



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor



Journées suisses du logement • 03.11.2023 • Bienne
Haute école de gestion Fribourg • Dr Marilynne Pasquier



Contexte de départ

DONNÉES CONTEXTUELS AVEC L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

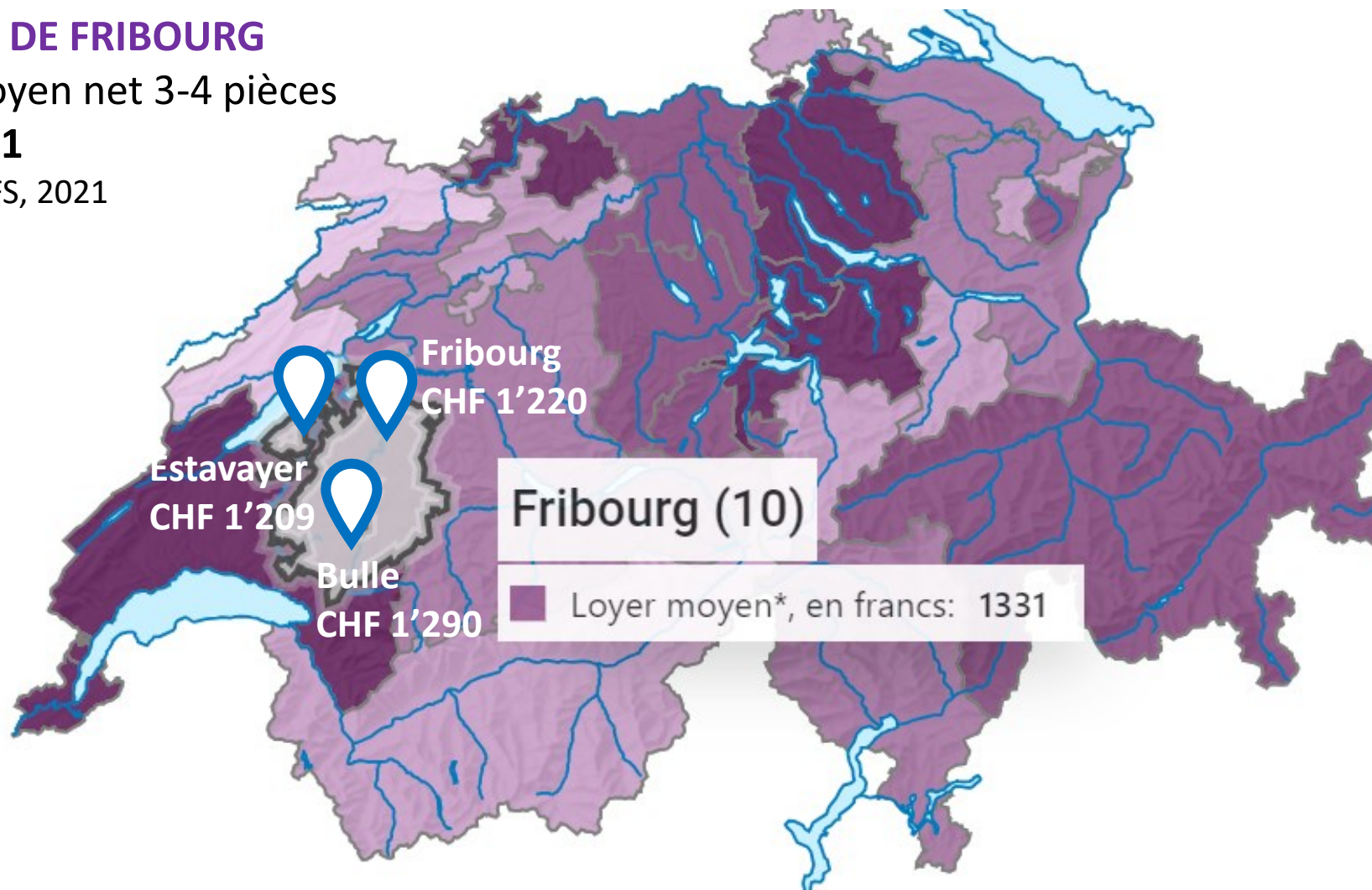
QU'EST-CE QUE LES ACTEURS LOCAUX ATTENDENT DE PLUS ? EXEMPLE LOYER PRATIQUE

CANTON DE FRIBOURG

Loyer moyen net 3-4 pièces

CHF 1'331

Source : OFS, 2021



VILLE DE FRIBOURG

Grille des loyers par
nombre de pièces

Loyer moyen net 3 pièces

CHF 1'220

7 quartiers

Pérolles CHF 1'297

Schönenberg CHF 1'125

Bâtiment neuf / ancien

Neuf CHF 1'499

Ancien CHF 1'211

12 derniers mois

Neuf CHF 1'552

Ancien CHF 1'285

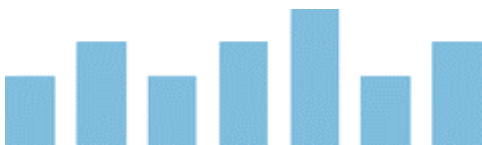
Source trimestrielle

30 juin 2023

> 62% du parc locatif

~ 11'700 locatifs

1.  Quels sont les fondements et singularités du projet de l'observatoire du logement et immobilier fribourgeois ?
2.  Quels sont les résultats du marché locatif des 3 régions pilotes : ville de Fribourg, ville de Bulle et commune d'Estavayer ?
3.  Collaborer à la transparence de l'information locative est-ce suffisant pour affirmer qu'il s'agit d'un pari gagnant ?
Quels sont les points à retenir ?

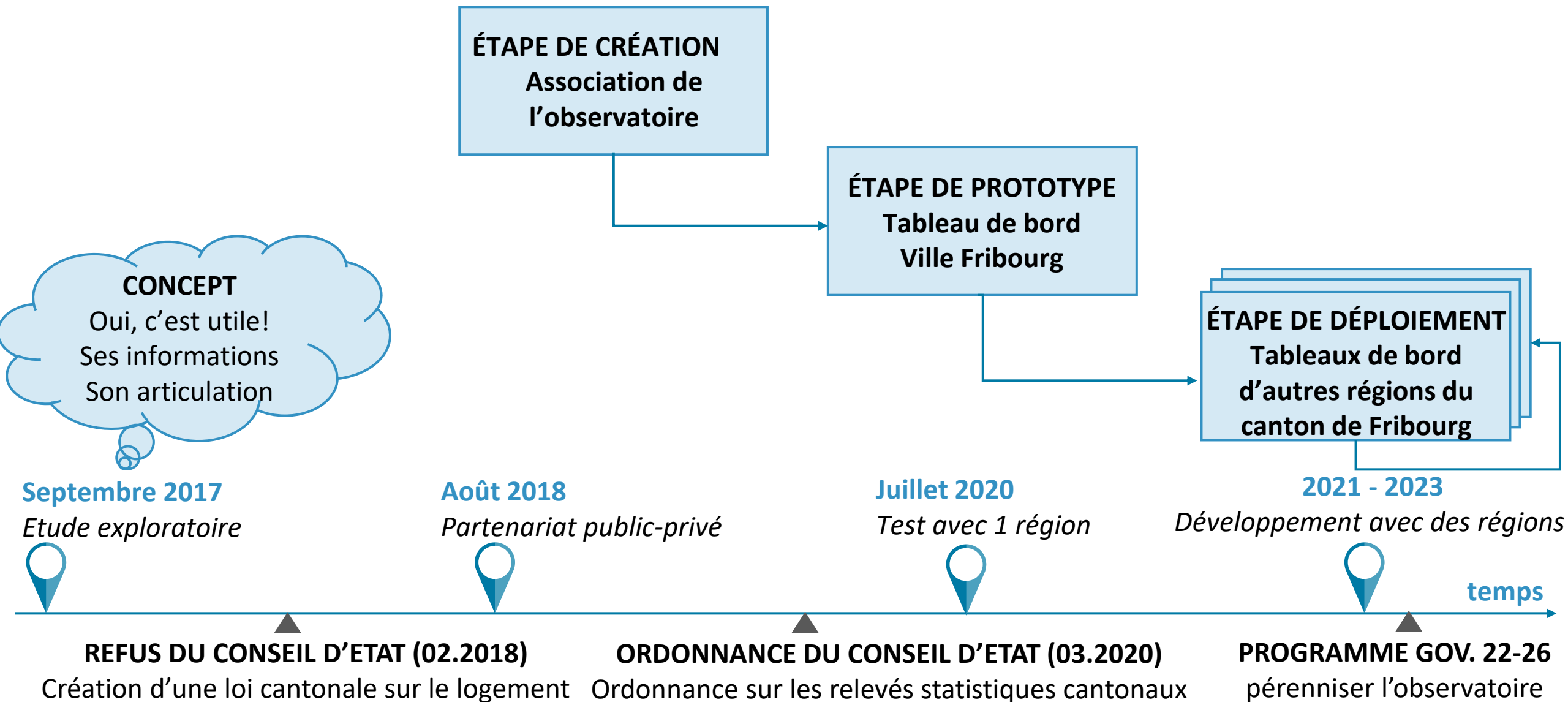


1. Quels sont les fondements ? L'OBSERVATOIRE DU DESSIN ... À LA RÉALITÉ



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor



1. Quels sont les fondements et singularités ?

MISE EN ŒUVRE SELON LES PRÉOCCUPATIONS ET PRIORITÉS



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

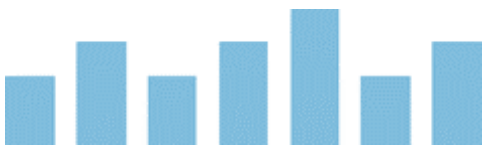
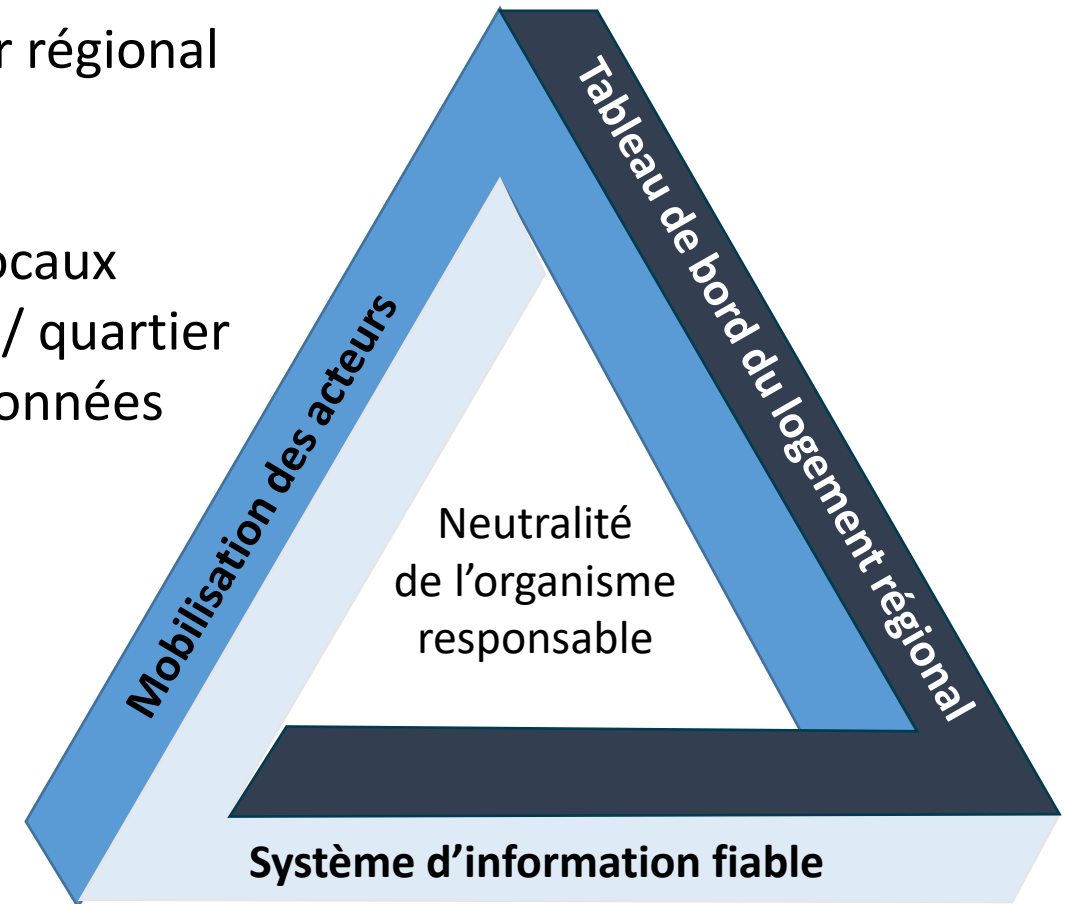
Design souhaité sur la base
des singularités...

Mission de l'observatoire

Système d'information de référence de l'immobilier régional

- ➡ Fiable: données collectées à la source
- ➡ Ciblé: indicateurs selon les besoins des acteurs locaux
- ➡ Local: niveau de granularité jusqu'à la commune / quartier
- ➡ Actuel: rythme trimestriel de transmission des données

« Mieux savoir pour mieux agir »



1. Quels sont les fondements et singularités ?

UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ POUR MOBILISER LES ACTEURS



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor



30.08.2018 - ASSOCIATION DE L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT ET IMMOBILIER FRIBOURG

Assemblée générale

Tous les membres

Comité de pilotage

7 membres stratégiques

Observatoire du logement et
immobilier

HEG-FR

Singularité de la structure: un partenariat public-privé avec...

13 membres stratégiques et 5 membres ordinaires

- d'associations professionnelles actives dans l'immobilier
- d'instances étatiques du canton de Fribourg
- d'instances communales ou intercommunales



Association suisse des locataires (ASLOCA) Fribourg
Chambre Fribourgeoise de l'Immobilier (CFI)
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCIF)
Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation (DEEF)
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) Fribourg
Ville de Fribourg
Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)

1. Quels sont les fondements et singularités ?

SINGULARITÉ DE L' APPROCHE CHOISIE



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

Singularité de la méthode : puiser les données à la source de la pratique locative



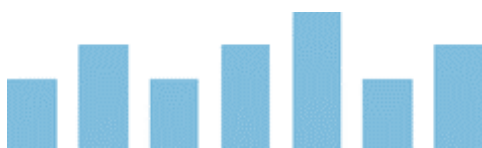
Nouvelle base de données centralisée des états des logements locatifs
hébergée à la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)

Plus-values de l'approche choisie

- + Valeurs de référence trimestrielles sur le parc de logements locatifs
- + Prise en compte d'objets en location non-visibles sur les portails immobiliers
- + Obtenir des précisions pertinentes et l'historique des loyers
- + Taux de couverture du parc de logements (vente + location) connu / région
- + Permet la génération de plusieurs indicateurs sur le marché locatif

Limites de l'approche choisie

- Effort initial d'acquisition des données conséquent => enjeu de l'accès aux données
- Pari de se baser sur les relevés existants fournis => s'adapter aux logiciels
- Certains indicateurs phares (loyers, vacance) ne s'appliquent qu'au parc locatif



2. Quels sont les résultats du projet ?

BILANS CHIFFRÉS DU MARCHÉ LOCATIF DE 3 RÉGIONS URBAINES



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

Système d'information de référence au service l'immobilier régional fribourgeois

Un tableau de bord de
3 régions pilotes
avec des indicateurs ...



... pour un
éclairage ciblé,
local et évolutif du
marché locatif.

2. Quels sont les résultats du projet ?

EVOLUTION TAUX DE LOCATIFS DISPONIBLES – COMPARAISON

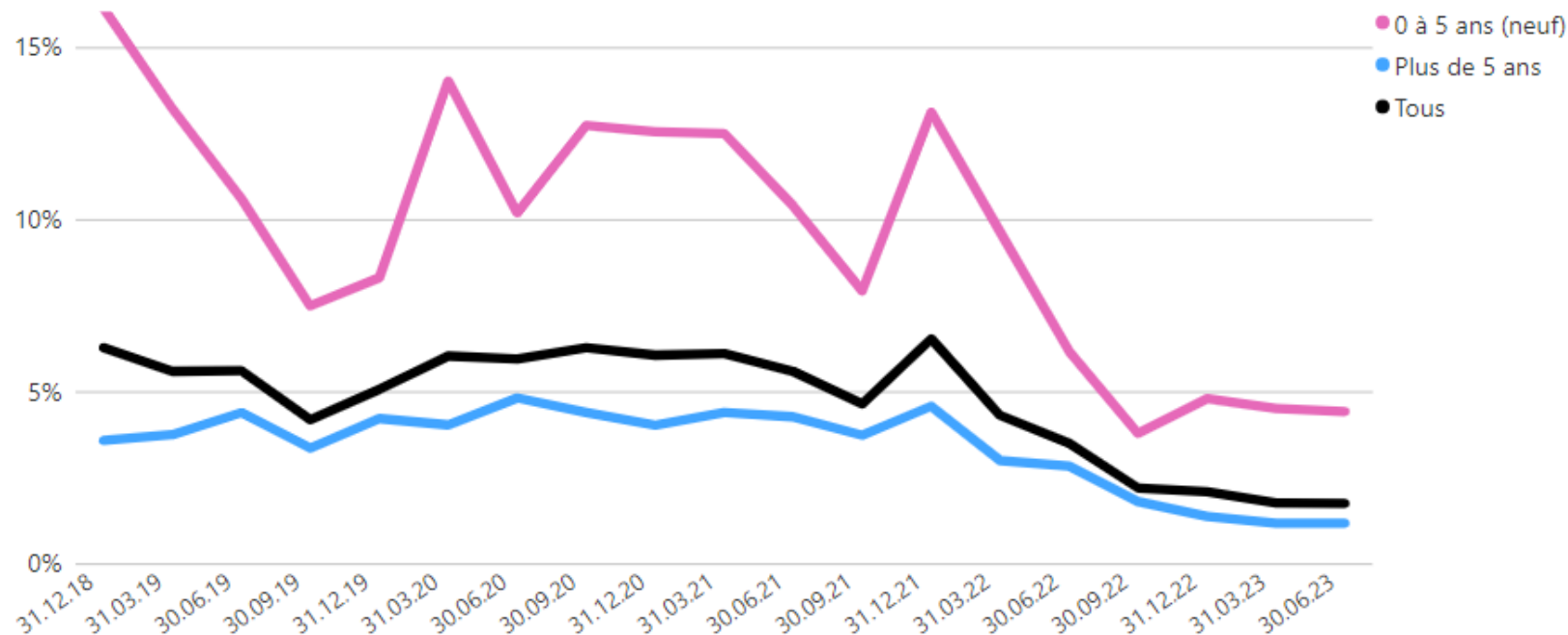


FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

Taux par âge du bâtiment

ville de Bulle



Locatifs disponibles et/ou sans contrat de bail

Logements habitables inoccupés et destinés à la location permanent

Indicateur complémentaire

Cet indicateur diffère en plusieurs points de celui publiés par l'OFS qui renseigne le taux de logements vacants au 1^{er} juin. Il n'est donc pas directement comparable à ce dernier.

Age	31.12.18	31.03.19	30.06.19	30.09.19	31.12.19	31.03.20	30.06.20	30.09.20	31.12.20	31.03.21	30.06.21	30.09.21	31.12.21	31.03.22	30.06.22	30.09.22	31.12.22	31.03.23	30.06.23
0 à 5 ans (neuf)	16,15%	13,22%	10,61%	7,48%	8,30%	14,02%	10,19%	12,72%	12,54%	12,49%	10,38%	7,92%	13,12%	9,63%	6,16%	3,78%	4,79%	4,50%	4,41%
Plus de 5 ans	3,57%	3,74%	4,38%	3,35%	4,21%	4,03%	4,81%	4,39%	4,02%	4,39%	4,26%	3,73%	4,57%	2,98%	2,83%	1,80%	1,37%	1,17%	1,17%
Tous	6,27%	5,58%	5,60%	4,18%	5,06%	6,03%	5,94%	6,27%	6,05%	6,10%	5,58%	4,63%	6,53%	4,31%	3,49%	2,19%	2,08%	1,76%	1,74%

Source : HEG-FR, Relevés selon les états locatifs

3. Quels sont les points à retenir ?

TRANSPARENCE DE L'INFORMATION LOCATIVE



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

COLLABORER À LA TRANSPARENCE DE L'INFORMATION LOCATIVE, EST-CE UN PARI GAGNANT ?

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

SUIVRE L'ÉVOLUTION ENSEMBLE

Actuellement 250 logements sont en construction et nous sommes curieux de suivre l'évolution tous les trois mois grâce aux indicateurs de l'observatoire. Tout se joue maintenant à Estavayer. »
E. Chassot • Syndic • Commune d'Estavayer



CHIFFRES EN LIEN AVEC LA RÉALITÉ LOCATIVE

« Ces résultats s'appuient sur des informations en lien direct avec la réalité immobilière du parc de logements. Dans ce sens, ils servent de point de départ à une stratégie du logement. » A. Burgener Woeffray • Conseillère communale • Ville de Fribourg

BESOINS D'INFORMATIONS CIBLÉES POUR AGIR

« En tant qu'autorités, notre rôle est de développer nos infrastructures en conséquence. Mais les promoteurs immobiliers, les caisses de pension, les développeurs et les constructeurs doivent aussi mettre sur le marché des logements appropriés à cette forte évolution démographique ? » J. Morand • Syndic • Ville Bulle

3. Quels sont les points à retenir ?

TRANSPARENCE DE L'INFORMATION LOCATIVE

COLLABORER À LA TRANSPARENCE DE L'INFORMATION LOCATIVE, EST-CE UN PARI GAGNANT ?

OUI, C'EST UN PARI GAGNANT SELON LES APPORTS SUIVANTS ...



Résultats approfondis, ciblés et évolutifs du marché locatif



Plus de 38'000 locatifs par trimestre, plus de 40% du parc cantonal couvert



Dispositif sécurisé existant et base de données centralisée



Outil de comparaison pour faire remonter les problématiques identiques



Collaboration existante et soutien des acteurs de l'immobilier fribourgeois



Potentialités futures pour l'utilité du monitoring

... MAIS PAS FACILE APRÈS LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES



Enjeux juridiques : protection des données et accès aux registres



Enjeux techniques : adaptation aux logiciels des régies et sécurité



Enjeux collaboratifs / politiques : implication des régies et volonté des communes



Enjeux méthodologiques : identifier et puiser les données à la source

*Oser collaborer à la transparence de l'information locative,
c'est possible, utile et crédible !*

*La compréhension du marché locatif est l'affaire de tous !
Alors multiplions les exemples...*

Ville de Bulle

Commune d'Estavayer



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor



Pour l'équipe de projet à la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR)

www.immolab-fr.ch

Marilyne Pasquier

Professeure ordinaire HES

marilyne.pasquier@hefr.ch

026 429 63 46



Quelles sont les pistes de réflexion ?

FACTEURS-CLÉS POUR UN LANCEMENT RÉUSSI



FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor



1. Volonté stratégique et politique - étude de faisabilité auprès d'acteurs clés

Que pensez-vous de la nécessité et de l'utilité d'un monitoring de l'immobilier stratégique ?



2. Soutien formel du canton - liens avec les missions étatiques

Mise à disposition des données cantonales, adaptation d'un cadre légal favorable au projet



3. Fédération des acteurs locaux - engagement autour d'un projet commun

Partenariat public-privé pour soutenir le projet (y.c. financement) selon l'étude de faisabilité

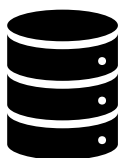


4. Choix d'un organe responsable scientifique et neutre - gestion & hébergement des données

Organe du canton



Haute école ?



5. Participation des fournisseurs de données et choix d'une ville pilote

Modalités de livraison des données par les fournisseurs (OFS, Régie, etc.)

2. Quels sont les résultats du projet ?

LOYERS MENSUELS NETS PRATIQUÉS – VILLE DE FRIBOURG

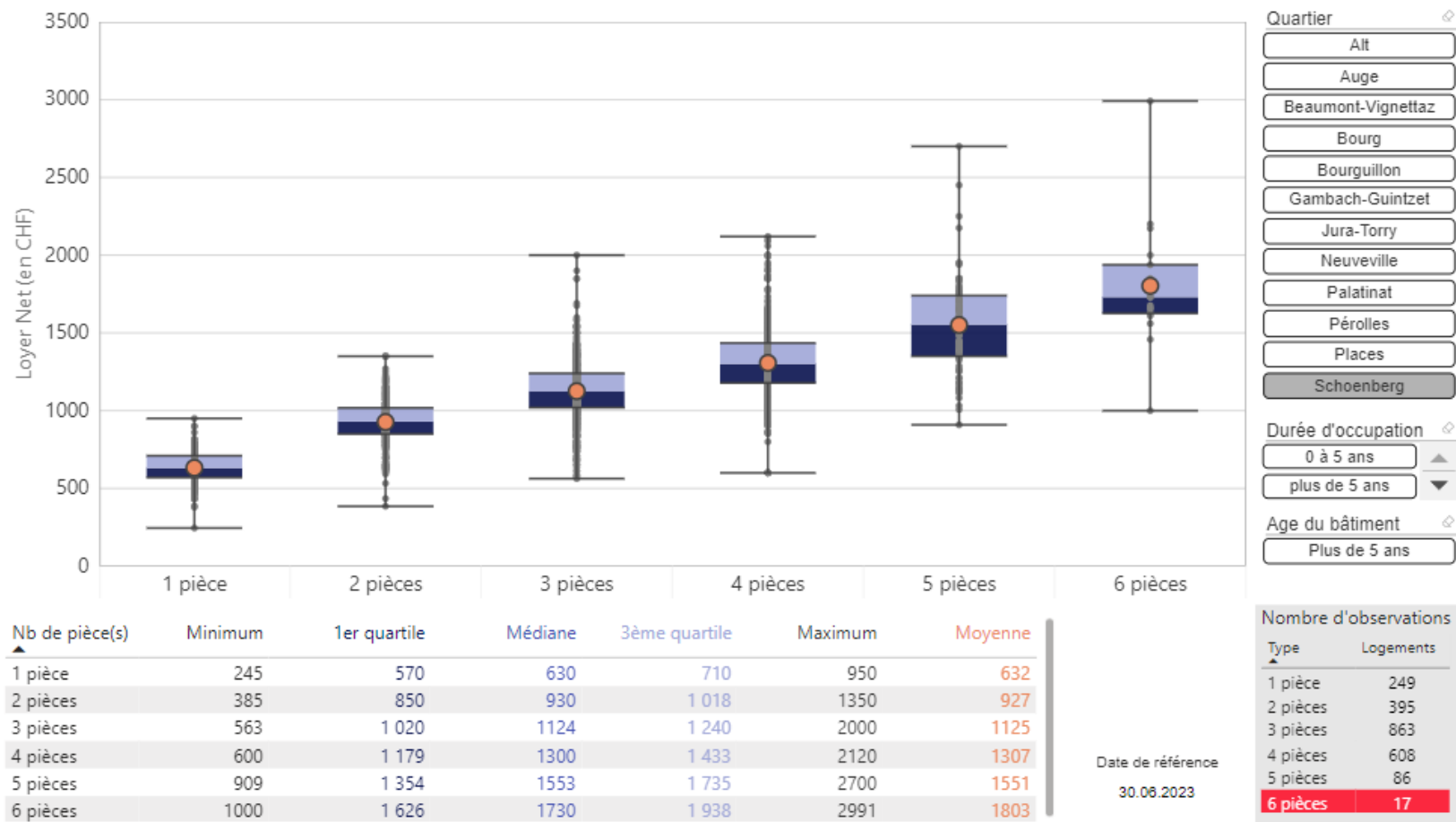


FRIBOURG/FREIBURG

Observatoire **logement** et **immobilier**
Wohnungs- und **Immobilien-** Monitor

Autre région : [Bulle](#) | [Estavayer](#)

[Retour au tableau de bord](#)



Loyers nets pratiqués selon contrat de bail
y compris les loyers nets des logements vacants, exclus les loyers 'nul' et logements 'non-louables'

2 avantages par rapports aux annonces sur les portails immobiliers

- + Renseigne un état et pas une intention
- + Pas sensible aux flux des transactions

Source : HEG-FR, Relevés selon les états locatifs