

Ce sont 311 logements neufs qui ont été mis sur le marché en ville de Fribourg en 2019. Alain Wicht archives

Le taux de vacance des logements en ville de Fribourg est plus élevé que ce qu'on pensait jusqu'alors

«Où sont ces appartements vides?»

« FRANÇOIS MAURON

Fribourg » La surprise est de taille pour les acteurs immobiliers de la place. Le nombre d'appartements vides en ville de Fribourg est sensiblement plus grand que ce qui était communément admis jusqu'à présent. En effet, le taux de logements à louer dépourvus de contrat de bail, donc inoccupés, atteignait 3,1% en décembre 2019 et 2,7% en mars dernier, selon les indicateurs présentés hier à la presse par le nouvel Observatoire du logement et de l'immobilier. Alors que le taux de vacance publié récemment par l'Office fédéral de la statistique (OFS) s'arrête à 1,7% en ce qui concerne la capitale cantonale.

«Des chiffres fiables»

«Les chiffres livrés par l'observatoire sont fiables, puisqu'ils

sont établis directement sur la base d'informations collectées auprès des régies. C'est pourquoi ils me préoccupent, car ils sont plus élevés que les valeurs fournies jusque-là. C'est inquiétant pour le marché immobilier», note Gilberte Schär, présidente de la section cantonale de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. L'OFS, pour sa part, calcule ses taux sur la base de formulaires adressés aux communes. «Elles les remplissent un peu comme elles veulent ou comme elles peuvent», commente à ce propos Pierre Caille, chef du Service de la statistique du canton de Fribourg.

A titre indicatif, un taux de vacance de 1,5% est économiquement considéré comme équilibré. En dessous, on tend

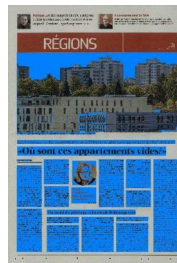
vers la pénurie de logements. Au dessus, on se dirige au contraire vers une surchauffe du marché immobilier. Dans le canton de Fribourg, le taux de pénurie a été fixé à 1,8% par la législation.

Patience

Lancé il y a trois ans, l'Observatoire du logement et de l'immobilier est piloté par Marilyne Pasquier, professeure à la Haute Ecole de gestion de Fribourg (HEG-FR). Avec son équipe, elle a patiemment récolté des données auprès du Registre des bâtiments et logements de l'OFS,

«C'est inquiétant pour le marché immobilier»

Gilbert Schär



ainsi que du Registre des habitants du canton de Fribourg, pour être ensuite combinées avec les états locatifs anonymisés de treize grandes régies immobilières opérant dans la cité des Zaehringen. Juridiquement sensible, cette opération a nécessité une ordonnance concernant l'exécution des relevés statistiques cantonaux afin d'être conforme aux exigences fédérales en matière de protection des données. Celle-ci a été approuvée en mars dernier par le Conseil d'Etat.

La commune de Fribourg a accepté d'être région pilote. Son parc comporte 86% de logements locatifs. L'échantillon analysé à ce stade en couvre près d'un sur deux (48%), soit

9500 objets. Ce pourcentage est voué à augmenter, au fur et à mesure de la collecte de nouvelles informations. «Les régies immobilières ont joué le jeu. Marilynne Pasquier et Gilberte Schär ont su les convaincre que c'était dans leur intérêt. L'observatoire permet d'analyser les tendances. C'est un outil efficace pour la prise de décision politique», fait remarquer le conseiller d'Etat Olivier Curty, responsable de la Direction de l'économie et de l'emploi.

Questions plein la tête

La conseillère communale de Fribourg Andrea Burgener Woeffray, à la tête de la Direction de l'édilité, du Service d'urbanisme et architecture et de celui du génie civil, de l'environnement et de l'énergie, a pris connaissance avec intérêt des premiers indicateurs fournis par l'observatoire. «Auparavant, le Conseil communal se posait des questions au sujet du type d'appartements qu'il convient de développer dans la ville. Ce nouvel instrument permettra d'effectuer une planification non pas d'après l'offre (des promoteurs, ndlr) mais selon des

besoins fondés», estime-t-elle.

Selon l'élue socialiste, le résultat des travaux de la HEG-FR suscite de nouvelles interrogations. «Les appartements neufs (il y en a 311 qui ont été mis sur le marché à Fribourg en 2019, ndlr) trouvent assez rapidement preneurs. Sachant que la démographie communale stagne (à un peu plus de 38 000 habitants, ndlr), d'où viennent les gens qui s'y installent? Et où sont ces appartements laissés vides? Les logements pour étudiants sont-ils occupés?» se demande-t-elle.

A l'entendre, la commune devra répondre à ce questionnaire quasiment existentiel à travers de la révision de son plan d'aménagement local. Il n'est pas sûr que celui-ci fasse la part belle aux mégaprojets immobiliers évoqués par le passé comme ceux de Torry ou des Hauts de Schiffenen, au Schoenberg. «Les taux de vacance, notamment dans les quartiers, seront des éléments intéressants pour définir quel type d'habitat il convient de construire à l'avenir», conclut Andrea Burgener Woeffray. »

Un outil de pilotage à la mode fribourgeoise

L'Observatoire du logement et de l'immobilier va à terme se pencher sur d'autres régions du canton de Fribourg.

L'Observatoire du logement et de l'immobilier a été lancé en 2017. Il a pour mission de fournir «des informations mieux connectées à la réalité immobilière, un outil de pilotage plutôt que des analyses standardisées et un ancrage très local».

Dès août 2018, une association sans but lucratif regroupant seize acteurs privés et publics actifs dans l'immobilier fribourgeois soutient ce projet. En se connectant à un rythme trimestriel aux relevés des professionnels de l'immobilier,

la Haute Ecole de gestion de Fribourg (HEG-FR) collecte directement les informations des appartements locatifs pour augmenter les données étatiques du parc de logements.

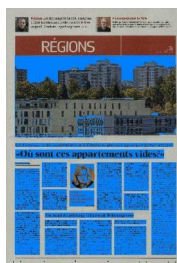
La ville de Fribourg est choisie comme région pilote. L'observatoire fournit de nombreux indicateurs, notamment sur le prix des loyers, les taux de vacance des logements, leur occupation ou leur répartition selon le nombre de pièces. Il est souvent possible d'obtenir les informations par quartiers.

«Par ailleurs, dans les mois à venir, de nouveaux tableaux de données vien-



La Liberté
1700 Fribourg
026/ 426 44 11
www.laliberte.ch/

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 36'848
Parution: 6x/semaine



Page: 15
Surface: 107'282 mm²



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

WWW.FR.CH

Ordre: 1088138 Référence: 77685448
N° de thème: 999.080 Coupure Page: 3/3

dront s'ajouter aux indicateurs actuels pour s'adapter encore plus précisément aux besoins avérés des utilisateurs», souligne Marilyne Pasquier, professeure à la HEG-FR et responsable du projet.

D'autres régions pilotes seront prochainement intégrées pour enrichir et automatiser le modèle avant de procéder à un déploiement de la démarche sur «l'ensemble des régions urbaines du ter-

ritoire cantonal». Les fers de lance de l'observatoire songent notamment aux chefs-lieux des différents districts, en particulier Bulle. Sachant que la cité gruérienne affiche un taux de vacance des logements de 2,96% selon l'Office fédéral de la statistique, il sera intéressant de voir quelle valeur l'observatoire mettra à jour à ce sujet. » **FM**