



## Message 2022-DEEF-53

10 février 2025

### Loi sur la statistique cantonale (LStat) révision partielle (Observatoire du logement et immobilier Fribourg)

*Nous avons l'honneur de vous soumettre un projet de loi modifiant la loi du 7 février 2006 sur la statistique cantonale (LStat).*

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Forme d'acte</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Précisions sur le projet et ses possibilités de développement</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Consultation</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Commentaire détaillé par article</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Incidences financières et en personnel</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Incidences financières</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Incidences sur le personnel de l'Etat</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Effets sur la répartition des tâches entre l'Etat et les communes</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Effets sur le développement durable</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Conformité au droit fédéral et eurocompatibilité</b>	<b>9</b>

---

# 1 Introduction

---

Le 8 février 2018, le Grand Conseil a suivi la proposition du Conseil d'Etat de refuser d'entrer en matière sur la motion 2016-GC-108 « Création d'une "loi cantonale sur le logement" pour une véritable politique du logement dans le canton de Fribourg », déposée par les député-e-s Andrea Burgener Woeffray et Pierre Mauron. Dans sa réponse à la motion, le Conseil d'Etat a affirmé vouloir, en matière de logement, s'appuyer sur la mise en place d'un observatoire du logement et de l'immobilier propre au canton de Fribourg, développé en collaboration avec des partenaires privés. Le but était de créer un système d'information régionale au service des collectivités publiques, pour leurs actions de politique du logement, et au service des acteurs privés, pour leurs décisions d'investissement et de gestion.

Ces éléments ont fait naître l'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg (ci-après également l'« Association »), créée le 30 août 2018. Il s'agit d'un partenariat public-privé réunissant alors les principales associations professionnelles de l'immobilier fribourgeois, des acteurs bancaires, ainsi que la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle (DEEF) et la ville de Fribourg. L'Observatoire du logement et immobilier Fribourg (ci-après également l'« Observatoire ») a été concrétisé sous la forme d'une convention entre les membres stratégiques de cette Association et la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR). Cette convention donnait mandat à la HEG-FR de tester un outil (développé en amont par la Pr. Dr. Marilyne Pasquier) visant la collecte et l'exploitation de données relatives au logement dans une région pilote, à savoir la ville de Fribourg, pour laquelle a été institué un tableau de bord regroupant différents indicateurs pertinents. En cours de projet, deux autres communes, Bulle et Estavayer, ont rejoint l'Association en tant que membre stratégique et ont bénéficié d'un tableau de bord, développé à partir des données sur les états locatifs collectées par l'Observatoire<sup>1</sup>.

La volonté qui a présidé à la création de l'Observatoire est celle d'une compréhension commune du marché immobilier régional fribourgeois. Pour ce faire, le mode de gouvernance qui a été retenu est participatif, afin de développer un outil de monitoring mutualisé et ciblé sur les besoins des différents acteurs de l'immobilier. Au niveau méthodologique, la novation apportée par l'Observatoire réside dans la collecte de données « à la source », auprès des régies immobilières, sous la forme de relevés directs des états locatifs, qui permettent de produire des statistiques avec une granularité et une régularité probablement unique en Suisse<sup>2</sup>. Sur la base d'une collaboration fructueuse avec les professionnel-le-s de l'immobilier du canton, l'enquête sur les états locatifs couvre aujourd'hui presque la moitié du parc locatif fribourgeois, ce qui est exceptionnel<sup>3</sup>. Les indicateurs proposés sont à ce jour les suivants : grille des loyers, grille des loyers des 12 derniers mois, taux de logements vacants, taux de rotation, durée d'absorption des logements reloués et occupation des chambres d'étudiant-e-s<sup>4</sup>. Le dispositif fournit ainsi des informations stratégiques aux acteurs de l'immobilier, tout en apportant des résultats adaptés à l'hétérogénéité des régions du canton, pour assurer une meilleure adéquation des logements par rapport aux besoins effectifs.

Fort de ces résultats et des potentialités de développement de l'Observatoire, le Conseil d'Etat a inscrit l'objectif de le pérenniser dans son programme gouvernemental 2022-2026. Le soutien au modèle de gouvernance participatif et de financement partagé de l'Observatoire a été confirmé en mars 2024 dans une lettre-arrêté (destinée au comité de l'Association), dans laquelle il était demandé à la DEEF de débiter le processus législatif. A alors été mis sur pied un groupe de travail réunissant des représentant-e-s de cette direction, du service de la législation (SLeg), du service de la statistique (SStat), de la HEG-FR, du comité de l'Association, ainsi que de l'Autorité cantonale de la transparence, de la protection des données et de la médiation (ATPrDM). Il s'agissait de dessiner de manière collaborative les

---

<sup>1</sup> La liste des membres de l'association ainsi que les autres informations (statistiques, statuts de l'Association, etc.) concernant l'Observatoire sont disponibles à l'adresse URL [immolab-fr.ch](http://immolab-fr.ch).

<sup>2</sup> La pertinence et la qualité des travaux de l'Observatoire sont reconnues par l'ensemble des parties prenantes, aussi à l'extérieur du canton puisque l'Observatoire a été retenu comme projet de référence (2020-2023) par l'Office fédéral du logement.

<sup>3</sup> L'enquête couvre exactement 49,5% des 82'548 logements locatifs recensés (en 2022) dans le canton de Fribourg.

<sup>4</sup> Pour la ville de Fribourg, le niveau de détail de la majeure partie de ces statistiques est celui du quartier. Ces statistiques sont publiées trimestriellement.

---

contours d'une base légale permettant de pérenniser l'enquête statistique sur les états locatifs et de permettre à l'Observatoire d'élargir son travail, selon les besoins identifiés par les acteurs (cf. *infra*).

Sur cette base, la DEEF a proposé un avant-projet de loi modifiant la loi sur la statistique cantonale (LStat), dont la mise en consultation a été autorisée par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La consultation a été effectuée du 2 octobre 2024 au 14 novembre 2024 auprès des instances mentionnées dans la liste de diffusion de la Chancellerie d'Etat et auprès des acteurs du secteur du logement et de l'immobilier fribourgeois. Globalement, la volonté du Conseil d'Etat de donner un ancrage dans la loi au traitement de données à des fins statistiques sur le marché immobilier a été saluée, en particulier sous l'angle de la législation sur la protection des données.

## 2 Forme d'acte

---

La nécessité d'une base légale pour produire des statistiques telles que décrites ci-dessus repose principalement sur le respect de la législation sur la protection des données. En effet, dans le cas de l'enquête sur les états locatifs que mène l'Observatoire, les régies immobilières fournissent à la HEG-FR des données personnelles, et potentiellement sensibles, de locataires et de propriétaires. Or, la législation sur la protection des données requiert que le traitement de données sensibles se fonde, en principe, sur une base légale au sens formel (art. 5 al. 2 let. a LPrd). Par conséquent, la pérennisation de l'Observatoire nécessite un ancrage dans une loi. De plus, eu égard à l'ampleur, à l'échelle cantonale, des traitements des données personnelles concernées et de l'atteinte aux droits fondamentaux qu'ils impliquent, un ancrage dans une loi permet de garantir la légalité des activités de l'Observatoire. Un tel ancrage peut se faire soit par la création d'une loi ad hoc, soit par l'insertion des dispositions légales topiques dans une loi existante. En l'occurrence, vu que les nouvelles bases légales se concrétisent en seulement trois articles, et qu'elles concernent le traitement de données à des fins statistiques, le Conseil d'Etat propose d'ajouter trois articles supplémentaires (18a, 18b et 18c) dans la loi du 7 février 2006 sur la statistique cantonale (LStat), sous le titre 4 Protection et sécurité des données.

Dans le cadre de la phase pilote de l'Observatoire, les mesures techniques et juridiques permettant le traitement des données personnelles avaient été formalisées dans l'Ordonnance du 3 mars 2020 concernant l'exécution des relevés statistiques cantonaux (ORStat), dont l'annexe A1 concerne l'Observatoire spécifiquement. Cette ordonnance et son annexe seront adaptées par le Conseil d'Etat (afin de mettre en œuvre et préciser les nouvelles dispositions de la LStat) et présentées à la commission parlementaire en même temps que la loi.

## 3 Précisions sur le projet et ses possibilités de développement

---

Le projet de révision partielle de la LStat présenté ici s'inscrit dans la volonté du Conseil d'Etat de pérenniser les activités de l'Observatoire. Hébergé par la HEG-FR, l'Observatoire repose du point de vue décisionnel et financier sur l'Association, qui est un partenariat public-privé regroupant l'Etat de Fribourg (la DEEF), des associations professionnelles et les trois communes qui participent au projet. Cette gouvernance participative a fait ses preuves puisqu'elle a permis (avec le travail de l'équipe de projet à la HEG-FR) de construire un outil de monitoring mutualisé, avec des indicateurs qui répondent aux besoins d'information stratégiques des acteurs. Elle facilite la compréhension commune du marché immobilier et locatif en impliquant notamment les régies immobilières pour puiser les données à la source de la pratique locative (états locatifs). Le travail de l'Observatoire vise à être élargi pour intégrer des statistiques sur la propriété immobilière, l'immobilier commercial (locaux commerciaux, surfaces de bureau), l'occupation des logements, le logement des seniors ou les logements en cours de construction. En tant qu'outil de veille stratégique, l'Observatoire fournira ainsi aux collectivités publiques (canton et communes) les données nécessaires pour fonder leurs décisions en matière de politique du logement. Il permettra également aux

---

acteurs privés (régies immobilières, promoteurs, propriétaires institutionnels, particuliers, etc.) de suivre l'évolution du marché immobilier fribourgeois avec une grande efficacité, en vue d'adopter des stratégies répondant aux besoins.

## 4 Consultation

---

La consultation a été effectuée du 2 octobre 2024 au 14 novembre 2024 auprès des instances mentionnées dans la liste de diffusion de la Chancellerie d'Etat et auprès des acteurs du secteur du logement et de l'immobilier fribourgeois. Les institutions, organisations et partis politiques qui ont pris part à la consultation (25 entités) ont soutenu l'avant-projet, mis à part la Direction des finances essentiellement pour des raisons organisationnelles et techniques concernant la livraison de données. Globalement, la volonté du Conseil d'Etat de donner un ancrage dans la loi au traitement de données à des fins statistiques sur le marché immobilier a été salué, notamment sous l'angle de la législation sur la protection des données. Ont par ailleurs été soulignées la qualité (au niveau méthodologique) et l'utilité des travaux de l'Observatoire pour les politiques publiques en matière de logement et pour les décisions d'investissement des acteurs privés. A cet effet, il a été relevé que les statistiques produites concourent à une meilleure compréhension et à une meilleure transparence du marché immobilier fribourgeois, éclairant ainsi les décisions stratégiques. C'est à cet égard que plusieurs entités consultées se réjouissent du développement de l'Observatoire, au niveau des indicateurs développés, mais également en ce qui concerne les communes couvertes par la statistique. Les commentaires recueillis (et destinés spécifiquement aux éléments figurant dans l'avant-projet de loi) portent essentiellement sur les aspects suivants :

- > L'*ancrage légal du partenariat public-privé* (l'Observatoire) a été abordé par plusieurs des acteurs consultés, avec l'idée de faire explicitement référence à ce caractère « public-privé » à l'article 15a. Au niveau de l'article 15b, il a notamment été demandé que l'organe et/ou l'entité tierce compétente pour traiter les données mentionnées à l'article 15a al. 2 et les apparier, conformément aux articles 17a et 17b de la LStat, soit désigné par le Conseil d'Etat et l'unanimité du comité de pilotage de l'Association, ou du moins en accord avec celui-ci. Il en va de même en ce qui concerne les changements importants dans le traitement des données, qui eux aussi devraient être conditionnés à une acceptation des membres de ce même comité.
- > La *liste des données personnelles traitées* dans l'établissement des statistiques devrait être précisée, notamment à l'article 15 al. 2, afin de garantir la prévisibilité et les limites réelles de l'activité de traitement. Il s'agit de citer explicitement dans la loi (art. 15 al. 2 let. a) les différentes données personnelles qui seront utilisées, ou du moins de lister les catégories concernant ces données. Il en va de même pour les données fiscales à l'article 15a al. 2 let. c, où il a été par ailleurs demandé de spécifier l'utilisation qui sera faite de ces données, l'entité responsable de leur traitement, ainsi que de déterminer dans la loi lesquelles sont pertinentes.
- > Des demandes de *précisions définitionnelles, catégorielles et terminologiques* figurent également dans plusieurs retours de consultation. A été soulignée l'utilité de définir explicitement dans la loi la notion d'ayants droit de biens immobiliers (art. 15a al. 2 let. a) et de remplacer à l'article 15a al. 2 let. b « religion » par « activités religieuses », tout en ajoutant à ce niveau (celui des données personnelles sensibles traitées) une référence aux activités politiques et syndicales, pour une meilleure exhaustivité de la norme. Il a par ailleurs été demandé que la loi identifie nommément à l'article 15b al. 1 l'organe ou l'entité tierce compétente pour traiter les données, ceci conformément au Guide de législation en matière de protection des données établi par la Confédération.

Tout d'abord, il est utile de mentionner que le Conseil d'Etat a jugé utile de déplacer les trois nouveaux articles de la LStat sous le titre 4 Protection et sécurité des données, avec les numéros 18a, 18b et 18c, afin de faire ressortir l'idée que les nouvelles dispositions visent avant tout à permettre le traitement de données à des fins statistiques concernant le marché immobilier, particulièrement sous l'angle de la législation sur la protection des données.

S'agissant de l'*ancrage légal du partenariat public-privé*, le Conseil d'Etat est conscient de la nécessité d'une gouvernance équilibrée de l'Observatoire, mais rappelle que le présent projet de modification de la LStat a pour objectif principal de permettre le traitement mentionné ci-dessus. De surcroît, conditionner des décisions du Conseil

---

d'Etat, concernant par exemple la désignation de l'organe et/ou l'entité tierce (art. 15b, al. 1), à une acceptation à l'unanimité (ou à la majorité) des membres du comité de pilotage de l'Association, violerait le droit supérieur, à savoir l'article 110 de la Constitution du canton de Fribourg qui institue la compétence du Conseil d'Etat pour exercer le pouvoir exécutif et diriger l'administration. Cela étant, et pour tenir compte de la gouvernance partagée de l'Observatoire, a été inséré à l'article 18b al. 1 une précision selon laquelle l'entité compétente pour traiter les données mentionnées à l'article 18a al. 2 est désignée par le Conseil d'Etat « après consultation des milieux concernés ». De cette manière, l'Association sera consultée par avant qu'une décision du Conseil d'Etat ne soit prise à ce sujet.

En ce qui concerne la *délimitation des données traitées*, le Conseil d'Etat ne juge pas nécessaire de mentionner les données personnelles (ou les catégories) à l'article 18a al. 2 let. a, sachant que cette lettre vise justement à autoriser le traitement des données personnelles, qui seront déterminées par voie d'ordonnance comme le mentionne l'article 18a al. 4 let. a. Il considère en premier lieu que la législation sur la protection des données n'ordonne pas une telle mention. Il estime en second lieu que, si l'on peut admettre le bénéfice de cette mention d'un point de vue de la transparence au niveau de la loi, le désavantage qui en résulterait en termes de flexibilité de l'évolution de l'Observatoire, qui est un instrument mouvant, est largement prépondérant. La liste des données traitées, respectivement des catégories de données traitées, figurera donc dans l'ordonnance. Il en va autrement des données sensibles mentionnées à l'article 18a al. 2 let. b puisque, conformément à l'article 5 al. 2 let. a LPrd, le traitement de ces données doit en principe être fondé sur une loi au sens formel, raison pour laquelle l'article 18a al. 2 let. b précise les catégories de données sensibles concernées. S'agissant des données fiscales, l'article 18a al. 2 let. c précise dorénavant qu'il s'agit de données relatives à la « valeur locative et au revenu du ménage se rapportant aux logements », fournies par le service cantonal des contributions (SCC).

Finalement, au niveau des demandes de précisions définitionnelles, catégorielles et terminologiques, la notion d'ayants droit de biens immobiliers figurant à l'article 18a al. 2 a été précisée dans un nouvel alinéa 3 : les ayants droit de biens immobiliers sont notamment les propriétaires et autres titulaires de droits réels, les locataires et les sous-locataires. A l'article 18b al. 2 let. b le terme de « religion » a été remplacé par « activités religieuses » et une référence aux activités politiques et syndicales a été ajoutée. Il n'a en outre pas été jugé nécessaire de mentionner nommément à l'article 18b al. 1 l'entité compétente pour traiter les données mentionnées à l'article 18 al. 2 dans la mesure où la délégation législative faite au Conseil d'Etat est valable et offre une meilleure flexibilité. La possibilité pour l'Etat d'engager des dépenses pour contribuer à la couverture des coûts du traitement des données et de la production des statistiques, ainsi que le principe d'un financement partagé, sont réglés par l'article 18c.

## 5 Commentaire détaillé par article

---

Les trois nouvelles dispositions introduites dans la LStat règlent le traitement de données à des fins statistiques concernant le marché immobilier. Elles règlent les principes relatifs à la collecte et au traitement des données visant la production de statistiques en matière immobilière, tout en désignant les autorités compétentes et en réglant la question de la couverture des coûts de ce traitement. Ces articles sont introduits sous le titre 4 de la LStat « Protection et sécurité des données », et sous une sous-section 4.2 « Traitement des données à des fins statistiques sur le marché immobilier ». Ces nouvelles dispositions ont en effet pour objectif notamment d'autoriser la tenue d'enquêtes sur les états locatifs et de permettre à l'Observatoire de conduire ses activités dans le respect de la législation sur la protection des données. Afin de structurer correctement ce nouveau titre, une sous-section 4.1 « Dispositions générales » a été introduite avant l'article 16.

C'est le lieu de préciser que les statistiques publiées sur la base du présent titre sont, par leur nature, anonymes, conformément aux articles 10 al. 3 LStat et 14 ORStat.

---

## **Article 18a** *Principe*

### *Alinéa 1*

L'article 18a al. 1, tout en introduisant la matière, détermine le champ des statistiques faisant l'objet de cette sous-section, à savoir l'état et l'évolution du marché immobilier dans le canton. La production de ces statistiques vise à informer les différents acteurs du marché immobilier cantonal. Elles pourront ainsi, d'une part, renseigner les collectivités publiques (canton et communes) dans le but de mener une politique du logement basée sur les besoins réels. D'autre part, les acteurs privés tels que les propriétaires, les locataires, les promoteurs et les régies immobilières pourront bénéficier des données nécessaires à la prise de décisions stratégiques liées à leurs projets privés.

La notion de « marché immobilier » couvre un spectre large visant à donner au Conseil d'Etat la possibilité d'ordonner la réalisation d'études sur tous les segments de ce marché, tels que, notamment, la propriété et tout autre droit réel, la location et la sous-location de logements et de locaux commerciaux, ainsi que la construction, etc.

Par ailleurs, la disposition est formulée de manière potestative, de manière à ne pas créer une obligation d'agir envers l'Etat.

### *Alinéa 2*

Cette disposition est au cœur du projet de révision puisqu'elle constitue la base légale au sens formel permettant le traitement de certains types de données.

Il y a lieu de préciser que d'autres types de données que celles figurant dans la présente disposition peuvent être traitées dans la mesure où une autre base légale le permet. C'est le cas par exemple de certaines données du Registre des habitants (FriPers) ou du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Aussi, les données non personnelles peuvent en principe être traitées sans base légale spécifique.

### *Lettre a*

La lettre a concerne les données personnelles. En général, le traitement de données personnelles par un organe public n'est possible que si une base légale le prévoit ou si l'accomplissement d'une tâche légale l'exige (art. 5 al. 1 LPrD). Cette disposition peut être une base légale au sens formel ou matériel. Toutefois, le traitement de certains types de données personnelles ne peut avoir lieu que si une loi au sens formel le prévoit expressément. C'est le cas du traitement des données sensibles (art. 5 al. 2 let. a LPrD ; sauf en cas d'application de l'art. 5 al. 2 let. b LPrD) et des activités de profilage et les traitements de données personnelles, dont les finalités ou les modalités présentent un risque élevé pour les droits fondamentaux des personnes concernées (art. 5 al. 3 LPrD). Dans le cas d'espèce, vu l'ensemble des données personnelles pouvant être traitées dans le cadre de la présente sous-section, il a été déterminé que les traitements de données personnelles pourraient être considérés comme une activité de profilage au sens de la disposition précitée. Il a par conséquent été décidé de fonder ces traitements sur une base légale au sens formel, telle que l'alinéa 2. La détermination des données personnelles nécessaires à la réalisation des statistiques visées figurera quant à elle dans l'ORStat.

### *Lettre b*

La lettre b concerne les données personnelles sensibles. Dans le cadre de la présente sous-section, la réalisation de certaines statistiques nécessite le traitement de données relatives à l'aide sociale matérielle – c'est-à-dire un versement en argent –, à des activités religieuses, politiques et syndicales et à la santé.

La location de logements sociaux peut être soumise à la condition que le locataire soit bénéficiaire de l'aide sociale. Dans certaines conditions, le fait de connaître le lieu de vie d'un locataire revient donc à savoir que celui-ci est bénéficiaire de l'aide sociale.

De même, une communauté religieuse propriétaire d'un bâtiment peut louer des chambres ou des espaces à certains de leur membre, de sorte que les activités religieuses de ses locataires sont facilement identifiables. A titre d'exemple, un couvent détenu par une communauté de sœurs indique que le propriétaire et/ou ses locataires sont vraisemblablement de confession catholique. Il en va de même pour les activités syndicales ou politiques, un immeuble pouvant par exemple être détenu par un syndicat ouvrier ou un parti politique.

---

Enfin, des données relatives à la santé pourraient être traitées dans la mesure où certains propriétaires détiennent des biens immobiliers destinés à accueillir des locataires dont l'état de santé nécessite une prise en charge médicale. C'est le cas notamment de fondations dont le but est d'accueillir des personnes en situation de handicaps (p. ex. L'Arche).

Ces données constituent des données personnelles sensibles au sens de l'article 4 al. 1 let. c ch. 1,2 et 5 LPrD. Or, bien que leur traitement sera limité, il nécessite une base légale au sens formel, conformément à l'article 5 al. 2 let. a LPrD, raison pour laquelle cette disposition est introduite.

#### *Lettre c*

La lettre c concerne les données fiscales. Dans le cadre de l'analyse du marché immobilier, les données fiscales sont essentielles car elles permettent notamment de calculer le taux d'effort, à savoir la part du revenu du ménage consacré au logement. Grâce à cette disposition, le Conseil d'Etat pourra ordonner les relevés statistiques permettant d'établir précisément la charge financière que représente le logement dans les ménages fribourgeois, ce qui constitue un renseignement essentiel en matière de politique du logement du canton et des communes. C'est le lieu de préciser que le SCC a déjà livré à la HEG-FR des données agrégées relatives à la valeur locative se rapportant aux adresses des logements dans le but de distinguer les bâtiments locatifs des autres bâtiments. Une convention réglait la livraison de ces données pour une durée limitée à l'étude pour laquelle la HEG-FR a été mandatée dans le cadre de la création de l'Observatoire.

Ces données sont en principe soumises au secret fiscal (cf. art. 139 LICD), raison pour laquelle leur traitement nécessite une base légale au sens formel. A titre comparatif, une telle disposition existe déjà à l'article 34d al. 1 let. a de la loi sur l'aide sociale (LASoc) permettant d'établir le rapport sur la situation sociale et la pauvreté. Ces données sont actuellement livrées au service en charge de la statistique en vue de l'établissement de ce rapport. Par conséquent, ces mêmes données pourraient être utilisées afin de réaliser des statistiques visées par ces nouvelles dispositions. Elles ne seraient ainsi livrées qu'une seule fois au service en charge de la statistique, conformément au principe *Once Only* (cf. art. 13 s. LPrD).

Eu égard au caractère sensible des données fiscales, sans qu'elles soient légalement considérées comme des données sensibles au sens de l'article 4 al. 1 let. c LPrD, il est proposé de délimiter dans la loi les données fiscales qui seront livrées par le SCC et traitées dans le cadre de l'Observatoire, à savoir les données relatives à la valeur locative et au revenu du ménage se rapportant aux logements.

#### *Alinéa 3*

Cette disposition a pour but de définir la notion d'ayants droit de biens immobiliers figurant à l'alinéa 2 visés par les enquêtes destinées à produire des statistiques sur le marché immobilier. La définition de cette notion est volontairement large afin de permettre la production de statistiques sur l'ensemble des différents segments du marché immobilier. Les ayants droit de biens immobiliers sont donc notamment les propriétaires et autres titulaires de droits réels, les locataires et les sous-locataires, tels que cités dans le texte de loi. Ils peuvent aussi être des promoteurs, des maîtres d'ouvrage ou des constructeurs. La définition précitée permet ainsi d'inclure dans lesdites enquêtes les logements en cours de construction.

#### *Alinéa 4*

L'alinéa 4 délègue au Conseil d'Etat la compétence de déterminer quelles données personnelles, y compris les données personnelles sensibles, et fiscales peuvent être traitées, les modalités des traitements, ainsi que les appariements.

Il y a lieu de préciser que les mesures de protection et de sécurité des données prévues aux articles 16 ss LStat sont applicables. Des spécifications sur ces mesures pourront toutefois être précisées dans l'ORStat.

---

## **Article 18b Entités compétentes**

### *Alinéa 1*

L'article 18b al. 1 donne compétence au Conseil d'Etat de désigner l'entité compétente pour traiter (et donc collecter) les données nécessaires à la réalisation des études statistiques visées. A cet égard, le service en charge de la statistique dispose des compétences générales fondées sur la LStat (cf. art. 10 al. 1). Toutefois, durant la phase pilote du projet, le Conseil d'Etat a donné la compétence de réaliser les relevés statistiques sur le marché locatif à la HEG-FR. Cette délégation est ancrée dans l'annexe A1 de l'ORStat. Or, il paraît nécessaire de laisser au Conseil d'Etat la flexibilité nécessaire si des changements d'organisation de l'Etat rendaient une autre entité mieux à même de réaliser cette tâche<sup>5</sup>. Toutefois, afin de tenir compte du caractère public-privé du partenariat que constitue l'Association, l'entité compétente pour traiter les données mentionnées à l'article 18a al. 2 est désignée par le Conseil d'Etat après la consultation des milieux concernés.

### *Alinéa 2*

La présente disposition donne, d'une part, la compétence au Conseil d'Etat de désigner la ou les entités compétentes pour apparier les données traitées dans le cadre de l'Observatoire et, si plusieurs entités devaient être désignées, de déterminer quelles données chacune d'elles peut apparier. D'autre part, cette disposition donne à la ou les entités désignées par le Conseil d'Etat la compétence d'apparier les données, conformément aux articles 17a s. LStat. En l'occurrence, l'entité désignée par l'ORStat pour réaliser l'enquête statistique sur le marché immobilier est la HEG-FR<sup>6</sup>. En principe, celle-ci sera en mesure d'effectuer la plupart des appariements nécessaires à la réalisation des statistiques visées. Toutefois, en vertu de l'article 14a al. 2 de la loi sur la statistique fédérale (LSF ; 431.01), les services cantonaux et communaux de statistique ne sont autorisés à apparier les données de l'Office fédéral de la statistique (OFS) avec d'autres données pour exécuter leurs tâches en matière de statistiques qu'avec l'accord écrit de ce dernier et aux conditions qu'il aura fixées. En outre, l'article 13j al. 4 de l'ordonnance concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux (RS 431.012.1) dispose que les services statistiques des cantons et des communes sont autorisés, pour exécuter leurs tâches statistiques, à apparier des données statistiques de l'OFS entre elles ou avec leurs propres données, pour autant qu'ils passent un contrat de protection des données. Par conséquent, les appariements impliquant des données de l'OFS ne pourront être réalisés que par le service en charge de la statistique. Pour ce faire, la HEG-FR lui transmettra les données nécessaires à la réalisation des appariements souhaités. Ainsi, dans la mesure où l'enquête sur le marché immobilier implique l'appariement de données de l'OFS, le Conseil d'Etat devra désigner deux entités pour apparier les données : la HEG-FR et le SStat. Il délimitera aussi quelles données sont apparier par quelle entité.

Enfin, il y a lieu de mentionner que, sauf pour les données fiscales, il a été renoncé à prévoir une disposition désignant les contributeurs de données dans la mesure où cette compétence revient au Conseil d'Etat, conformément à l'article 7 al. 2 LStat.

## **Article 18c Financement**

### *Alinéa 1*

Cette disposition exprime le principe d'un financement partagé par les différents partenaires pour l'élaboration des statistiques, en particulier au sein de l'entité à laquelle les tâches mentionnées aux articles 17a, 17b et 18a al. 2 ont été déléguées. L'Etat contribue donc au financement, de même que les autres parties prenantes.

### *Alinéa 2*

Cet alinéa donne la possibilité au Conseil d'Etat de fixer une indemnité conformément à la législation sur les subventions afin de couvrir partiellement les coûts du traitement des données et la production des statistiques.

---

<sup>5</sup> Quel que soit l'entité désignée par le Conseil d'Etat, elle est soumise, comme le service en charge de la statistique, aux principes généraux de la LStat, y compris le secret statistique ancré à l'article 16 LStat.

<sup>6</sup> La HEG-FR fait partie de la HES-SO qui est un établissement autonome de droit public (art. 2 al. 2 et al. 3 let. b de la loi sur la Haute Ecole spécialisée de Suisse occidentale/Fribourg [LHES-SO//FR ; RSF 432.12.1]) rattaché administrativement à la DEEF (art. 4 al. 2 let. b de l'ordonnance désignant les unités administratives des Directions du Conseil d'Etat et de la Chancellerie d'Etat [RSF 122.0.13]).

---

## **6 Incidences financières et en personnel**

### **6.1 Incidences financières**

Le projet de révision ne crée pas d'obligation d'agir envers l'Etat, raison pour laquelle il n'a pas d'incidences financières directes. Cela étant, dans le cas où des statistiques sont produites le coût annuel de fonctionnement de l'Observatoire (devisé à 260'000 francs, en ligne avec les chiffres de 2023 et de 2024) est pris en charge par les membres de l'Association, dont fait partie la DEEF. Pour 2025, 2026 et 2027, la participation financière de la DEEF est constituée d'une contribution du service du logement (108'000 francs) et d'une contribution de la HEG-FR (50'000 francs). Le solde sera assumé par les autres membres de l'Association, à savoir les associations professionnelles et les communes.

La possibilité pour l'Etat d'engager des dépenses pour contribuer à la couverture des coûts du traitement des données et de la production des statistiques, ainsi que le principe d'un financement partagé, sont réglés par l'article 18c.

### **6.2 Incidences sur le personnel de l'Etat**

Le projet de révision ne crée pas d'obligation d'agir envers l'Etat, raison pour laquelle il n'a pas d'incidence sur le personnel. De plus, la réalisation de l'enquête sur le marché immobilier n'engendre que des tâches qui pourront être prises en charge par les effectifs existants de la HEG-FR, du SStat et du SCC.

## **7 Effets sur la répartition des tâches entre l'Etat et les communes**

Le projet de révision de loi ne crée pas de nouvelle tâche pour les communes et ne modifie aucune de leurs compétences. Le Conseil d'Etat invite les communes à adhérer à l'Association.

## **8 Effets sur le développement durable**

L'impact du projet de révision sur le développement durable a été évalué à l'aide de l'outil Boussole 21. Si la production de statistiques sur le marché immobilier n'a pas d'impact direct sur de nombreux critères (de l'outil), elle peut renseigner les collectivités publiques et les organismes privés sur la consommation d'énergie, la création de richesses, le cadre de vie, la mobilité, la cohésion sociale ainsi que la lutte contre la pauvreté. Par ailleurs, le projet favorise la collaboration avec les collectivités régionales et contribue à la transparence de l'information.

## **9 Conformité au droit fédéral et eurocompatibilité**

Le projet de révision est compatible avec le droit de rang supérieur, soit le droit européen, le droit fédéral ainsi que la Constitution cantonale.