Monitoring du marché locatif régional

Un guide issu de cinq ans d'expérience à Fribourg

Executive Summary

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 Fürer, 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. Executive Summary.* Office fédéral du logement, Berne.

Notes
Cet executive summary est disponible en allemand, en français et en italien. Le rapport est disponible en français uniquement.

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

Image de couverture
© DDPS

© OFL, mars 2025

Ce rapport présente les enseignements tirés de la mise en place d'un monitoring du marché locatif régional, analysant les données des régies immobilières dans le cadre d'un partenariat public privé. Riche de cinq ans d'expérience dans le canton de Fribourg, il sert de guide pour d'autres régions désireuses d'adapter la gestion immobilière à l'état actuel du marché locatif. L'objectif est de démontrer comment la collecte de données directement issues de la pratique locative soutient les acteurs de l'immobilier dans la prise de décisions stratégiques et l'identification de mesures adaptées aux spécificités locales du marché immobilier.

I. Contexte et justification du projet

Le marché immobilier est un secteur complexe et stratégique, influencé par de multiples facteurs tels que la localisation, l'hétérogénéité des biens et les financements requis. L'accès à des informations pertinentes est crucial pour les acteurs du marché immobilier afin de prendre des décisions éclairées et de s'adapter aux conditions changeantes.

Après consultation en profondeur auprès d'une trentaine d'acteurs actifs sur le marché du logement fribourgeois, une problématique commune a émergé. Malgré leurs intérêts divergents, tous soulignent le besoin d'améliorer la traçabilité des locations et de disposer d'une finesse de résultats analytiques spécialement adaptés à l'hétérogénéité des régions urbaines.

Les données immobilières sont essentielles pour évaluer les opportunités et les risques, ajuster les stratégies et répondre aux besoins du marché local. L'information immobilière a aussi comme vocation de servir de base de dialogue entre les acteurs.

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 fribourgeois ont répondu qu'ils préféraient la mise en place d'un système d'information de référence au service de l'immobilier régional. Cette décision politique a servi de véritable levier pour la mise en œuvre du projet de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg (www.immolab-fr.ch). Cet outil est le fruit d'une collaboration stratégique de 18 acteurs privés et publics actifs dans le domaine de l'immobilier fribourgeois, regroupés dans une Association sans but lucratif. Sa mission est de mettre en place un monitoring du marché locatif régional, avec pour objectif : « Mieux savoir pour mieux agir ».

II. Trois singularités de l'observatoire fribourgeois

Trois singularités, issues de la volonté de transparence et de collaboration entre les acteurs de l'immobilier, ont été déterminantes pour le succès du projet et forment les bases de ce modèle de référence.

a. Partenariat public privé d'acteurs locaux de l'immobilier

La première singularité réside dans la constitution d'un partenariat public privé regroupant des acteurs locaux de l'immobilier. Ce partenariat unique en son genre fédère différents acteurs autour d'un système d'information commun. L'implication des acteurs publics et privés garantit une meilleure compréhension des besoins d'information et des enjeux du marché locatif.

b. Transmission directe des données brutes par les régies immobilières

La deuxième singularité réside dans l'approche novatrice de collecte des données. Les régies immobilières transmettent les données brutes, fournissant ainsi des informations directement issues de la pratique locative et garantissant une traçabilité accrue des logements en location. Cette méthode surpasse les limitations des sources de données traditionnelles, telles que les portails immobiliers ou les statistiques officielles, qui tendent souvent à être moins précises,

incomplètes, ou basées sur des intentions plutôt que des états réels, et souvent insuffisamment actualisées.

c. Accessibilité et modularité des résultats

La troisième singularité vise à rendre l'information plus fine, ciblée et accessible à tous. Les résultats de l'observatoire sont facilement accessibles et modulables selon les besoins des différents acteurs. Cette transparence de l'information permet de mieux appréhender les dynamiques du marché locatif et de prendre des décisions stratégiques de manière éclairée.

La combinaison de ces trois singularités a permis de créer un outil d'analyse du marché locatif performant et adapté aux spécificités du canton de Fribourg. L'observatoire fribourgeois offre ainsi un système d'information fiable et transparent pour la gestion de leur marché locatif. Ce modèle peut être une source d'inspiration pour d'autres régions.

III. Méthodologie de collecte et d'analyse des données

Six étapes clés :

1. Identification des besoins d'information : Les priorités et préoccupations des acteurs locaux sont identifiées afin de définir les indicateurs pertinents.
2. Collecte des données : Les données sont collectées auprès des agences immobilières via des relevés d'états locatifs anonymisés.
3. Préparation des données : Les données sont vérifiées, normalisées et pseudonymisées pour garantir leur qualité et leur confidentialité.
4. Analyse des données : Les données sont analysées et agrégées géographiquement afin de produire des indicateurs pertinents.
5. Diffusion des résultats : Les résultats sont diffusés sous forme de tableaux de bord interactifs en ligne.
6. Évaluation des informations publiées : Les informations publiées sont évaluées en concertation avec les acteurs locaux pour assurer leur pertinence.

La méthode des relevés directs des états locatifs présente plusieurs avantages par rapport aux méthodes traditionnelles de collecte de données, telles que le dénombrement des logements vacants par les communes ou l'analyse des annonces immobilières en ligne. Elle permet notamment d'obtenir des données plus précises et représentatives, actualisées quatre fois par an et insensible aux flux des transactions contrairement aux annonces immobilières dépendantes de l'offre.

Une méthodologie collaborative

Le projet de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg se distingue par une méthode de collecte de données à la fois directe et inclusive, exploitant pleinement la synergie des acteurs locaux. Contrairement aux méthodes traditionnelles qui s'appuient souvent sur des sources indirectes ou partielles, le projet de l'observatoire a choisi une approche directe et collaborative, impliquant les principaux fournisseurs de données, c'est-à-dire les régies immobilières. En s'adjoignant la collaboration de ces partenaires clés, le projet garantit une représentation fidèle et actuelle du marché locatif.

En effet, les régies participent activement en transmettant leurs états locatifs sous forme de fichiers standardisés, ce qui assure une captation des données à la source, reflétant avec précision les dynamiques du marché. Cette collaboration renforce la pertinence des informations

tout en favorisant un dialogue constructif avec les parties prenantes. Ce choix stratégique se justifie par la volonté d'obtenir des données ancrées dans la réalité locative, reflétant fidèlement l'ensemble des contrats de bail, leur historique et l'état du parc locatif.

Pour encourager une participation régulière, un protocole de livraison simple, intuitif et sécurisé a été conçu. La transmission des données est rapide (ce processus, une fois mis en place, ne demande que 15 minutes par trimestre aux régies) et s'effectue sous forme de fichiers (CSV, XLSX) via une plateforme dédiée, sécurisée, garantissant confidentialité et respect des réglementations en matière de données personnelles.

En contrepartie de leur engagement, les régies reçoivent un rapport personnalisé, confidentiel, basé sur leurs propres données. Ce document leur offre une perspective unique sur leur positionnement par rapport au marché local et les aide à aiguiller leur stratégie.

Limites et pistes d'amélioration

L'observatoire du logement fribourgeois, bien qu'efficace, rencontre certaines limites. À ce jour, il se focalise uniquement sur les logements gérés par des régies immobilières. Pour enrichir l'analyse du marché, il serait judicieux d'inclure également les biens gérés par des propriétaires privés. De plus, l'introduction de nouveaux indicateurs tels que le loyer au mètre carré, le taux d'effort des locataires (rapport entre les loyers et les revenus des ménages), ou encore des données sur le marché des locaux commerciaux pourrait compléter les attentes des acteurs. Enfin, assurer la pérennisation du projet nécessite de consolider des bases juridiques pour faciliter l'accès aux données et leur traitement, ainsi qu'un développement du partenariat avec les communes regroupant sur leur territoire un parc locatif d'importance pour le canton de Fribourg.

IV. Principaux résultats de l'observatoire

L'observatoire a permis de dresser un bilan chiffré du marché locatif de trois régions pilotes du canton de Fribourg : la ville de Fribourg, la ville de Bulle et la commune d'Estavayer. Les indicateurs clés de l'observatoire comprennent notamment :

- L'évolution des logements disponibles : L'observatoire a permis de suivre l'évolution du nombre de logements locatifs disponibles dans chaque région, par type de logement et par quartier. L'observatoire a révélé une tendance générale à la baisse de la disponibilité des logements locatifs dans les trois régions pilotes (Fribourg, Bulle, Estavayer) depuis le deuxième trimestre 2022. Cette information, actualisée trimestriellement, permet aux acteurs de réagir proactivement aux changements du marché. L'analyse des données a montré que la disponibilité des appartements varie en fonction du nombre de pièces. Par exemple, à Fribourg, les appartements de 4 pièces et plus sont moins disponibles que les appartements plus petits. L'observatoire a mis en évidence des disparités géographiques dans la disponibilité des logements. Par exemple, à Fribourg, le quartier du Schönberg présentait une disponibilité plus élevée que les autres quartiers, une tendance qui s'inverse depuis les derniers trimestres.
- La grille des loyers pratiqués : L'observatoire a permis d'établir une grille des loyers pratiqués dans chaque région, par type de logement, par durée d'occupation et par âge du bâtiment. La standardisation de la méthode de collecte permet de comparer les loyers pratiqués dans les différentes régions. Par exemple, l'observatoire a révélé que les loyers moyens sont généralement plus élevés à Bulle qu'à Fribourg et Estavayer, possiblement en raison d'un parc immobilier plus récent.

- Le taux de rotation des logements locatifs : L'observatoire a permis de suivre le taux de rotation des logements locatifs dans chaque région, par type de logement et par quartier.

Ces indicateurs offrent une meilleure compréhension du marché locatif régional, essentielle pour prendre des décisions en matière d'investissement et de gestion immobilière. Plusieurs acteurs ont souligné l'influence directe de ces résultats sur leurs stratégies décisionnelles.

Ainsi, les indicateurs précis et actualisés aident les autorités cantonales et communales ainsi que tous les acteurs immobiliers à prendre des décisions plus pertinentes en fonction d'une réalité statistique au plus proche de la pratique locative. L'observatoire favorise également des discussions stratégiques entre les acteurs du marché, en fournissant des données fiables pour étayer les analyses et les décisions. Enfin, les données de l'observatoire servent à orienter les politiques de développement local, en particulier dans les domaines de l'aménagement du territoire et de la construction de logements.

Avec un monitoring couvrant plus de 49% du parc locatif cantonal, ses résultats affinent la connaissance du marché locatif jusqu'au niveau du quartier ou de l'âge du bâtiment. Les tableaux de bord servent d'appui aux compétences et à l'expérience des acteurs de l'immobilier.

V. Enseignements et bonnes pratiques

Le projet pilote a permis de tirer plusieurs enseignements clés mettant en lumière les défis rencontrés et les solutions mises en place pour garantir la réussite et la pérennité du projet.

Dimension méthodologique : identification et évaluation des données

L'un des premiers défis rencontrés a été l'identification des données pertinentes à collecter. Il est primordial de définir clairement les besoins d'information des acteurs locaux et d'identifier les sources de données adéquates.

La collaboration entre les autorités publiques et les acteurs privés est essentielle pour garantir la neutralité, la crédibilité et la pérennité de l'observatoire. Dès le début du projet, des partenariats solides avec les acteurs doivent être convenus. Ils facilitent ainsi l'accès aux données.

Dimension technique : dispositif sécurisé et mesures d'accompagnement

La gestion des données locatives – personnelles et identifiables – exige la mise en place d'un dispositif informatique sécurisé, conforme aux exigences fédérales de protection des données. Il faut élaborer un plan de gestion des données ("data management plan") pour encadrer les processus de collecte, de traitement et de stockage des données. Les protocoles de sécurité doivent être stricts afin de protéger les données. Pour faciliter le processus, la communication sur les mesures de protection des données avec les fournisseurs de données se doit d'être transparente. Afin de garantir la comparabilité des résultats entre les régions, la collecte des données doit être standardisée.

Dimension juridique : base légale et conformité

Une base légale solide et claire est indispensable pour encadrer la collecte et le traitement des données locatives, notamment pour se conformer aux exigences de la Loi sur la protection des données (LPD). Elle doit autoriser explicitement la collecte et le traitement des données locatives. Pour garantir la conformité du traitement des données à ces exigences, une collaboration étroite avec les autorités législatives est recommandée.

Lors de la rédaction de la base légale, il faut non seulement répondre aux exigences actuelles du projet mais également anticiper tous les besoins potentiels futurs. Ainsi, dès le début du projet, tous les aspects légaux sont analysés.

Dimension collaborative et politique : asymétrie des responsabilités constatées

Le projet a révélé une asymétrie de responsabilités entre les acteurs impliqués. Alors que les régies immobilières sont tenues de fournir des données pour l'ensemble du canton, certaines communes urbaines renvoient la responsabilité de leur engagement financier aux autorités supérieures : cantonales ou intercommunales. Il faut veiller à promouvoir une vision unifiée qui aligne les intérêts des communes avec ceux des régies et des autres acteurs privés pour garantir un soutien mutuel et une responsabilisation partagée. Cela repose sur un dialogue continu entre les communes, les régies et les instances cantonales pour clarifier les attentes et les responsabilités de chaque acteur. La communication des résultats de l'observatoire joue un rôle primordial dans la sensibilisation des acteurs locaux à l'importance d'une information immobilière fiable et transparente.

En résumé, ces enseignements soulignent l'importance d'une approche globale et collaborative pour la mise en place d'un système de monitoring du marché locatif. La rigueur méthodologique, la sécurité des données, la conformité juridique et l'engagement des acteurs locaux ainsi que des instances politiques sont des facteurs clés pour assurer la réussite et la pérennité de ce type d'initiative.

VI. Recommandations pour la réplicabilité du modèle

Le modèle fribourgeois est conçu pour être réplicable dans d'autres régions et cantons de Suisse. Pour réussir la mise en place d'un observatoire du logement similaire, les régions intéressées devraient notamment :

- Impliquer les acteurs locaux dès les premières phases du projet afin de garantir la pertinence des indicateurs et la prise en compte des spécificités régionales.
- Obtenir l'engagement dans la durée des autorités cantonales et l’assurance d’un budget pour un partenariat public privé. La création d'un observatoire du logement est un projet de longue haleine qui nécessite un engagement continu de la part de tous les acteurs.
- Établir un partenariat public privé basé sur un intérêt stratégique commun. L'association à but non lucratif s'avère une forme juridique efficace pour gérer l'outil et assurer la collaboration entre les acteurs.
- Collecter les données directement auprès des agences immobilières à l’aide de relevés d'états locatifs anonymisés, en veillant à établir un protocole de livraison clair et à fournir un retour d’information aux agences pour garantir leur participation.
- Prévoir un dispositif informatique sécurisé pour héberger les données et produire des tableaux de bord avec des indicateurs pertinents adaptés selon les priorités régionales.
- Assurer la neutralité de l'entité chargée de la collecte des données pour renforcer les liens entre les parties prenantes, favorisant ainsi une collaboration durable et une utilisation efficace des données dans les décisions stratégiques partagées.
- Diffuser les résultats en ligne et, assurer l'accessibilité et la transparence de l'information immobilière.
- Explorer des modèles de financement mixtes, impliquant des contributions publiques et privées, pour assurer un soutien durable à l'observatoire.

- Adapter le modèle aux spécificités locales en tenant compte de ses besoins et de ses ressources, tout en assurant une comparabilité régionale des résultats. L'échange d'expériences et de bonnes pratiques entre les régions est essentiel pour améliorer le modèle et renforcer sa crédibilité.
- Intégrer les perspectives diverses des parties prenantes dans l'élaboration des stratégies et laisser le canton jouer un rôle de médiateur en cas de désaccord.

Le rapport final du projet de référence publié sur le site de l'OFL propose un plan d'action concret pour guider les régions dans la mise en place d'un observatoire du marché locatif, en s'appuyant sur l'expérience fribourgeoise.

VII. Conclusion

L'observatoire du logement et de l'immobilier de Fribourg, une initiative novatrice, se distingue par trois aspects uniques : un partenariat public privé fédérateur, une méthodologie ancrée dans la pratique locative et un accès public à des résultats ciblés selon les besoins des acteurs pour approfondir la compréhension du marché locatif.

Contrairement aux méthodes traditionnelles, qui s'appuient souvent sur des sources indirectes ou partielles, le projet de l'observatoire a choisi une approche directe et collaborative, impliquant les régies immobilières comme principaux fournisseurs de données. Ce choix stratégique se justifie par la volonté d'obtenir des données puisées à la source de la gestion immobilière, reflétant fidèlement l'état du marché.

Le modèle, basé sur une collaboration étroite entre les acteurs publics et privés ainsi que sur une méthodologie rigoureuse, est conçu pour être réplicable par d'autres régions de Suisse. Dans les régions confrontées à une pénurie significative de logements, la réplicabilité du modèle fribourgeois semble appropriée, car il offre des données détaillées, mises à jour régulièrement et en lien direct avec la pratique locative. L'expansion de ce modèle à l'échelle nationale permettrait de créer un système d'information cohérent et intégré du marché locatif suisse, au bénéfice de tous les acteurs.

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

Pour approfondir, il est possible de participer à une démonstration du tableau de bord, qui expose les résultats détaillés du marché locatif des régions fribourgeoises ou d'organiser une rencontre avec les membres du partenariat public privé initiateur de cet outil. Ensemble, renforçons l'impact de nos actions et œuvrons pour une information locative de qualité, essentielle pour des décisions ciblées et efficaces.