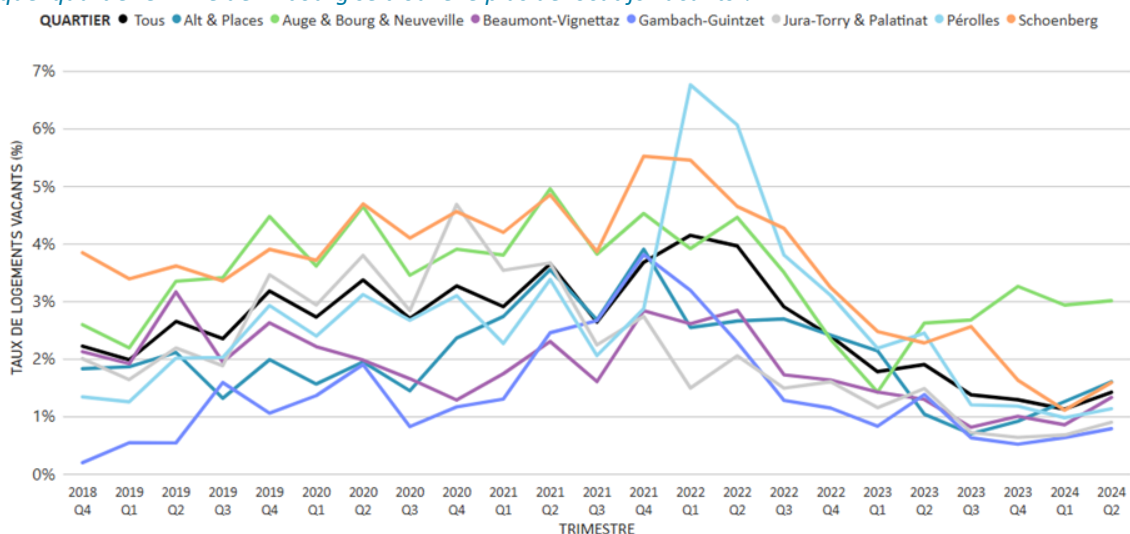


Image 14 Evolution du taux de logements locatifs sans contrat de bail en ville de Fribourg – par quartier
Source HEG-FR, relevés des états locatifs, date de référence du 30.06.2024

De nombreuses nouvelles constructions ont aussi vu le jour à Bulle. La tendance de la disponibilité des locatifs anciens versus neufs est aussi monitorée. Quel que soit l'âge du bâtiment, la tendance de la disponibilité est à la baisse depuis le début 2022, alors que l'écart entre les logements neufs et anciens a été plus important auparavant.

Dans la ville de Bulle, est-ce que ce sont les appartements anciens qui se vident au profit des neufs ?

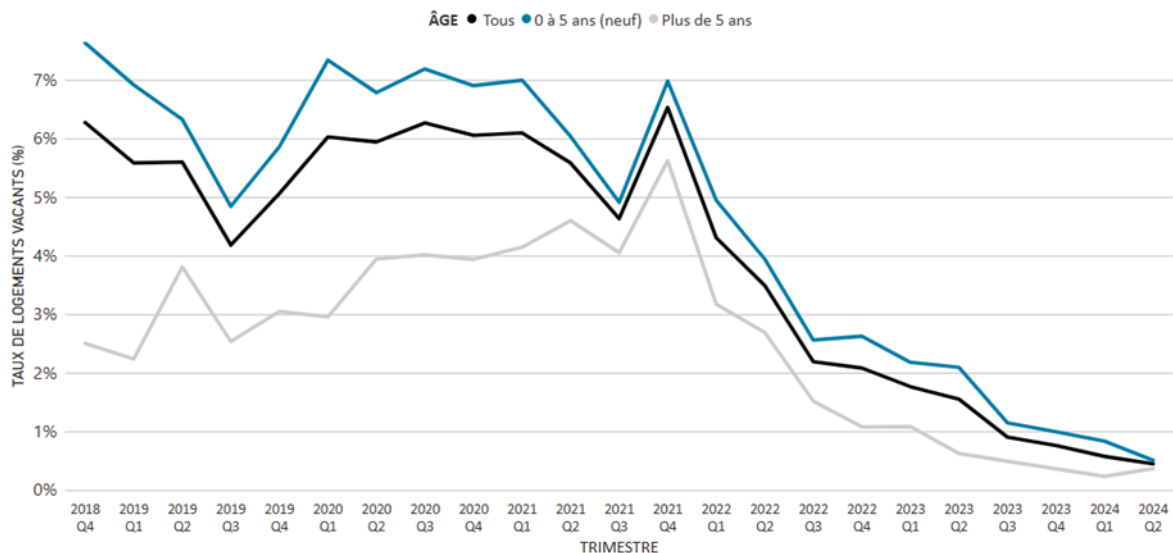


Image 15 Evolution du taux de logements locatifs sans contrat de bail en ville de Bulle – par âge du bâtiment
Source HEG-FR, relevés des états locatifs, date de référence 30.06.2024

Loyers pratiqués en perspective : tendances régionales

L'indicateur ci-dessous, l'un des plus sollicités par les acteurs, est la grille des loyers nets (sans frais accessoires). Le tableau permet de connaître le loyer mensuel net moyen de CHF 1'261 pour la location d'un appartement de 3 pièces en ville de Bulle. Il permet aussi de savoir de combien ce loyer diffère en fonction de l'âge du bâtiment ou pour un emplacement dans un autre quartier pour la ville de Fribourg. Sur la base de la durée du contrat de bail, il est également possible de définir une fourchette indicative des loyers pratiqués selon l'occupation récente des logements (moins de 5 ans ou plus).

Pour un appartement de 3 pièces en ville de Bulle, quelle est la fourchette des prix pratiqués selon les contrats de bail monitorés ? Quelle est la différence de prix pour logement neuf ?

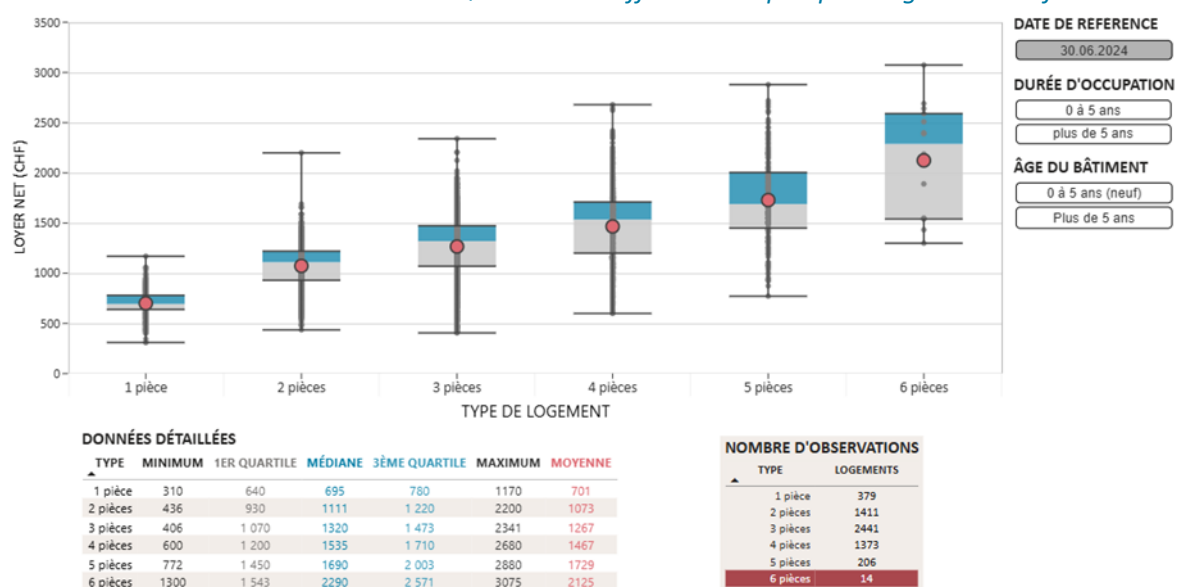


Image 16 Grille des loyers nets pratiqués en ville de Bulle – par nombre de pièces (avec possibilité de filtrer par durée d'occupation et par âge du bâtiment sur le tableau de bord interactif)

Source HEG-FR, Relevés des états locatifs, date de référence 30.06.2024

Cet indicateur est généré sur la base des états locatifs des régions immobilières, il s'agit vraiment de loyers pratiqués et non pas des loyers annoncés via les portails immobiliers. Les annonces immobilières ont certes l'avantage de recenser rapidement une grosse quantité d'information sur les logements offerts sur le marché. Toutefois, elles captent uniquement l'offre à un jour donné, sans référence temporelle aux dates contractuelles de début et fin de bail. Les indicateurs de loyers basés sur les portails immobiliers ne captent pas non plus le taux de couverture par rapport au parc de logement existants.

D'autres exemples indicateurs – la grille des loyers pratiqués pour les locatifs mis sur le marché durant les 12 derniers mois, la durée d'absorption des logements reloués, le taux de rotation des logements locatifs ou encore l'occupation des chambres d'étudiants dans l'agglomération fribourgeoise – sont aussi publiés sur le site internet du projet.

Mise en perspective des résultats entre les régions et dans le temps

Grâce à des mises à jour trimestrielles, les résultats peuvent être ainsi comparés dans le temps et entre régions. Une tendance baissière similaire dans la disponibilité des locatifs a ainsi pu être observée dans les trois régions pilotes depuis le 2^e trimestre 2022.

La mise à jour trimestrielle de ces résultats permet de constater rapidement des changements.

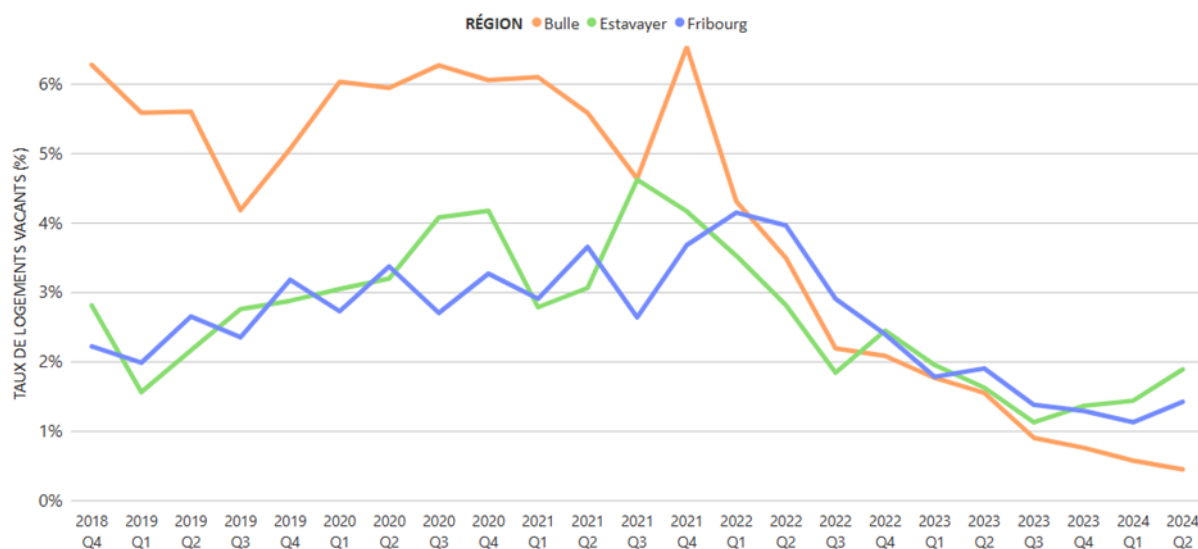


Image 17 Evolution du taux de logements locatifs sans contrat de bail à Fribourg, Bulle et Estavayer

Source HEG-FR, états locatifs, date de référence du 30.06.2024

Si des problématiques analogues sont constatées dans plusieurs régions, des mesures ciblées au niveau cantonal peuvent ainsi être proposées proactivement.

Tous les logements locatifs ne se ressemblent pas. Ils sont différents de par leur emplacement, leur standing, le niveau d'équipement, leur orientation. Toutefois, la grille des loyers nets pratiqués peut être interprétée à titre indicatif et permet une observation générale. Le graphique ci-dessous illustre aussi une moyenne des loyers nets pratiqués plus élevée pour tout typologie confondue de logement à Bulle par rapport aux moyens des loyers nets pratiqués en ville de Fribourg ou d'Estavayer. Ce constat peut notamment s'expliquer par un parc immobilier bullois plus récent, par des surfaces habitables plus grandes ou par la propension des nouveaux résidents à payer des loyers toujours plus attractifs que ceux pratiqués dans l'Arc lémanique.

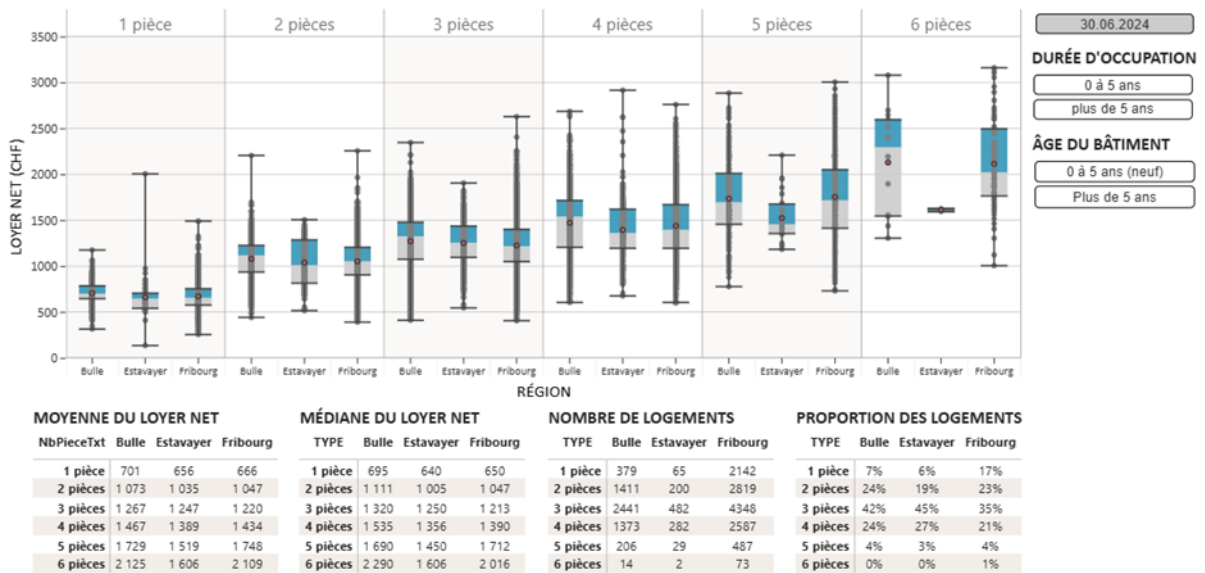


Image 18 Grille des loyers nets pratiqués des locatifs monitorés pour Bulle, Fribourg et Estavayer
Source HEG-FR, états locatifs, date de référence 30.06.2024

Impact et utilisation des indicateurs du marché locatif par les acteurs locaux

Les indicateurs du marché locatif issus de la méthode des états locatifs ont permis une prise de décision plus éclairée et stratégique parmi les acteurs locaux de l'immobilier. Ces indicateurs, caractérisés par leur précision et leur actualité, soutiennent activement les régies immobilières et les responsables communaux dans leurs discussions stratégiques. Quelques témoignages sont synthétisés ci-dessous.

QU'EST-CE QUE LES ACTEURS LOCAUX DISENT DE CETTE COLLABORATION...

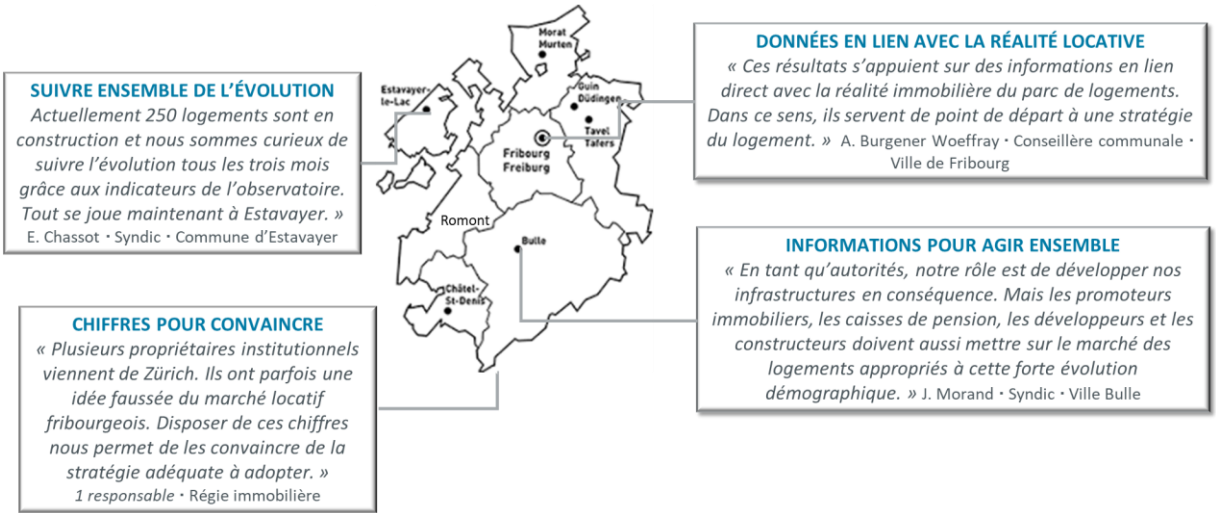


Image 19 Témoignages autour de différents apports résultant de la transparence et de la collaboration de l'information locative

Ces témoignages illustrent clairement comment les indicateurs du marché locatif facilitent des discussions stratégiques et influencent les politiques de développement local. Ils démontrent la capacité des données à soutenir des décisions fondées sur des faits plutôt que sur des perceptions, renforçant ainsi la collaboration entre divers acteurs du marché immobilier.

La méthode des états locatifs, en fournissant des données fiables et régulièrement mises à jour, renforce la crédibilité et l'efficacité des décisions stratégiques locales. Elle s'affirme comme un outil indispensable pour naviguer le marché locatif complexe, en aidant les acteurs à ajuster leurs stratégies en fonction des tendances actuelles et des besoins futurs.

2. Rôle des médias et du public : un levier pour la valorisation et la diffusion des résultats

Le projet fribourgeois a bénéficié d'une large couverture médiatique avec plus de 50 parutions dans la presse romande et fribourgeoise, et a été présenté lors d'une vingtaine d'événements publics, dont la moitié en dehors du canton. Cette reconnaissance témoigne de l'intérêt pour un tel outil dans d'autres contextes régionaux. Les articles de presse, disponibles sur le site internet du projet ([Immolab-fr / Actualités / Revue de presse](http://Immolab-fr/Actualités/Revue%20de%20presse)), sont un témoignage de l'impact de l'observatoire et démontrent la manière dont il peut être promu au niveau national pour renforcer sa visibilité et son adoption. La presse et les médias, qu'ils soient locaux ou nationaux, ont amplifié l'impact du projet, attirant l'attention sur les résultats concrets et sur l'importance d'une gestion scientifique des données locatives. Ces actions renforcent la crédibilité et la légitimité du projet, tout en facilitant le dialogue entre les différents acteurs de l'immobilier et les décideurs publics. Cette valorisation n'est pas seulement un outil de communication, mais un levier pour encourager la participation active et pour convaincre les partenaires de l'utilité de cet observatoire pour la gestion de leur propre marché locatif.

Ce type de visibilité crée une dynamique favorable à l'implication des acteurs, en leur montrant l'importance de participer à une initiative qui met en lumière les réalités du marché locatif. Les articles relayés dans la presse ont renforcé l'adhésion des acteurs locaux, qu'il s'agisse de régies immobilières, d'institutions politiques, ou encore d'investisseurs.

Suivi des résultats par un large public dans toute la Suisse

Depuis la publication des premiers résultats sur le site internet du projet, un public très large s'est inscrit à la notification de mise à jour des résultats de différents marchés locatifs urbains. La base des inscriptions du projet compte un peu plus de 400 adresses de contacts répartis dans toute la Suisse entre toutes les catégories d'acteurs de l'immobilier : politique (législatif, cantons, agglomération, villes), banques, promoteurs, investisseurs immobiliers, assurances, régies immobilières, entreprises de construction, locataires, propriétaires, scientifiques, analystes immobiliers, etc.

3. Collaboration interrégionale : vers une multiplication de l'approche expérimentale fribourgeoise

Le modèle fribourgeois est conçu pour être étendu à d'autres régions et cantons. En adoptant cette méthode, les régions peuvent non seulement améliorer leur compréhension locale du marché locatif, mais aussi contribuer à renforcer la crédibilité scientifique de cette approche à l'échelle nationale.

La participation d'autres cantons permettrait de créer une approche cohérente et harmonisée pour la collecte et l'analyse des données locatives à travers toute la Suisse. En rejoignant ce réseau d'observatoires régionaux, les régions profiteraient de l'expertise accumulée par l'équipe fribourgeoise, tout en enrichissant les indicateurs nationaux, consolidant ainsi la crédibilité scientifique du modèle.

Le succès de l'observatoire repose sur une méthodologie rigoureuse, combinée à une communication efficace facilitée par les médias. En adoptant activement ce modèle, d'autres régions peuvent non seulement bénéficier d'une visibilité similaire, mais aussi participer à la création d'une base de données nationale robuste sur le marché locatif suisse. Cette synergie entre résultats scientifiques et médiatisation garantit des indicateurs fiables et représentatifs, tout en améliorant la gestion des ressources immobilières locales.

Dans les régions confrontées à une pénurie significative de logements, la réplique du modèle fribourgeois semble appropriée, car il offre des données détaillées, mis à jour régulièrement et en lien direct avec la pratique locative. L'instauration de collaborations interrégionales représente une opportunité unique de tester et d'évaluer l'efficacité de ce modèle face à des défis variés du logement. Ce réseau d'apprentissage permettrait non seulement de valider les méthodes de collecte et d'analyse des données, mais aussi d'adapter le modèle en fonction des spécificités locales. En effet, une telle démarche collaborative et expérimentale pourrait fournir des insights précieux sur la capacité du modèle à générer des informations fiables et utiles pour la planification des politiques de logement dans différentes régions.

VII. Enseignements et bonnes pratiques retenues

Ce chapitre vise à capitaliser sur les expériences acquises lors du projet pilote de monitoring du marché locatif dans le canton de Fribourg. Il a pour but de partager des enseignements retenus et de formuler des bonnes pratiques qui pourraient être utiles pour des initiatives similaires dans d'autres régions, en s'appuyant sur les succès et les défis rencontrés. L'*Image 20* présente l'évaluation synthétisée du projet pilote par le comité de pilotage.

1. Points à retenir des apports actuels et des potentialités futures du projet pilote

Le projet pilote a mis en place un système d'information de référence robuste, aligné avec les décisions politiques et législatives, qui a significativement amélioré la compréhension du marché locatif. Trois régions pilotes ont bénéficié de cette initiative, produisant des données concrètes qui ont permis une analyse détaillée de la dynamique locative par plusieurs indicateurs concrets (loyers, locatifs disponibles, rotation des locataires, etc.) et adaptée aux spécificités des régions urbaines (logements étudiants, logements neufs, etc.). Ces résultats mis à jour trimestriellement et le volume important de données locatives monitorés, représentant plus de 49% du parc locatif du canton de Fribourg, démontrent l'efficacité et la plus-value de la méthodologie.

Le succès du projet pilote ouvre la voie à l'expansion de ces pratiques à d'autres régions urbaines du canton. Les améliorations envisagées au niveau de la compréhension des loyers pratiqués, telles que l'introduction des loyers par m², des loyers par type de propriétaire, des loyers vacants, sont quelques souhaits formulés. Pour aider à l'évaluation de l'accessibilité au marché locatif, la mise en œuvre d'une enquête sur le taux d'effort est envisagée. Cette enquête visera à analyser la proportion du revenu des ménages consacrée au paiement des loyers dans le canton de Fribourg. La thématique du marché locatif adapté aux seniors a aussi été soulevée.

Une meilleure compréhension du marché des locaux commerciaux, du marché des biens immobiliers destinés à l'usage propre des propriétaires, des besoins de la population, de l'état de l'ensemble du parc de logements ou encore de l'utilisation du foncier est souhaitée. Une liste des besoins d'information souhaités par les acteurs a été collectés durant le projet pilote. La concrétisation de ces indicateurs dépend de la fiabilité, disponibilité et accessibilité des données à mobiliser ainsi que leur difficulté technique.

Au niveau technique, les résultats actuels compilent les logements en location gérés par des régies immobilières. Ceux, qui sont gérés par des personnes physiques échappent encore à l'enquête, pour une raison d'équilibre entre l'effort à investir et le gain pour la couverture du parc locatif. Dans le cadre d'une pérennisation, il peut être envisagé d'établir un formulaire de transmission des données locatives dédié uniquement aux propriétaires privés gérant leurs propres locations.

Même si certains tests pour « lier » le logement à l'occupant ont déjà été envisagés sur la base des premiers résultats pour l'ensemble du parc de la ville de Fribourg, ils n'ont pas été actualisés, répliqués ou approfondis par manque de ressources et de base légale. L'occupation du marché locative reste aussi une piste à approfondir. Sans oublier l'établissement de prospective, dont une base de données fiables est un prérequis indéniable.

2. Points à retenir des échecs constatés et des obstacles encore existants du projet pilote

Bien que le projet ait connu de nombreux succès, il a également fait face à des défis significatifs. Le manque de ressources et l'absence d'une base légale pour certains approfondissements des données ont limité certaines ambitions du projet. De plus, le manque d'engagement de certains acteurs, notamment des propriétaires privés, a restreint la portée de l'enquête.

Pour surmonter ces obstacles et pérenniser le projet, la collaboration entre tous les niveaux de gouvernement et les acteurs privés devrait être renforcée. Le canton devrait jouer un rôle central en reconnaissant et devrait soutenir en mettant à disposition les conditions cadres et les ressources nécessaires, afin de pérenniser et étendre l'observatoire fribourgeois sur l'ensemble de son territoire. Il devrait aussi soutenir le comité de pilotage de l'Association avec la capacité de trancher en cas de conflit

et de proposer des solutions consensuelles. Ce comité devrait aussi travailler à sécuriser des ressources continues et à élaborer un cadre légal robuste qui soutiendrait les activités de l'observatoire sur le long terme.

3. Enseignements clés et bonnes pratiques associés aux enjeux méthodologiques, techniques, juridiques, collaboratifs et politiques

Même si lors des différentes conférences de presse et des articles de presse, les résultats sur le marché locatif des villes de Fribourg, Bulle et Estavayer ont trouvé un écho plus que réjouissant, les difficultés rencontrées ont été considérables. Elles sont détaillées ci-dessous. Ces enjeux constituent aussi des résultats pour établir des recommandations.

Enjeux méthodologiques : identification et évaluation des données à mobiliser

Sous les visualisations des résultats du marché locatif, le véritable enjeu caché réside toutefois dans tout le processus statistique des données pertinentes de leur identification, leur collecte jusqu'à leur agrégation. Quelles sont les données requises ? D'où proviennent-elles ? Comment sont-elles collectées et à quelle fréquence ? A quoi servent-elles ? Telles sont des questions auxquelles l'équipe de projet a dû répondre par rapport aux indicateurs souhaités par les acteurs fribourgeois.



Il est recommandé de :

- établir des partenariats avec des entités fédérales, cantonales et privées dès les premières phases du projet ;
- définir clairement les types de données nécessaires et leurs sources pour garantir un flux de données continu et fiable.

Enjeux techniques : dispositif sécurisé pour héberger les données et mesures d'accompagnement

Le traitement des états locatifs sont soumises aux exigences fédérales de protection des données comme des données personnelles identifiables par l'adresse. Même si elles sont anonymisées, elles requièrent la mise en place d'un environnement informatique sécurisé accompagné de mesures techniques, mesures au niveau du personnel et des mesures informationnelles très strictes.

Les paramètres du dispositif sont documentés : de la production statistique à la publication des indicateurs en passant par la sécurité des données.



Il est recommandé de :

- élaborer un data management plan et de mettre en œuvre un environnement informatique sécurisé avec un espace sur un serveur interne suffisamment adapté ;
- adopter des protocoles de sécurité stricts pour protéger les données contre tout accès non autorisé.
- communiquer aux fournisseurs de données les mesures de protection et de les tenir informer.

Enjeux juridiques : nécessité d'une base légale pour se conformer aux exigences relatives à la protection des données et accéder à certains registres

La collecte et l'utilisation de données locatives par la HEG-FR ont révélé l'importance critique d'une base légale solide. Sans elle, de multiples conventions contractuelles ont été nécessaires avec des fournisseurs de données fédéraux, cantonaux et privés, notamment pour respecter les exigences de protection des données personnelles imposées par la loi sur la protection des données (LPD).

Les régies immobilières sont particulièrement confrontées à des restrictions légales significatives qui ont limité leur capacité à partager librement des données, même anonymisées. En réponse, le Conseil d'État a approuvé, en mars 2020, *l'Ordonnance sur les relevés statistiques cantonaux* permettant le traitement automatisé des données pour réduire les risques légaux pour ces régies dans le cadre de l'essai pilote. Cette ordonnance a spécifié les obligations de renseignement des régies, facilitant ainsi la collecte de données mais sans régler définitivement les questions d'accès aux données cantonales nécessaires pour des analyses plus poussées.

Les appariements de données, essentiels pour enrichir les indicateurs immobiliers et obtenir des analyses de qualité, restent tributaires d'une autorisation formelle pour accéder de manière systématique à des

registres étatiques et privés. Cette phase pilote a donc souligné le besoin urgent d'établir une base légale robuste pour assurer la pérennisation des activités de l'observatoire et permettre une collecte de données plus étendue et systématique.



Il est recommandé de :

- collaborer étroitement avec les autorités législatives pour s'assurer de la conformité du cadre légal cantonal ainsi que toutes les exigences liées à la protection des données pour établir des normes claires et formelles dès le début du projet ;
- anticiper tous les besoins en données – même les besoins potentiels – pour envisager tous les aspects légaux nécessaires ;
- si besoin établir une base légale qui autorise clairement la collecte et le traitement des données locatives
- prévoir des solutions contractuelles adaptées pour pallier toute lacune législative temporaire.

Enjeux collaboratifs et politiques : asymétrie des responsabilités constatée dans le développement

Les enjeux collaboratifs et politiques du projet de monitoring locatif révèlent une asymétrie marquée dans la répartition des responsabilités entre les acteurs. D'une part, les régies immobilières sont contraintes de fournir des données pour l'ensemble du canton de Fribourg, et d'autre part de nombreuses communes urbaines invoquent d'autres priorités. Elles renvoient ainsi la responsabilité de ce monitoring à la politique cantonale du logement. Cette divergence d'engagement entre les communes crée des obstacles substantiels à l'efficacité et à la pérennisation de l'observatoire. En outre, les défis politiques inhérents à l'implication et au financement par les communes mettent en péril non seulement l'expansion régionale souhaitée mais aussi la stabilité à long terme de l'initiative. Pour surmonter ces défis, il est crucial de renforcer le dialogue entre tous les niveaux de gouvernement et les acteurs privés afin de clarifier les attentes, partager les responsabilités et aligner les objectifs pour le bien commun du marché locatif.



Il est recommandé de :

- promouvoir une vision unifiée qui aligne les intérêts des communes avec ceux des régies et des acteurs privés pour assurer un soutien mutuel et une responsabilisation partagée ;
- établir un dialogue continu entre les communes, les régies et les instances cantonales pour clarifier les attentes et les responsabilités de chaque acteur ;
- définir et intégrer les perspectives diverses des parties prenantes dans l'élaboration de stratégies. En cas de désaccord, le canton, en tant qu'entité supérieure, agira en tant que médiateur pour résoudre les conflits et assurer une prise de décision équilibrée ;
- explorer des modèles de financement mixtes qui impliquent à la fois des contributions publiques et privées pour soutenir durablement l'observatoire.

VIII. Recommandations pour la création d'un monitoring locatif régional dans un objectif de répliquabilité

Le modèle fribourgeois, élaboré après de nombreuses années de recherche-action, est le résultat d'une collaboration étroite avec les acteurs locaux pour développer une compréhension approfondie et éclairée du marché locatif. Cette section vise à partager les piliers stratégiques et les étapes clés de cette expérience pour offrir un plan d'actions pratique pour les régions souhaitant concevoir des initiatives similaires.

L'adoption de ce modèle dans des divers contextes régionaux enrichirait non seulement la discussion sur sa répliquabilité, mais contribuerait également à l'établissement d'un monitoring cohérent et intégré du marché locatif à l'échelle nationale, renforçant ainsi une compréhension collective et la gestion de données stratégiques sur le marché locatif suisse.

Apports « Ce qui a fonctionné dans le projet pilote »	Potentialités « Ce qui pourrait donner une plus-value supplémentaire »
+ Ce projet apporte des résultats locaux concrets au niveau de l'immobilier avec 3 régions pilotes. Des indicateurs, comme la grille des loyers pratiqués ou encore l'évolution du taux de locatifs disponibles, existent et sont mis à jour à un rythme trimestriel pour dresser un bilan du marché locatif. + Leur publication accessible à tous va dans le sens de l'intérêt public et les indicateurs sont publiés sous une forme compréhensible. + Ces résultats sont légitimés car ils regroupent les besoins concrets des acteurs fribourgeois. + Ces résultats sont utiles, car ils amènent une réelle plus-value. + En puisant les données directement auprès des régies immobilières, les données sont fiables. Leur fréquence permet d'être le plus « frais » possible. + Le taux de couverture des locatifs monitorés atteint plus du 40% du parc locatif cantonal estimé. C'est une ressource primordiale, dont nous pouvons disposer aujourd'hui. + La méthodologie utilisée est singulière et elle permet aussi de mettre en évidence les points faibles par rapport au dénombrement des logements vacants établi par les communes à la demande de l'OFS. + Un système d'information de référence au niveau de l'immobilier régional existe donc déjà. La mission de l'Association de l'observatoire est donc atteinte.	+ La promotion des résultats actuels pourrait être plus et mieux communiquée. Certains promoteurs utilisent déjà les chiffres de l'observatoire pour argumenter le bien-fondé de leur projet. Il est nécessaire de plus communiquer à l'externe et aussi à l'ensemble des communes. + Ce projet pilote est une référence aussi pour toute la Suisse. Sa mise en valeur doit être plus importante et reconnue par le canton également. + Le but de l'observatoire est aussi d'orienter l'intérêt public sur la base de chiffres fiables et neutres. Jusqu'à ce jour, les résultats ont été trop « frileux ». Des recommandations sur la fourchette des loyers admissibles, quoi construire et où construire doivent être proposées. + Les chiffres de l'observatoire doivent vraiment servir de référence au niveau cantonal. + Il y a un énorme potentiel au niveau des indicateurs encore à développer en intégrant la propriété, ou alors vraiment mettre en évidence l'occupation des logements. + L'immobilier commercial est un point très sollicité par les acteurs, notamment après le covid, et c'est typiquement un monitoring des locaux commerciaux qui est de la mission de l'Association de l'observatoire. + Des collaborations sont encore très souhaitées pour mettre en évidence des problématiques transversales au niveau du logement, comme le monitoring des logements occupés par les seniors avec la DSAS ou le monitoring des logements en cours de construction avec la DIME. + Des prestations à la demande pourraient aussi être développées pour aider les acteurs au sens large dans le développement de projet / de réflexion au niveau de l'immobilier.
Echecs « Ce qui n'a pas fonctionné dans le projet pilote »	Obstacles « Ce qui pourrait empêcher sa pérennisation »
- Des indicateurs encore très sollicités, comme par exemple le loyer au m² ou encore le taux d'effort entre le revenu des ménages et les loyers payés, ne sont pas encore disponibles pour des raisons d'approfondissement et / ou d'accès aux données. - Le modèle de financement - dépendant de la bonne volonté des communes - ne fonctionne pas. - L'équipe de projet a dû faire face à de nombreux défis / obstacles 'politique, légal et financier' ce qui a fortement ralenti le développement souhaité du projet.	- Politique : une décision politique est attendue par le Conseil d'Etat pour pérenniser ce projet pilote et mettre en œuvre toutes les conditions-cadres nécessaires à un développement cantonal. Un monitoring du marché locatif des communes urbaines doit être décidé. - Base légale : Il est nécessaire de mettre en place les bases légales requises pour la pérennisation de l'observatoire, mais aussi de permettre toutes les autorisations nécessaires à l'équipe de projet pour accéder aux données étatiques ainsi que les appariements souhaités. - Finance : L'observatoire du logement est né d'une décision politique par rapport au refus de la loi sur le logement. Les ressources financières doivent aussi être mises en place pour atteindre cet intérêt public visé soutenu autant par le législatif que l'exécutif cantonal.

Image 20 Evaluation du projet pilote par le comité de pilotage

Source Synthèse des séances du comité de pilotage

1. Application pratique des fondations stratégiques : Attentes préliminaires envers les régions

Pour réussir la mise en place d'un observatoire du logement similaire à celui de Fribourg, il est essentiel que les régions intéressées adoptent et adaptent les trois piliers stratégiques suivants. Ces fondations ne sont pas seulement des recommandations, mais des prérequis pour assurer l'efficacité et la pérennité du modèle :

- **Partenariat public privé avec un intérêt stratégique commun**

Action requise : établir une alliance stratégique entre les autorités locales et les acteurs clés du secteur immobilier.

Objectif : mutualiser les ressources juridiques, financières et les compétences clés pour un monitoring du marché locatif ciblé aux besoins concrets, de qualité et évolutif.

- **Approche centrée sur les données brutes locatives régionales**

Action requise : collaborer avec les régies immobilières actives dans la gérance de logements situés dans la région donnée et mettre en place un dispositif sécurisé pour la collecte et l'analyse de leur données.

Objectif : fournir, à un rythme régulier, un bilan chiffré et actualisé du marché locatif régional permettant des décisions basées sur des informations puisées à la source de la pratique locative.

- **Tableaux de bord avec des indicateurs ciblés aux priorités régionales**

Action requise : dès les premières étapes de développement et tout au long du processus, engager les acteurs locaux de l'immobilier pour co-construire les indicateurs de monitoring.

Objectif : s'assurer que les tableaux de bord et les données collectées reflètent les préoccupations et les besoins spécifiques de chaque région permettant ainsi des mesures communes ou spécifiques.

Chaque région devrait envisager les adaptations nécessaires pour intégrer ces piliers dans son contexte particulier. Cela peut inclure la création de cadres législatifs ou de politiques de soutien, le développement d'outils technologiques pour la gestion des données, ou la formation de coalitions de parties prenantes. Une mise en œuvre réussie de ces piliers renforcera non seulement la structure de l'observatoire mais aussi sa crédibilité et sa capacité à répondre aux défis du marché locatif.

2. Plans d'action pour la réplicabilité du modèle fribourgeois

L'adoption des étapes proposées pour la réplicabilité du modèle fribourgeois offre aux autres régions un cadre conceptuel avec de nombreux avantages concrets : méthodologie testée, gains de temps et d'efforts avec une flexibilité pour s'adapter à des contextes différents. Ce cadre structuré, basé sur une expérience avec des résultats crédibles, permet non seulement de réduire les incertitudes et les risques lors de la mise en place de nouveaux systèmes de monitoring, mais garantit également une mise en œuvre plus rapide et plus efficace grâce aux leçons tirées d'erreurs commises.

Ce plan d'actions est conçu pour être flexible, permettant aux régions de l'adapter aux spécificités et conditions de leur marché local. L'engagement des acteurs régionaux est encouragé à chaque étape, favorisant une collaboration qui renforce le soutien communautaire et l'acceptation du projet. Cette approche collaborative assure que l'observatoire capture fidèlement les réalités du marché local et reflète les préoccupations des parties prenantes.

Ces étapes transforment l'idée conceptuelle en actions pratiques, offrant ainsi aux régions un moyen efficace de monitorer leur marché locatif avec des données de première main et une collaboration stratégique, en restant suffisamment flexible pour s'intégrer à leur contexte.

Il est important de noter que tous les résultats mentionnés dans ce plan d'actions ci-dessous existent déjà et sont documentés. Ces ressources, accumulées au fil des années de conduite de l'observatoire fribourgeois, peuvent être mis à la disposition des régions intéressées. Elles offrent un point de départ précieux et un ensemble de références pratiques pour faciliter et accélérer la mise en œuvre de modèles similaires dans d'autres contextes régionaux.

1. PHASE DE PRÉPARATION

1.1. Évaluer les besoins locaux et identifier les partenaires potentiels

OBJECTIF Comprendre les spécificités et les défis du marché locatif régional pour former un réseau de partenaires engagés stratégiquement en faveur d'une information locative transparente et ciblée

RÉSULTAT Liste des besoins informationnels avec évaluation des données nécessaires et Cartographie des acteurs prêts à s'engager

1.2. Définir la mission et les objectifs stratégiques du monitoring du marché locatif adaptés aux spécificités locales

OBJECTIF Établir des buts clairs et réalisables qui guideront la mise en œuvre de votre outil de monitoring intégré

RÉSULTAT Création un partenariat public privé et Mandat pour la mise en place de son monitoring locatif (y compris Business Model)

2. PHASE DE MISE EN ŒUVRE

2.1. Se doter d'une structure juridique adaptée et établir un cadre organisationnel

OBJECTIF Créer un cadre juridique et organisationnel qui facilite la collaboration efficace et la gestion du monitoring du marché locatif

RÉSULTAT Base légale pour la collecte et le traitement des états locatifs

Choix et mandat de l'organisme hébergeant le système d'information de référence au niveau régional

Évaluation des données à mobiliser pour les besoins informationnels des acteurs

2.2. Se doter des infrastructures techniques pertinentes pour la livraison et l'analyse des données utiles

OBJECTIF Mettre en place les systèmes et les technologies requis pour la collecte, le stockage, l'analyse et la diffusion des données

RÉSULTAT Architecture du dispositif informatique et des mesures de sécurité

3. PHASE D'OPÉRATIONNALISATION POUR UN FONCTIONNEMENT PÉRIODIQUE

3.1. Mettre en œuvre les méthodes de collecte et de traitement des données

OBJECTIF Collecter et traiter les données de manière pragmatique en fonction des logiciels des régies immobilières, avec confidentialité et intégrité

RÉSULTAT Data management plan

Base de données des états locatifs

3.2. Analyser les données pour produire des rapports et des tableaux de bord d'indicateurs du marché locatif régional

OBJECTIF Transformer et analyser les données collectées en insights actionnables par le biais de tableaux de bord interactifs

RÉSULTAT Site web avec des outils de visualisation permettant aux décideurs de comprendre rapidement les chiffres clés du marché locatif

4. PHASE D'ÉVALUATION ET D'AMÉLIORATION CONTINUE DES INDICATEURS DU MARCHÉ LOCATIF RÉGIONAL

4.1. Installer des mécanismes de retour d'information pour évaluer les besoins informationnels par rapport aux priorités et préoccupations du marché locatif

OBJECTIF Mettre en place des systèmes de feedbacks continus pour mesurer régulièrement l'adéquation des indicateurs aux besoins des acteurs

RÉSULTAT Liste des améliorations des besoins informationnels classées selon un ordre de priorité, le degré d'accessibilité des données et le degré de difficultés techniques à obtenir les indicateurs souhaités (ex. appariement)

4.2. Établir des ajustements basés sur les feedbacks pour une amélioration continue du système de référence destiné à l'immobilier régional

OBJECTIF Explorer les insights souhaités selon les feedbacks des acteurs pour apporter des améliorations au monitoring, au processus, aux outils et méthodes

RÉSULTAT Observatoire du logement et immobilier (ou monitoring du marché locatif) dynamique et réactif aux évolutions du marché et besoins des acteurs

Image 21 Plan d'actions pour répliquer le modèle fribourgeois par d'autres régions

IX. Conclusion

L'observatoire fribourgeois est le fruit de plusieurs années de recherche-action, menées en étroite collaboration avec les acteurs locaux de l'immobilier. Cette expérience, fondée sur un partenariat public privé, a permis de collecter des données précises et représentatives directement auprès des régies immobilières, couvrant près de la moitié du parc locatif cantonal. Grâce à cette approche novatrice, le modèle fribourgeois fournit aussi une compréhension fine et évolutive du marché locatif régional. Des tableaux de bord mis à jour à un rythme trimestriel offrent aux décideurs locaux un moyen d'ajuster leurs stratégies en fonction des dynamiques réelles du terrain.

L'expérience fribourgeoise démontre qu'il est possible de répondre aux besoins spécifiques du marché locatif grâce à une méthodologie rigoureuse et une collaboration étroite avec les acteurs du terrain. Les indicateurs développés – tels que les grilles de loyers, les taux de rotation ou la disponibilité des logements – fournissent une analyse approfondie du marché, permettant ainsi aux acteurs de prendre des décisions éclairées. Ce modèle, bien que déjà prometteur, reste perfectible et répliquable dans d'autres régions de Suisse, en s'adaptant aux spécificités locales.

Dans le contexte immobilier fribourgeois, qui a suscité un grand intérêt ces dernières années, cet outil s'est révélé indispensable, offrant des analyses détaillées bien au-delà des simples taux de vacance locative et des évolutions des loyers. L'utilisation d'une méthodologie similaire a également permis de relever des problématiques communes à travers des comparaisons intercommunales, enrichissant ainsi notre compréhension des dynamiques locales.

L'élargissement de ce modèle via un réseau intercantonal de monitoring du marché locatif permettrait de renforcer la crédibilité scientifique des données recueillies. Cette collaboration offrirait aussi de nouvelles pistes d'approfondissement, avec des indicateurs plus sophistiqués et une vue d'ensemble harmonisée du marché locatif suisse. En unissant leurs forces, les régions pourraient non seulement améliorer la gestion de leurs propres marchés, mais aussi contribuer à établir des standards nationaux en matière d'information immobilière.

Cependant, des défis restent à relever pour assurer la pérennité et l'expansion de cette initiative. Il est nécessaire de renforcer le cadre législatif et le soutien financier afin d'étendre la collecte de données à l'ensemble des acteurs du marché, y compris les propriétaires privés. Les perspectives futures, telles que l'amélioration des grilles de loyers par m², l'intégration de nouveaux indicateurs sur les logements commerciaux ou l'accessibilité du marché locatif en fonction du taux d'effort, ouvrent la voie à un observatoire encore plus performant et connecté aux préoccupations.

Ce projet n'aurait jamais atteint une telle ampleur sans l'engagement indéfectible des précieux membres de l'Association, de l'ensemble des partenaires et surtout de l'équipe de projet de la HEG-FR. Leur confiance dans cette initiative, et leur soutien continu, ont été essentiels à son succès. Un remerciement particulier va à l'OFL, sans qui cette expérience n'aurait pas reçu la reconnaissance nationale qui a permis de convaincre de nombreux acteurs immobiliers locaux de s'engager. Grâce à leur appui, l'observatoire s'est imposé comme un outil précieux pour mieux comprendre et gérer le marché locatif du canton de Fribourg.

Au niveau cantonal, il est maintenant temps de franchir une nouvelle étape. Tous les acteurs privés, politiques et institutionnels doivent se mobiliser pour garantir la pérennité et l'expansion de cette expérience pour un monitoring de l'ensemble du territoire fribourgeois. En renforçant les partenariats et en assurant un cadre juridique et financier adéquat, l'observatoire fribourgeois peut continuer à jouer un rôle clé dans la gestion durable du marché locatif. Cette expérience est une opportunité précieuse pour tous les acteurs de l'immobilier et de la collectivité, qui doivent maintenant unir leurs forces pour garantir une information locative de qualité, au service du bien commun.

D'autres régions ont désormais la possibilité de se joindre à cette initiative. Ce modèle, adaptable et basé sur une méthodologie éprouvée, peut répondre aux besoins locaux de manière flexible et rigoureuse. Les régions intéressées sont encouragées à prendre part à un échange intercantonal de monitoring du marché

locatif, où la mutualisation des efforts et des données permettra d'accroître la crédibilité scientifique et d'enrichir les pistes d'approfondissement.

Concrètement, les régions souhaitant adopter ce modèle peuvent débiter par :

- *évaluer les besoins spécifiques* de leur marché locatif et identifier les acteurs clés avec qui collaborer ;
- *s'inspirer des pratiques fribourgeoises*, telles que la collecte directe des données auprès des régions immobilières et la mise en place de partenariats public privé pour assurer une représentation équilibrée des intérêts ;
- *créer un cadre de gouvernance clair*, en formant une association ou une structure juridique similaire, pour gérer le système d'information et garantir la protection des données.
- *collaborer activement avec l'OFL et d'autres partenaires nationaux* pour obtenir le soutien institutionnel et financier nécessaire.

En rejoignant cette initiative, les régions participantes auront l'opportunité de renforcer leurs propres systèmes d'information, tout en contribuant à une vision harmonisée du marché locatif suisse. L'implication dans ce réseau permettra non seulement d'améliorer la gestion régionale du logement, mais aussi de consolider la place des données immobilières comme fondement de décisions stratégiques éclairées, au bénéfice de toute la collectivité.

Cet appel à l'action ne se veut pas une simple bouteille à la mer, abandonnée au hasard des courants. Il est lancé avec l'espoir que les régions intéressées par ce modèle saisiront cette opportunité, non seulement avec conviction, mais surtout avec la volonté et l'engagement nécessaires vers une nouvelle ère du monitoring immobilier intégré aux décisions stratégiques des acteurs.

La conviction seule ne suffit pas. Ce projet exige un engagement ferme et une volonté partagée d'agir ensemble pour mieux comprendre et gérer le marché locatif. Les régions qui répondront à cet appel devront s'impliquer activement, en rassemblant les parties prenantes locales, en mettant en place des structures de gouvernance adaptées et en s'engageant sur le long terme.

Osons multiplier les expériences concrètes pour une nouvelle ère de l'information immobilière comme plus petit dénominateur commun intégré aux décisions stratégiques des acteurs locaux. Partageons les leçons apprises et ensemble, transformons nos systèmes de monitoring immobilier pour qu'ils deviennent un pilier central dans la planification urbaine et le développement durable de nos régions.

Bibliographie

- ASSOCIATION DE L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT ET IMMOBILIER FRIBOURG. 2019. « Statuts de l'Association ». Observatoire du logement et immobilier Fribourg [en ligne]. 04.09.2019. Disponible à l'adresse : https://www.immolab-fr.ch/media/4vnhdvwt/190904_statuts_association_obslogimmofr_modif.pdf [consulté le 27.09.2024]
- BALDEGGER Joachim, ENGLAND Nadine, HORAK Devin, STAUB Fabio. 2024. *L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale* [en ligne]. Zürich : Pom+Consulting AG. Disponible à l'adresse : https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/volkswirtschaftliche_bedeutung_immobilienwirtschaft.html [consulté le 27.09.2024]
- CONFÉDÉRATION. 2000. *Constitution fédérale de la Confédération suisse*. (Cst) du 18 avril 1988 (état le 03 mars 2024), RS 101, <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/fr>
- CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE FRIBOURG. 2024. « 2024-143 Observatoire du logement et immobilier », *Lettre-arrêté du Conseil d'état en réponse au rapport d'évaluation du projet pilote*, 05 mars 2024
- CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE FRIBOURG. 2018. Réponse parlementaire à la motion de BURGNER WOEFFRAY Andrea et MAURON Pierre "Création d'une « loi cantonale sur le logement » pour une véritable politique du logement dans le canton de Fribourg". *Motion 2016-GC-108* parlementaire [en ligne] 09.09.2016. Disponible à l'adresse : https://www.parlinfo.fr.ch/fr/politbusiness/parlamentvorstoesse/?action=showinfo&info_id=33351&uuid=901f25d8d25f4210a8c851c1069a747e. [consulté le 27.09.2024]
- ÉTAT DE FRIBOURG. 2005. *Constitution du canton de Fribourg (Cst.)*. RSF 10.1. https://bdlf.fr.ch/app/fr/texts_of_law/10.1.
- HOESLI Martin. 2011. *Investissement immobilier, Décision et gestion du risque*. 2e édition, Economica. Paris.
- HORNUNG Daniel, RÖTHLISBERGER Thomas. 2013. *Sondage sur la politique du logement des villes et des communes*. Office fédéral du logement et Union des villes suisses
- LIENHARD Andreas. 2006. Les partenariats public privé (PPP) en Suisse, Expériences, risques et possibilités. *Revue Internationale des Sciences Administratives*, Vol. 72 2006. pages 587 à 604. ISSN 0303-965X
- OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. 2022a. *Bâtiment selon le type de propriétaire*. Disponible à l'adresse : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/batiments/proprietaires-batiments-habitation.assetdetail.27585634.html>. [consulté le 27.09.2024]
- OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. 2022b. *Taux de logements occupés par leurs propriétaires*. Disponible à l'adresse : https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/fr/17838_176_175_169/27612.html. [consulté le 27.09.2024]
- OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. 2024. *Taux de logements vacants*. Disponible à l'adresse : https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/fr/17838_176_175_169/27612.html. [consulté le 27.09.2024]
- OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. s. d. *Régions d'analyse*. Disponible à l'adresse : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/themes-transversaux/analyses-spatiales/niveaux-geographiques/regions-analyse.html>. [consulté le 27.09.2024]
- ORDONNANCE SUR LE REGISTRE DES ENTREPRISES ET DES ÉTABLISSEMENTS (OREE). 30 juin 1933 (état le 1^{er} janvier 2024). RS. 431.903
- ORDONNANCE CONCERNANT L'EXÉCUTION DES RELEVÉS STATISTIQUES CANTONAUX (ORStat). 03 mars 2020. RSF 110.11
- PASQUIER Bruno, PASQUIER Marilyne. 2020. États locatifs, outil statistique et protection des données. *Revue de l'Avocat*, 11/12 2020. pages 472-480
- PASQUIER Marilyne et Baldegger Rico. 2018. *Business Plan : Création d'un observatoire du logement et immobilier Fribourg*. Document interne HEG-FR

- PASQUIER Marilyne, DUBOSSON Magali et JAN DU CHÊNE Laura. 2018. Specific needs based design of a housing and real estate observatory at the local level : a conceptuel framework. In : 28th Conference RESER, 20-22.09.2018. Gothenburg
- REALADVISOR. s. d. Canton de Fribourg : Prix Immobilier, Prix par m2, Estimation Immobilière. *RealAdvisor* [en ligne] Disponible à l'adresse : <https://realadvisor.ch/fr/prix-m2-immobilier/canton-fribourg>. [consulté le 27.09.2024]
- RTS. 2022. La population de Bulle (FR) a doublé en 25 ans. Reportage dans une ville au marché immobilier spécialement dynamique. *Info 19h30* [en ligne]. Genève : RTS Un, 15.01.2022. Disponible à l'adresse : <https://www.rts.ch/play/tv/19h30/video/la-population-de-bulle-fr-a-double-en-25-ans--reportage-dans-une-ville-au-marche-immobilier-specialement-dynamique?urn=urn:rts:video:12790647>
- SCHLÄPFER Jörg, BRACHER Jon, LÜTHI Simon, SCHNORF Patrick. 2013. Politique du logement des villes et des communes urbaines : besoins et défis. [en ligne]. Berne : Office fédéral du logement et Union des villes suisses et Wüest & Partner. Disponible à l'adresse : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/wohnungspolitik-staedte.html> [consulté le 27.09.2024]
- SFAR Doris. 2021. Parole à l'Office fédéral du logement (blog). Newsletter Nr. 8 - Observatoire logement et immobilier Fribourg. 08.04.2021. Disponible à l'adresse : https://www.immolab-fr.ch/media/cxyciljz/fr_newsletter_immolab_08_avril_2021.pdf.