



Analyse du marché locatif de Fribourg, Bulle et Estavayer : le pari de la collaboration des acteurs de l'immobilier

*Marilyne Pasquier, professeure HES et responsable d'institut,
Haute école de gestion Fribourg*

Combien y a-t-il d'appartements disponibles à la location dans le canton de Fribourg ? Dans quelle ville ? Quels sont les locatifs qui retrouvent le plus rapidement repreneur ? Quel est le loyer d'un appartement de 4 pièces à Fribourg ? De combien varie-t-il à Bulle ou à Estavayer ? Afin de mieux comprendre le marché locatif, de répondre aux besoins d'informations de tous les acteurs de l'immobilier, même s'ils ont des intérêts divergents, et aussi de mieux cerner les exigences de la population, l'observatoire du logement et immobilier Fribourg a vu le jour. En revendiquant une meilleure traçabilité de la location et une perspicacité des résultats ciblés et adaptés aux différentes régions urbaines, un partenariat public-privé a ainsi parié sur la création et la mise en place d'un outil de monitoring mutualisé sous la forme d'un projet pilote ayant pour mission de « mieux savoir pour mieux agir ».

Puiser les données à la source de la pratique locative auprès des régies immobilières actives sur l'ensemble du territoire fribourgeois constitue la méthodologie particulière et le véritable défi sous-jacent de cette expérimentation. Alors que le « chant des sirènes » dans l'information immobilière captive par une grande quantité de données facilement accessibles, le pari risqué de l'observatoire fribourgeois consiste à explorer le potentiel des relevés directs des états locatifs. Collecter les données à la source signifie obtenir la pleine collaboration des professionnels de l'immobilier qui consentent à ce que des données hautement stratégiques soient analysées.

Plus de 40% du parc locatif fribourgeois couvert

Au travers de différents indicateurs concrets — comme la grille des loyers, le taux de l'évolution des locatifs disponibles ou le taux de rotation des locatifs —, les résultats mis à jour trimestriellement apportent un éclairage plus fin, ciblé et évolutif du marché locatif urbain. Avec un taux de couverture de plus de 40% du parc locatif cantonal et de nombreuses régies intégrées au dispositif, cette expérimentation démontre que la méthode est faisable et fiable. Ses résultats affinent la connaissance du marché locatif jusqu'au niveau du quartier ou de l'âge du bâtiment. Les tableaux servent d'appui aux compétences et à l'expérience des acteurs de l'immobilier.

Collaborer à la transparence de l'information locative est possible, utile, crédible, mais est-ce suffisant pour affirmer qu'il s'agit d'un pari gagnant ? Tout dépend de la priorité accordée à la compréhension du marché locatif. Déclencheur pour le canton de Fribourg, la volonté de tous les acteurs 'privés et politiques' est indissociable de mesures telles qu'un investissement dans un dispositif cohérent et pragmatique, ainsi que la mise en place de conditions-cadres légales.

Ce projet de référence de l'OFL vise enfin à formuler des recommandations pour faciliter la duplication d'un tel monitoring de l'immobilier dans d'autres régions. Osons une information locative de qualité, gratuite et ciblée aux besoins partagés des acteurs, et multiplions les exemples concrets pour que la compréhension du marché locatif soit l'affaire de toute la collectivité et pas seulement des propriétaires et investisseurs immobiliers.