

Fribourg

# Observatoire du logement et de l'immobilier: des données précieuses

Participer à la conception et au développement d'un outil fiable, mettant à disposition du public un tableau de bord de référence sur le marché du logement locatif du canton de Fribourg, dont plus de 58% de résidents sont locataires, fait partie des priorités de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, section Fribourg (USPI Fribourg). Cet outil unique en Suisse se nomme «*Observatoire logement et immobilier Fribourg-Freiburg*».

Connaître entre autres les prix moyens des appartements en location, le taux des logements vacants, la durée d'absorption des logements reloués peut être utile aux acteurs du marché immobilier. Gilberte Schär, présidente de l'Observatoire logement et immobilier Fribourg et de l'USPI Fribourg, ainsi que nouvelle membre de la Commission fédérale du logement, répond aux questions du Journal de l'Immobilier.



Gilberte Schär.

**- Quelle est l'origine de l'Observatoire?**  
 - A la base, le Grand Conseil et le Conseil d'Etat fribourgeois ont traité en 2017 une motion demandant d'instaurer une loi sur le logement. L'Exécutif et le Législatif ont refusé cette motion et proposé justement cet Observatoire du logement. A la suite d'un sondage, il s'est avéré qu'un tel instrument serait plus qu'utile pour de nombreux acteurs gravitant autour du marché de l'immobilier.

**- Quels sont son rôle et sa mission?**  
 - Ce projet s'est constitué sur la base d'un partenariat public-privé. Le Comité de pilotage comprend les représentants des différentes associations fribourgeoises et l'Etat: Asloca, Banque cantonale de Fribourg, Chambre du Commerce et de l'Indus-

trie, Chambre immobilière, ECAB, Banque Raiffeisen, Union patronale, USPI, Haute Ecole de Gestion, Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle. Les membres sont l'Association des Communes, l'Association des propriétaires fonciers, la Fédération fribourgeoise des entrepreneurs, la Fondation Parloca et la Fédération patronale et économique. Les projets pilotes touchent trois communes: Fribourg, Bulle et Estavayer-le-Lac. Les acteurs précités financent le projet.

Au moment où un tableau de bord à disposition de tout public vous annonce le prix moyen des logements par nombre de pièces, dans les trois communes membres de l'Observatoire, vous rendez service à un locataire qui cherche un appartement, par exemple en ville de Fribourg, et qui n'a pas la notion du prix des logements à cet endroit. Cela peut être aussi utile au propriétaire qui souhaite relouer son bien et se situer dans les prix du marché. Concernant les logements vacants, vous avez un ta-

OBSERVATOIRE LOGEMENT ET IMMOBILIER FRIBOURG-FREIBURG

**Veron Grauer S.A.**  
 Depuis 1867  
 Déménager, notre art, votre tranquillité.  
 www.veron-grauer.ch  
 022 732 64 40  
 moving@veron-grauer.ch

**VIVRE À SON RYTHME À LA RÉSIDENCE COLLADON**  
 CH. COLLADON 5/7 - 1209 GENÈVE  
 022 730 79 34 - MRPS.CH



Un outil essentiel et apprécié.

bleau de bord avec l'Observatoire qui vous donne le taux de logements vacants dans ces trois communes. C'est aussi important pour la gestion de l'aménagement du territoire par exemple. Eviter à un investisseur de construire un bien immobilier comprenant des appartements ne correspondant pas à la demande du marché est primordial.

**- Cette tour de contrôle du marché immobilier existe-t-il dans d'autres cantons ou pays?**

- Pas de cette manière. L'Observatoire est typiquement fribourgeois. Il y a une responsabilité de toutes les parties et c'est bénéfique à bon nombre d'acteurs, tant au niveau des collectivités publiques cantonale et communale que des secteurs professionnels immobilier privé, économique, bancaire et des assurances.

**- Qui sont les organismes qui fournissent les données et qui les traite?**

- Elles sont fournies par les professionnels de l'immobilier qui donnent tous les trois

mois des états locatifs anonymisés de leur portefeuille immobilier à la Haute Ecole de Gestion (HEG) du canton de Fribourg, laquelle va les traiter informatiquement. Grâce à ces opérations, il est possible de connaître tous les trois mois le taux de logements vacants en ville de Fribourg, de Bulle avec une représentativité de plus de 60%, ce qui est extraordinaire pour une statistique, et d'Estavayer-le-Lac. Ces chiffres sont ensuite communiqués au Comité de pilotage, puis diffusés sur Internet ([www.immolab-fr.ch](http://www.immolab-fr.ch)) et accessibles à tous.

**- Quels sont les objectifs actuels?**

- L'objectif est bien sûr d'étendre l'Observatoire dans les principales villes du canton, du Nord au Sud, et d'avoir plus de communes concernées. Le but final est de fournir un taux de logements vacants et des loyers usuels pratiqués dans le canton. Il y aurait aussi des renseignements à ajouter sur le tableau de bord, comme le prix au mètre carré, d'intégrer le marché des locaux commerciaux, ainsi que d'autres

particularités utiles aux membres de l'Association. La pérennisation de ce projet de recherches de la HEG est le but de l'Etat de Fribourg et des membres de l'Observatoire. Pour atteindre cet objectif, il est impératif d'assurer l'aspect financier sur la durée.

**- Comment pouvez-vous qualifier la situation immobilière dans le canton de Fribourg?**

- C'est très local. Un appartement de 4,5 pièces à Morat ne se louera pas au même prix qu'un objet de même type à Fribourg. Il y a des disparités régionales. Il y a aussi une spécificité des villes très touristiques et d'autres villes, comme Châtel-St-Denis, qui, elle, est aussi influencée par la pénurie de logement sur l'Arc lémanique, exerçant une pression sur les prix dans le Sud du canton. Les loyers sont influencés par ce mouvement démographique. A Morat, par exemple, il y a un manque de propriétés par étages. Morat est très stable démographiquement, mais très prisée par les personnes qui arrivent à l'âge de la retraite. Elles achèteraient volontiers un appartement, mais en raison du manque de propriétés par étages, les prix flambent et on n'est plus dans les normes du marché. Le taux de vacance des logements diminue sensiblement dans le canton de Fribourg et il est nécessaire d'être plus souple dans les processus d'octroi de permis de construire, afin que des projets immobiliers restés trop longtemps bloqués, essentiellement à cause de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, puissent se réaliser. On doit aussi impérativement se concentrer sur l'assainissement énergétique des bâtiments. ■

**PROPOS RECUEILLIS PAR  
LAURENT PASSER**



## La Fiduciaire Franco-Suisse

[www.fiduciaire-pissetaz.com](http://www.fiduciaire-pissetaz.com)



**FIDUCIAIRE  
PISETTAZ**

ANNECY-LE-VIEUX - ARCHAMPS - CANNES - CHAMBERY - CHAMONIX  
CHÂTEL - COURCHEVEL - DOUVAIN - DUBAI - FAVERGES  
GENÈVE - LAUSANNE - MONTHEY - SALLANCHES - THONON-LES-BAINS

**FIDUCIAIRE  
DE LA CORRATERIE**