



Le marché immobilier fribourgeois

Perspectives de l'économie fribourgeoise 2026



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Éditorial



Chère lectrice, cher lecteur,

Dans un environnement international marqué par les turbulences géopolitiques et les incertitudes inflationnistes, le marché immobilier fribourgeois fait preuve d'une solidité remarquable. La prudence s'impose certes, mais elle ne doit pas occulter la robustesse des fondamentaux de notre canton.

Les taux hypothécaires demeurent attractifs, offrant une visibilité appréciable aux ménages comme aux investisseurs. Plus structurellement, Fribourg continue d'enregistrer une croissance démographique et économique supérieure à la moyenne nationale, soutenant durablement la demande en logements.

Cette demande se heurte toutefois à une offre limitée, maintenant une pression à la hausse sur les prix de la propriété, tandis que le marché locatif reste tendu. Par ailleurs, une évolution notable se dessine : la rénovation s'impose face à la construction neuve, traduisant une volonté accrue d'améliorer la performance énergétique et la durabilité du parc immobilier existant.

Les défis demeurent bien réels. Contraintes d'aménagement, hausse des coûts et risques liés au changement climatique exigent une vision de long terme et une approche responsable.

Dans ce contexte en mutation, notre rôle est plus essentiel que jamais : accompagner nos clientes et clients avec proximité, expertise et discernement. Plus que jamais, l'immobilier demeure une valeur refuge – à condition d'être abordé avec lucidité et dans une perspective résolument durable.

Pour en savoir plus, je vous souhaite une excellente lecture de cette nouvelle édition.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Wenger', written in a cursive style.

Daniel Wenger, Président de la Direction Générale
Banque Cantonale de Fribourg

LocationSpot :

En complément aux analyses publiées dans cette édition, la BCF met à votre disposition son nouvel outil en ligne, Location Spot qui vous donnera des informations supplémentaires sur les indicateurs d'emplacement de votre région.

Pour des analyses interactives, veuillez scanner ce code QR ou cliquer sur ce [lien](#).



Contexte et perspectives

Un contexte encore favorable à l'immobilier

Au début de l'année 2026, le contexte économique reste globalement favorable à la propriété et à l'investissement immobilier. Les taux d'intérêt demeurent bas : les hypothèques fixes à 10 ans se sont stabilisées entre 1,8% et 2% depuis le début de 2025. Certes, ces niveaux sont supérieurs à ceux de 2019-2021, mais ils restent attractifs. Cette stabilité améliore surtout la visibilité et facilite la planification des projets.

Le canton de Fribourg continue par ailleurs de se distinguer par son dynamisme démographique. Sa population a progressé de 1,2% en 2025, en léger ralentissement par rapport à 2024 (+1,5%), mais à un rythme toujours solide et supérieur à la moyenne suisse (+0,8%). L'attractivité économique du canton se confirme également : la création d'entreprises y dépasse la moyenne nationale et le taux de chômage reste inférieur.

Incertitudes plus marquées et points de vigilance

Néanmoins, les risques et incertitudes se sont récemment accrus. Le contexte géopolitique mondial s'est complexifié, notamment avec les tensions au Proche-Orient et la fermeture du détroit d'Ormuz, qui perturbe le trafic maritime et exerce une pression haussière sur les prix de l'énergie. L'évolution de l'inflation devient plus incertaine. À ce stade, aucune hausse des taux directeurs n'est toutefois anticipée : l'inflation reste faible et la force du franc suisse contribue à contenir les pressions. Mais la situation peut évoluer rapidement.

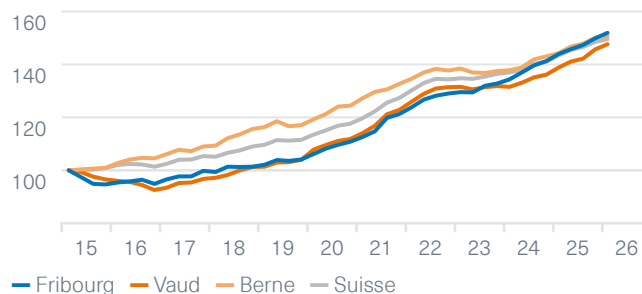
Autre point de vigilance : le marché de l'emploi, dont le dynamisme ralentit nettement en 2026. Entre incertitudes conjoncturelles, tensions géopolitiques, freins au commerce mondial et gains d'efficacité liés à l'intelligence artificielle, les entreprises se montrent plus prudentes dans leurs embauches. Cela pèse sur la croissance démographique et, par conséquent, sur la demande de logements, mais aussi sur celle de surfaces de bureaux.

Tendances 2026

Dans ce contexte, le marché de la propriété devrait rester orienté à la hausse en 2026. Le faible niveau des taux, l'attractivité du canton et une offre toujours limitée soutiennent les prix, même si les incertitudes devraient modérer la dynamique par rapport à 2025. Du côté locatif, le marché demeure tendu. Malgré un ralentissement attendu de la demande, le déséquilibre accumulé entre offre et demande mettra du temps à se résorber. Les loyers de l'offre devraient ainsi encore progresser en 2026, mais de manière limitée. Enfin, le segment des bureaux devrait davantage subir le ralentissement économique, avec une quasi-stagnation des loyers et une polarisation accrue entre emplacements centraux et périphériques.

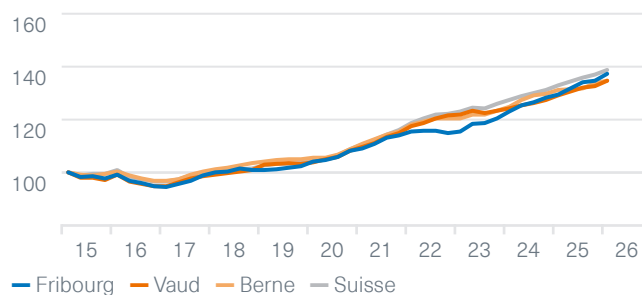
Villas : indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100 : 1^{er} trim. 2015, état : 1^{er} trim. 2026



Appartements en PPE : indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100 : 1^{er} trim. 2015, état : 1^{er} trim. 2026



Canton de Fribourg : principales tendances pour 2026

	Offre	Demande	Prix/loyers
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

Alors qu'en début d'année les attentes allaient vers un assouplissement des taux directeurs, la situation a considérablement changé dans l'ensemble des économies développées à la suite du conflit au Moyen Orient. Le choc énergétique et la hausse des prix des produits pétroliers qui en ont résulté ont provoqué une accélération de l'inflation, ce qui a modifié les perspectives à court terme. Aux États Unis, les marchés anticipent désormais une hausse des taux au début de l'année 2027, tandis qu'en Europe une réaction pourrait intervenir dès l'été 2026. En Suisse, le marché suggère également des pressions haussières sur les taux, les prix à la consommation ayant progressé de 0,6% en avril contre 0,3% en mars. L'inflation demeure toutefois en dessous du seuil de tolérance de la BNS, qui affirme que les perspectives d'inflation à moyen terme n'ont pas changé.

Le marché de la villa

La construction neuve reste faible

La construction neuve de villas reste atone dans le canton de Fribourg : entre le 2^e trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026, environ 480 demandes de permis ont été déposées, soit une baisse de 13% sur un an et un niveau inférieur de 20% à la moyenne décennale. Le canton s'inscrit ainsi dans la tendance nationale, marquée par un recul de la construction de logements individuels. Les volumes d'investissement demeurent pourtant élevés, mais cela s'explique avant tout par la hausse des coûts de construction, le durcissement des exigences réglementaires et l'élévation des standards de qualité.

Forte accélération des rénovations

À l'inverse, les rénovations connaissent un fort essor à court terme. Près de 500 demandes de permis ont été enregistrées au cours des 4 derniers trimestres, soit un niveau supérieur de 60% à la moyenne décennale. Pour la première fois en dix ans, les projets de transformation dépassent ceux de construction neuve. Cette évolution s'explique notamment par les mesures d'incitations, les incertitudes liées aux prix de l'énergie et l'anticipation de la suppression de la valeur locative. De nombreux propriétaires cherchent à engager des travaux avant l'entrée en vigueur de la réforme afin de bénéficier encore de déductions fiscales, ce qui alimente une hausse temporaire des rénovations.

L'offre diminue encore légèrement

La faiblesse de la construction neuve pèse sur l'offre disponible. Le taux de l'offre des villas s'établit à 2,9% au 1^{er} trimestre 2026, soit une baisse de 0,2 point par rapport au même trimestre de 2025. Les districts de la Singine et du Lac présentent actuellement les taux de l'offre les plus bas. Parallèlement, la multiplication des travaux de rénovation devrait améliorer progressivement la qualité et la durabilité du parc de maisons dans le canton.

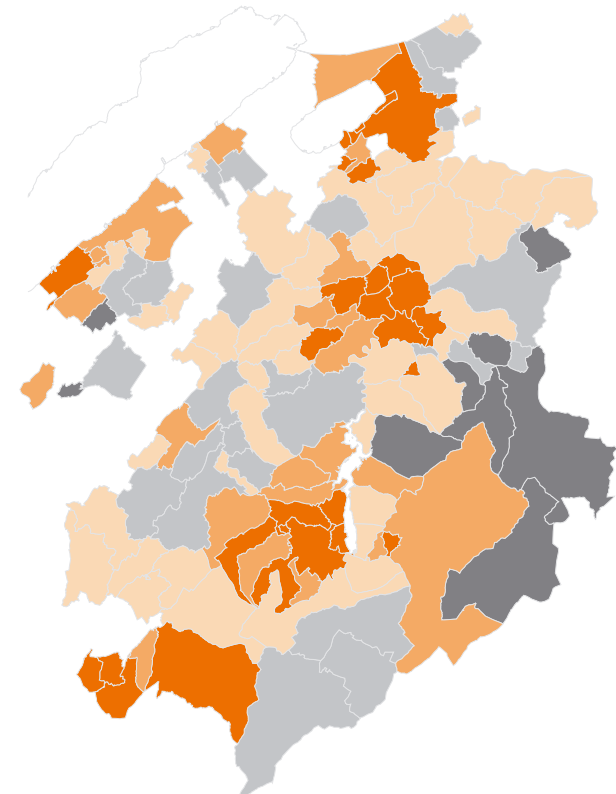
Prix : la dynamique haussière continue

Dans le contexte d'offre limitée et de demande soutenue, les prix des villas ont poursuivi leur progression. Entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026, ils ont augmenté de 5,6%, soit une hausse supérieure à la moyenne suisse et à la tendance de long terme. Cette dynamique entraîne un rapprochement des prix avec le canton de Berne : l'écart, qui était encore de 15% en 2021, n'est plus que d'environ 5% début 2026. À l'échelle régionale, la hausse est particulièrement marquée dans le district du Lac, en raison d'une offre restreinte, ainsi que dans la Veveyse et la Broye, portées par une forte croissance démographique.

La progression des prix devrait se poursuivre en 2026, soutenue par la rareté de l'offre et l'amélioration qualitative du parc. Toutefois, le rythme de hausse devrait ralentir dans un contexte économique et démographique moins dynamique.

Villas : atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état : 1^{er} trimestre 2026

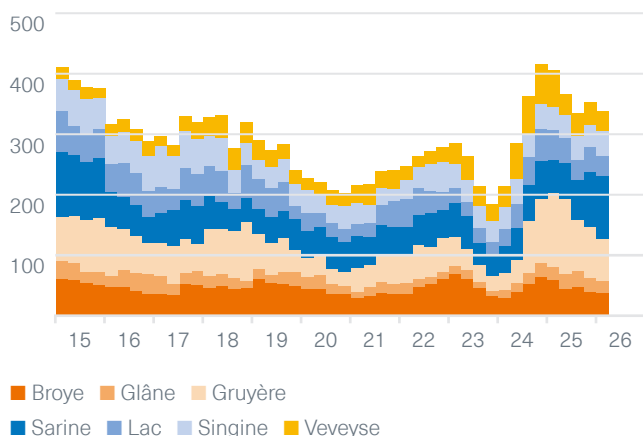


■ Jusqu'à 1,15 mio ■ 1,15 à 1,25 mio ■ 1,25 à 1,35 mio
■ 1,35 à 1,45 mio ■ 1,45 mio et plus

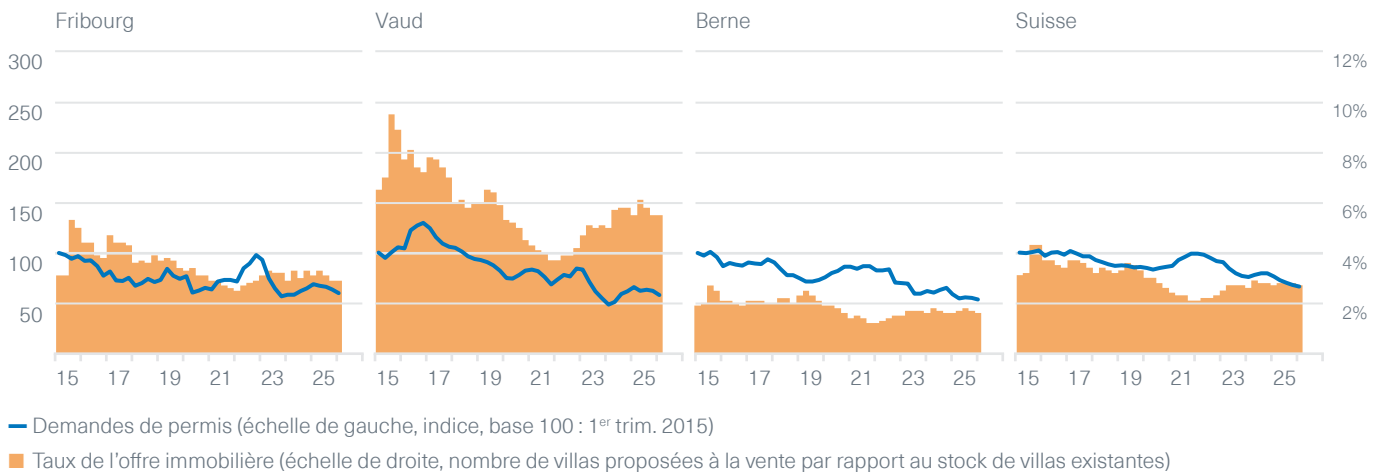


Pour des données à jour et par commune veuillez scanner ce code QR ou cliquer sur ce [lien](#).

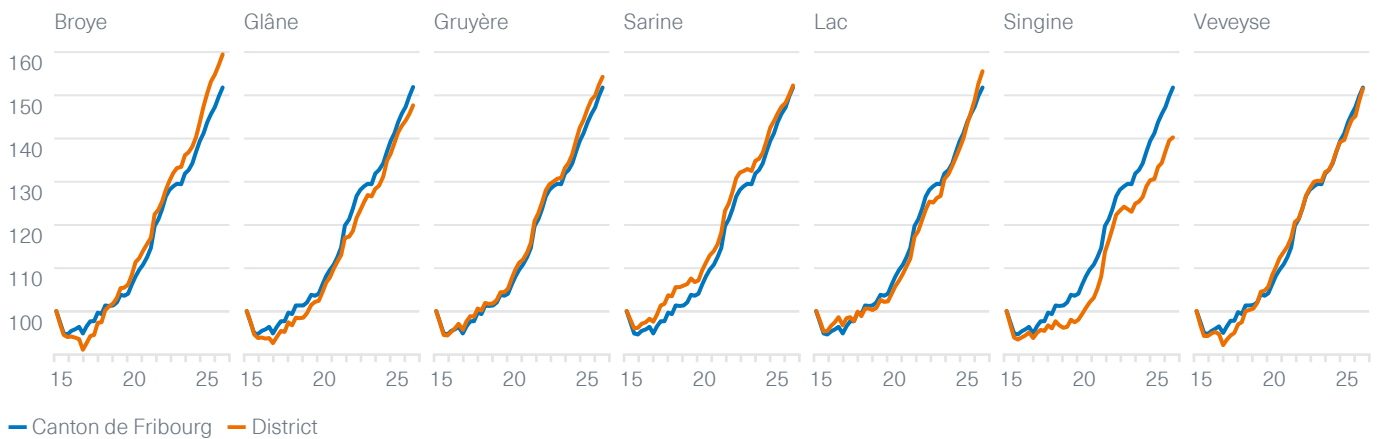
Villas : volume de construction dans le canton de Fribourg
Coûts en mio CHF des projets autorisés à la construction



Villas : taux de l'offre immobilière et activités de construction



Villas : indices des prix de transaction



Villas : principaux indicateurs

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix de transaction	
	T1 2026	2015–2025	2025	2015–2025	2023	2015–2023	T1 2026	2015–2025
District								
Broye	3,8%	4,4%	1,8%	1,6%	1,0%	1,3%	1'384'000	4,9%
Glâne	4,1%	4,1%	0,7%	1,7%	0,7%	1,2%	1'310'000	4,2%
Gruyère	3,1%	4,6%	1,1%	1,4%	1,2%	1,0%	1'439'000	4,6%
Sarine	3,1%	3,3%	1,2%	1,6%	1,0%	1,0%	1'468'000	4,5%
Lac	2,1%	2,5%	1,2%	1,5%	0,8%	1,1%	1'461'000	4,7%
Singine	1,4%	1,8%	0,9%	1,3%	0,5%	0,8%	1'272'000	3,5%
Veveyse	3,4%	4,3%	0,3%	0,8%	0,6%	1,0%	1'514'000	4,3%
Canton								
Fribourg	2,9%	3,5%	1,1%	1,5%	0,9%	1,0%	1'410'000	4,4%
Vaud	5,5%	5,9%	0,9%	1,0%	0,5%	0,7%	1'981'000	3,9%
Berne	1,6%	1,8%	1,1%	1,6%	0,3%	0,5%	1'483'000	4,4%
Suisse	2,7%	3,0%	1,0%	1,4%	0,5%	0,6%	1'745'000	4,1%

Taux de l'offre/de vacants/de construction : taux actuels et taux moyens pour les périodes définies ; les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

Prix : objet moyen (défini à la page 12) ; prix T1 2026 = moyenne observée entre T4 2025 et T1 2026 ; évolution : taux de croissance annuels moyens.

Le marché de la PPE

Les prix augmentent fortement

Le marché des appartements en PPE reste très dynamique à Fribourg. Les prix de transaction ont progressé de 6,1% sur un an au 1^{er} trimestre 2026, soit plus du double de la hausse observée dans le canton de Berne (+2,7%). Cette progression concerne l'ensemble des districts, avec des hausses comprises entre +3,3% dans la Glâne et +7,9% dans la Sarine. Un appartement en PPE « standard » atteint ainsi un prix moyen de 882 000 francs. Les écarts régionaux restent modérés : la Glâne demeure le district le plus abordable, avec 781 000 francs en moyenne, et le seul encore accessible sous le seuil des 800 000 francs. La Sarine et la Veveyse restent les plus chères, avec des prix dépassant les 900 000 francs.

La dynamique haussière s'explique d'abord par une demande soutenue. Le canton a accueilli environ 4000 habitants supplémentaires en 2025, renforçant les besoins en logement. Dans un contexte de marché locatif tendu et coûteux, une part croissante de la demande se reporte vers la propriété, d'autant que les taux hypothécaires restent attractifs.

Construction en reprise, offre sous pression

Parallèlement, l'offre se contracte. Le taux de l'offre des appartements en PPE est passé de 6,7% à 5,7% entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026. Ce recul peut sembler paradoxal, alors même que l'activité de construction montre des signes de reprise : les volumes d'investissement restent très élevés (plus de 800 millions de francs), et les demandes de permis se situent 12% au-dessus de la moyenne décennale. Toutefois, cette hausse ne se traduit pas par une augmentation de l'offre disponible.

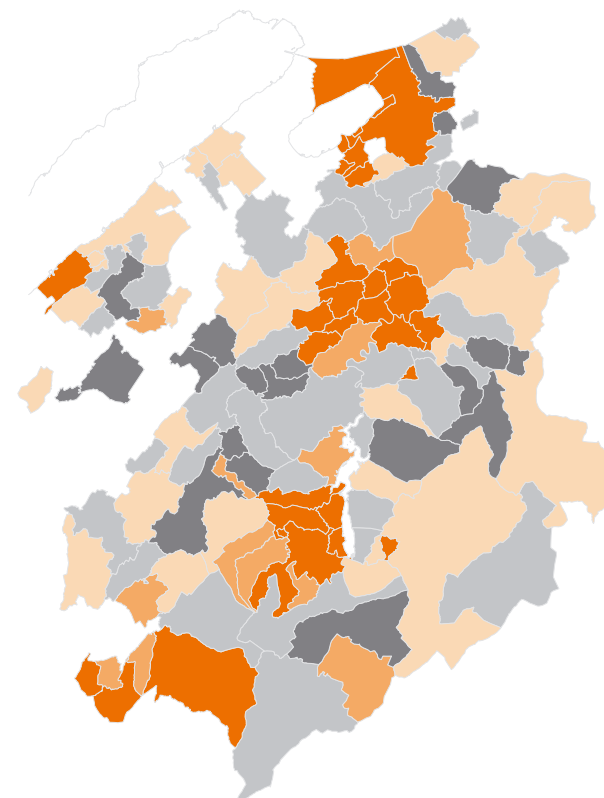
Cela s'explique en partie par les contraintes d'aménagement du territoire. Les possibilités de construction sur terrain vierge étant limitées, le développement repose de plus en plus sur la densification, souvent via des démolitions-reconstructions. Au niveau national, plus de la moitié des nouveaux logements en sont issus en 2025. Ces opérations, plus complexes et plus coûteuses, impliquent dans un premier temps la disparition de logements existants. En conséquence, le solde net de nouveaux logements reste limité, ce qui maintient la pression sur l'offre.

Pas de détente attendue sur l'offre

Par ailleurs, les tensions au Proche-Orient font craindre une nouvelle hausse des prix de l'énergie et de la construction, susceptible de freiner à nouveau la construction neuve. Dans ce contexte, aucune extension de l'offre n'est attendue à court terme. Les prix des PPE devraient par conséquent continuer à progresser en 2026, mais avec une dynamique plus limitée en raison du ralentissement attendu de la croissance démographique.

Appartements en PPE : atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état : 1^{er} trimestre 2026



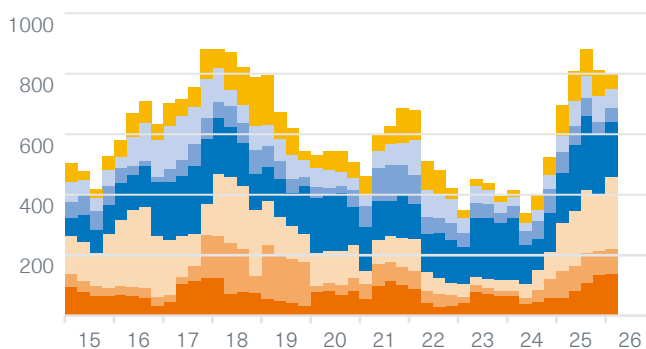
■ Jusqu'à 750'000 ■ 750'000 à 800'000 ■ 800'000 à 850'000
■ 850'000 à 900'000 ■ 900'000 et plus



Pour des données à jour et par commune veuillez scanner ce code QR ou cliquer sur ce [lien](#).

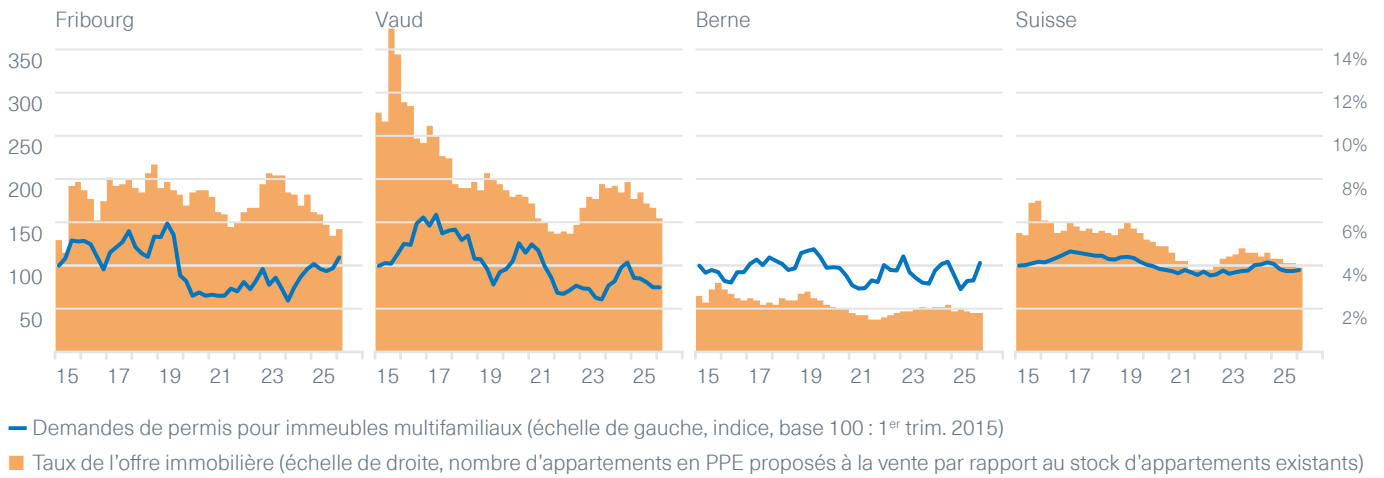
Immeubles multifamiliaux : volume de construction

Coûts en mio CHF des projets autorisés à la construction

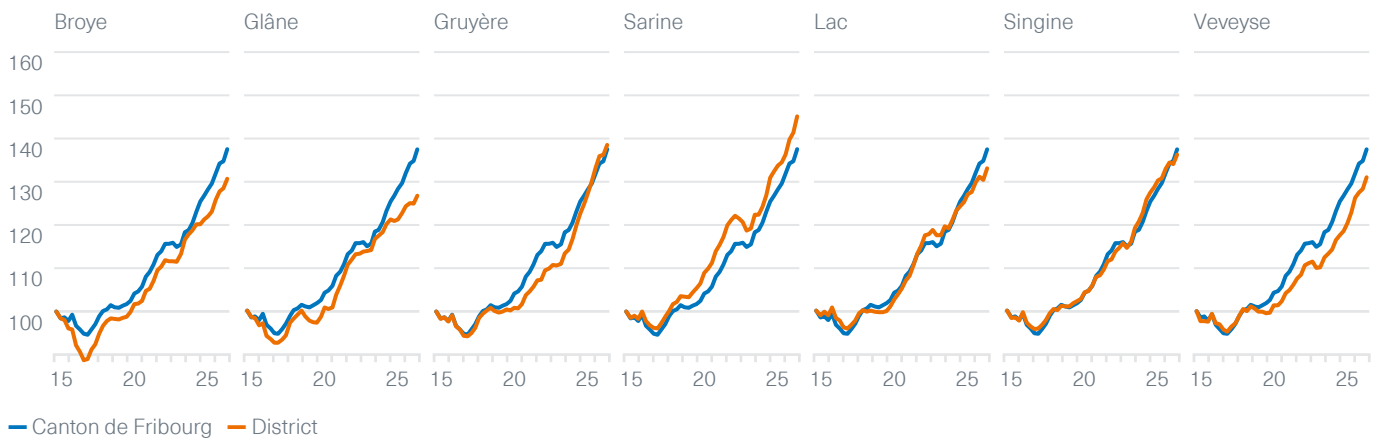


■ Broye ■ Glâne ■ Gruyère
■ Sarine ■ Lac ■ Singine ■ Veveyse

Appartements en PPE : taux de l'offre immobilière et activités de construction



Appartements en PPE : indices des prix de transaction



Appartements en PPE : principaux indicateurs

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix de transaction	
	T1 2026	2015–2025	2025	2015–2025	2023	2015–2023	T1 2026	2015–2025
District								
Broye	11,6%	10,3%	1,8%	1,6%	2,8%	3,5%	824'000	2,9%
Glâne	9,9%	10,4%	0,7%	1,7%	1,2%	2,8%	781'000	2,6%
Gruyère	4,8%	11,4%	1,1%	1,4%	1,8%	2,8%	887'000	3,6%
Sarine	5,9%	5,9%	1,2%	1,6%	1,0%	1,6%	962'000	3,8%
Lac	3,0%	3,9%	1,2%	1,5%	1,2%	2,3%	854'000	3,1%
Singine	1,6%	2,4%	0,9%	1,3%	1,6%	1,9%	807'000	3,3%
Veveyse	8,5%	11,1%	0,3%	0,8%	2,8%	3,8%	914'000	2,9%
Canton								
Fribourg	5,7%	7,1%	1,1%	1,5%	1,5%	2,3%	882'000	3,4%
Vaud	6,2%	8,1%	0,9%	1,0%	1,3%	1,5%	1'354'000	3,3%
Berne	1,8%	2,2%	1,1%	1,6%	0,7%	0,9%	999'000	3,4%
Suisse	3,9%	5,0%	1,0%	1,4%	1,3%	1,5%	1'228'000	3,5%

Taux de l'offre/de vacants/de construction : taux actuels et taux moyens pour les périodes définies ; les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

Prix : objet moyen (défini à la page 12) ; prix T1 2026 = moyenne observée entre T4 2025 et T1 2026 ; évolution : taux de croissance annuels moyens.

Le marché des immeubles de rendement

La pénurie de l'offre entrave la mobilité résidentielle

Le marché du logement locatif demeure sous pression : l'offre est limitée, les loyers progressent et la mobilité résidentielle diminue. Début 2026, aucune détente significative ne se profile : depuis une année, le taux de l'offre oscille entre 4% et 4,5%, bien en dessous de la moyenne des dix années précédentes (près de 8%). Ce manque d'offre se traduit aussi par un recul de la mobilité : en 2024, le taux de déménagement n'était plus que de 9,2%, soit son niveau le plus bas en dix ans.

Loyers de l'offre : la hausse continue

Dans le même temps, la croissance démographique soutenue (+1,2% en 2025) continue d'alimenter la demande. L'écart entre offre et besoins se creuse et les loyers de l'offre continuent d'augmenter : ils ont progressé de 2,9% sur un an au 1^{er} trimestre 2026, soit plus du double de la moyenne nationale (+1,3%). Pour 2026, un certain apaisement de la dynamique est attendu. Le ralentissement démographique devrait modérer la demande supplémentaire, tandis que la baisse du taux de référence hypothécaire pourrait entraîner une légère diminution des loyers des baux en cours, avec un effet indirect sur les loyers de l'offre.

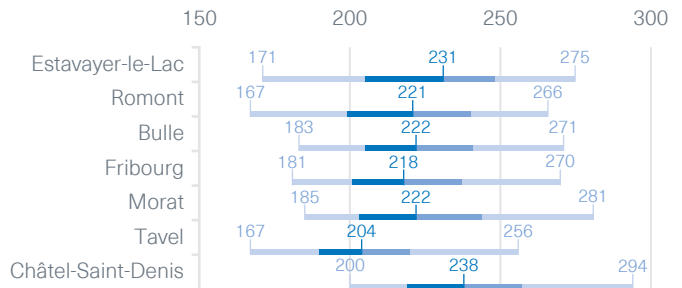
Un marché attrayant pour les investisseurs

Pour les investisseurs, le marché résidentiel reste très attractif. Les risques de vacance sont faibles et les alternatives d'investissement sont limitées dans un environnement de taux bas – le rendement des obligations d'État s'établissait à 0,4% en avril 2026. Dans ce contexte, l'appétence des investisseurs pour les immeubles de rendement résidentiels reste élevée et leur propension à payer augmente : en 2025, les prix de transaction des immeubles de rendement ont progressé de 5,8% à l'échelle nationale.

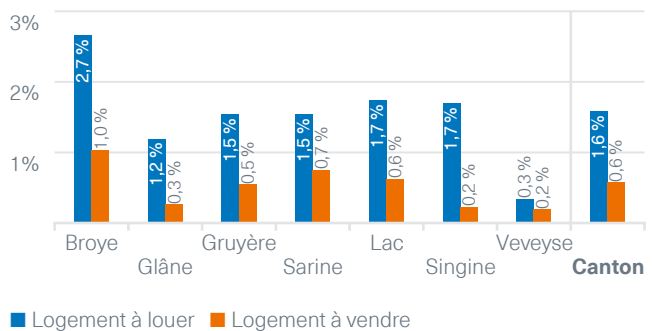
Bureaux : un contexte plus exigeant

La création d'emplois a fortement ralenti en Suisse : les secteurs des technologies de l'information, des télécommunications et de la finance ont perdu en dynamisme. Les perspectives pour 2026 restent prudentes, avec une progression attendue de seulement 0,4% au niveau national. Dans un contexte géopolitique incertain, marqué par des freins au commerce international et des gains d'efficacité liés à l'intelligence artificielle, les entreprises adoptent une attitude plus réservée en matière de recrutement. Les évolutions structurelles, comme le télétravail et le desk sharing, ne sont désormais plus compensées par la croissance de l'emploi. La commercialisation des surfaces devrait donc devenir plus exigeante en 2026, avec des durées d'insertion plus longues. Une polarisation accrue des loyers est attendue : les emplacements centraux devraient mieux résister, tandis que les zones périphériques resteront sous pression.

Logements locatifs : niveau des loyers par chef-lieu
Quantiles, en CHF/m² et par an, état : 1^{er} trimestre 2026

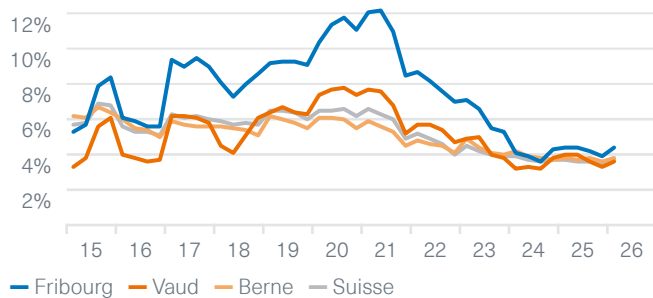


Logements locatifs : taux de logements vacants par district
État : juin 2025



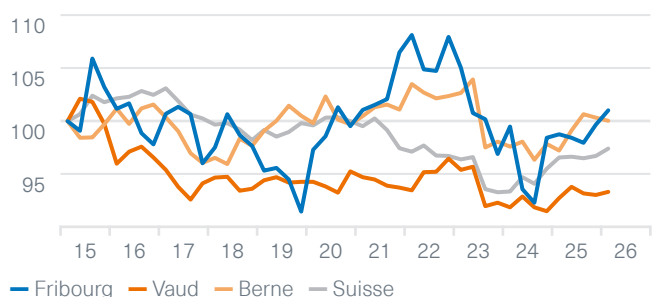
Logements locatifs : taux de l'offre

Logements proposés à la location par rapport au stock, état : 1^{er} trim. 2026



Bureaux : indices des loyers de l'offre

Base 100 : 1^{er} trim. 2015, état : 1^{er} trim. 2026



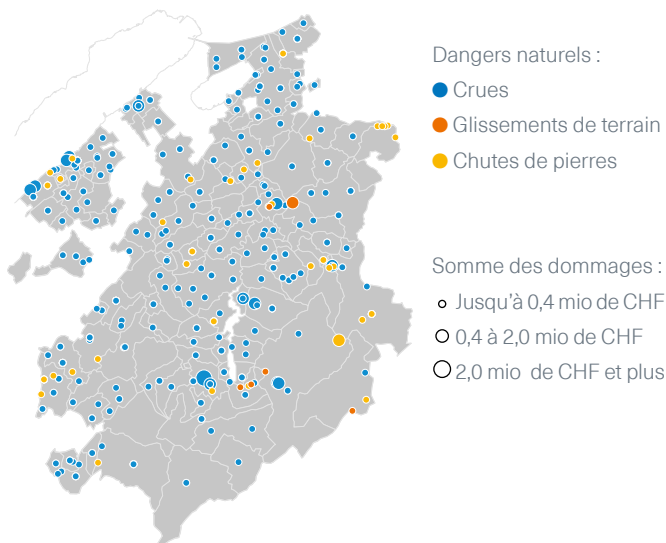
Dangers naturels : évolutions et perspectives

Des crues nombreuses mais peu sévères

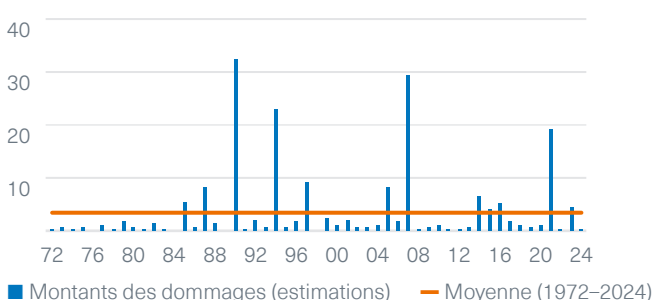
Selon la base de données de l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL), 490 événements dommageables ont été enregistrés dans le canton de Fribourg entre 2015 et 2024. Quatre types de risques sont considérés : les crues, les glissements de terrain, les laves torrentielles et les chutes de pierres.

La grande majorité de ces événements concerne les crues, avec 447 cas recensés. Les glissements de terrain représentent 37 événements, tandis que les chutes de pierres restent marginales avec seulement 6 cas. Aucun cas de lave torrentielle n'a été enregistré sur la période. La plupart des événements se situent dans la catégorie de faible intensité, avec des coûts estimés à moins de 400 000 francs. Parmi les crues, 13 événements ont causé des dommages compris entre 400 000 et 2 millions de francs, et un seul événement a dépassé ce seuil. Ce dernier fait référence à un violent orage de grêle survenu dans le district de la Gruyère durant l'été 2021, lequel a engendré des dommages significatifs aux bâti-

Dommages causés par les dangers naturels
2015-2024



Canton de Fribourg : Dommages liés aux dangers naturels
Dommages totaux en mio. de CHF, corrigés de l'inflation, état : 2024



Remarque : sont considérés les dommages liés aux crues, glissements de terrain, laves torrentielles et chutes de pierres

ments (toitures, fenêtres, stores, etc.), accompagnés de nombreuses inondations et infiltrations d'eau dans des habitations et des bâtiments publics. Parmi les événements de gravité moyenne figurent également plusieurs crues à Estavayer-le-Lac, notamment en 2015 et à deux reprises en 2021, liées à de fortes précipitations et à la montée du niveau du lac de Neuchâtel.

Avec environ 15 événements pour 10 000 habitants sur dix ans, Fribourg apparaît comme un canton relativement exposé aux dangers naturels, en particulier aux crues. Cette situation s'explique par une hydrographie dense, composée de lacs, de rivières importantes (Sarine, Glâne, Broye, Singine) ainsi que de nombreux cours d'eau secondaires. À titre de comparaison, la moyenne suisse s'établit à environ 9 événements pour 10 000 habitants sur la même période. Malgré cette exposition, les dégâts restent contenus, avec très peu d'événements de grande ampleur. Sur la même période, le Valais en a connu 33 dépassant les 2 millions de francs, contre un seul à Fribourg.

Impact des dangers naturels sur les prix des maisons individuelles

Les dangers naturels ont un impact mesurable sur les prix immobiliers. Une étude récente de Wüest Partner, fondée sur 28 000 transactions de maisons individuelles en Suisse (entre 2022 et 2024), montre qu'une exposition élevée aux dangers entraîne une décote significative. À caractéristiques comparables, une maison située en zone de danger élevé (niveau 4 ou 5 sur une échelle de 5) vaut en moyenne 1,8% de moins en cas de risque de crue, 2,3% pour le ruissellement de surface, 3,0% pour les glissements de terrain et jusqu'à 4,9% pour les avalanches (risque peu présent dans le canton de Fribourg). Pour une villa fribourgeoise d'une valeur de 1,4 million de francs, cela représente une moins-value potentielle d'environ 25 200 francs en cas de risque élevé de crue, 32 200 francs pour le ruissellement et jusqu'à 42 000 francs pour un risque élevé de glissement de terrain.

Des risques appelés à s'intensifier

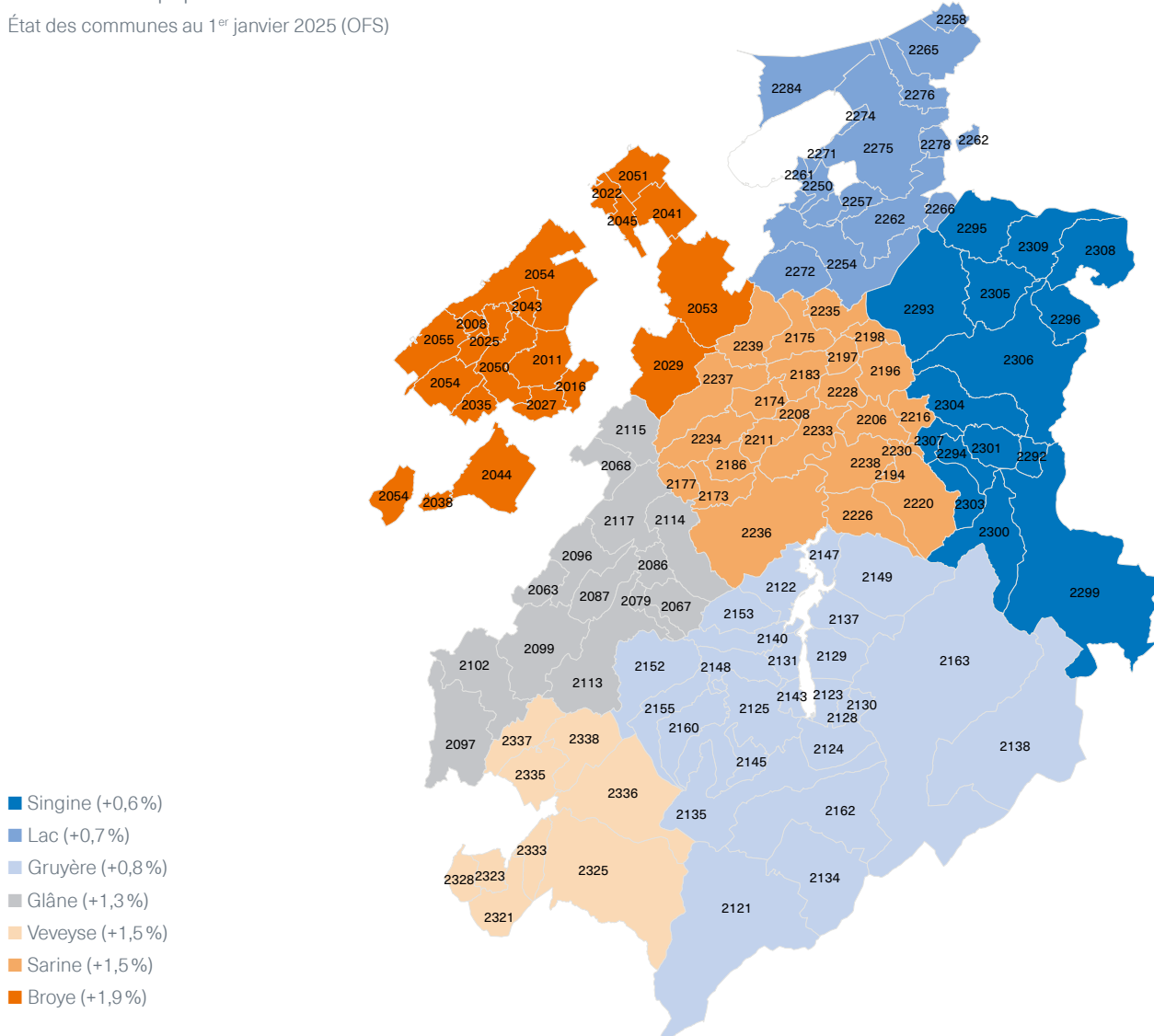
À l'avenir, les risques d'intempéries pourraient s'intensifier sous l'effet du changement climatique. Un air plus chaud contient davantage d'humidité, ce qui favorise des précipitations plus intenses et des événements météorologiques plus extrêmes. À l'horizon 2050, les épisodes de fortes pluies devraient devenir plus fréquents à Fribourg, augmentant ainsi le niveau d'exposition des bâtiments. Parallèlement, les vagues de chaleur devraient également se multiplier. Bien que leurs effets soient moins spectaculaires, elles peuvent accélérer le vieillissement des matériaux, provoquer des dilatations et réduire le confort thermique des logements. Dans ce contexte, les mesures d'adaptation et de rénovation sont de plus en plus importantes afin de limiter les dommages et préserver la valeur du parc immobilier, aujourd'hui comme à l'avenir.

Évolution de la population

N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution
	■ Singine	46'942	+0,6 %	2147	Pont-la-Ville	647	+6,2%	2216	Pierrafortscha	1'148	-1,3%
2292	Brünisried	738	+1,4%	2148	Riaz	2'925	-0,2%	2239	Grolley-Ponthaux	2904	-0,2%
2293	Düdingen	9'325	+2,2%	2149	La Roche	2'085	+6,3%	2220	Le Mouret	3'320	-0,8%
2294	Giffers	1'718	+0,6%	2152	Sâles	1'477	+0,8%	2226	Treyvaux	1'641	±0,0%
2295	Bösingen	3'336	-0,7%	2153	Sorens	1'125	+2,3%	2228	Villars-sur-Glâne	12'648	+1,0%
2296	Heitenried	1'411	+0,5%	2155	Vaulruz	1'108	-1,6%	2230	Villarsel-sur-Marly	66	-4,3%
2299	Plaffeien	3'728	+1,0%	2160	Vuadens	2'581	-0,1%	2233	Hauterive	2'678	-0,8%
2300	Plasselb	1'101	+1,2%	2162	Bas-Intyamon	1'759	+1,4%	2234	La Brillaz	2'232	+1,4%
2301	Rechthalten	1'161	-0,3%	2163	Val-de-Charmey	2'724	-0,2%	2235	La Sonnaz	1'478	+1,3%
2303	St. Silvester	1'062	-0,3%		■ Glâne	27'394	+1,3%	2236	Gibloux	8'708	+3,9%
2304	St. Ursen	1'388	-2,2%	2063	Billens-Hennens	913	+0,3%	2237	Prez	2'493	+1,0%
2305	Schmitten	4'302	+0,4%	2067	Le Châtelard	362	-0,5%	2238	Bois-d'Amont	2'486	+2,7%
2306	Tafers	8'029	+0,1%	2068	Châtonnaye	855	-0,6%		■ Broye	37'287	+1,9%
2307	Tentlingen	1'372	-0,4%	2079	Grangettes	217	+3,3%	2008	Châtillon (FR)	549	+3,8%
2308	Ueberstorf	2'416	-0,7%	2086	Massonnens	604	+1,2%	2011	Cugy (FR)	2'078	+2,2%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'855	+0,8%	2087	Mézières (FR)	1'210	+4,1%	2022	Gletterens	1'158	+0,3%
	■ Lac	39'757	+0,7%	2096	Romont (FR)	6'283	+2,4%	2025	Lully (FR)	1'235	+0,8%
2250	Courgevaux	1'427	-1,7%	2097	Rue	2'629	-0,1%		Fétigny-Ménières	1'738	+0,7%
2254	Courtepin	5'845	+1,3%	2099	Siviriez	2'706	+0,9%	2016	<i>Fétigny</i>		
2257	Cressier	1'117	+0,6%	2102	Ursy	4'078	+0,6%	2027	<i>Ménières</i>		
2258	Fräschels	437	-1,8%	2113	Vuisternens-d-Rom.	2'416	+1,1%	2029	Montagny (FR)	3'104	+2,3%
2261	Greng	181	+2,8%	2114	Villorsonnens	1'594	+3,2%	2035	Nuvilly	494	-1,4%
2262	Gurmels	5'148	+1,1 %	2115	Torny	1'107	+1,2%	2038	Prévondavaux	108	-3,6%
<i>2278</i>	<i>Ulmiz</i>			2117	Villaz	2'420	+0,4%	2041	Saint-Aubin (FR)	2'111	+3,8%
2265	Kerzers	5'559	+1,6%		■ Veveyse	21'971	+1,5%	2043	Sévaz	325	+2,2%
2266	Kleinböisingen	698	-1,0%	2321	Attalens	3'688	-0,1%	2044	Surpierre	1'256	+3,7%
2271	Meyriez	583	+2,6%	2323	Bossonnens	1'662	+4,3%	2045	Vallon	541	+0,7%
2272	Misery-Courtion	2'399	+0,3%	2325	Châtel-Saint-Denis	8'936	+1,7%	2050	Les Montets	1'581	+0,8%
2274	Muntelier	1'017	+3,4%	2328	Granges	1'006	+2,9%	2051	Delley-Portalban	1'351	+1,9%
2276	Ried bei Kerzers	1'285	+3,5%	2333	Remaufens	1'466	+2,6%	2053	Belmont-Broye	6'307	+2,7%
2284	Mont-Vully	4'546	-0,3%	2335	Saint-Martin	1'061	+1,8%	2054	Estavayer	10'801	+1,4%
2275	Murten/Morat	9'515	-0,2%	2336	Semsaies	1'596	+1,4%	2055	Cheyres-Châbles	2'550	+2,3%
	■ Gruyère	62'954	+0,8%	2337	Le Flon	1'225	+1,0%				
2121	Haut-Intyamon	1'770	-0,2%	2338	La Verrerie	1'331	-1,5%				
2122	Pont-en-Ogoz	2'051	+0,6%		■ Sarine	114'584	+1,5%				
2123	Botterens	747	-2,4%	2173	Autigny	841	±0,0%				
2124	Broc	2'945	+3,3%	2174	Avry	1'964	+1,0%				
2125	Bulle	27'257	+0,5%	2175	Belfaux	3'452	+0,2%				
2128	Chât.-s.-Montsalv.	354	-1,4%	2177	Chénens	907	+2,6%				
2129	Corbières	1'039	-0,4%	2183	Corminboeuf	3'112	+2,7%				
2130	Crésuz	509	+4,9%	2186	Cottens	1'603	+4,8%				
2131	Echarlens	825	-2,6%	2194	Ferpicloz	242	-2,8%				
2134	Grandvillard	924	+2,0%	2196	Fribourg/Freiburg	39'641	+1,0%				
2135	Gruyères	2'353	+0,7%	2197	Givisiez	3'498	+1,6%				
2137	Hauteville	750	+0,8%	2198	Granges-Paccot	3'984	+0,1%				
2138	Jaun	659	+0,2%	2206	Marly	9'570	+3,8%				
2140	Marsens	2'093	-1,6%	2208	Matran	2'096	+10,3%				
2143	Morlon	790	+2,5%	2211	Neyruz	2'872	+0,2%				
2145	Le Pâquier	1'457	+5,1%								

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2025 dans la commune et à son évolution par rapport au 31 décembre 2024 (source : Sstat). Communes en bleu = communes qui ont fusionné au 1^{er} janvier 2026.

Évolution de la population entre 2024 et 2025
État des communes au 1^{er} janvier 2025 (OFS)



Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Vaud	Berne	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2024–2025	+2,0%	+1,4%	+0,9%	+1,6%	+0,6%	+0,6%	+1,5%	+1,2%	+1,0%	+0,4%	+0,8%
Taux de croissance annuel moyen (2015–2025)	+1,9%	+1,6%	+1,8%	+0,9%	+1,2%	+0,8%	+2,1%	+1,3%	+1,1%	+0,6%	+0,9%
Part des étrangers (2025)	22,1%	23,6%	30,1%	31,3%	23,6%	13,7%	23,4%	25,8%	34,2%	18,6%	27,7%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2025.1–2026.1	+4,9%	+6,6%	+7,8%	+2,9%	+5,2%	+3,2%	+6,0%	+4,5%	+4,8%	+3,3%	+3,8%
Chômage											
2025	2,7%	2,5%	2,7%	3,3%	1,8%	1,3%	2,5%	2,6%	4,5%	2,1%	2,8%
Taux moyen 2020–2025	2,5%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,0%	2,3%	2,6%	3,9%	2,0%	2,6%

Impressum

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseil 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 résidente, 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) ; Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage WSL (dommages causés par les dangers naturels) ; Infopro Digital (demandes de permis et permis de construire) et Banque Cantonale de Fribourg (taux hypothécaires) ; chiffres provisoires pour la population en 2025 (état : mars 2026 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2025 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 suivi régulier du marché immobilier en s'appuyant sur une base de données alimentée par les annonces immobilières publiées dans la presse écrite et sur internet. 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. C'est un indicateur trimestriel. Le taux de logements vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS (nombre de logements inoccupés au 30 juin). C'est un indicateur annuel des disponibilités sur le marché. En général, on considère qu'un taux de 1,5% corres-

pond à un marché résidentiel équilibré. Une étude récente de Wüest Partner indique que le taux optimal, qui assurerait une évolution stable des prix en termes réels, d'élève à 1,27% à l'échelle suisse avec de fortes disparités cantonales (Fribourg : 1,45%).

Les demandes de permis et d'autorisations de construire sont des indicateurs trimestriels. Pour une meilleure lecture de la tendance, les chiffres présentés correspondent à des sommes glissantes annuelles par trimestre. Cela signifie que, pour chaque trimestre, le total cumule les valeurs du trimestre en cours et des trois trimestres précédents. Par exemple, un chiffre de 415 logements autorisés au 4^e trimestre 2023 indique que 415 logements ont été autorisés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023. Si, au 1^{er} trimestre 2024, le nombre passe à 485, cela signifie que 70 logements supplémentaires ont été enregistrés entre les deux périodes, soit durant le 1^{er} trimestre 2024 (les données du 1^{er} trimestre 2023 ayant été remplacées par celles du 1^{er} trimestre 2024). L'utilisation de sommes glissantes présente l'avantage de lisser les variations saisonnières ou ponctuelles qui peuvent exister d'un trimestre à l'autre, notamment dans certaines régions où les volumes sont faibles. Cela offre une lecture plus stable et plus fiable de la tendance de fond de l'activité de construction.

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 m², le volume de 920 m³ (SIA 116) pour une surface habitable nette de 170 m². Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m², avec une terrasse/balcon de 30 m² (sans garage ni place de parc).

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62
1204 Genève

Banque Cantonale de Fribourg

Bd de Pérolles 1
1701 Fribourg