

# PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

## LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2020



**Banque Cantonale  
de Fribourg**

# Editorial



Chères Lectrices, Chers Lecteurs,

La Banque Cantonale de Fribourg et le cabinet de conseils Wüest Partner sont heureux de partager leur étude sur le marché immobilier fribourgeois pour la 8<sup>ème</sup> année consécutive. Cette longévité permet un aperçu de certaines tendances dans un horizon économique représentatif. Ayant à cœur d'entourer et de renseigner les acteurs du marché, cette publication se base sur des méthodes statistiques reconnues.

La rédaction de cette nouvelle brochure s'inscrit dans un contexte particulier en raison de la crise sanitaire actuelle qui a quelque peu retardé notre publication. Néanmoins, les résultats présentés ne sont que peu influencés par la pandémie actuelle. En effet, cette dernière n'a pas bouleversé les fondamentaux mais accéléré certaines tendances fortes. À l'image de la photo de la page de couverture des aérostiers fribourgeois Nicolas Tièche et Laurent Sciboz, il est utile de prendre de la hauteur pour analyser notre marché immobilier.

Soutenue par des exportations en hausse, l'économie suisse a connu une légère croissance du PIB en 2019. Au cours des mois à venir, le contexte économique pourrait subir le contrecoup de la pandémie et le taux de chômage devra notamment être surveillé. Les conséquences réelles et futures de la crise sanitaire sur l'économie sont à ce jour encore peu lisibles. Ces données macroéconomiques auront un impact sur l'immigration en Suisse et dans le canton de Fribourg, les revenus des ménages et leur propension à consommer et influenceront donc le marché immobilier.

Concernant l'année écoulée, les prix des villas ont poursuivi leur hausse. La raréfaction de l'offre, le faible niveau des taux d'intérêt et la stabilité de l'emploi ont favorisé la hausse des prix au cours de l'année écoulée. Pour le marché de la PPE, l'offre demeure importante, néanmoins la forte diminution des demandes de permis de construire observée depuis fin 2019 laisse penser que cette offre pourra être absorbée. Dans le même trend que notre dernière publication, les objets destinés à la location doivent être suivis de près, le taux de logements vacants ayant atteint 1,9% en 2020 pour l'ensemble du canton et la croissance démographique connaissant des disparités en fonction des régions.

L'évolution du marché immobilier, secteur prépondérant et transversal de l'économie suisse, est observée soigneusement par notre établissement en s'appuyant sur ses conseillers connaissant et maîtrisant les caractéristiques locales. Échanger avec nos clients et soutenir leur projet demeurent au centre de nos préoccupations. N'hésitez donc pas, Chères Lectrices, Chers Lecteurs, à prendre contact avec nous et à pousser la porte d'une de nos 28 succursales.

Bonne lecture !

Denis Galley  
Directeur de la Division Marché

# Contexte et perspectives

## Une situation d'incertitude économique

Soutenue par des exportations en hausse de 4,5%, l'économie suisse a vu son PIB augmenter de 1% en 2019. Pour 2020, il faut en revanche s'attendre à un recul de 5,2% suite à la crise sanitaire et aux mesures qui ont affecté l'économie entraînant une baisse des exportations et de la consommation des ménages ainsi qu'une hausse du chômage. La reprise des dépenses des ménages au cours de l'été et le haut niveau des investissements publics pour lutter contre la pandémie sont cependant des signes encourageants.

## Peu d'impact sur l'immobilier résidentiel

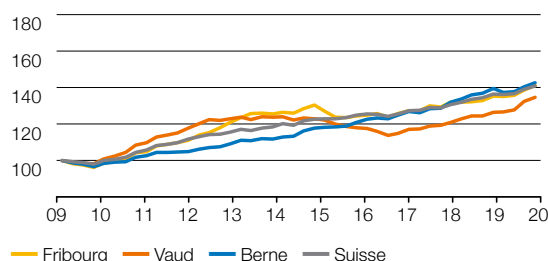
À l'heure actuelle, les investissements dans le marché résidentiel sont peu touchés par la crise. Le confinement vécu au printemps a renforcé l'envie des ménages d'habiter un logement de qualité. Pour atteindre ce but, l'acquisition d'un logement en propriété reste un objectif pour nombre d'entre eux. Toutefois, la perte de revenu de certains demandeurs potentiels pourrait limiter leur capacité à réunir les fonds propres nécessaires à l'achat malgré la persistance des taux bas. Ajouté à cela, le volume de la demande pourrait aussi être impacté par la faible croissance démographique que connaît la Suisse cette année. Pour l'immobilier commercial, l'impact de la crise actuelle est plus direct. La demande des entreprises est limitée et il est probable que la commercialisation des bureaux se complique en raison du recul de l'emploi et de la hausse du télétravail. Pour les surfaces de vente, la crise devrait accélérer la restructuration du commerce de détail et le transfert vers la vente en ligne.

## Hausse des prix du logement en propriété

Avant que le contexte économique et sanitaire ne se dégrade, les prix des logements en propriété ont poursuivi leur hausse en Suisse au cours de l'année 2019. Face à une raréfaction de l'offre, l'indice des prix de transactions des villas a connu une croissance de 3,3% sur 1 an entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2020, alors que l'indice PPE augmentait de 1,9%. Cette hausse a été encore plus favorable dans le canton de Fribourg malgré une croissance démographique moins importante que les années précédentes. Soutenus par des taux bas et des niveaux de base concurrentiels par rapport aux cantons voisins, les prix du logement en propriété ont enregistré une augmentation de 3,3% sur un an pour la PPE et de 4,3% pour la villa. En 2020, les prix devraient poursuivre leur croissance pour la villa à Fribourg, se stabiliser pour la PPE en raison de la hausse de la construction d'immeubles multifamiliaux et continuer à baisser dans le locatif où l'on observe une forte hausse des logements vacants.

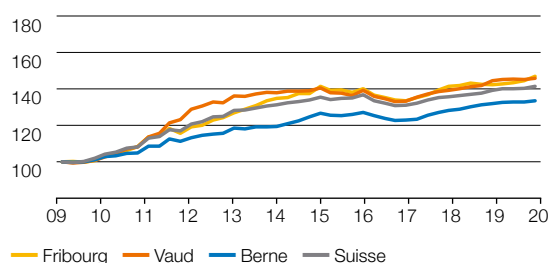
## Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2009)



## Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2009)



## Principales tendances sur le marché immobilier pour 2020

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

\* y compris buy to let (appartements PPE achetés à des fins de location)

## Prévision des taux de la BCF

La politique de taux d'intérêt de la Banque Nationale Suisse demeure encore et toujours fortement dépendante de celle des autres banques centrales, et plus particulièrement de la Réserve Fédérale américaine (Fed) ainsi que de la Banque Centrale européenne (BCE). En raison d'un ralentissement économique marqué à prévoir cette année ainsi que l'année prochaine dû à la crise du covid-19, les banques centrales vont être contraintes de poursuivre leur politique monétaire expansive. Par conséquent, elles ne devraient procéder à aucune hausse de taux d'intérêt l'année prochaine. De plus, l'absence d'inflation demeure un frein supplémentaire à toute velléité de relèvement des taux. En conséquence, la BNS devrait s'aligner sur ses consœurs et maintenir le niveau actuel des taux qui resteront donc négatifs pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive. Quant aux taux à long terme, malgré le fait qu'ils soient toujours à des niveaux historiquement faibles, et souvent en zone négative, une hausse significative n'interviendra vraisemblablement pas en raison de la faiblesse de la croissance mondiale et des incertitudes liées à la crise sanitaire.

# Le marché de la villa

## Diminution de l'offre de villas

À l'échelle suisse, la diminution de la construction de villas dans les zones périurbaines se poursuit en parallèle à la densification des centres urbains. Cette forte tendance s'observe aussi à Fribourg avec un taux de l'offre à 3,7% qui est cependant toujours largement inférieur à sa moyenne décennale (4,95%). L'ensemble des régions est concerné par cette diminution de la liquidité dans le temps malgré une légère hausse du taux de l'offre en 2020 dans certains districts comme la Veveyse. La construction est en baisse, mais le canton de Fribourg reste un lieu privilégié pour la construction de villas. Ce constat s'observe à la fois dans le taux de construction (1,7% contre 0,9% en moyenne suisse sur la période 2009–2017), mais aussi dans les données récentes des permis de construire qui présentent une certaine stabilité du nombre de demandes au cours des 3 dernières années.

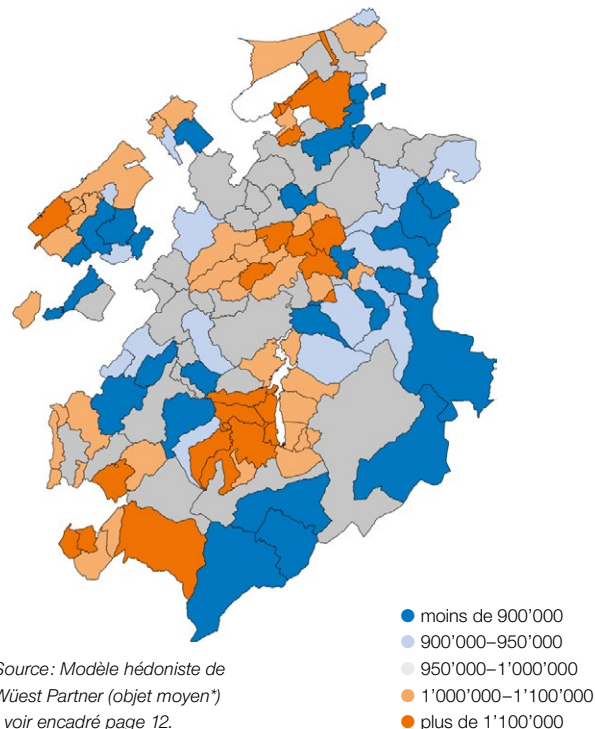
## Une demande stimulée par la crise actuelle

En parallèle à la diminution de l'offre, l'attractivité de l'habitat individuel situé en périphérie des grandes villes et leurs grands centres d'emplois pourrait augmenter suite à la pandémie. Plusieurs arguments soutiennent cette hypothèse. Premièrement, la sensibilité des ménages pour des espaces privatifs extérieurs et une proximité aux espaces verts s'est renforcée lors du confinement, en particulier pour les ménages familiaux avec enfants. Ensuite, la démocratisation du télétravail dans de nombreuses entreprises du secteur tertiaire a eu pour conséquence de modifier les habitudes des employés. Certains sont en effet prêts à s'installer plus loin de leur lieu de travail si les trajets sont moins fréquents, avec un besoin en surface qui augmente pour permettre l'aménagement d'un espace de travail dans une pièce supplémentaire.

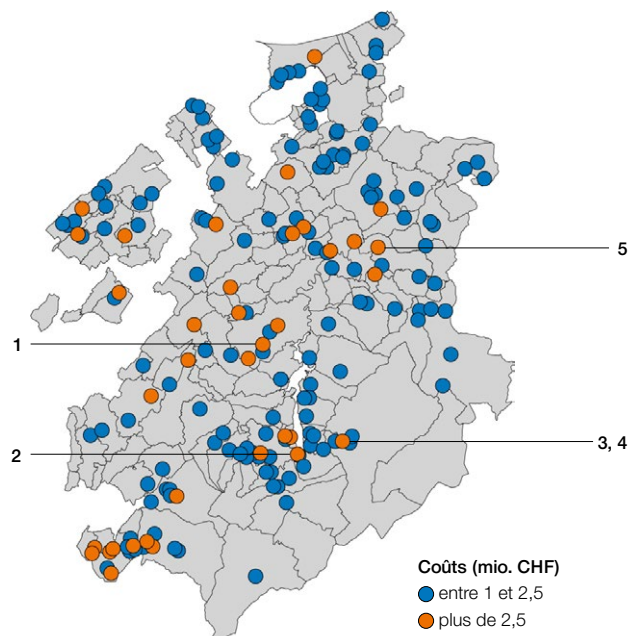
## La rareté soutient la hausse des prix

Dans ce contexte favorable au marché de la villa, la hausse continue des prix observés depuis 2017 se poursuit confirmant les prévisions réalisées dans l'édition précédente de la brochure. 2020 a commencé avec un prix de transaction pour la villa de référence (voir p.12 pour la définition) s'élevant à 1'000'000 CHF, un niveau qui reste cependant nettement plus abordable que les moyennes suisse et vaudoise (resp. 1'328'000 CHF et 1'406'000 CHF). Les districts au nord du canton (Sarine, Singine et Lac) ont connu une évolution moins forte avec une croissance plafonnée à 3,4% en 2019, alors que ceux du sud (Veveyse, Gruyère, Glâne, Broye) affichent une croissance des prix de 5% et plus. C'est d'ailleurs pour la Veveyse (1'119'000 CHF), la Sarine (1'049'000 CHF) et la Gruyère (1'016'000 CHF) que le seuil symbolique du million de francs a été franchi.

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



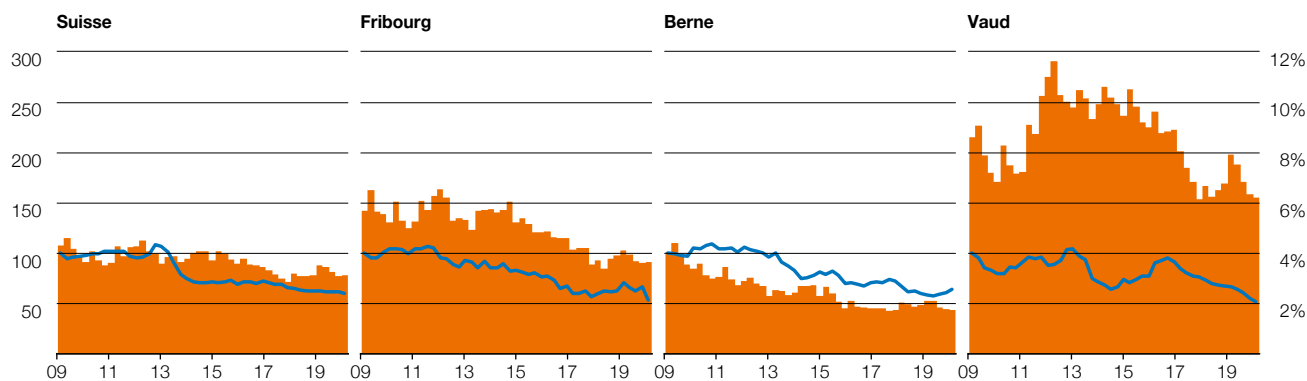
## Projets de construction dans le canton de Fribourg (villas)



|   | Commune             | Nombre de villas | Coûts (mio. CHF) | Date du projet |
|---|---------------------|------------------|------------------|----------------|
| 1 | Vuisternens-en-Ogoz | 27               | 15               | 2020-01        |
| 2 | Broc                | 15               | 11               | 2019-04        |
| 3 | Charmey             | 29               | 11               | 2020-01        |
| 4 | Charmey             | 4                | 10               | 2019-06        |
| 5 | Saint-Ours          | 12               | 7                | 2017-06        |

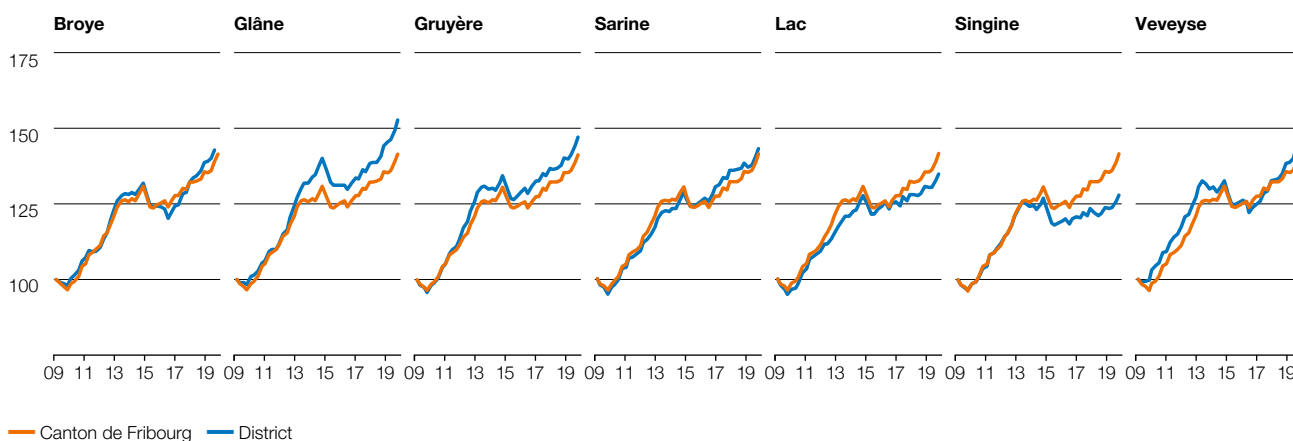
Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

## 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. 2009)  
 \*nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants.

## Indices des prix de transaction des villas



## Principaux indicateurs du marché de la villa\*

|                 | Taux de l'offre |           | Taux de vacants |           | Taux de construction |           | Prix villa (objet moyen) |           |           |
|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|----------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|
|                 | 2020            | 2009-2020 | 2020            | 2010-2020 | 2017                 | 2009-2017 | Début 2020               | 2019-2020 | 2010-2020 |
| <b>District</b> |                 |           |                 |           |                      |           |                          |           |           |
| Broye           | 5,37%           | 6,12%     | 2,06%           | 1,12%     | 1,32%                | 2,19%     | 988'000                  | 5,34%     | 3,69%     |
| Glâne           | 4,77%           | 6,93%     | 3,01%           | 1,25%     | 1,66%                | 2,48%     | 959'000                  | 6,26%     | 4,14%     |
| Gruyère         | 4,34%           | 6,57%     | 1,70%           | 1,04%     | 0,92%                | 1,71%     | 1'016'000                | 4,95%     | 4,01%     |
| Sarine          | 3,10%           | 4,71%     | 2,09%           | 1,22%     | 1,03%                | 1,40%     | 1'049'000                | 3,36%     | 3,79%     |
| Lac             | 2,27%           | 3,25%     | 1,80%           | 1,17%     | 1,34%                | 1,50%     | 996'000                  | 3,26%     | 3,26%     |
| Singine         | 1,71%           | 2,22%     | 1,65%           | 1,17%     | 0,95%                | 1,22%     | 893'000                  | 3,36%     | 2,52%     |
| Veveyse         | 6,12%           | 6,84%     | 1,12%           | 0,67%     | 0,89%                | 2,05%     | 1'119'000                | 5,77%     | 3,35%     |
| <b>Canton</b>   |                 |           |                 |           |                      |           |                          |           |           |
| Fribourg        | 3,66%           | 4,95%     | 1,94%           | 1,14%     | 1,12%                | 1,68%     | 1'000'000                | 4,31%     | 3,54%     |
| Berne           | 1,74%           | 2,44%     | 1,88%           | 1,51%     | 0,53%                | 0,68%     | 1'184'000                | 2,26%     | 3,63%     |
| Vaud            | 6,19%           | 8,55%     | 1,38%           | 0,79%     | 0,84%                | 1,03%     | 1'406'000                | 6,77%     | 2,77%     |
| <b>Suisse</b>   | 3,10%           | 3,66%     | 1,74%           | 1,24%     | 0,66%                | 0,86%     | 1'328'000                | 3,45%     | 3,38%     |

\*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. Les prix pour début 2020 font référence au premier semestre de l'année.

# Le marché des PPE

## L'offre se maintient à haut niveau

Avec un taux de construction pour les immeubles multifamiliaux qui se maintient à haut niveau et des demandes de permis qui ont atteint un pic au premier semestre 2019, l'offre en nouveaux appartements (PPE et locatif) devrait augmenter à court terme dans le canton de Fribourg. En 2020, le taux de l'offre pour la PPE a poursuivi sa hausse avec une moyenne cantonale qui s'élève à 7,1% au second trimestre (Suisse: 5,3% et Vaud: 7,3%). La liquidité est deux fois plus importante dans les districts de la Veveyse (16%) et de la Gruyère (13%). Les grands projets en développement à Bulle et à Châtel-Saint-Denis, avec respectivement 970 et 625 logements (PPE et locatif) autorisés à la construction en 2018 et 2019, contribuent notamment à cette hausse de l'offre.

## Diminution des demandes de permis

En parallèle à cette offre importante, la hausse du taux des vacants et la baisse de la croissance démographique pourraient inciter certains acteurs immobiliers à lever le pied. La forte diminution des demandes de permis de construire observée depuis la fin de 2019 est un premier signe de détente sur le marché de la construction. Ajoutée à cela, la crise sanitaire persistante pourrait retarder le rythme de certains développements et par conséquent limiter une situation de suroffre.

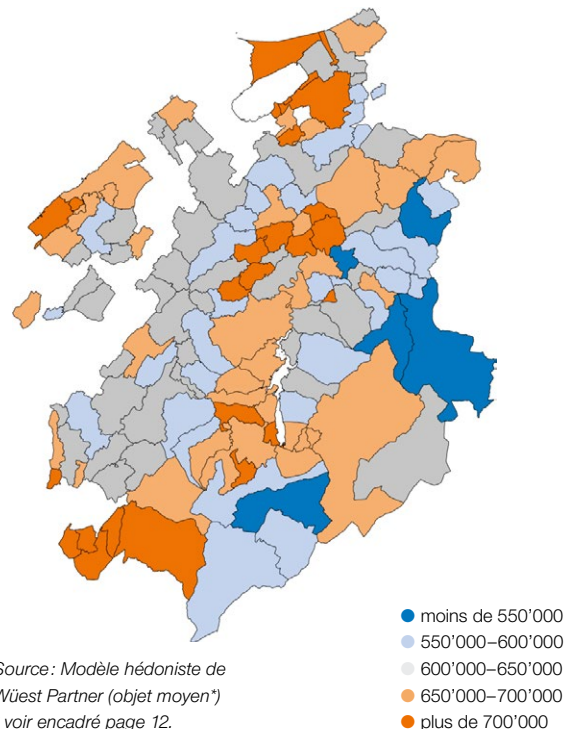
## Des prix toujours à la hausse

Malgré des indicateurs de marché moins favorables, les prix des appartements en PPE ont continué d'augmenter en 2019. Cette dynamique s'explique toujours par des taux faibles qui soutiennent la demande. Les prix ont augmenté entre 2019 et 2020 de 3,3% dans le canton de Fribourg avec des différences marquées entre les régions. Ils ont en effet davantage augmenté dans les districts qui présentent une liquidité inférieure à la moyenne cantonale ; c'est le cas notamment de la Sarine (4,9%), la Broye (3,6%) et du Lac (3,4%) qui affichent des hausses de prix supérieures. À l'inverse, la Gruyère (1,0%) et la Veveyse (1,5%) ont connu des hausses de prix plus modérées. Le niveau de l'offre a donc un impact sur les prix. Un signe positif pour la stabilisation du marché.

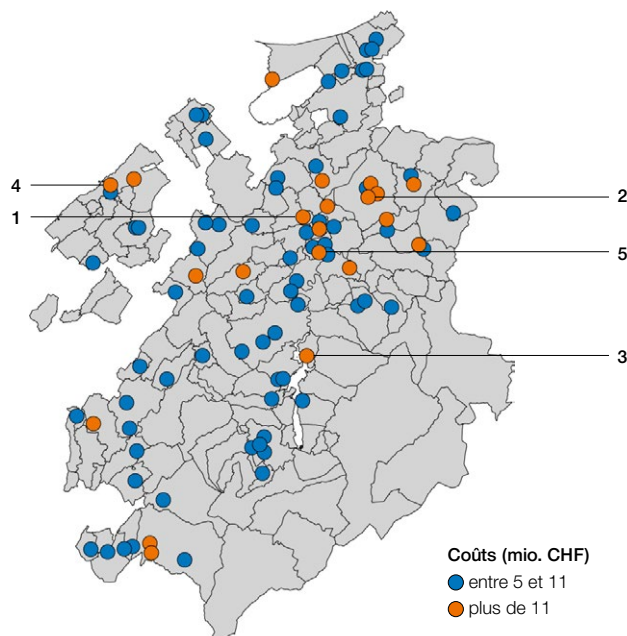
## Le district de la Sarine le plus cher

Début 2020, la PPE de référence (voir p. 12) s'échangeait dans le canton au prix moyen de 678'000 CHF, soit 26% de moins qu'en moyenne Suisse (913'000 CHF). Avec la forte hausse enregistrée en 2019, la Sarine devient le district le plus cher du canton (740'000 CHF), juste devant la Veveyse (729'000 CHF). En bas de l'échelle, les prix les plus abordables s'observent en Singine (614'000 CHF) et dans la Glâne (626'000 CHF).

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



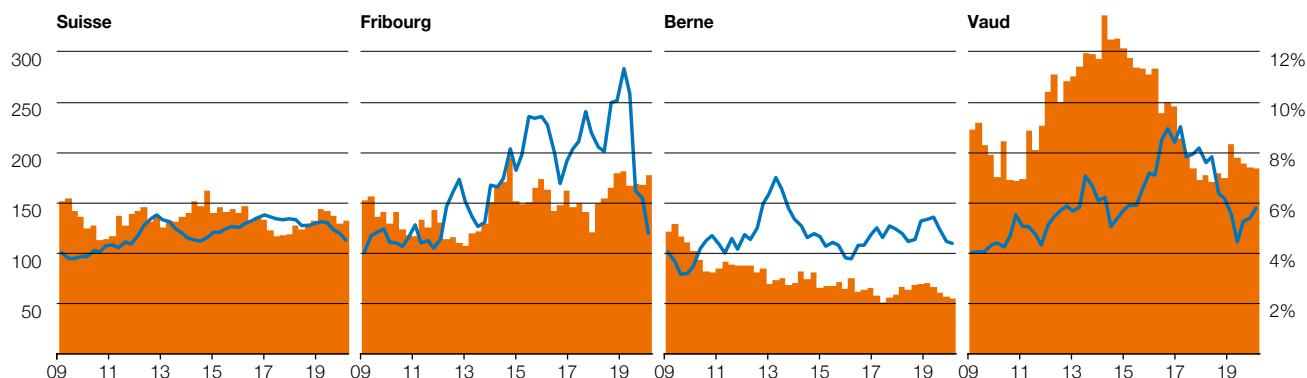
## Projets de construction dans le canton de Fribourg (immeubles)



|   | Commune           | Logements | Coûts (mio. CHF) | Date du projet |
|---|-------------------|-----------|------------------|----------------|
| 1 | Belfaux           | 280       | 100              | 2019-02        |
| 2 | Guin              | 153       | 56               | 2017-06        |
| 3 | Pont-la-Ville     | 29        | 48               | 2020-03        |
| 4 | Estavayer-le-Lac  | 95        | 44               | 2020-01        |
| 5 | Villars-sur-Glâne | 33        | 30               | 2017-05        |

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

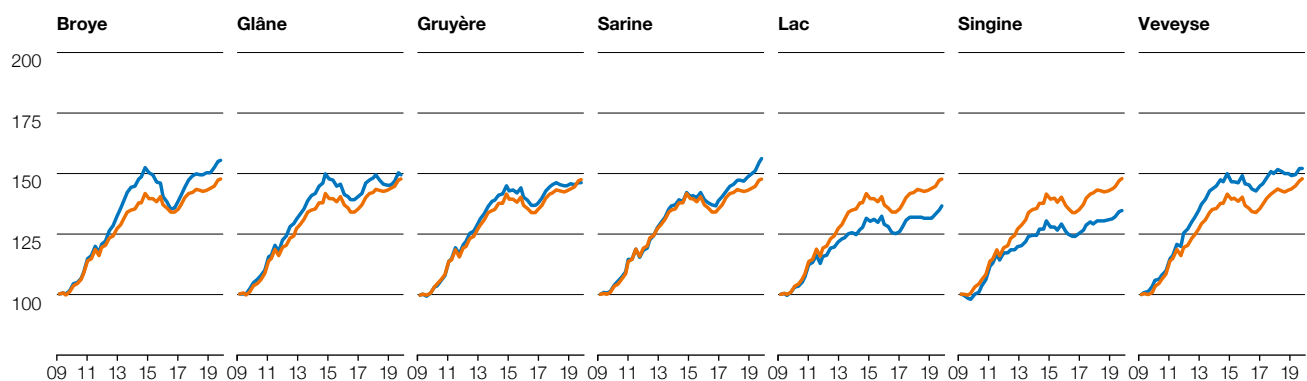
## Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière\* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2009)

\*nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Immeubles multifamiliaux pour les demandes de permis.

## Indices des prix de transaction des PPE



— Canton de Fribourg — District

## Principaux indicateurs du marché de la PPE\*

|                 | Taux de l'offre |           | Taux de vacants |           | Taux de construction |           | Prix PPE (objet moyen) |           |           |
|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|----------------------|-----------|------------------------|-----------|-----------|
|                 | 2020            | 2009–2020 | 2020            | 2010–2020 | 2017                 | 2009–2017 | Début 2020             | 2019–2020 | 2010–2020 |
| <b>District</b> |                 |           |                 |           |                      |           |                        |           |           |
| Broye           | 5,41%           | 6,50%     | 2,06%           | 1,12%     | 4,25%                | 4,39%     | 649'000                | 3,64%     | 4,02%     |
| Glâne           | 8,93%           | 5,45%     | 3,01%           | 1,25%     | 2,46%                | 3,09%     | 626'000                | 2,91%     | 3,57%     |
| Gruyère         | 12,96%          | 10,54%    | 1,70%           | 1,04%     | 2,83%                | 3,23%     | 661'000                | 0,99%     | 3,58%     |
| Sarine          | 5,43%           | 4,70%     | 2,09%           | 1,22%     | 1,31%                | 1,61%     | 740'000                | 4,94%     | 4,02%     |
| Lac             | 2,79%           | 3,16%     | 1,80%           | 1,17%     | 2,28%                | 2,36%     | 657'000                | 3,35%     | 2,79%     |
| Singine         | 2,86%           | 2,50%     | 1,65%           | 1,17%     | 1,63%                | 2,04%     | 614'000                | 3,07%     | 2,98%     |
| Veveyse         | 15,98%          | 9,63%     | 1,12%           | 0,67%     | 4,59%                | 3,37%     | 729'000                | 1,53%     | 3,66%     |
| <b>Canton</b>   |                 |           |                 |           |                      |           |                        |           |           |
| Fribourg        | 7,10%           | 5,81%     | 1,94%           | 1,14%     | 2,22%                | 2,43%     | 678'000                | 3,25%     | 3,58%     |
| Berne           | 2,19%           | 2,95%     | 1,88%           | 1,51%     | 1,02%                | 1,05%     | 764'000                | 0,86%     | 2,68%     |
| Vaud            | 7,34%           | 9,35%     | 1,38%           | 0,79%     | 1,52%                | 1,48%     | 1'018'000              | 1,33%     | 3,38%     |
| <b>Suisse</b>   | 5,26%           | 5,35%     | 1,74%           | 1,24%     | 1,51%                | 1,52%     | 913'000                | 1,82%     | 3,07%     |

\*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. Les prix pour début 2020 font référence au premier semestre de l'année.

# Le marché des immeubles locatifs

## Nouvelle hausse de l'offre locative

Sur la période 2016–2018, le taux de l'offre du logement locatif s'était stabilisé à haut niveau autour de 10,4% en moyenne dans le canton de Fribourg. En 2019, il a franchi un nouveau palier pour atteindre 12,4%, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne suisse de 7,2%. La moyenne annuelle 2009–2020 a été franchie dans tous les districts, mais les disparités régionales restent importantes. Alors que les districts de la Broye et de la Glâne dépassent les 16% de logements proposés à la location, les districts du Lac et de la Singine présentent des taux inférieurs à 10%.

## Et forte hausse des logements vacants

La hausse de la liquidité s'observe aussi sur les taux de logements vacants. En 2020, le taux sur le canton de Fribourg a atteint 1,9% et a dépassé la moyenne suisse de 1,7%. Le taux de logements inoccupés est donc en forte hausse et se situe largement au-dessus du «taux d'équilibre» de 1,3%. C'est le cas en particulier sur le segment locatif où le taux cantonal atteint 3,9% en 2020 (contre 3% en 2018), et dépasse la barre des 5% dans les districts de

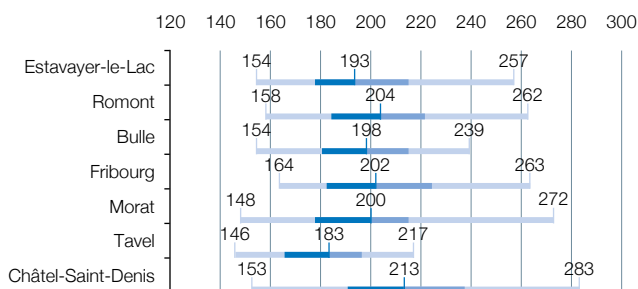
la Broye et de la Glâne. Dans le segment de la propriété (villa et PPE), les logements vacants sont aussi en hausse mais à des niveaux bien inférieurs avec un taux moyen cantonal de 0,4% en 2020.

## Dans un contexte démographique ralenti

En parallèle à la hausse de l'offre en logement, le ralentissement de la dynamique démographique se poursuit dans le canton de Fribourg. Avec une évolution de +0,9% en 2019, la croissance cantonale se situe au niveau de la moyenne suisse, mais des disparités existent entre les régions. Portés par une forte activité de construction, les districts de la Veveyse (+2,21%) et de la Gruyère (+1,46%) présentent les taux de croissance les plus élevés. À l'inverse, les districts de la Sarine (+0,33%) et de la Singine (+0,67%) affichent une croissance inférieure à la moyenne cantonale. Ces disparités se retrouvent dans les principaux centres urbains du canton. La ville de Fribourg perd ainsi des habitants depuis 2017 (-0,5% en 2019), alors que les villes de Bulle et de Châtel-Saint-Denis connaissent une forte croissance démographique (resp. +1,7% et +3,8% en 2019).

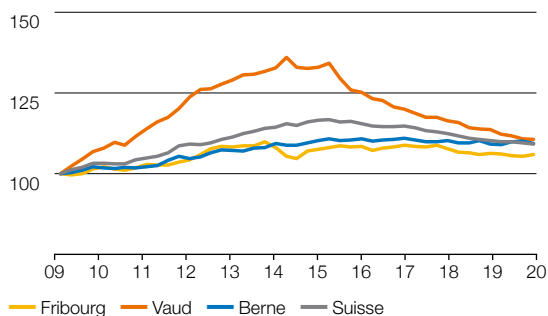
## Niveau actuel des loyers par chef-lieu

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

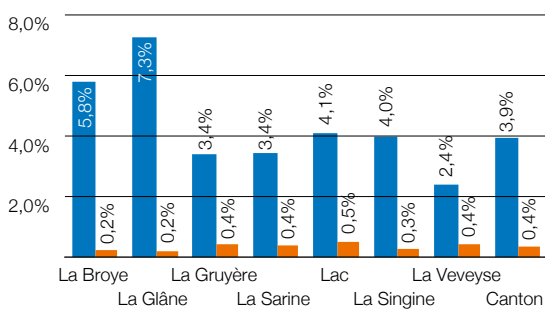


## Indices des loyers des appartements

(base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2009)

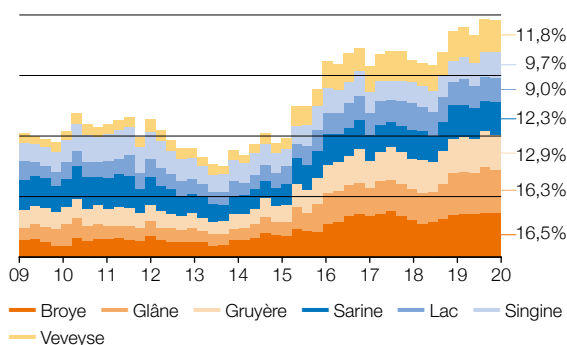


## Taux de logements vacants par district en 2020



■ Logements à louer ■ Logements à vendre  
Sources: OFS, Wüest Partner

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



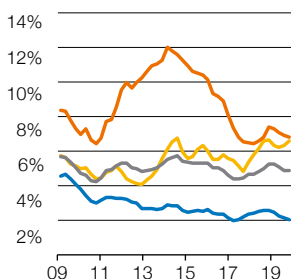
\*nombre de logements proposés à la location par rapport au stock de logements existants.



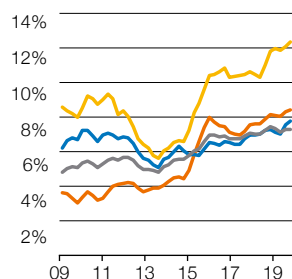
### Les loyers résidentiels en légère baisse

Avec une offre qui augmente et une demande à la baisse dans le canton de Fribourg, les loyers de l'offre sur le marché locatif sont sous pression, en particulier pour le neuf où la concurrence devrait encore s'intensifier à court terme. Dans ce contexte, ce segment de marché doit être surveillé attentivement et les promoteurs doivent faire preuve d'une certaine mesure. Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, l'indice des loyers de l'offre des appartements dans le canton de Fribourg est en légère baisse de 0,3%. Comparé à l'évolution en Suisse et dans le canton de Vaud, l'indice est relativement stable à Fribourg en raison des prix abordables. C'est dans le chef-lieu de Châtel-Saint-Denis que les loyers de l'offre sont les plus élevés avec un prix médian de 213 CHF/m<sup>2</sup>, an au dernier trimestre.

Taux de l'offre PPE



Taux de l'offre locatifs

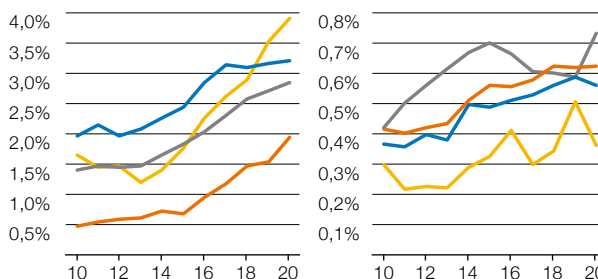


— Fribourg — Vaud — Berne — Suisse

### Segment commercial sous pression

Comparé au marché du logement, les inquiétudes sur le segment commercial proviennent davantage d'une diminution de la demande en raison de la crise économique liée au coronavirus qu'à une offre excédentaire en surfaces. Les possibilités d'extension des entreprises sont actuellement limitées. Une nouvelle hausse du chômage est à prévoir à court terme, en particulier dans les domaines de l'industrie manufacturière, du commerce de gros, ainsi que dans les secteurs du divertissement et de l'hôtellerie. La demande en surfaces de bureau et de vente devrait donc s'affaiblir.

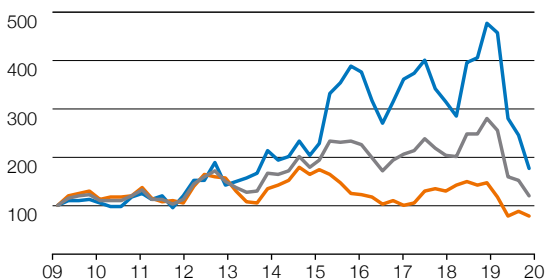
Taux de vacants des logements à louer et à vendre



Sources: OFS, Wüest Partner

### Indice des demandes de permis selon l'utilisation

L'indice des demandes de permis de construire a enregistré une forte chute depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 pour les immeubles multifamiliaux. Bien que le segment PPE soit aussi touché par cette baisse, la chute des demandes est particulièrement forte sur le segment locatif avec deux fois moins de demande au second trimestre 2020 en comparaison avec la moyenne 2016–2019.

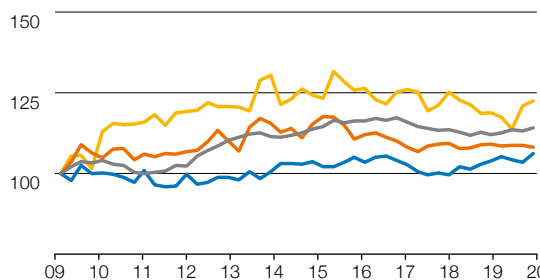


— Total appartements (immeubles multifamiliaux)  
— Appartements en PPE — Appartements en location

Sources: Documedia, Wüest Partner

### Loyers des bureaux: des prix sous pression

Après une tendance baissière observée en 2018 et 2019 dans le canton de Fribourg, les loyers des bureaux ont fortement augmenté début 2020. Cette évolution pourrait s'expliquer par l'insertion de nouveaux objets de bonne qualité sur le marché. Pour les mois à venir, les prix seront sous pression en raison du contexte économique défavorable.



— Fribourg — Vaud — Berne — Suisse  
(base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2009)

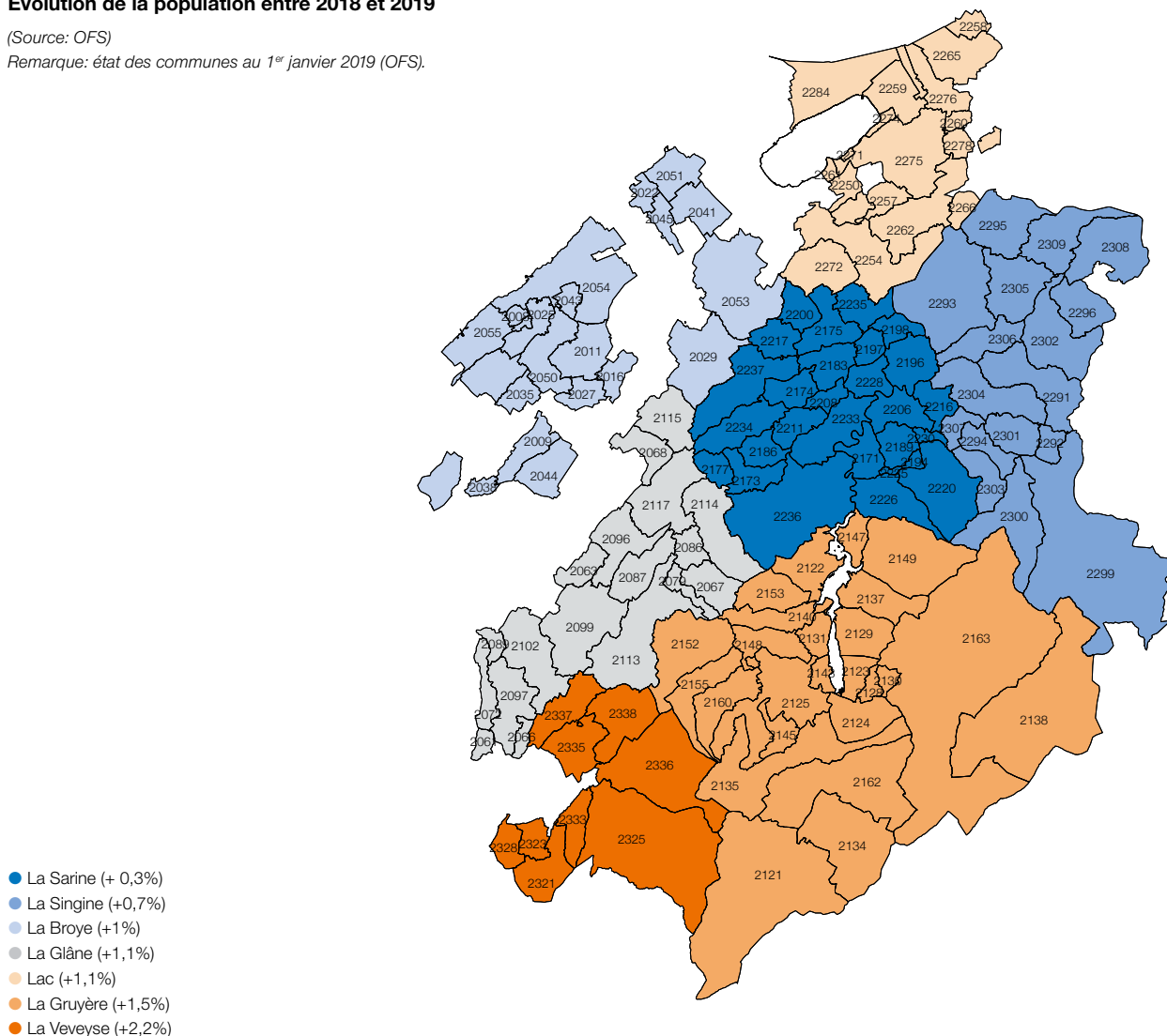
### Quelques chiffres-clés par canton et par district

|   | Broye  | Glâne  | Gruyère | Sarine | Lac    | Singine | Veveyse | Fribourg | Berne  | Vaud   | Suisse |
|---|--------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|----------|--------|--------|--------|
| <b>Évolution démographique</b>              |        |        |         |        |        |         |         |          |        |        |        |
| Évolution 2018–2019                         | 1,03%  | 1,08%  | 1,46%   | 0,33%  | 1,13%  | 0,67%   | 2,21%   | 0,91%    | 0,53%  | 1,19%  | 0,87%  |
| Taux de croissance annuel moyen (2009–2019) | 2,58%  | 1,99%  | 2,27%   | 1,35%  | 1,40%  | 0,86%   | 2,07%   | 1,66%    | 0,66%  | 1,43%  | 1,02%  |
| Part des étrangers (2018)                   | 19,41% | 19,48% | 26,82%  | 28,02% | 21,20% | 11,22%  | 20,25%  | 22,70%   | 16,34% | 33,19% | 25,14% |
| <b>Emplois</b>                              |        |        |         |        |        |         |         |          |        |        |        |
| Évolution 2016–2017                         | 0,42%  | -0,01% | 2,00%   | 1,71%  | 1,28%  | 2,02%   | 1,33%   | 1,54%    | 0,41%  | 1,53%  | 0,99%  |
| <b>Nombre d'entreprises</b>                 |        |        |         |        |        |         |         |          |        |        |        |
| Évolution 2018.4–2019. 4                    | 2,84%  | 5,39%  | 5,22%   | 2,36%  | 5,74%  | 4,06%   | 4,21%   | 3,64%    | 3,20%  | 5,67%  | 3,02%  |
| <b>Chômage</b>                              |        |        |         |        |        |         |         |          |        |        |        |
| 2019  | 1,7%   | 2,8%   | 2,4%    | 1,4%   | 2,8%   | 1,0%    | 2,8%    | 2,5%     | 1,8%   | 3,4%   | 2,3%   |
| Taux moyen 2014–2019                        | 2,4%   | 2,5%   | 2,5%    | 2,3%   | 1,3%   | 2,5%    | 2,6%    | 2,7%     | 2,3%   | 4,3%   | 3,0%   |

### Évolution de la population entre 2018 et 2019

(Source: OFS)

Remarque: état des communes au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (OFS).



| N° commune         | Nom de la commune   | Pop. (2019)    | Évol. (%)   | N° commune        | Nom de la commune     | Pop. (2019)   | Évol. (%)   | N° commune          | Nom de la commune      | Pop. (2019)   | Évol. (%)   |
|--------------------|---------------------|----------------|-------------|-------------------|-----------------------|---------------|-------------|---------------------|------------------------|---------------|-------------|
| <b>● La Sarine</b> |                     |                |             | <b>● La Broye</b> |                       |               |             | <b>● La Gruyère</b> |                        |               |             |
|                    |                     | <b>106'535</b> | <b>0,3%</b> |                   |                       | <b>33'320</b> | <b>1,0%</b> |                     |                        | <b>56'580</b> | <b>1,5%</b> |
| 2171               | Arconciel           | 1'036          | 9,4%        | 2008              | Châtillon             | 489           | 3,4%        | 2121                | Haut-Intyamon          | 1'558         | 0,7%        |
| 2173               | Autigny             | 794            | -0,4%       | 2009              | Cheiry                | 392           | -6,0%       | 2122                | Pont-en-Ogoz           | 1'904         | 4,3%        |
| 2174               | Avry                | 1'928          | 0,2%        | 2011              | Cugy                  | 1'768         | 0,6%        | 2123                | Botterens              | 620           | 6,3%        |
| 2175               | Belfaux             | 3'278          | 0,1%        | 2016              | Fétigny               | 1'068         | 0,3%        | 2124                | Broc                   | 2'624         | -0,9%       |
| 2177               | Chézens             | 842            | -1,5%       | 2022              | Gletterens            | 1'101         | 2,6%        | 2125                | Bulle                  | 23'851        | 1,7%        |
| 2183               | Corminboeuf         | 2'715          | 1,0%        | 2025              | Lully                 | 1'178         | 3,7%        | 2128                | Châtel-sur-Montsalvens | 295           | 3,1%        |
| 2186               | Cottens             | 1'505          | -0,6%       | 2027              | Ménières              | 434           | -0,2%       | 2129                | Corbières              | 907           | 1,6%        |
| 2189               | Ependes             | 1'084          | -0,4%       | 2029              | Montagny              | 2'669         | 1,6%        | 2130                | Crésuz                 | 396           | 3,7%        |
| 2194               | Ferpicloz           | 266            | -2,6%       | 2035              | Nuvilly               | 444           | 2,8%        | 2131                | Echarlens              | 831           | -1,2%       |
| 2196               | Fribourg / Freiburg | 38'270         | -0,5%       | 2038              | Prévondavaux          | 71            | 9,2%        | 2134                | Grandvillard           | 847           | 0,1%        |
| 2197               | Givisiez            | 3'176          | 0,4%        | 2041              | Saint-Aubin           | 1'835         | 1,8%        | 2135                | Gruyères               | 2'210         | 0,5%        |
| 2198               | Granges-Paccot      | 3'768          | 0,5%        | 2043              | Sévaz                 | 303           | 4,8%        | 2137                | Hauteville             | 682           | 1,5%        |
| 2200               | Grolley             | 1'972          | 2,7%        | 2044              | Surpierre             | 722           | 1,8%        | 2138                | Jaun                   | 643           | -0,2%       |
| 2206               | Marly               | 8'136          | -0,7%       | 2045              | Vallon                | 454           | 1,6%        | 2140                | Marsens                | 1'956         | 2,6%        |
| 2208               | Matran              | 1'542          | 1,5%        | 2050              | Les Montets           | 1'521         | 3,0%        | 2143                | Morlon                 | 639           | 3,9%        |
| 2211               | Neyruz              | 2'665          | 3,9%        | 2051              | Delley-Portalban      | 1'175         | 2,7%        | 2145                | Le Pâquier             | 1'336         | -0,6%       |
| 2216               | Pierrafortscha      | 161            | 3,2%        | 2053              | Belmont-Broye         | 5'566         | 0,5%        | 2147                | Pont-la-Ville          | 600           | -1,2%       |
| 2217               | Ponthaux            | 751            | 1,1%        | 2054              | Estavayer             | 9'792         | 0,4%        | 2148                | Riaz                   | 2'788         | 0,5%        |
| 2220               | Le Mouret           | 3'139          | -0,7%       | 2055              | Cheyres-Châbles       | 2'338         | 0,0%        | 2149                | La Roche               | 1'735         | 1,7%        |
| 2225               | Senèdes             | 150            | -6,3%       |                   |                       |               |             | 2152                | Sâles                  | 1'440         | -1,7%       |
| 2226               | Treyvaux            | 1'481          | 0,8%        | <b>● La Glâne</b> |                       |               |             | 2153                | Sorens                 | 1'119         | 1,6%        |
| 2228               | Villars-sur-Glâne   | 12'202         | 1,2%        |                   |                       | <b>24'653</b> | <b>1,1%</b> | 2155                | Vaulruz                | 1'074         | 1,2%        |
| 2230               | Villarsel-sur-Marly | 72             | -15,3%      | 2061              | Auboranges            | 280           | -3,1%       | 2160                | Vuadens                | 2'431         | 1,1%        |
| 2233               | Hauterive           | 2'529          | 1,2%        | 2063              | Billens-Hennens       | 787           | 1,7%        | 2162                | Bas-Intyamon           | 1'549         | 5,9%        |
| 2234               | La Brillaz          | 2'053          | 0,3%        | 2066              | Chapelle              | 301           | 4,2%        | 2163                | Val-de-Charmey         | 2'545         | 2,2%        |
| 2235               | La Sonnaz           | 1'173          | -1,3%       | 2067              | Le Châtelard          | 365           | -1,9%       |                     |                        |               |             |
| 2236               | Gibloux             | 7'599          | 1,9%        | 2068              | Châtonnaye            | 828           | -2,2%       | <b>● La Veveyse</b> |                        |               |             |
| 2237               | Prez                | 2'248          | 0,5%        | 2072              | Ecublens              | 336           | -1,2%       |                     |                        | <b>19'210</b> | <b>2,2%</b> |
|                    |                     |                |             | 2079              | Grangettes            | 222           | 3,7%        | 2321                | Attalens               | 3'552         | 1,3%        |
|                    |                     |                |             | 2086              | Massonnens            | 532           | 0,9%        | 2323                | Bossonnens             | 1'515         | 0,5%        |
|                    |                     |                |             | 2087              | Mézières              | 1'045         | 0,0%        | 2325                | Châtel-St-Denis        | 7'188         | 3,8%        |
|                    |                     |                |             | 2089              | Montet                | 394           | 2,6%        | 2328                | Granges                | 863           | -2,0%       |
|                    |                     |                |             | 2096              | Romont                | 5'374         | 1,2%        | 2333                | Remaufens              | 1'155         | 1,3%        |
|                    |                     |                |             | 2097              | Rue                   | 1'522         | -0,1%       | 2335                | Saint-Martin           | 1'037         | 3,3%        |
|                    |                     |                |             | 2099              | Siviriez              | 2'282         | 1,6%        | 2336                | Semsaies               | 1'444         | 1,5%        |
|                    |                     |                |             | 2102              | Ursy                  | 3'270         | 1,9%        | 2337                | Le Flon                | 1'200         | -1,2%       |
|                    |                     |                |             | 2113              | Vuisternens-d.-Romont | 2'333         | 0,3%        | 2338                | La Verrerie            | 1'256         | 5,5%        |
|                    |                     |                |             | 2114              | Villorsonnens         | 1'497         | 4,0%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2115              | Torny                 | 975           | 0,8%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2117              | Villaz                | 2'310         | 1,1%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | <b>● Lac</b>      |                       |               |             |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             |                   |                       | <b>37'260</b> | <b>1,1%</b> |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2250              | Courgevaux            | 1'430         | 0,8%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2254              | Courtepin             | 5'470         | 0,2%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2257              | Cressier              | 1'001         | -0,3%       |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2258              | Fräschels             | 454           | -1,9%       |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2259              | Galmiz                | 725           | 6,9%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2260              | Gempenach             | 314           | 7,9%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2261              | Greg                  | 173           | -0,6%       |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2262              | Gurmels               | 4'409         | 1,1%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2265              | Kerzers               | 5'044         | 1,4%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2266              | Kleinbödingen         | 701           | 1,2%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2271              | Meyriez               | 573           | 1,1%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2272              | Misery-Courtion       | 2'115         | 2,9%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2274              | Muntelier             | 953           | -2,0%       |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2275              | Murten / Morat        | 8'270         | -0,3%       |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2276              | Ried                  | 1'169         | 0,6%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2278              | Ulmiz                 | 449           | 2,0%        |                     |                        |               |             |
|                    |                     |                |             | 2284              | Mont-Vully            | 4'010         | 4,7%        |                     |                        |               |             |

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidante permanente au 31 décembre 2019 dans la commune et son évolution par rapport à 2018 (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'État 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 2019 (état: 13.05.2020 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2019 pour les chiffres communaux et par district 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. Le taux de la construction se réfère au nombre de nouveaux logements construits par rapport au stock. Le taux de vacants est calculé avec le parc de logements de 2018.

### Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62  
1204 Genève

### Banque Cantonale de Fribourg

Bd de Pérolles 1  
1701 Fribourg

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

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

---

## 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).