

Statuts de l'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg

L'observatoire du logement et immobilier repose sur la nécessité dans le canton de Fribourg de disposer d'un outil stratégique au service de l'immobilier fribourgeois. Ce besoin se fonde sur l'utilité reconnue par les membres et l'intérêt suscité par le législatif et l'exécutif du canton de Fribourg.

I. Nom, Siège, Durée

Art. 1 Dénomination

Sous le nom « Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg », ci-après l'Association, est constituée une association à but non lucratif, régie par les présents statuts et au sens des articles 60 et suivants du code civil suisse.

Art. 2 Siège

Le siège de l'Association est à Fribourg.

Art. 3 Durée

L'Association est constituée sans limitation de durée.

II. Buts, Moyens

Art. 4 Buts

Ne poursuivant aucun but lucratif, l'Association vise principalement à développer un système d'information de référence utile pour les décisions stratégiques sur le marché immobilier fribourgeois. L'Association poursuit principalement les buts suivants :

- > favoriser l'accès, la collecte et la mise à jour de données fiables ;
- > traiter et analyser ces données pour fournir des informations orientées vers les besoins concrets des acteurs locaux intervenant sur le marché immobilier fribourgeois ;
- > développer des outils et méthodes pour connaître les besoins des occupants des biens immobiliers afin d'y répondre ;
- > permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements à l'échelle régionale fribourgeoise ;
- > contribuer à l'enrichissement des informations de nature immobilière ;
- > encourager la mise en réseau des informations et des projets concernant le milieu de l'immobilier.

Art. 5 Moyens

Afin d'atteindre ses buts, l'Association dispose d'un outil stratégique nommé « observatoire du logement et immobilier Fribourg », ci-après l'observatoire, dont les prestations sont :

- > une plateforme de référence d'informations ciblées sur les besoins des acteurs concernés par le logement et l'immobilier dans le canton de Fribourg ;
- > une centralisation et une mutualisation des données collectées régulièrement à l'intersection des registres étatiques, des professionnels et des entretiens ;
- > un bilan et des projections par région issus d'un tableau de bord orienté vers quatre axes : parc de logements, besoins de la population, utilisation du foncier et loyers pratiqués.

A l'aide de ces prestations, l'Association peut ainsi proposer des mesures proactives face aux enjeux de demain.

Par l'engagement de ses membres, l'Association souhaite contribuer aux connaissances communes au service des autorités, des acteurs du marché immobilier fribourgeois et du grand public.

Art. 6 Champ d'activités

L'Association est active principalement dans le canton de Fribourg.

L'Association peut adhérer à des institutions ou organisations visant des buts semblables ou complémentaires aux siens.

III. Membres

Art. 7 Définitions

Peuvent être membres de l'Association, à titre actif ou de donateur, les personnes morales ou physiques, ainsi que les corporations de droit public souhaitant contribuer aux buts de l'Association.

Les membres actifs, avec droit de vote de l'Association, sont répartis en deux groupes :

- > les membres stratégiques ;
- > les membres ordinaires.

Les membres stratégiques de l'Association sont les principaux bénéficiaires des prestations de l'observatoire.

Peuvent devenir membres donateurs de l'Association, sans droit de vote, des personnes morales, des entreprises du secteur industriel et commercial, des institutions sociales ou d'utilité publique, les locataires ou d'autres personnes individuelles.

Art. 8 Membres stratégiques

Les membres stratégiques représentent :

- > des associations professionnelles et acteurs intervenant sur le marché immobilier fribourgeois ;
- > l'Etat de Fribourg ;
- > des zones géographiques du canton.

Les membres stratégiques contribuent en participant financièrement au fonctionnement de l'observatoire.

Seuls les membres stratégiques sont éligibles au comité de pilotage.

Art. 9 Membres ordinaires

Les membres ordinaires sont les personnes physiques ou morales adhérant aux buts de l'Association.

Les membres ordinaires paient une cotisation annuelle de CHF 500 minimum ou une contribution par un versement unique équivalente à plusieurs années de cotisations.

Art. 10 Membres donateurs

Est membre sans droit de vote toute personne qui fait une donation. Ils ont accès aux informations générales diffusées au grand public.

Art. 11 Représentation

Les personnes morales sont représentées au sein de l'Association soit par leur directeur, soit par un représentant permanent désigné à cet effet.

Art. 12 Admissions

Toute demande d'admission implique automatiquement une adhésion sans réserve aux statuts et aux valeurs de l'Association ; elle est adressée au comité de pilotage.

L'admission d'un nouveau membre est validée par le comité de pilotage.

Art.13 Démission, exclusion

La qualité de membre s'éteint :

- > par la démission, adressée par écrit au comité de pilotage, six mois avant la fin d'un exercice annuel ;
- > par l'exclusion prononcée par l'assemblée générale ;
- > par la dissolution de l'Association.

La perte de la qualité de membre supprime tous les droits à l'égard de l'Association.

Tout financement, cotisation ou contribution versé d'avance par un membre exclu reste acquise à l'Association.

Art. 14 Moyens financiers

Tous les investissements par les membres stratégiques sont valablement acquis par l'Association et ne font l'objet d'aucun remboursement.

Le montant de la cotisation annuelle pour les membres ordinaires est validé par l'assemblée générale sur proposition du comité de pilotage.

Les montants des cotisations sont portés en déduction du financement des membres stratégiques.

La répartition des participations des membres stratégiques au budget de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg fait l'objet de conventions séparées.

IV. Organisation

Art. 15 Organes de l'Association

Les organes de l'Association sont :

- a. l'assemblée générale ;
- b. le comité de pilotage ;
- c. l'observatoire du logement et immobilier Fribourg ;
- d. le contrôle des comptes

Art. 16 Budgets

Les budgets de lancement et de fonctionnement pour l'hébergement, la gestion et les prestations de l'observatoire couvrent l'ensemble des dépenses.

V. Assemblée générale

Art. 17 Attributions

L'assemblée générale est l'organe suprême de l'Association et comprend l'ensemble des membres ordinaires et stratégiques. Ses attributions sont les suivantes :

- a. élection des membres du comité de pilotage ;
- b. élection du président du comité de pilotage ;
- c. ratification du rapport annuel d'activités ;
- d. ratification des comptes et du budget ;
- e. fixation du montant des cotisations annuelles des membres ordinaires ;

- f. modification des statuts ;
- g. exclusion motivée de membres ;
- h. dissolution de l'Association.

Art. 18 Convocation

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an sur convocation du comité de pilotage en observant un délai de 20 jours. Elle ne traite que les objets figurant à l'ordre du jour. L'article 64 du Code Civil Suisse (CCS) est réservé.

Art. 19 Décisions

L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux nominations à la majorité simple des voix des membres présents. Les dispositions de l'article 66 du CCS demeurent réservées.

Chaque membre dispose d'une voix. En cas d'égalité des voix, celle du président de l'assemblée est prépondérante.

Les élections et les votations ont lieu à main levée, sauf si un tiers des membres présents demande le vote secret.

Toute personne membre de l'Association peut se faire représenter à l'assemblée générale par une autre personne également membre de l'Association en vertu d'une procuration écrite.

Les décisions de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal.

Les décisions de l'assemblée générale lient tous les membres, même absents ou dissidents, sans qu'il y ait besoin de notifications ou de publications.

VI. Comité de pilotage

Art. 20 Composition

Le comité de pilotage se compose au minimum de cinq personnes qui représentent officiellement l'un des membres stratégiques (cf. Art. 11). Ces membres sont élus pour une durée de quatre ans, renouvelable.

L'Etat de Fribourg y possède deux sièges permanents : l'un attribué à la Haute école de gestion (HEG-FR), l'autre à un représentant de la Direction de l'économie et de l'emploi désigné par celle-ci et proposé à l'assemblée générale.

Le comité de pilotage se constitue de lui-même sous réserve du président.

Le responsable exécutif de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg participe aux séances du comité de pilotage, mais sans droit de vote.

Le comité de pilotage est représentatif des membres stratégiques de l'Association.

Art. 21 Attribution

Le comité de pilotage a pour mission d'assurer un alignement stratégique du programme de travail de l'observatoire :

- a. développer et définir la stratégie de l'observatoire pour répondre aux préoccupations et priorités du marché immobilier fribourgeois ;
- b. collaborer à l'atteinte des objectifs, notamment en facilitant l'accès aux données utiles et en validant les objectifs de l'enquête sur les aspirations résidentielles ;
- c. préciser les informations ciblées (tableau de bord), valider le programme de travail annuel ;
- d. porter un regard critique constructif sur les résultats fournis par l'observatoire du logement et immobilier Fribourg et proposer des améliorations ;
- e. œuvrer au bon développement de l'Association ;

- f. promouvoir l'observatoire dans la profession, dans les milieux économiques et politiques ;
- g. participer à la valorisation des résultats de ses travaux.

Le comité de pilotage approuve le budget de l'observatoire. Il propose le montant des cotisations annuelles des membres ordinaires.

Le comité de pilotage valide l'admission de nouveaux membres. Le comité de pilotage peut nommer un membre ordinaire en qualité de membre stratégique, en fonction de sa contribution au fonctionnement de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg.

Les fonctions de membre du comité de pilotage ne sont pas rémunérées.

Art. 22 Fonctionnement

Le comité de pilotage se réunit sur convocation du président. Il se réunit au moins une fois par an afin de valider le programme de travail annuel et d'orienter les activités à plus long terme de l'observatoire.

Le comité de pilotage siège valablement, si au moins trois membres sont présents dont le président.

VII. Observatoire du logement et immobilier Fribourg

Art. 23 Composition

L'observatoire accomplit les buts de l'Association.

En tant qu'organe indépendant et scientifique, la HEG-FR est l'organisme responsable de l'hébergement et la gestion de l'observatoire.

Le responsable est nommé par le directeur de la HEG-FR comme responsable exécutif de l'Association.

L'observatoire s'organise de façon autonome.

Art. 24 Attribution

L'observatoire veille à la marche courante des activités de l'Association et gère les affaires en cours par les attributions suivantes visant notamment à :

- a. développer et conduire les prestations de l'observatoire conformément au programme de travail ;
- b. atteindre les objectifs opérationnels fixés en validant les choix techniques et scientifiques nécessaires ;
- c. créer des groupes de travail ad-hoc ;
- d. assumer la diffusion des études et analyses de l'observatoire ;
- e. préparer les dossiers présentés au comité de pilotage ;
- f. préparer les affaires soumises à l'assemblée générale et en établir l'ordre du jour ;
- g. exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- h. gérer le personnel et les finances de l'Association ;
- i. acquérir et fidéliser les membres ;
- j. proposer les exclusions à l'assemblée générale ;
- k. participer à des projets spéciaux ou des mandats spécifiques ;
- l. promouvoir et développer des partenariats aux niveaux local, régional, national et international.

Art. 25 Fonctionnement

Dans la mesure du possible, le fonctionnement de l'observatoire satisfait les conditions-cadres exigées : fiabilité et mise à jour des données, objectivité des résultats, flexibilité des informations ciblées face aux priorités du marché immobilier, confrontation à la réalité du terrain et neutralité de l'organisme responsable.

L'observatoire a le droit de s'adjoindre des personnes qui lui sont extérieures, à titre consultatif.

Des mandats d'études ou des rapports spécifiques peuvent être réalisés, mais financés séparément. La décision d'exécution de ses travaux est laissée au directeur de la HEG-FR.

L'observatoire réunit le responsable exécutif et les responsables des groupes de travail.

Art. 26 Représentation externe de l'Association

L'Association est valablement engagée par la signature collective à deux du président ou de l'un des membres du comité de pilotage ou du responsable exécutif de l'observatoire.

VIII. Contrôle des comptes

Art. 27 Tâches

L'Association s'engage à soumettre annuellement sa comptabilité à un contrôle restreint. Deux contrôleurs sont choisis parmi le personnel qualifié en la matière de la HES-SO Fribourg.

Sur proposition du responsable exécutif, les deux contrôleurs sont validés par le comité de pilotage pour une période de 3 ans.

Art. 28 Exercice comptable

L'exercice comptable de l'Association débute au 1^{er} janvier et se termine au 31 décembre de chaque année.

IX. Ressources financières

Art. 29 Responsabilité

Les ressources de l'Association de l'observatoire répondent seules des obligations. Toute responsabilité personnelle des membres est exclue.

En vue de réaliser ses buts, l'Association dispose des revenus suivants :

- > participations financières des membres stratégiques au budget ;
- > cotisations des membres ordinaires ;
- > contributions des donations ;
- > revenus des mandats d'études ou rapports spécifiques ;
- > subventions de fonds de recherche.

Art. 30 Participations et cotisations

Les membres de l'Association de l'observatoire sont redevables des participations et des cotisations.

X. Données

Art. 31 Base légale

Les prestations fournies par l'observatoire du logement et immobilier Fribourg respectent les dispositions légales relatives à la statistique publique et se conforment aux bases légales en vigueur dans le canton de Fribourg.

Le système d'informations de référence est hébergé à la HEG-FR. Sur décision du comité de pilotage, les membres ont accès aux données traitées et anonymisées.

Art. 32 Collaboration avec les services étatiques

Dans le cadre des prestations fournies par l'observatoire, les services étatiques collaborent en fournissant à des fins statistiques, les données dont ils disposent et en faisant part de leur expertise.

Les données fournies respectent la législation en vigueur.

Art. 33 Collaboration avec les données immobilières

Les données fournies par les membres complètent le système d'informations de référence fournissant les informations immobilières ciblées par l'observatoire. Elles respectent la législation en vigueur.

XI. Dispositions finales

Art. 34 Dissolution

La décision de dissolution de l'Association doit être prise par les deux tiers des membres présents à l'assemblée générale.

En cas de dissolution, la fortune de l'Association et les biens restants sont remis à une ou des institutions poursuivant un but semblable à celui de l'Association et bénéficiant de l'exonération d'impôt.

Art. 35 Droit supplétif

Pour autant que les présents statuts n'en disposent autrement, les dispositions des articles 60 ss du code civil suisse sont déterminantes.

Art. 36 Ratification et entrée en vigueur

Les présents statuts sont approuvés par l'assemblée générale de l'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg le 4 septembre 2019 et entrent immédiatement en vigueur. Ils remplacent les statuts du 30 août 2018.

Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg

Président du comité de pilotage

