



Note méthodologique de l'enquête sur les logements locatifs

Projet de recherche de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg

Premiers résultats du prototype de la ville de Bulle

1 Problématique et objectif

Des informations mieux connectées à la réalité immobilière, un outil de pilotage plutôt que des analyses standardisées et un ancrage très local sont les raisons invoquées à la nécessité de disposer d'un observatoire du logement et immobilier Fribourg (cf. *Etude exploratoire sur l'utilité et la nécessité d'un observatoire du logement*, Pasquier M., 2018).

Celui-ci est le point de rencontre des intérêts parfois divergents des propriétaires, locataires, canton, communes, banques, constructeurs, promoteurs, etc. Leur besoin commun est d'obtenir des informations ciblées et locales, telles que la grille des loyers pratiqués ou le taux de logements locatifs disponibles, pour les aider dans leur prise de décision. Ainsi, l'observatoire répond à sa mission de mise à disposition d'informations de référence au service de l'immobilier régional.

En se connectant à un rythme trimestriel aux relevés des professionnels de l'immobilier, la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR) collecte directement les informations des logements locatifs pour enrichir les données étatiques du parc de logements. Cette singularité de l'observatoire fribourgeois permet de se distinguer des études essentiellement basées sur les annonces immobilières et d'apporter des réponses avec un autre angle méthodologique.

2 Méthodologie utilisée pour le prototype

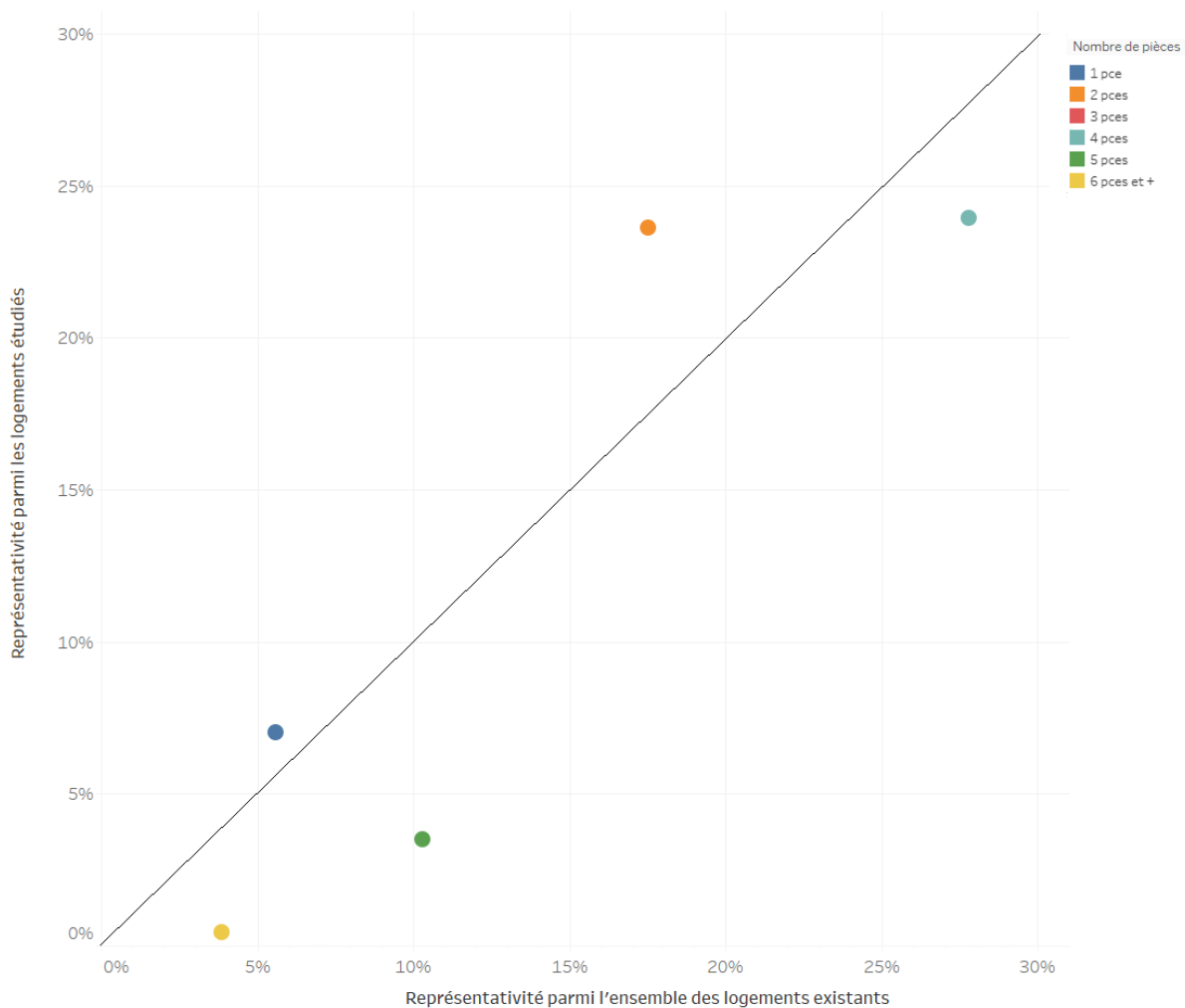
Objet de l'enquête	Collecte des états locatifs anonymisés
Mode de collecte	Relevé exhaustif par voie électronique
Milieux interrogés	13 grandes régies immobilières opérant en ville de Bulle
Part de logements locatifs estimée	69 % part de logements locatifs ~ 31 % part de propriétaires occupant leur propre logement (relevé structurel, OFS) 100 % parc de logements existants (registre des bâtiments et logements, OFS)
Couverture de l'échantillon	~ 58% de la part de logements locatifs estimée > 4'900 nombre de logements locatifs renseignés
Périodicité d'observation	Trimestrielle, depuis décembre 2018 jusqu'au trimestre de référence
Périmètre d'observation	Ville de Bulle





3 Représentativité de l'échantillon (ville de Bulle)

Le graphique ci-dessous présente un tableau de contingence de la représentativité des types de logements locatifs de l'échantillon (relevés des états locatifs) par rapport au parc de logements existants (OFS, registre des bâtiments et logements).



Plus les points sont proches de la diagonale, plus l'échantillon est représentatif.

N.B. En fonction des filtres appliqués sur les données, l'échantillon peut devenir insignifiant (pas assez de données). Dans de tel cas, les valeurs ne sont pas affichées ou signalées comme non-représentatives (couleur rouge).

Fribourg, le 15.11.2021

Haute école de gestion de Fribourg
Equipe de projet

