

# PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS

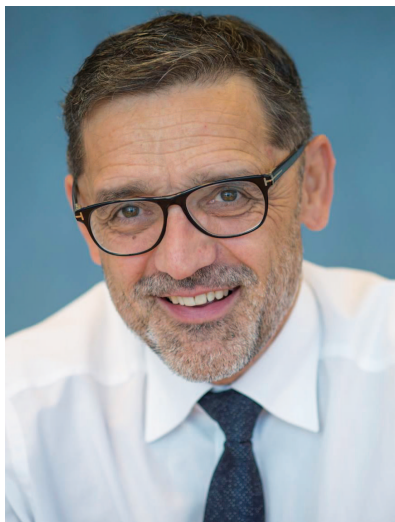


2018



**Banque Cantonale  
de Fribourg**

# Editorial



La Banque Cantonale de Fribourg en collaboration avec le cabinet de conseils Wüest Partner a le plaisir de vous présenter la 6ème édition de l'étude du marché immobilier fribourgeois. Cette édition confirme les fondamentaux sur lesquels repose le marché immobilier. En effet, les segments des villas et des PPE restent robustes après plusieurs trimestres de fluctuations. Comme annoncé en 2017, le segment locatif doit continuer à être surveillé étant influencé par le ralentissement de la croissance démographique et les investissements dans la construction qui restent soutenus.

La place économique helvétique a commencé l'année 2018 favorablement. Les perspectives de croissance du PIB sont annoncées en moyenne Suisse à plus de 2%. Ceci devrait permettre d'inscrire le taux de chômage en léger recul. Ces nouvelles économiques globalement positives devraient renforcer le désir d'accéder à la propriété et revitaliser la croissance démographique créant ainsi un nouveau dynamisme à la demande.

Ce dynamisme est le bienvenu sachant que l'offre reste soutenue, ceci particulièrement dans le segment des immeubles multifamiliaux. Les demandes de permis de construire confirment cette tendance. En étudiant de plus près cet indice nous constatons que c'est le segment des appartements en location qui croît le plus fortement. Ces indications tendent à faire reculer les loyers.

Dans ce contexte, nous avons jugé intéressant d'agrémenter cette édition d'un chapitre spécial précisant la notion de logement vacant. En effet, l'indicateur du taux de vacance publié chaque année par l'OFS (office fédéral de la statistique) est un indicateur important et très commenté. Cependant, en y regardant d'un peu plus près, son interprétation est parfois plus délicate qu'il n'y paraît.

La Banque Cantonale de Fribourg est un acteur de référence sur le marché immobilier fribourgeois et attache une importance particulière à sa compréhension. Nous espérons que cette étude vous apportera des réflexions intéressantes dans le développement de vos futurs projets. Nos conseillers en crédits se tiennent à votre disposition à notre siège de Fribourg ainsi que dans l'une de nos 26 succursales pour approfondir individuellement vos réflexions, analyser vos projets et partager notre expertise.

Bonne lecture!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Denis Galley', written over a light blue background.

Denis Galley  
Directeur de la Division Marché

# Contexte et perspectives

## Embellie économique

Après plusieurs années caractérisées par un contexte macro-économique plutôt incertain, l'année 2018 se présente sous de meilleurs auspices pour l'économie suisse avec un retour de la confiance (hausse du PIB réel de 2% et de 1% pour l'emploi). Le canton de Fribourg devrait profiter de cette performance économique après avoir souffert du franc fort et de la baisse des exportations: le taux de chômage se stabilise à moins de 3% et la hausse du nombre d'entreprises créées entre 2016 et 2017 dépasse la moyenne nationale.

Par ailleurs, la BNS devrait maintenir sa politique de taux négatifs, même si la dynamique conjoncturelle mondiale laisse présager un début de normalisation des politiques monétaires de la part de ses homologues européenne (BCE) et américaine (Fed). Malgré une légère hausse des taux hypothécaires en ce début d'année, l'immobilier se présente toujours comme une forme de placement attractive face à un marché des actions volatil et avec des écarts entre les rendements immobiliers et les taux obligataires toujours considérables.

## Hausse des prix et baisse des loyers en Suisse

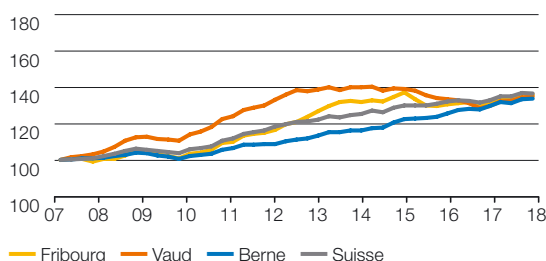
Avec un contexte macroéconomique favorable, la croissance de la population helvétique devrait être légèrement plus élevée en 2018 qu'en 2017, stimulant ainsi la demande de surfaces résidentielles. La pression constatée en Suisse sur les loyers en 2017 devrait quelque peu se relâcher en 2018 (-1%). Pour le logement en propriété, les particuliers sont toujours autant enclins à devenir propriétaires, alors que de moins en moins d'objets sont disponibles sur le marché. La hausse des prix résidentiels constatée entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (+2,7% pour la villa et +3,5% pour la PPE) devrait se poursuivre en 2018, mais dans une moindre mesure.

## Tendance similaire à Fribourg

Le marché fribourgeois de la villa se présente de façon saine: l'offre a baissé dans un contexte de demande stable, les prix ont augmenté en 2017. Cette hausse des prix (+2,9%) est similaire au taux national quel que soit le segment du marché considéré. Elle a été plus forte pour la PPE (+5,9% contre 3,5% pour la Suisse entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018). Le marché de la PPE présente toutefois certains risques provenant de la hausse généralisée des vacants et du nombre élevé d'objets destinés à la vente et finalement mis en location dans un marché présentant déjà une forte liquidité (stratégie de «buy-to-let»). Les loyers des appartements en location, dont l'offre a fortement augmenté depuis 2015, ont baissé de -1,1% sur la même période.

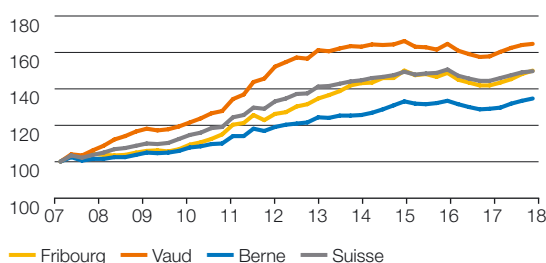
## Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2007)



## Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2007)



## Principales tendances sur le marché immobilier pour 2018

Canton de Fribourg	Offre	Demande	Prix
Villas	↘	→	↗
PPE	↘	→*	↗
Loyers résidentiels	↗	↘	↘
Loyers commerciaux	↗	↘	↘

\* y compris buy to let

## Prévision des taux de la BCF

La Banque Nationale Suisse ne modifiera vraisemblablement pas le niveau de ses taux d'intérêts avant que la Banque centrale européenne ne fasse un premier mouvement à la hausse. En effet, la politique monétaire de la BNS demeure toujours étroitement liée à celle de la BCE, elle peut donc difficilement agir avant cette dernière, afin de ne pas provoquer une nouvelle appréciation du franc suisse ainsi que pour remplir son objectif de stabilité des prix. La BCE pratique toujours une politique expansionniste avec son programme de rachats d'actifs à hauteur de EUR 60 milliards par mois jusqu'en septembre. Par la suite, elle devrait progressivement diminuer ce programme pour l'arrêter définitivement vers la fin de l'année. Une première hausse de taux de la BCE pourrait intervenir au premier semestre 2019 et permettre à la BNS d'en faire de même. Quant aux taux à long terme, ils demeurent toujours à des niveaux historiquement faibles, mais pourraient poursuivre leur légère reprise en cas de poursuite de la normalisation de la politique monétaire aux Etats-Unis.

# Le marché de la villa

## Offre en baisse

L'activité de construction, en baisse continue depuis 2013, se stabilise à haut niveau en 2015 (1,3% pour le canton de Fribourg contre 0,8% pour la Suisse). Les taux de l'offre ont baissé, passant de 4,7% en 2016 à 4,2% en 2017. Tous les districts sont concernés par cette baisse généralisée de la liquidité passant sous leur moyenne décennale en 2017 avec les districts de la Glâne et de la Veveyse qui ont connu la plus forte baisse des taux de l'offre entre 2016 et 2017. Seul le district du Lac fait figure d'exception: il a vu sa liquidité augmenter sur cette même période. Parmi les 176 projets de construction de plus de 1 million de francs que compte le canton en 2017 (soit 570 logements au total), c'est le district de la Singine qui présente l'activité la plus soutenue, avec la construction de 32 villas neuves. C'est dans cette région plutôt excentrée que des terrains sont encore disponibles.

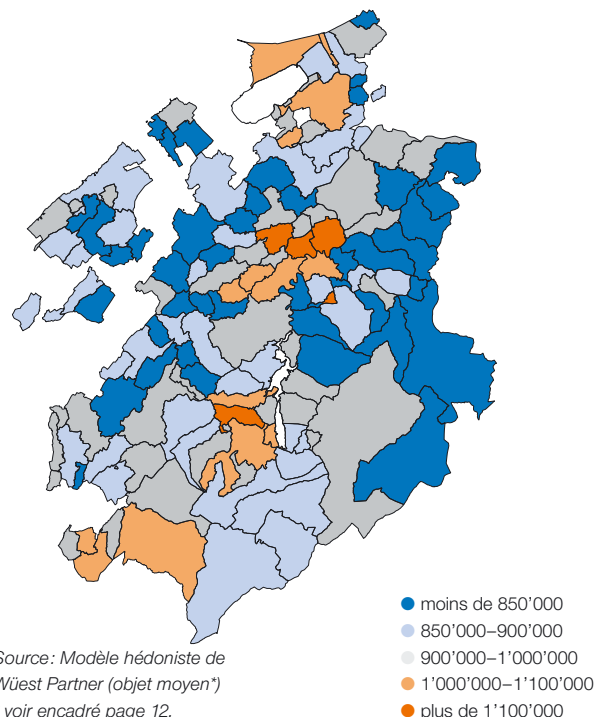
## Ralentissement de la croissance démographique

Après une période de forte croissance continue depuis les années 2000, l'évolution démographique du canton de Fribourg continue à s'essouffler, passant de 2,34% en 2012 à 0,94% en 2017, réduisant ainsi l'écart avec le taux de croissance annuel national (+0,74% en 2017). Cette tendance au ralentissement observée depuis 2015 a été particulièrement forte dans le district de la Sarine qui présente le taux de croissance le plus bas (+0,22%) en 2017. C'est également dans ce district que le taux de chômage est le plus élevé (3,3%) et que le nombre de nouvelles entreprises créées a été le plus faible (+2,02% contre 3,28% pour le canton). Seuls les districts de la Glâne (+1,77%), de la Veveyse (+1,47%) et de la Singine (+0,6%) dans une moindre mesure, ont connu une croissance démographique plus forte en 2017 qu'en 2016.

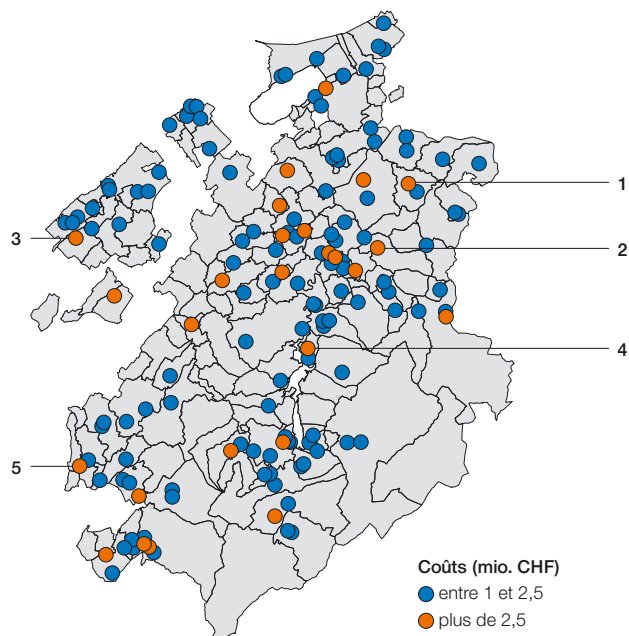
## Le marché reste solide

Malgré le ralentissement de la croissance de la population, les logements vacants à vendre ont baissé entre 2016 et 2017 (voir chapitre spécial). C'est dans ce contexte également caractérisé par une baisse de l'offre que les prix ont pu augmenter de 3,16% sur la même période. Le niveau abordable des prix maintient le marché de la villa dans une saine situation: le prix d'une villa moyenne (920 m<sup>3</sup>, 500 m<sup>2</sup> de terrain, standard et micro-situation de qualité moyenne) s'élève à 918'000 francs, soit 25% au-dessous de la moyenne nationale (1'218'000 francs, contre 1'071'000 francs pour Berne et 1'245'000 francs pour Vaud). On observe des disparités à l'intérieur du canton de Fribourg: avec une offre à la baisse, les prix dans la Sarine ont augmenté plus fortement que la moyenne (+4,68%) alors que cette hausse a été beaucoup plus modérée dans le district du Lac (+1,08%) où le nombre de villas à vendre a augmenté entre 2016 et 2017.

## Atlas des prix dans le canton de Fribourg (en CHF)



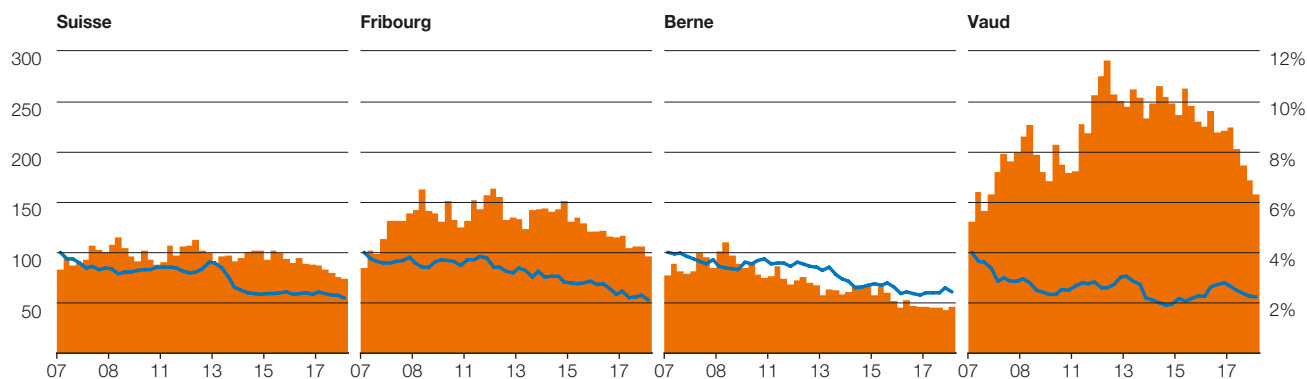
## Projets de construction dans le canton de Fribourg (villas)



	Commune	Nombre de villas	Coûts (mio. CHF)	Date du projet
1	Schmitten	20	13,00	2017-07
2	Saint-Ours	12	7,02	2017-06
3	Murist	9	4,73	2017-10
4	Pont-la-Ville	7	4,70	2016-06
5	Ursy	8	4,32	2016-06

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

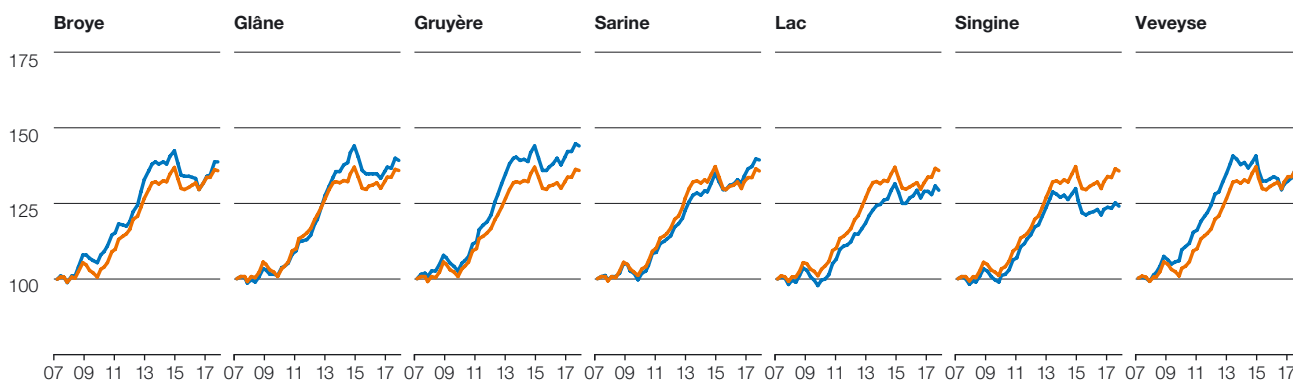
## Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



■ Taux de l'offre immobilière\* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2007)

\*nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants.

## Indices des prix de transaction des villas



— Canton de Fribourg — District

## Principaux indicateurs du marché de la villa\*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)		
	2017	2007-2017	2017	2007-2017	2015	2007-2015	Fin 2017	2016-2017	2007-2017
<b>District</b>									
Broye	4,54%	6,35%	1,68%	0,75%	1,87%	2,56%	864'000	3,90%	3,15%
Glâne	4,97%	7,32%	1,28%	0,81%	1,92%	3,00%	863'000	3,25%	3,32%
Gruyère	6,64%	6,51%	1,05%	0,84%	1,37%	1,96%	930'000	3,57%	3,58%
Sarine	3,96%	5,21%	1,45%	1,13%	1,14%	1,69%	975'000	4,68%	3,26%
Lac	3,48%	3,65%	1,39%	0,88%	1,26%	1,72%	937'000	1,08%	2,62%
Singine	1,81%	2,45%	1,31%	0,97%	0,98%	1,41%	853'000	1,78%	2,23%
Veveyse	4,63%	7,17%	1,08%	0,47%	0,68%	2,62%	987'000	2,76%	3,03%
<b>Canton</b>									
Fribourg	4,24%	5,23%	1,34%	0,94%	1,30%	1,98%	918'000	3,16%	3,02%
Berne	1,72%	2,83%	1,92%	1,33%	0,68%	0,77%	1'071'000	3,30%	2,75%
Vaud	6,87%	8,67%	0,91%	0,60%	0,82%	1,18%	1'245'000	2,61%	2,67%
<b>Suisse</b>	3,00%	3,83%	1,47%	1,05%	0,77%	0,99%	1'218'000	2,86%	3,03%

\*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix. L'objet moyen est défini à la page 12.

Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

# Le marché des PPE

## Stagnation de la construction et de l'offre

Le canton de Fribourg a connu une forte contraction de l'activité de construction en 2014 puis une reprise en 2015, avec un taux de 2,79% qui est repassé au-dessus de sa moyenne décennale (2,54%). La construction d'objets neufs est particulièrement élevée dans les districts de la Broye (5,8%), de la Glâne (3,46%) et de la Gruyère (3,32%) qui présentent des taux supérieurs à la moyenne cantonale. Par exemple, parmi les projets de plus de 10 millions de francs en cours de construction en 2017, la ville d'Estavayer-le-Lac prévoit la construction d'un complexe de près de 180 logements dont l'usage premier est la PPE.

Après une augmentation de la liquidité du marché de la PPE depuis 2015, la tendance s'est inversée avec une légère baisse pour 2017 (5,71%) par rapport à 2016 (5,91%). L'offre reste toutefois à haut niveau. Les différences par district indiquent que le recul de l'offre a été le plus fort dans la Veveyse, alors que les districts de la Gruyère, du Lac et de la Sarine ont vu leur taux augmenter sur la même période.

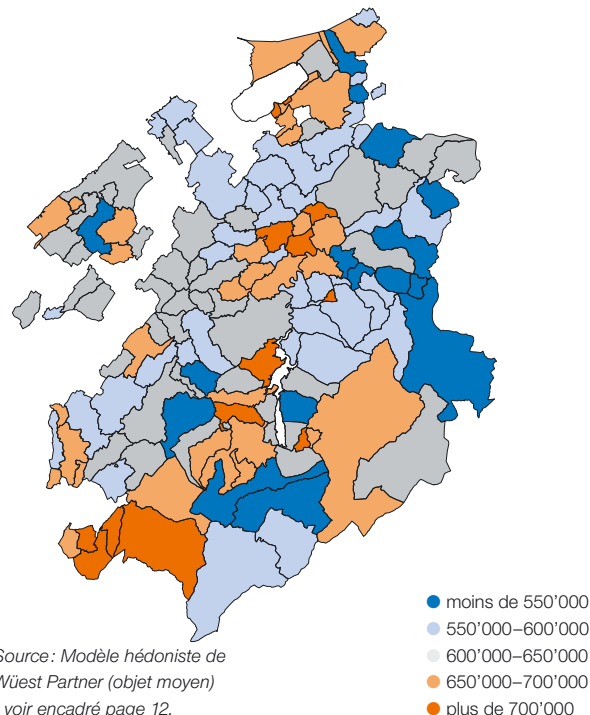
## Hausse des prix

Dans ce contexte de baisse de l'offre et d'investissements toujours plus nombreux de particuliers à des fins de rendement, les prix ont augmenté en 2017 (+2,73% en moyenne cantonale). Ce sont la Broye (+4,39%), la Sarine (+3%) et la Glâne (+2,79%) qui présentent les hausses de prix les plus sensibles. La Veveyse a connu la hausse la plus modérée (+1,76%), malgré une contraction importante de l'offre. Ceci pourrait être dû à des niveaux de base des prix relativement élevés et à une concurrence accrue de la Riviera vaudoise. En 2017, le prix de la PPE type (appartement de 110 m<sup>2</sup> de surface habitable dont la qualité du standard d'aménagement et la micro-situation est moyenne) s'élevait à 628'000 francs dans le canton, soit 27% de moins qu'en Suisse (856'000 francs). De fortes disparités sont également observées au sein du canton, avec un prix de 708'000 francs pour la Veveyse, soit 14% au-dessus de la moyenne cantonale (628'000 francs) contre 597'000 francs dans la Broye, qui a connu la plus forte hausse des prix. C'est le niveau raisonnable des prix qui explique cette évolution, car la Broye est le seul district fribourgeois qui a franchi le seuil de pénurie pour les vacants (1,68%).

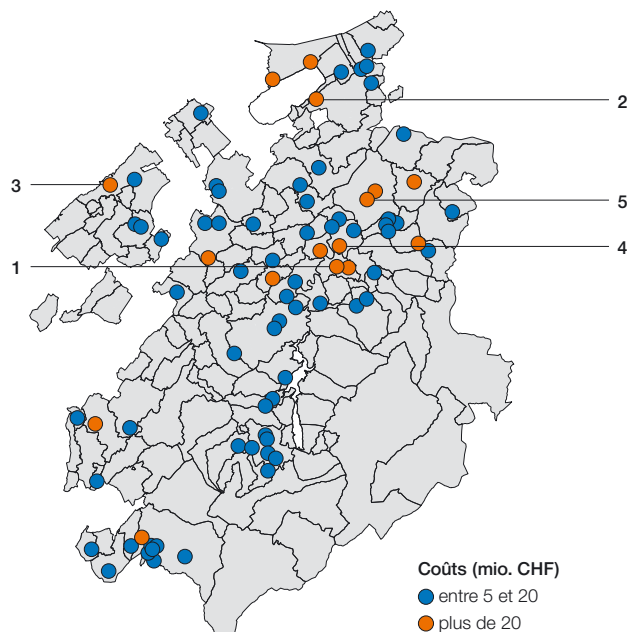
## Un marché avec certains risques

Le marché de la PPE pourrait présenter certains risques à cause de la hausse généralisée des vacants et de l'arrivée sur le marché d'un nombre important d'objets initialement prévus pour un usage propre des acquéreurs et finalement mis en location. Ceci dans un marché du locatif où l'offre est déjà importante (voir chapitre spécial).

## Atlas des prix dans le canton de Fribourg (en CHF)



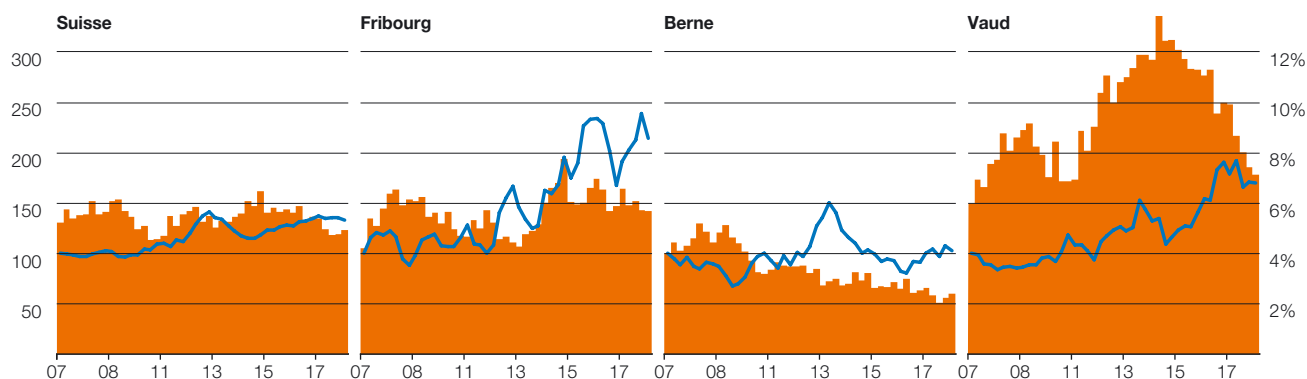
## Projets de construction dans le canton de Fribourg (immeubles)



	Commune	Logements	Coûts (mio. CHF)	Date du projet
1	Marly	—	200	2017-11
2	Morat	99	70	2017-10
3	Estavayer-le-Lac	178	60	2017-06
4	Fribourg	143	60	2017-02
5	Guin	153	56	2017-06

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

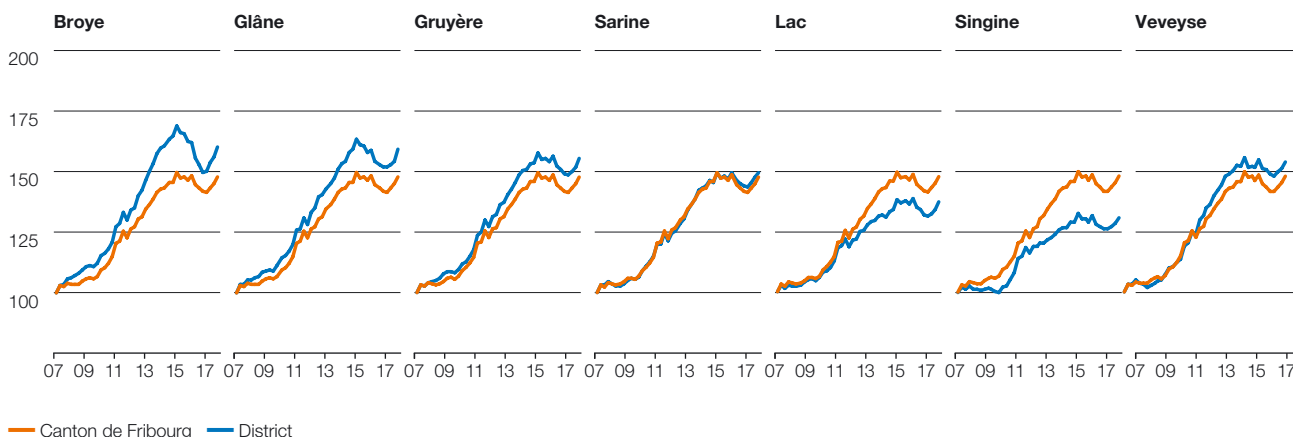
## Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière\* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2007)

\*nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Immeubles multifamiliaux pour les demandes de permis (voir page 8 pour plus de détails).

## Indices des prix de transaction des PPE



## Principaux indicateurs du marché de la PPE\*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)		
	2017	2007-2017	2017	2007-2017	2015	2007-2015	Fin 2017	2016-2017	2007-2017
<b>District</b>									
Broye	4,83%	6,78%	1,68%	0,75%	5,80%	4,49%	597'000	4,39%	4,37%
Glâne	6,58%	4,38%	1,28%	0,81%	3,46%	3,10%	602'000	2,79%	4,30%
Gruyère	12,56%	9,12%	1,05%	0,84%	3,32%	3,18%	624'000	2,51%	4,17%
Sarine	3,70%	5,37%	1,45%	1,13%	2,14%	1,86%	662'000	3,00%	3,78%
Lac	3,89%	3,25%	1,39%	0,88%	3,13%	2,48%	618'000	1,94%	2,91%
Singine	2,95%	2,62%	1,31%	0,97%	1,63%	2,10%	570'000	2,53%	2,50%
Veveyse	5,72%	8,62%	1,08%	0,47%	2,64%	3,24%	708'000	1,76%	4,03%
<b>Canton</b>									
Fribourg	5,71%	5,65%	1,34%	0,94%	2,79%	2,54%	628'000	2,73%	3,65%
Berne	2,22%	3,42%	1,92%	1,33%	1,17%	1,06%	717'000	2,53%	2,81%
Vaud	7,42%	9,47%	0,91%	0,60%	1,45%	1,39%	953'000	2,79%	4,51%
<b>Suisse</b>	4,76%	5,45%	1,47%	1,05%	1,65%	1,50%	856'000	2,15%	3,71%

\*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix. L'objet moyen est défini à la page 12. Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

# Le marché des immeubles locatifs et des bureaux

## Baisse des loyers

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le taux de l'offre s'élevait à 11,3% dans le canton de Fribourg contre 8,41% en moyenne décennale. Celui-ci est nettement plus élevé que la moyenne nationale (7,21%), mais aussi par rapport aux cantons voisins (7,4% pour Vaud et 7% pour Berne). Ce sont principalement les districts la Broye, de la Glâne, de la Gruyère et de la Veveyse qui tirent la moyenne cantonale vers le haut.

Dans le contexte de demande ralentie, la densification de l'offre de locatifs observée depuis 2013 a entraîné une baisse des loyers en 2016. Ce recul des loyers s'est poursuivi en 2017 (-1,1% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018). Néanmoins, les perspectives positives concernant la conjoncture économique et la reprise démographique pourraient relâcher un peu la pression sur

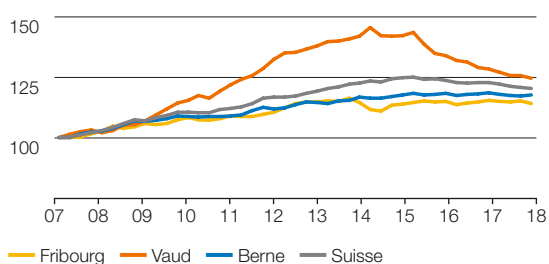
les loyers au cours de cette année, même si la tendance devrait rester négative.

Les différences par chef-lieu indiquent que seules les communes de Morat et de Tavel ont connu une baisse significative de leur loyer médian en 2017 par rapport à 2016. Pour les autres villes, les loyers sont restés stables.

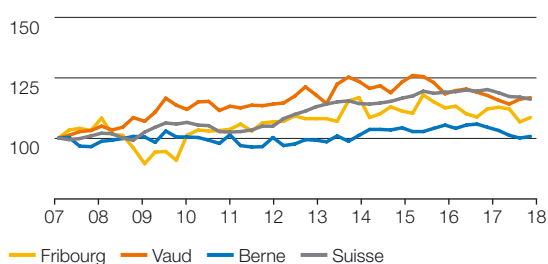
## Vers une détente pour les bureaux?

Depuis 2015, le marché des bureaux a connu des difficultés. En effet, frappé par la baisse des exportations, les processus d'automatisation et la numérisation, les loyers des surfaces de bureaux ont été mis sous pression. La situation devrait se relâcher en 2018 avec la récente embellie économique observée pour la Suisse qui devrait profiter au canton de Fribourg. Les loyers ont en effet connu une légère reprise en ce début d'année.

Indices des loyers des appartements (base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2007)

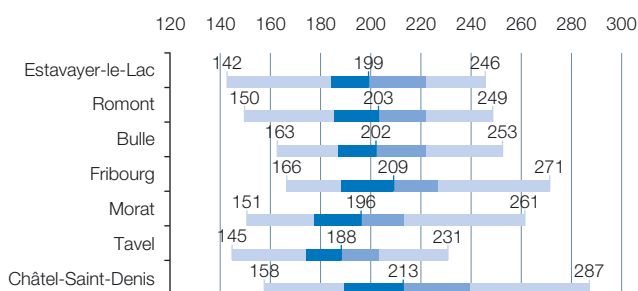


Indices des loyers des bureaux (base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2007)

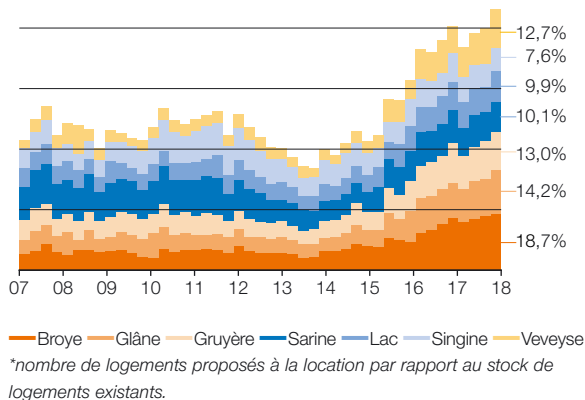


## Niveau actuel des loyers par chef-lieu

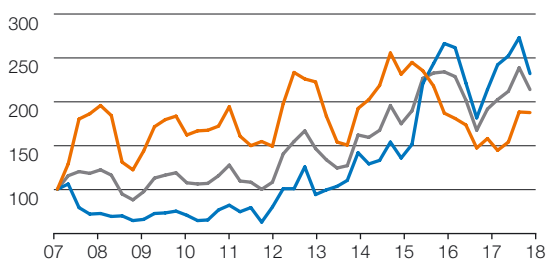
(quantiles, en CHF/m<sup>2</sup>, an)



## Taux de l'offre\* par district, par année



## Indice des demandes de permis selon l'utilisation



L'évolution de l'indice des demandes de permis indique que la forte contraction observée en 2016 concerne surtout le segment de la PPE, pour lequel on assiste à une évolution en dents de scie; la reprise de l'activité de construction depuis mi-2017 ayant été suivie d'une stagnation au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. La situation est différente pour le locatif avec une tendance générale à la hausse.

— Total appartements (immeubles multifamiliaux)  
 — Appartements en PPE — Appartements en location  
 Sources: Documedia, Wüest Partner



# Logements vacants: une question de définition

## Définition et mesure

Le taux des logements vacants est un indicateur important du marché immobilier. Il constitue en effet la référence pour les promoteurs de logements, que ce soit au niveau national, cantonal ou communal. Même s'il n'existe pas de définition universelle, on parle généralement de pénurie lorsque ce taux est durablement inférieur à 1,5% dans une région.

C'est l'Office fédéral de la statistique qui effectue un recensement annuel des logements vacants avec le soutien des cantons et des communes. Selon l'OFS, un logement (qu'il soit meublé ou non, qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un bâtiment à plusieurs logements) est réputé vacant s'il est habitable, mais inoccupé au 1<sup>er</sup> juin de chaque année et s'il est destiné à la vente ou à la location durable (au moins 3 mois, cela concerne aussi les résidences secondaires et les appartements de vacances).

En règle générale, ce sont les communes qui effectuent l'inventaire (à partir du contrôle des habitants). En zone urbaine, il peut être complété par les renseignements des régies immobilières et des services industriels (au travers des compteurs énergétiques). Le recensement des logements vacants peut se heurter à des limites en termes de fiabilité au niveau des mesures communales (pour les communes de moins de 2'000 habitants). Selon les directives de l'OFS, un logement dont la destination est inconnue, se définit comme un bien proposé à la location. Bien que la distinction entre logement à vendre et à louer soit possible, on ne peut affiner davantage l'analyse pour distinguer les objets «buy-to-let» (PPE louées) qui constituent pourtant une part importante des transactions PPE.

## Différences selon le segment

Le taux des logements à louer vacants avoisine les 3% dans le canton de Fribourg, bien au-dessus de la moyenne vaudoise et suisse (cf. graphique ci-dessous). Ce taux est en

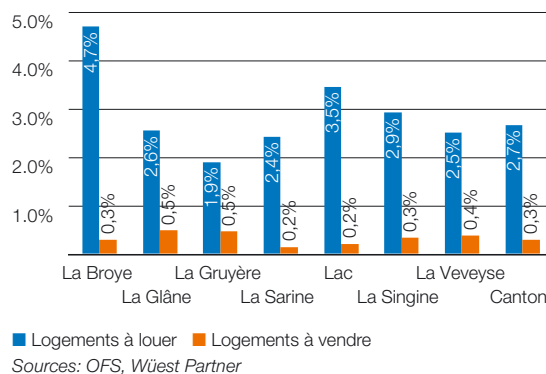
hausse continue depuis 2013. Si on considère les logements à vendre, ce taux est beaucoup plus faible (en dessous du seuil de pénurie). Il a également augmenté depuis 2011, doublant presque sur la période 2011–2016, pour baisser par la suite en 2017.

## Différences entre les régions

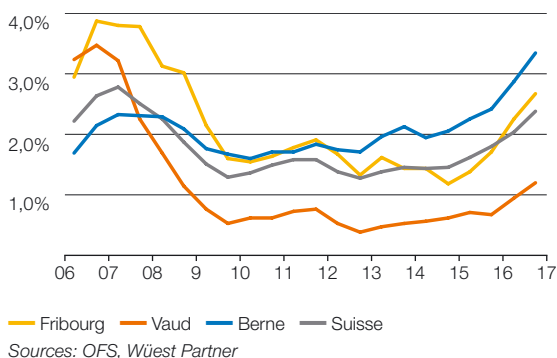
On observe de fortes disparités entre les districts également: avec des taux très élevés pour la Broye (5%) et le district du Lac (3,5%). La Glâne et la Gruyère sont les seuls districts où le nombre de logements à louer vacants a baissé en 2017 par rapport à 2016.

Etant donné que le taux de logements vacants ne permet pas de déterminer combien de logements étaient sur le marché globalement au 1<sup>er</sup> juin, cet indicateur devrait être complété par le taux de l'offre qui permet de recenser les logements encore occupés à cette date, mais qui seront mis sur le marché à une date ultérieure.

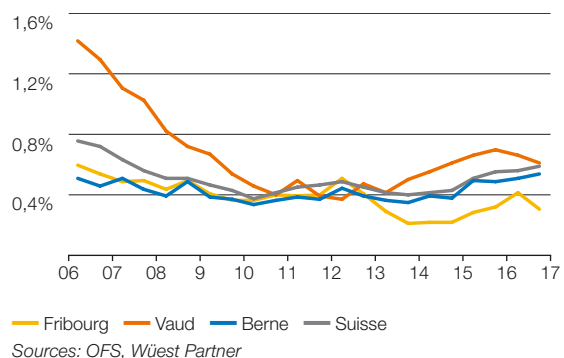
## Taux de logements vacants par district en 2017



## Taux de vacants des logements à louer



## Taux de vacants des logements à vendre



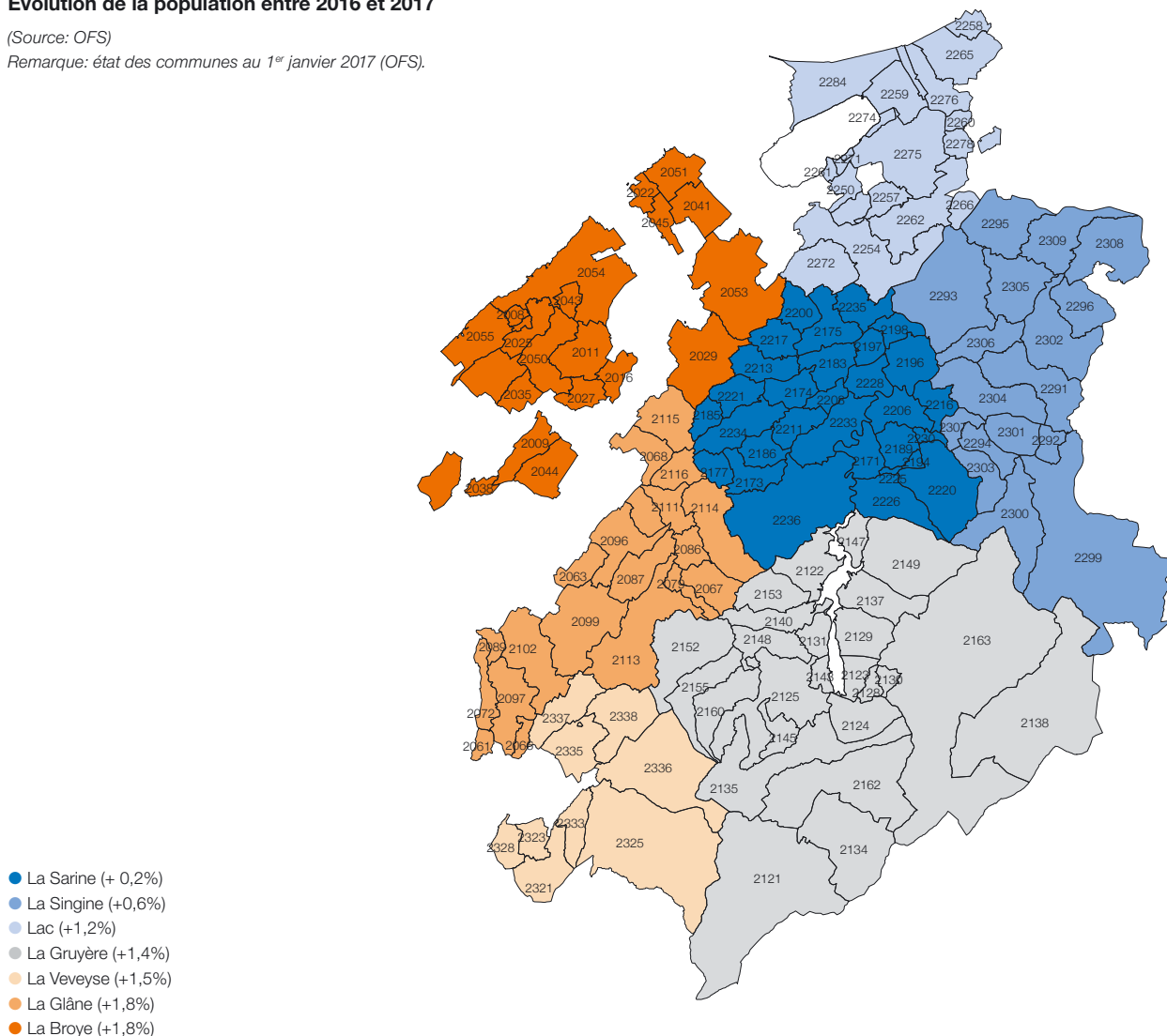
### Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
<b>Évolution démographique</b>											
Évolution 2016–2017	1,78%	1,77%	1,38%	0,22%	1,23%	0,60%	1,47%	0,94%	0,42%	1,04%	0,74%
Taux de croissance annuel moyen (2007–2017)	2,85%	2,17%	2,32%	1,64%	1,44%	0,91%	2,18%	1,81%	0,68%	1,67%	1,11%
Part des étrangers (2016)	18,86%	18,99%	26,08%	28,12%	20,89%	10,69%	19,64%	22,39%	16,06%	33,62%	24,96%
<b>Emplois</b>											
Évolution 2014–2015	0,48%	1,47%	2,16%	-0,32%	0,70%	-0,22%	-0,55%	0,38%	0,46%	1,32%	0,55%
<b>Nombre d'entreprises</b>											
Évolution 2016.4–2017.4	1,96%	5,50%	6,37%	2,02%	2,89%	3,55%	5,97%	3,28%	3,32%	4,78%	3,17%
<b>Chômage</b>											
2017	2,8%	2,9%	2,8%	3,3%	2,0%	1,4%	2,6%	2,8%	2,6%	4,5%	3,2%
Taux moyen 2012–2017	2,6%	2,3%	2,4%	3,3%	1,8%	1,3%	2,4%	2,7%	2,4%	4,8%	3,2%

### Evolution de la population entre 2016 et 2017

(Source: OFS)

Remarque: état des communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (OFS).



N° commune	Nom de la commune	Pop. (2017)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2017)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2017)	Evol. (%)
<b>● La Sarine</b>				<b>● Lac</b>				<b>● La Glâne</b>			
<b>105'860 0,2%</b>				<b>36'329 1,2%</b>				<b>24'055 1,8%</b>			
2171	Arconciel	915	0,0%	2250	Courgevoux	1'427	1,3%	2061	Auboranges	284	1,1%
2173	Autigny	793	0,0%	2254	Courtepin	5'418	-0,2%	2063	Billens-Hennens	754	3,4%
2174	Avry	1'883	1,2%	2257	Cressier	957	1,5%	2066	Chapelle	278	1,1%
2175	Belfaux	3'336	-0,4%	2258	Fräschels	467	1,3%	2067	Le Châtelard	383	-0,8%
2177	Chénens	853	1,1%	2259	Galmiz	671	0,0%	2068	Châtonnaye	824	-0,1%
2183	Corminboeuf	2'551	4,0%	2260	Gempenach	290	-1,4%	2072	Ecublens	345	3,3%
2185	Corserey	423	3,4%	2261	Greneg	175	-0,6%	2079	Grangettes	199	7,6%
2186	Cottens	1'496	1,4%	2262	Gurmels	4'291	2,6%	2086	Massonnens	525	3,1%
2189	Ependes	1'112	-0,4%	2265	Kerzers	5'030	2,2%	2087	Mézières	1'072	7,6%
2194	Ferpicloz	283	1,8%	2266	Kleinbösingens	656	2,3%	2089	Montet	389	0,0%
2196	Fribourg / Freiburg	38'538	-0,8%	2271	Meyriez	576	-0,9%	2096	Romont	5'308	1,5%
2197	Givisiez	3'206	0,8%	2272	Misery-Courtion	1'954	2,3%	2097	Rue	1'508	0,5%
2198	Granges-Paccot	3'688	2,0%	2274	Muntelier	972	2,0%	2099	Siviriez	2'201	-0,5%
2200	Grolley	1'943	-0,1%	2275	Murten / Morat	8'221	0,6%	2102	Ursy	3'078	1,8%
2206	Marly	8'181	0,0%	2276	Ried	1'175	1,6%	2111	Villaz-St-Pierre	1'326	3,0%
2208	Matran	1'518	-0,9%	2278	Ulmiz	439	2,1%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'285	0,9%
2211	Neyruz	2'595	0,0%	2284	Mont-Vully	3'610	1,6%	2114	Villorsonnens	1'377	2,8%
2213	Noréaz	698	7,7%					2115	Torny	938	4,5%
2216	Pierrafortscha	153	2,0%	<b>● La Gruyère</b>				2116	La Folliaz	981	0,8%
2217	Ponthaux	725	0,4%	<b>54'429 1,4%</b>							
2220	Le Mouret	3'131	-0,7%	2121	Haut-Intyamon	1'541	0,1%	<b>● La Broye</b>			
2221	Prez-vers-Noréaz	1'113	5,8%	2122	Pont-en-Ogoz	1'806	0,1%	<b>32'277 1,8%</b>			
2225	Senèdes	158	0,6%	2123	Botterens	570	0,0%	2008	Châtillon	468	0,6%
2226	Treyvaux	1'446	-0,5%	2124	Broc	2'644	0,8%	2009	Cheiry	412	5,4%
2228	Villars-sur-Glâne	12'062	0,1%	2125	Bulle	22'702	0,7%	2011	Cugy	1'733	2,4%
2230	Villarsel-sur-Marly	85	7,6%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	287	4,7%	2016	Fétigny	1'044	6,4%
2233	Hauterive	2'505	3,3%	2129	Corbières	877	2,3%	2022	Gletterens	1'059	2,1%
2234	La Brillaz	2'030	2,0%	2130	Crésuz	342	2,7%	2025	Lully	1'157	-0,4%
2235	La Sonnaz	1'127	2,9%	2131	Echarlens	803	0,1%	2027	Ménières	408	1,0%
2236	Gibloux	7'313	1,0%	2134	Grandvillard	832	2,3%	2029	Montagny	2'516	5,1%
				2135	Gruyères	2'196	0,1%	2035	Nuvilly	420	2,4%
<b>● La Singine</b>				2137	Hauteville	658	-1,3%	2038	Prévondavaux	65	-4,4%
<b>43'702 0,6%</b>				2138	Jaun	657	-2,4%	2041	Saint-Aubin	1'757	2,9%
2291	Alterswil	2'028	-0,5%	2140	Marsens	1'911	2,2%	2043	Sévaz	295	5,4%
2292	Brünisried	660	1,7%	2143	Morlon	597	1,5%	2044	Surpierre	722	1,4%
2293	Düdingen	7'828	-0,1%	2145	Le Pâquier	1'310	12,3%	2045	Vallon	437	6,6%
2294	Giffers	1'606	2,8%	2147	Pont-la-Ville	603	1,7%	2050	Les Montets	1'450	1,8%
2295	Bösingen	3'431	0,4%	2148	Riaz	2'628	5,1%	2051	Delley-Portalban	1'106	1,7%
2296	Heitenried	1'366	0,0%	2149	La Roche	1'695	3,7%	2053	Belmont-Broye	5'434	0,5%
2299	Plaffeien	3'590	0,8%	2152	Sâles	1'441	-0,3%	2054	Estavayer	9'520	0,7%
2300	Plasselb	1'051	1,0%	2153	Sorens	1'090	0,6%	2055	Cheyres-Châbles	2'274	2,4%
2301	Rechthalten	1'083	1,4%	2155	Vaulruz	1'052	1,0%				
2302	St. Antoni	2'038	-0,3%	2156	Vuadens	2'314	0,8%				
2303	St. Silvester	973	-1,3%	2162	Bas-Intyamon	1'390	4,7%				
2304	St. Ursen	1'332	1,0%	2163	Val-de-Charmey	2'483	1,8%				
2305	Schmitten	4'085	0,3%	<b>● La Veveyse</b>							
2306	Tafers	3'354	0,5%	<b>18'344 1,5%</b>							
2307	Tentlingen	1'344	1,7%	2321	Attalens	3'421	1,6%				
2308	Ueberstorf	2'372	1,1%	2323	Bossonnens	1'492	0,3%				
2309	Wünnewil-Flamatt	5'561	1,6%	2325	Châtel-St-Denis	6'655	2,4%				
				2328	Granges	867	2,4%				
				2333	Remaufens	1'072	-1,0%				
				2335	Saint-Martin	1'006	-1,2%				
				2336	Semsaes	1'442	0,7%				
				2337	Le Flon	1'210	1,9%				
				2338	La Verrerie	1'179	1,7%				

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2017 dans la commune et son évolution par rapport à 2016 (source: Sstat).

## Impressum

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale de Fribourg (BCF). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et externes: Service de la statistique du canton de fribourg SStat (estimations mensuelles de la population résidante, chômage), Office fédéral de la statistique OFS (statistique de la population et des ménages, activités de construction, statistique des entreprises, recensement des logements et des vacants), Secrétariat d'Etat à l'économie Seco (chômage, PIB suisse), Teledata (nombre d'entreprises), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis) et Banque Cantonale de Fribourg (taux hypothécaires). Chiffres provisoires pour la population en 2017 (état: 15.12.2017 pour les chiffres cantonaux et par district de l'OFS et décembre 2017 pour les chiffres communaux de SStat).

## Méthodologie

Les indications sur les loyers correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et sépare le segment le plus cher du segment le plus avantageux. Le quantile des 10% sépare les dix pour cent les plus avantageux du reste de l'offre. Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur internet figure dans notre base de données des prix de l'offre. Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants.

## Évolution des prix

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner. Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500 m<sup>2</sup> et le volume de 920 m<sup>3</sup> (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m<sup>2</sup>, avec une terrasse/balcon de 30 m<sup>2</sup> (sans garage ni place de parc). Ces objets de référence ont fait l'objet d'une modification au cours de l'année 2017 avec une légère détérioration de la qualité. Ceci explique pourquoi les prix et cartes publiés en 2016 (édition de 2017) ne sont pas comparables aux chiffres de l'édition 2018. Les indices de prix ne sont pas par contre affectés par cette adaptation méthodologique, car ils sont corrigés pour les ajustements de la qualité. Les indices des prix de transaction de Wüest Partner reflètent l'évolution du marché en isolant l'effet sur les prix des différences qui sont attribuées aux caractéristiques propres des objets vendus. En effet, le prix d'un logement s'explique par ses caractéristiques physiques (comme le nombre de pièces, la surface ou le volume, l'âge du bâtiment, l'état d'entretien, le standard d'aménagement ...) et géographiques. Un indice construit sur une moyenne des prix par m<sup>2</sup> ne permettrait pas de mesurer l'évolution du marché, étant donné que la comparaison des prix porterait sur des objets de qualité différente. Une analyse de nos données brutes des transactions a montré que les facteurs de qualité (standard et micro-situation) ont en général baissé. Ainsi, l'impression générale de baisse des prix par m<sup>2</sup> est en fait attribuée à la baisse de la qualité des objets qui ont été vendus. Les indices des prix de transaction qui effectuent l'ajustement de la qualité par la méthode hédoniste indiquent que l'évolution des prix est à la hausse.

### Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62  
1204 Genève

022 319 30 00  
[www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com)

### Banque Cantonale de Fribourg

Bd de Pérolles 1  
1701 Fribourg

0848 223 223  
[www.bcf.ch](http://www.bcf.ch)