

Un observatoire du logement par et pour les Fribourgeois

La nouvelle Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg entend fournir un **outil stratégique** à l'échelle cantonale. Un modèle public-privé inédit au service des professionnels comme du grand public.

YANN GUERCHANIK

AMÉNAGEMENT. En août dernier, une association à but non lucratif unique en Suisse a vu le jour dans le canton. Cette association d'acteurs privés et publics a décidé de se doter, d'ici à la fin 2019, d'un outil stratégique au service de l'immobilier régional destiné aux spécialistes privés, mais pas seulement. L'Etat, les communes, les préfectures, des associations, des fondations ainsi que le grand public en profiteront également.

Ancré au terrain, un marché immobilier est le reflet d'une réalité régionale. D'où l'idée de se doter d'un instrument à même de servir les régions et même les microrégions du canton de Fribourg. Explications avec son instigatrice, la Bulloise Marilyne Pasquier, professeure à la Haute Ecole de gestion Fribourg (HEG-FR).

● POUR QUOI FAIRE ?

«Une plate-forme de référence qui permet de prendre les bonnes décisions.» Voilà en résumé à quoi servira l'Observatoire du logement et immobilier. Ces mots ont convaincu les acteurs du projet. «Qu'ils proviennent du domaine public ou privé, ces derniers ne voulaient pas d'une usine à gaz», relève Marilyne Pasquier.

Enormément d'informations circulent sur le marché immobilier. «Un flux tel qu'on peine souvent à dégager une tendance claire, font remarquer beaucoup de personnes interrogées. D'autres ont souligné disposer de suffisamment de rapports donnés par les banques ou des fournisseurs privés, mais de trop peu d'outils de pilotage pour les guider par rapport à leurs besoins spécifiques.»

«Beaucoup réclament un éclairage local. Pour savoir, par exemple, dans quelle région on est en surcapacité ou en sous-

capacité.» De même, les besoins de la population sont souvent un critère que l'on ignore. Sans compter que plusieurs acteurs s'échinent à relever les mêmes informations: «L'Observatoire vise dans ce cas à combler le manque de synergies.»

Il s'agit encore de conforter un sentiment, une connaissance empirique que développent des acteurs présents sur le terrain. Les conforter mais aussi en tirer parti. «Enfin, si on connaît parfaitement le parc de logements existants, on peine à envisager ceux en cours de construction ou autorisés en relief avec les besoins de la population régionale. Ce qui manque c'est des tendances futures, travailler dans la prospective.» En résumé, l'Observatoire aura pour mission «de fournir des informations orientées vers les besoins concrets des acteurs locaux.» Il servira à «dresser un bilan de la situation du logement et proposer des projections à l'échelle régionale». Sa gestion est confiée à la HEG-FR, en tant qu'organe indépendant et scientifique.

● QUATRE AXES

Que construire? Où construire? Pour qui? A quel prix? Ces questions, l'Observatoire y répondra grâce à un travail de référencement sur quatre axes. Il s'agira de considérer simultanément le parc de logements, l'utilisation du foncier, les besoins de la population et la grille de loyers. Voilà qui devrait permettre de «mieux savoir, pour mieux agir.»



«L'Observatoire du logement et immobilier Fribourg est pensé comme une plate-forme de référence qui permet de prendre les bonnes décisions.»

MARILYNE PASQUIER



L'Observatoire devrait permettre de mieux agir sur le marché immobilier fribourgeois (ici, Bulle). ANTOINE VULLIOUD

Grâce à un tel tableau de bord constamment mis à jour, les acteurs auront ainsi la possibilité d'adapter l'offre à la réalité régionale. Tant il est vrai que «la démographie, le vieillissement, les différents modèles familiaux, la mobilité, ou encore le niveau de revenu exercent une influence sur les besoins en logements dont l'offre ne tient pas systématiquement compte.»

En ce moment, la ville de Fribourg s'est engagée comme région pilote pour tester le fonctionnement de l'Observatoire. «Celui-ci se présentera à terme comme un système d'information, présentant des cartes lisibles par tout un chacun ainsi que des tableaux de synthèse facilement compréhensibles. Les premiers résultats pour la ville de Fribourg devront être disponibles à la fin 2019 – sur internet notamment – pour ceux qui prennent des décisions stra-

tégiques, mais aussi pour le grand public.»

● GENÈSE DU PROJET

Professeure en stratégie à la HEG-FR depuis 2011, Marilyne Pasquier a mis en place trois ans plus tard une option en gestion immobilière. «Je suis tombée dans la marmite de l'immobilier quand j'étais toute petite. Je viens d'une famille du sud du canton, mes aïeux étaient paysans du côté de mon père et maçons du côté de ma mère, j'ai été sensible à la valeur que revêt un terrain pour une famille. Et puis, en 2005, observant le développement fulgurant du marché immobilier bullois, je m'étais lancée dans une étude de cas qui s'attachait à évaluer l'intensité concurrentielle du marché des appartements en location.»

En 2016, Marilyne Pasquier s'engage dans un projet de recherche visant à évaluer l'utilité d'un observatoire du logement et immobilier en terres fribourgeoises. «J'avais en tête l'élaboration d'un outil d'intelligence stratégique dans le cadre d'une recherche appliquée.» Son projet séduit le Réseau de compétences de Suisse occidentale qui le financera.

Et puis, la science croise la

politique. En février dernier, la création d'une loi cantonale sur le logement – non soutenue par le Conseil d'Etat – est refusée au Grand Conseil. Par le biais du Service du logement, le conseiller d'Etat, Olivier Curty, directeur de l'Economie et de l'emploi, s'intéresse toutefois aux résultats du projet de recherche d'observatoire. A défaut d'une nouvelle loi, voilà qui permettrait de monitorer le marché immobilier et proposer des mesures pour venir en aide aux différents acteurs.

● PUBLIC-PRIVÉ

Dans son approche scientifique, Marilyne Pasquier s'est penchée sur les observatoires existants, en particulier ceux de Vaud, Neuchâtel et Genève, mais aussi sur le baromètre de l'immobilier de Zurich ou encore sur des modèles français, belges et luxembourgeois. «Quand on parle de système du marché immobilier, on désigne un réseau d'acteurs, à la fois des régies, des banques, mais également des associations de professionnels, des fondations de logements, les services de l'Etat, les préfectures, les communes... Mon partenaire institutionnel, le Service du logement m'a aussi amenée à

rencontrer l'Association des communes, un urbaniste ou encore un architecte.»

L'utilité de disposer d'un tel outil stratégique est aussi reconnue par le secteur privé et les communes. L'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg se compose de 11 membres stratégiques – dont sept sont également élus au comité de pilotage – et de cinq membres ordinaires (photo ci-dessous). Le projet de lancement, qui avoisine les 270 000 francs, est couvert aux deux tiers par l'Etat. Le solde est financé par les associations intervenant sur le marché immobilier fribourgeois ainsi que par la ville de Fribourg en tant que région test.

● NEUTRALITÉ

L'Observatoire fribourgeois se révèle inédit de par sa combinaison entre public et privé. Un impératif du point de vue des conditions-cadres. «Nous assurons la fiabilité des données de la source aux résultats et nous nous engageons à publier de façon objective des données mises à jour qui correspondent aux besoins des décideurs», souligne Marilyne Pasquier. Hébergé à la HEG-FR, l'Observatoire met donc en avant sa neutralité évitant le risque de couvrir des intérêts privés ou politiques. Il se présente comme une «boussole» made in Fribourg qui ne s'articule pas avec des chiffres provenant de Zurich ou de Genève.

Grâce à lui, une commune pourrait savoir si son parc de logements correspond à la population résidente, si l'utilisation du foncier est adéquate. Un promoteur pourrait légitimer son investissement plus facilement par rapport aux besoins spécifiques d'une région. Une entreprise de construction pourrait savoir dans quelles localités il existe un potentiel de rénovation. Surtout, les collectivités publiques pourront identifier les menaces, telles que la surcapacité, des logements trop chers, trop grands, ou trop souvent vides. L'Observatoire s'annonce comme un moyen de prendre soin de son territoire. ■



Les membres stratégiques et ordinaires lors de la création de l'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg le 30 août dernier (de gauche à droite): Pierre Mauron, de l'Association des locataires Fribourg, Alain Pauli, de la Banque cantonale Fribourg, Andrea Burgener Woeffray, de la ville de Fribourg, Yves Menoud, de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier, Gilberte Schär, de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Fribourg, Rico Baldegger, de la Haute Ecole de gestion Fribourg, Philippe Galley, de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments, Louis Bertschy, de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier, Philippe Thalmann, de la Fondation Parloca Fribourg, Pascal Krattinger, du Service du logement, François Bosson, de la Raiffeisen, Olivier Curty, de la Direction de l'économie et de l'emploi, Reto Julmy, de l'Union patronale du canton de Fribourg, Philippe Gumy, de la Chambre de commerce et de l'industrie du canton de Fribourg. Manquent quatre membres ordinaires sur la photo: Ruedi Vonlanthen, de l'Association des propriétaires fonciers Fribourg, Jean-Daniel Wicht, de la Fédération fribourgeoise des entrepreneurs, Nadine Gobet, de la Fédération patronale et économique ainsi que Dominique Butty, de l'Association des communes fribourgeoises.