



Le marché immobilier fribourgeois

Perspectives de l'économie fribourgeoise 2024



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Éditorial



Chère lectrice, cher lecteur,

Depuis un certain temps déjà, l'économie de notre pays est en pleine effervescence. La vitalité du marché a nécessité la création d'un nombre important d'emplois qu'il a été possible de pourvoir, entre autres, grâce aux travailleurs étrangers. La courbe démographique a ainsi poursuivi sa progression à la hausse, en particulier dans notre canton qui sort en tête de liste.

Bien évidemment, cette évolution impacte la demande sur le marché immobilier. Malgré un contexte économique toujours instable, des taux d'intérêts qui peuvent sembler encore élevés et des coûts de construction conséquents, les futurs propriétaires et les promoteurs se montrent impatients d'investir dans la pierre. Le principal défi à l'heure actuelle réside dans la rareté des terrains à bâtir. Cette tendance découle notamment de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire qui vise à réduire les zones à bâtir surdimensionnées et qui rend le classement de ces zones plus difficile. Selon la loi de l'offre et de la demande, ce paramètre accentue l'augmentation des prix de l'immobilier, en particulier des appartements en PPE. Au chapitre des logements locatifs, la pénurie va s'intensifier et provoquer une pression sur les prix des loyers.

Dans ce contexte, l'engouement pour la rénovation énergétique des bâtiments ne cesse de croître. Il n'est pas seulement une réponse aux défis environnementaux actuels, mais constitue également une stratégie économique judicieuse. Celles et ceux qui ont la chance d'être propriétaires reconnaissent sûrement l'opportunité que représente la rénovation énergétique. En effet, la plus-value obtenue grâce à l'installation d'un système énergétiquement plus efficient se concrétise après quelques années déjà. En cas de revente également, un bien immobilier optimisé du point de vue de la durabilité obtiendra certainement un meilleur prix.

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

Croissance démographique record en 2023

L'année 2023 a été caractérisée par une croissance démographique exceptionnelle de 1,6% en Suisse. Cette croissance s'explique notamment par l'afflux de travailleurs étrangers. En effet, la Suisse a créé de nombreux emplois qui ne pouvaient pas tous être pourvus sur le marché local. Il s'agit d'autre part d'un effet unique dû au passage à la population résidente permanente des réfugiés ukrainiens dès 12 mois de séjour en Suisse. Le canton de Fribourg a enregistré une croissance démographique plus forte encore, de 2,0%, soit environ 6'500 nouveaux résidents. Le dynamisme démographique a été particulièrement frappant dans les districts de la Gruyère (+2,8%), de la Sarine (+2,2%) et de la Veveyse (+2,2%). La vigueur du marché de l'emploi s'est aussi traduite par une baisse du taux de chômage à Fribourg, passant de 2,3% en 2022 à 2,1% seulement en 2023.

La baisse des taux se confirme en 2024

L'inflation a diminué plus vite que prévu au 1^{er} trimestre 2024, atteignant 1,0% seulement en mars. Malgré un léger rebond à 1,4% en avril et mai, l'inflation semble maîtrisée en Suisse, n'ayant plus franchi le seuil des 2% depuis juin 2023. Cette stabilité des prix a permis à la Banque Nationale Suisse (BNS) de réduire ses taux directeurs dès mars 2024, devançant ainsi la Banque Centrale Européenne (BCE) et la Réserve Fédérale (Fed). Les taux à long terme, à l'instar des taux hypothécaires fixes, avaient déjà commencé à diminuer dès fin 2023, impulsant un nouveau dynamisme aux marchés immobiliers. La baisse des coûts de financement et le manque d'alternatives sur le segment locatif ont stimulé la demande de maisons individuelles et d'appartements en PPE, soutenant ainsi la dynamique des prix. Le marché du logement en propriété fribourgeoise semble donc avoir surmonté sans encombre la période de hausse des taux: l'augmentation des prix a certes ralenti, mais il n'y a pas eu de correction majeure.

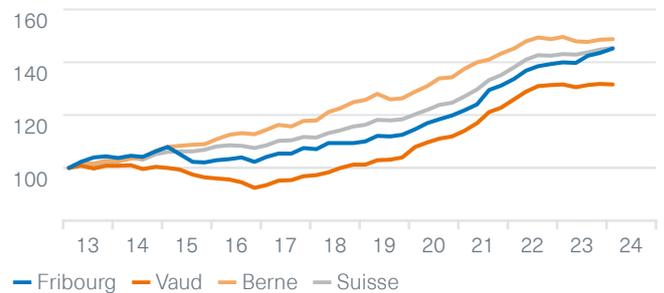
2024: voyants au vert pour la propriété

La croissance démographique et la baisse des taux devraient continuer à doper la demande de logements, tandis que l'offre devrait demeurer restreinte, car peu de constructions neuves arrivent sur le marché. La dynamique haussière des prix de la propriété devrait donc perdurer en 2024, surtout pour les appartements en PPE, car leur prix relativement plus abordable les rend accessibles à un plus large éventail de ménages. La pénurie de logements locatifs devrait en outre s'intensifier et contribuer à la poursuite des hausses de loyers en 2024.

Les prévisions sont plus contrastées pour les surfaces commerciales: les dernières statistiques montrent un ralentissement des créations d'emplois dans les secteurs traditionnels de bureaux, ce qui affectera négativement la demande. La faiblesse de la construction devrait toutefois limiter l'offre et contribuer ainsi à une stabilisation des loyers commerciaux.

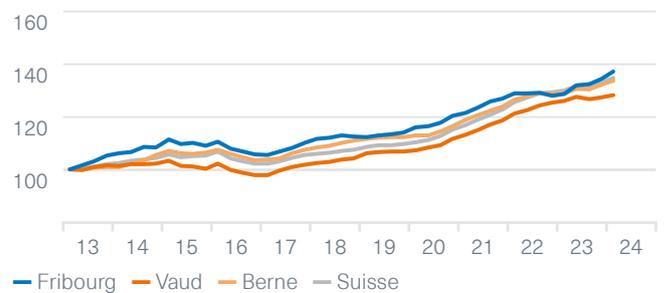
Villas: indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2013, état: 1^{er} trim. 2024



Appartements en PPE: indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2013, état: 1^{er} trim. 2024



Canton de Fribourg: principales tendances pour 2024

	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

Aux Etats-Unis, les derniers chiffres publiés font craindre un ancrage de l'inflation au-dessus de 3,00% pour les trimestres à venir. Aucune nouvelle baisse du taux directeur de la Fed n'est donc attendue avant l'automne. Déjà engagée dans un cycle baissier des taux d'intérêt et confrontée à la récente appréciation du franc suisse, la BNS pourrait néanmoins procéder d'ici à la fin de l'année à une baisse supplémentaire de son taux directeur, lequel se stabiliserait alors à 1,00%. L'incertitude est plus grande concernant les taux d'intérêt à long terme actuellement inférieurs à 1,00%. En effet, une normalisation de la courbe des taux d'intérêt impliquerait une hausse des taux à long terme.

Le marché de la villa

Des prix plus bas mais qui augmentent plus vite que dans le reste du pays

Fin 2023, une villa moyenne dans le canton de Fribourg coûtait environ 1,25 million de francs (voir p.12 pour la définition). Le canton continue donc de bénéficier de prix plus abordables que la moyenne nationale de 1,6 million et que les prix des cantons voisins de Vaud (1,8 million) et Berne (1,4 million). Certaines communes périphériques comme Jaun, Grandvillard ou Plaffeien affichent même encore des prix de moins d'un million de francs pour une villa moyenne. Le district de la Veveyse demeure en revanche le plus coûteux du canton, avec un niveau de prix similaire à celui du canton de Berne. L'évolution des prix des villas à Fribourg s'est faite en deux temps: tout d'abord, une stagnation entre fin 2022 et mi-2023, suivie d'une remarquable accélération au 2^e semestre 2023, due principalement à la baisse des taux hypothécaires à long terme. Sur l'ensemble de l'année 2023, Fribourg affiche ainsi une croissance de 3,5% des prix des villas, soit plus du double de la moyenne nationale de 1,4%. Les districts de la Glâne et du Lac ont même vu les prix s'envoler de plus de 5%, dépassant ainsi leur croissance moyenne des 10 dernières années.

La demande est au beau fixe

L'évolution dynamique des prix des villas à Fribourg signale que la demande de villas demeure robuste. Les nombreuses créations d'emploi et d'entreprises (+3,6% sur un an en 2023) dans le canton ont attiré de nouveaux ménages, tout comme la vitalité des marchés de l'emploi avoisinants de Lausanne et Berne. La stabilité économique et le faible taux de chômage ont permis aux ménages de pouvoir se projeter plus facilement dans un projet d'achat immobilier, et les bonnes performances des marchés boursiers en 2023 et début 2024 ont pu améliorer les apports en fonds propres de certains ménages.

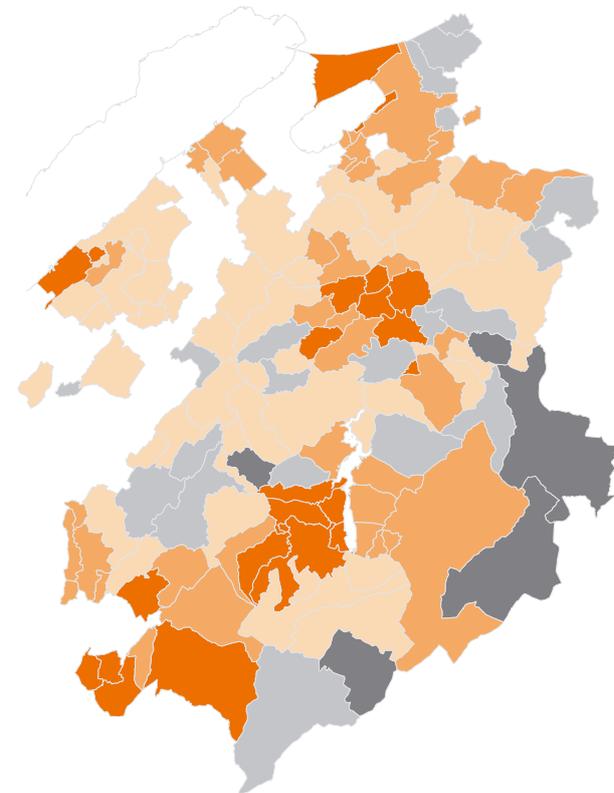
L'offre repart à la baisse début 2024

La construction de villas neuves s'est fortement contractée à Fribourg depuis 2022. Seules 420 maisons individuelles ont fait l'objet d'une demande de permis en 2023 dans le canton, soit la valeur la plus faible des 10 dernières années. La faible activité de construction dans un contexte de demande robuste a eu pour effet de restreindre l'offre de villas: le taux de l'offre à Fribourg est passé de 3,2% au 4^e trimestre 2023 à 2,9% au 1^{er} trimestre 2024, alors que l'offre avait augmenté au cours des deux années précédentes. La raréfaction de l'offre a été généralisée à tous les districts fribourgeois hormis la Glâne, et tous affichent actuellement un taux de l'offre inférieur à leurs moyennes décennales.

La poursuite prévisible de la baisse des taux d'intérêt et la rareté relative de l'offre suggèrent une évolution stable voire légèrement haussière des prix des villas pour 2024.

Villas: atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état: 1^{er} trimestre 2024

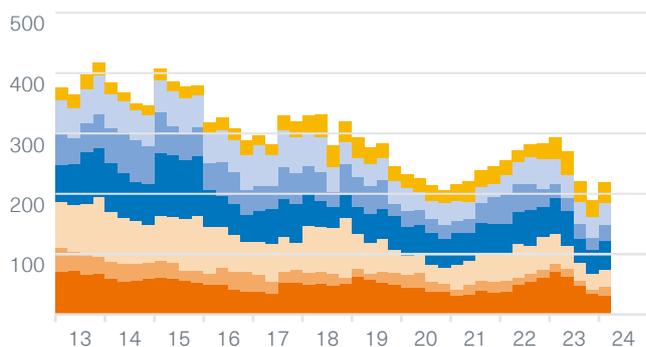


■ Moins de 1,0 mio ■ 1,0 à 1,1 mio ■ 1,1 à 1,2 mio ■ 1,2 à 1,3 mio
■ 1,3 mio et plus



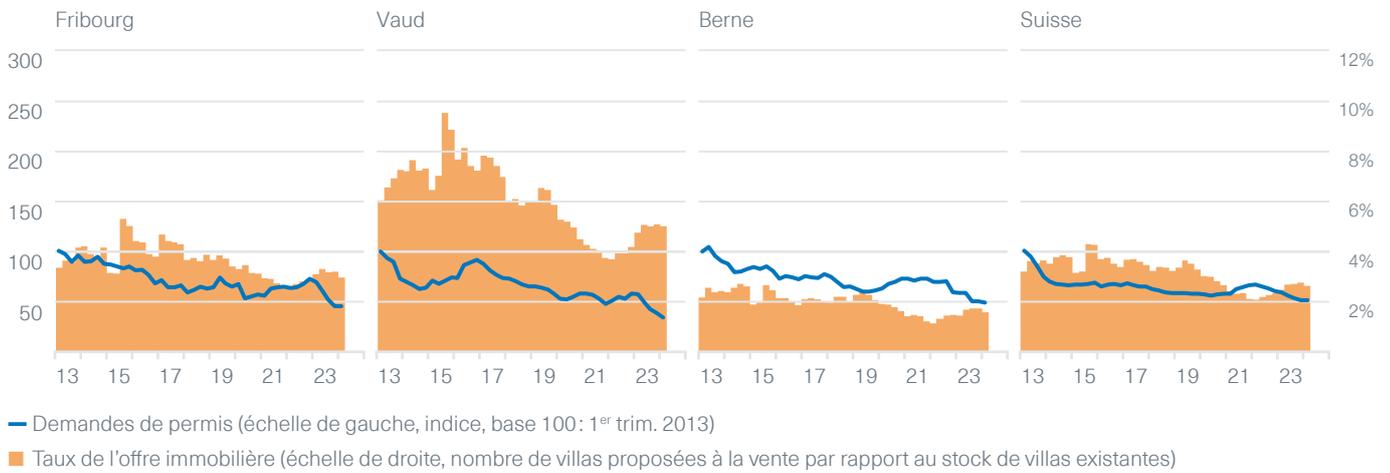
Pour des données à jour et par commune veuillez scanner ce code QR ou cliquer sur ce [lien](#).

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

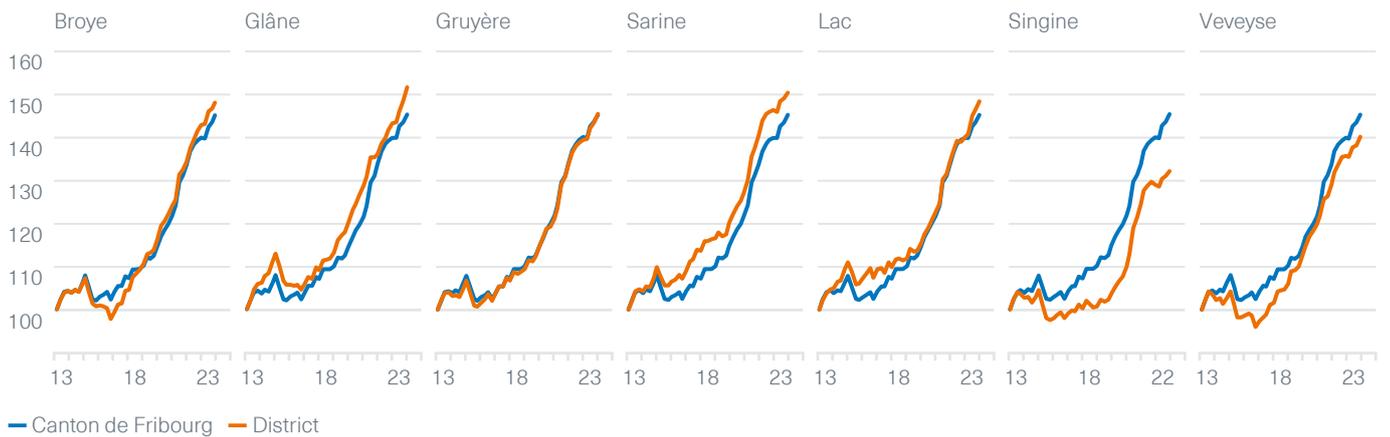


■ Broye ■ Glâne ■ Gruyère
■ Sarine ■ Lac ■ Singine ■ Veveyse

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		
	2023	2013–2023	2023	2013–2023	2021	2013–2021	Fin 2023	2022–2023	2013–2023
District									
Broye	3,6%	4,6%	1,3%	1,4%	1,1%	1,5%	1'221'000	+3,7%	+4,4%
Glâne	3,3%	4,4%	1,5%	1,6%	1,0%	1,5%	1'170'000	+5,4%	+4,6%
Gruyère	3,5%	4,8%	1,4%	1,3%	0,5%	1,1%	1'276'000	+3,8%	+4,1%
Sarine	3,3%	3,3%	1,6%	1,5%	0,4%	1,0%	1'324'000	+2,5%	+4,3%
Lac	2,3%	2,6%	1,3%	1,4%	0,8%	1,2%	1'257'000	+5,6%	+4,2%
Singine	1,4%	1,9%	1,2%	1,3%	0,6%	0,9%	1'137'000	+1,7%	+3,1%
Veveyse	3,3%	4,2%	0,9%	0,8%	1,1%	1,1%	1'372'000	+2,8%	+3,7%
Canton									
Fribourg	2,9%	3,6%	1,4%	1,4%	0,7%	1,2%	1'253'000	+3,5%	+4,1%
Vaud	5,0%	6,1%	1,0%	1,0%	0,7%	0,8%	1'771'000	-0,4%	+2,8%
Berne	1,6%	2,0%	1,3%	1,6%	0,4%	0,6%	1'372'000	-0,2%	+4,2%
Suisse	2,6%	3,2%	1,2%	1,4%	0,5%	0,7%	1'609'000	+1,4%	+3,8%

Taux de l'offre/de vacants/de construction : moyenne annuelle de l'année 2023 (ou 2021) resp. des années 2013 à 2023 (ou 2021).

Vacants : tous les logements. Prix de transaction : objet moyen (défini à la page 12) ; état à la fin de l'année 2023 et taux de croissance annuels moyens.

Le marché de la PPE

La construction est toujours en berne

La construction d'immeubles multifamiliaux accuse un recul considérable dans le canton de Fribourg. Les volumes d'investissements dans les permis de construire en 2023 étaient 36% inférieurs à la moyenne des 10 années précédentes alors que la baisse au niveau national n'a été que de 8% sur la même période. Les districts de la Glâne et de la Gruyère sont ceux qui ont subi la plus forte contraction des volumes d'investissements dans la construction d'immeuble multifamiliaux neufs.

De grandes disparités régionales dans l'offre

Au cours de l'année 2023, l'augmentation des coûts de financement a entraîné dans son sillage celui du taux de l'offre pour la PPE dans l'ensemble de la Suisse. Cela vaut aussi pour le canton de Fribourg avec de grandes disparités régionales: le taux de l'offre est le plus élevé dans les districts de la Broye (13%) et la Glâne (14%) tandis que la Singine demeure de loin le district le plus tendu avec un taux de 2,8% seulement.

Les prix avantageux dopent la demande

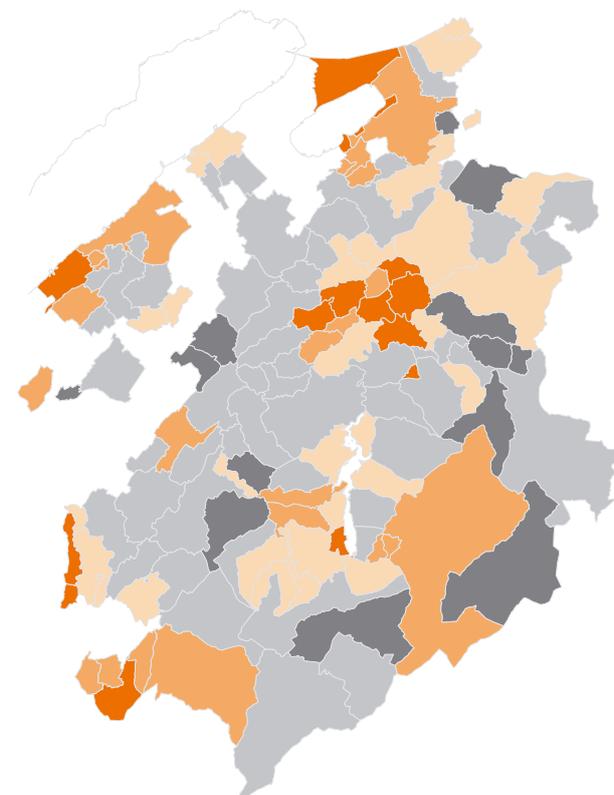
Plusieurs facteurs suggèrent actuellement une évolution positive de la demande pour des appartements en PPE. D'une part, le marché des logements locatifs reste sous haute tension et les loyers ont sensiblement augmenté. Cela a pu engendrer un déplacement de la demande vers les appartements en PPE. De plus, les prix des PPE restent abordables dans le canton de Fribourg, avec à peine plus de 800'000 francs pour une PPE moyenne (voir p.12 pour la définition), soit 30% de moins que la moyenne nationale et 36% de moins qu'une maison individuelle moyenne dans le canton. Ces prix comparativement avantageux se retrouvent par ailleurs dans l'ensemble des districts, avec une fourchette allant de 751'000 francs à la Singine à 858'000 francs à la Sarine, et ils contribuent à l'attractivité du canton de Fribourg pour les ménages cherchant à devenir propriétaires. Cet effet est encore renforcé par la baisse des taux d'intérêt amorcée dès fin 2023. Finalement, la croissance démographique très soutenue du canton de Fribourg contribue également à des besoins accrus en logements.

Forte hausse des prix en 2023

En raison du faible nombre de nouveaux logements construits et d'une demande toujours croissante, le canton de Fribourg a connu une impressionnante hausse des prix en 2023, de 5,8%. C'est plus du double de la hausse observée dans le canton de Vaud (2,3%) et plus que la croissance nationale (4,2%). Les districts de la Singine et la Gruyère ont connu le renchérissement le plus prononcé. La tendance haussière des prix devrait en outre perdurer en 2024, car la croissance démographique devrait rester forte, les taux d'intérêt devraient encore baisser, et un regain de la construction n'est pas prévisible à court terme.

Appartements en PPE: atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état: 1^{er} trimestre 2024



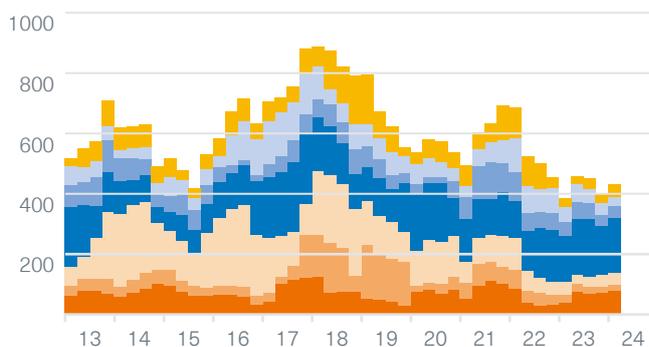
■ Moins de 700'000 ■ 700'000 à 750'000 ■ 750'000 à 800'000
■ 800'000 à 850'000 ■ 850'000 et plus



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

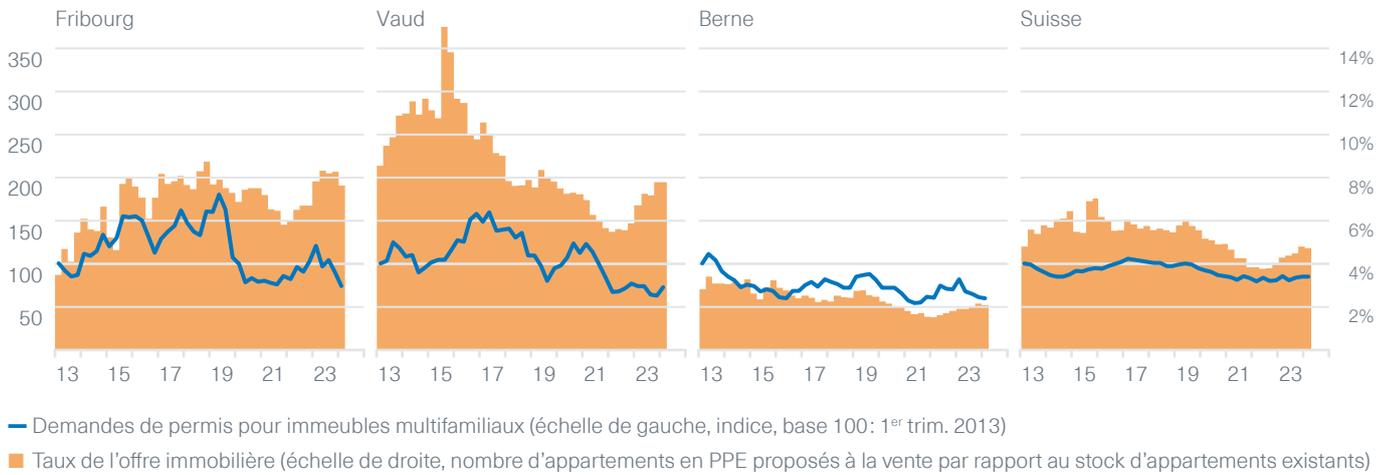
Immeubles multifamiliaux: volume de construction

Coûts en mio CHF des projets autorisés à la construction

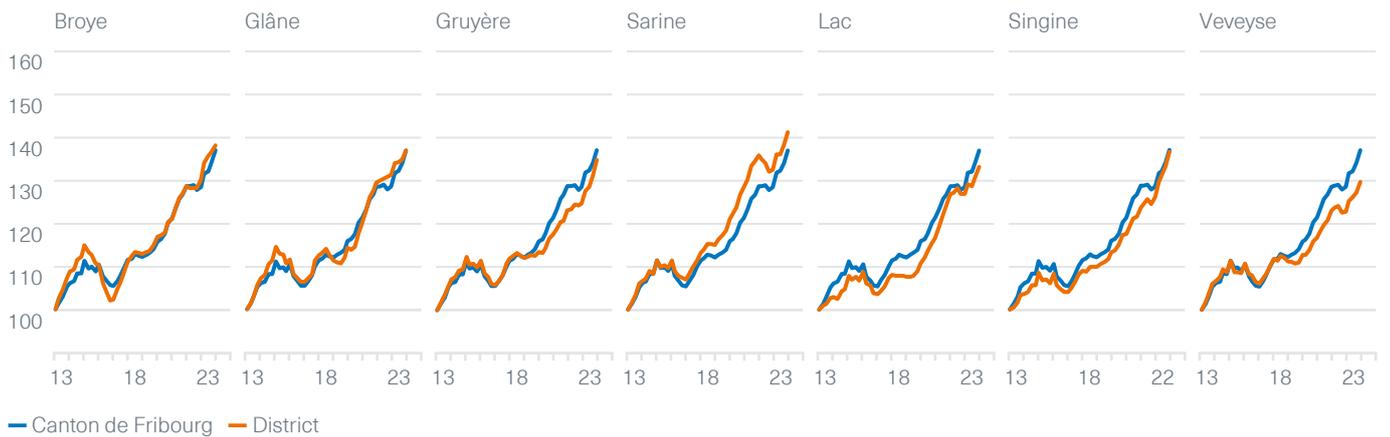


■ Broye ■ Glâne ■ Gruyère
■ Sarine ■ Lac ■ Singine ■ Veveyse

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		
	2023	2013–2023	2023	2013–2023	2021	2013–2021	Fin 2023	2022–2023	2013–2023
District									
Broye	13,0%	9,6%	1,3%	1,4%	2,7%	3,8%	774'000	+6,4%	+3,6%
Glâne	14,0%	9,5%	1,5%	1,6%	1,7%	3,0%	757'000	+3,6%	+3,4%
Gruyère	6,6%	11,9%	1,4%	1,3%	1,8%	3,0%	779'000	+6,9%	+3,2%
Sarine	8,2%	5,3%	1,6%	1,5%	1,3%	1,6%	858'000	+5,5%	+3,7%
Lac	4,6%	3,8%	1,3%	1,4%	1,7%	2,3%	798'000	+3,9%	+3,0%
Singine	2,8%	2,5%	1,2%	1,3%	2,0%	2,0%	751'000	+7,8%	+3,2%
Veveyse	8,9%	10,9%	0,9%	0,8%	3,9%	3,4%	837'000	+5,0%	+2,9%
Canton									
Fribourg	7,6%	6,9%	1,4%	1,4%	1,8%	2,4%	803'000	+5,8%	+3,4%
Vaud	7,8%	8,7%	1,0%	1,0%	1,1%	1,5%	1'273'000	+2,3%	+2,7%
Berne	2,1%	2,4%	1,3%	1,6%	0,8%	1,0%	944'000	+4,4%	+3,4%
Suisse	4,7%	5,3%	1,2%	1,4%	1,3%	1,5%	1'146'000	+4,2%	+3,3%

Taux de l'offre/de vacants/de construction : moyenne annuelle de l'année 2023 (ou 2021) resp. des années 2013 à 2023 (ou 2021).

Vacants : tous les logements. Prix de transaction : objet moyen (défini à la page 12) ; état à la fin de l'année 2023 et taux de croissance annuels moyens.

Le marché des immeubles de rendement

L'offre de locatifs s'étiole à grande vitesse

Le nombre de logements proposés à la location diminue rapidement dans le canton de Fribourg. On recensait en effet quelque 10'000 logements locatifs annoncés au 1^{er} trimestre 2021, et ce chiffre est tombé à 3'750 trois années plus tard. Une offre aussi clairsemée n'avait plus été observée dans le canton depuis 2013. Si la tendance à la raréfaction de l'offre de locatifs est bien présente dans toute la Suisse, le phénomène est particulièrement prononcé à Fribourg. Il convient toutefois de noter que Fribourg partait d'un taux de l'offre très élevé en 2021 (12%), et la chute vertigineuse de ce dernier n'a finalement fait que de le ramener à un niveau similaire à la moyenne nationale (4%). Les districts de la Gruyère, de la Veveyse et du Lac sont les plus tendus début 2024, tandis qu'il est encore aisé de trouver un logement locatif dans la Broye ou la Sarine.

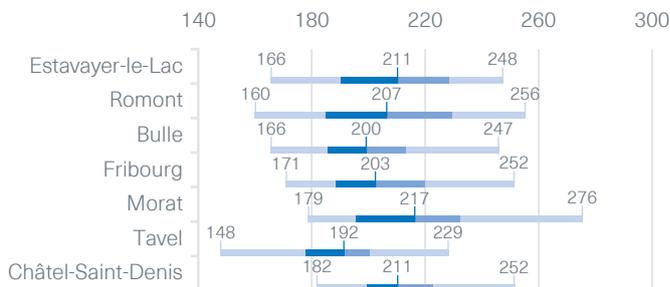
Tension accrue et forte hausse des loyers

Plusieurs facteurs contribuent à la tension accrue sur le marché locatif. Tout d'abord, l'activité de construction a ralenti significativement, avec une réduction de 36% du nombre de logements locatifs autorisés à la construction par rapport à la moyenne des dix dernières années. Ensuite, l'attractivité notable du marché de l'emploi local, combinée à des loyers relativement abordables, a transformé Fribourg en une destination prisée pour de nombreux ménages, ce qui a entraîné une forte croissance démographique dans la région. Finalement, la location est devenue relativement plus attrayante par rapport à la propriété ces dernières années en raison de la hausse des taux d'intérêt, même si cet effet s'est déjà en partie résorbé. La pénurie de logements locatifs a eu comme conséquence logique une hausse importante des loyers dans le canton de Fribourg, de 4,1% sur un an au 1^{er} trimestre 2024, tendance qui devrait se maintenir tout au long de l'année.

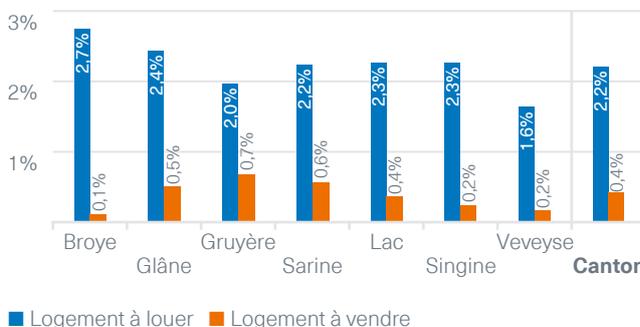
Les loyers des bureaux sont sous pression

Depuis la crise sanitaire, la dynamique positive du marché du travail a largement pallié les défis posés par le télétravail et le desk-sharing. Néanmoins, l'année dernière a vu une baisse notable des loyers des surfaces de bureaux en Suisse de -3,1%, et Fribourg a connu une tendance plus marquée avec -5,3%, toutefois en partie compensée par un léger rebond début 2024. Les perspectives pour 2024 restent mitigées: les créations d'emploi devraient être moins nombreuses, notamment dans les secteurs de bureaux traditionnels, ce qui pourrait encore tempérer la demande. Les locaux commerciaux plus anciens, nécessitant une rénovation importante ou moins bien situés ont toujours plus de peine à trouver preneur, ce qui engendre une hausse du risque de vacance. Parallèlement, la forte baisse de l'activité de construction permettra de limiter l'excédent d'offre et soutiendra les loyers des bureaux, qui pourraient ainsi se consolider autour de leur niveau actuel.

Logements locatifs: niveau des loyers par chef-lieu
Quantiles, en CHF/m² et par an, état: 1^{er} trimestre 2024

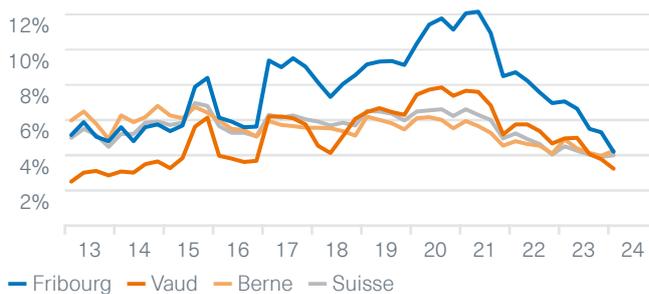


Logements locatifs: taux de logements vacants par district
État: juin 2023



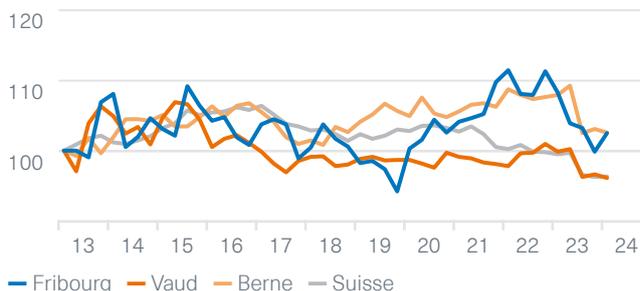
Logements locatifs: taux de l'offre

Logements proposés à la location par rapport au stock, état: 1^{er} trim. 2024



Bureaux: indices des loyers de l'offre

Base 100: 1^{er} trim. 2012, état: 1^{er} trim. 2024



La rentabilité de la rénovation énergétique

L’empreinte carbone du bâtiment

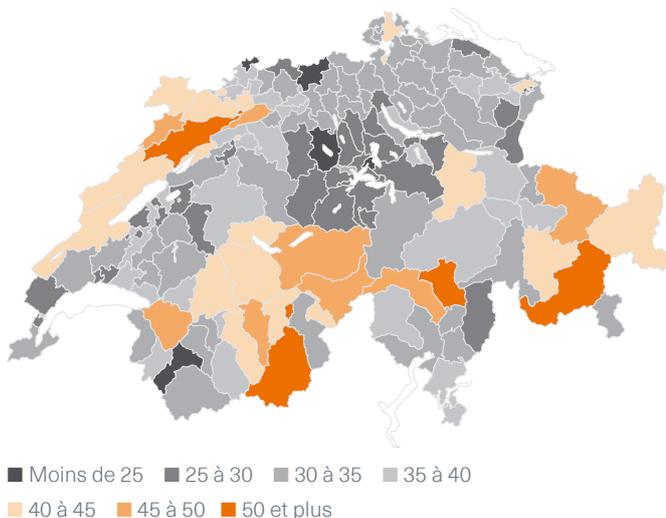
Le parc immobilier suisse est actuellement responsable d’environ 25% des émissions de CO₂ du pays. Pour un bâtiment résidentiel chauffé, les émissions moyennes sont estimées à 33 kg CO₂ eq./m², an (voir p.12). Mais, les bâtiments situés dans les zones montagneuses (Valais, Grisons, Jura) émettent sensiblement plus de CO₂, car les températures extérieures sont plus basses et les besoins en chauffage accrus. Dans le canton de Fribourg, les émissions se situent dans la moyenne nationale: de 30 à 35 kg de CO₂ eq./m², an dans les districts de la Sarine, la Glâne, la Veveyse et la Gruyère. Les districts de la Broye, du Lac et de la Singine font un peu mieux, avec des émissions comprises entre 25 et 30 kg d’équivalents CO₂ par m² et par an.

La rénovation énergétique: un levier crucial

Le chemin à parcourir pour atteindre l’objectif d’un parc immobilier climatiquement neutre en 2050 est donc considérable. Avec près de 60% de bâtiments construits avant 1990, la rénovation énergétique s’impose comme un levier essentiel pour atteindre cette ambition dans le canton de Fribourg.

Émissions moyennes de gaz à effet de serre par district

Parc résidentiel chauffé, en kg CO₂ eq./m² et par an, état: sept. 2023



Effets d’un remplacement de chauffage sur les prix

Plus- ou moins-value	Villa		PPE	
	%	CHF	%	CHF
Chauffage fossile et inst. PV	2,1%	26'300	n.s.	n.s.
Pompe à chaleur	1,8%	22'600	1,0%	8'000
Pompe à chaleur et inst. PV	4,6%	57'600	3,1%	24'900
Chauffage au bois	2,8%	35'100	-2,0%	-16'100
Chauffage au bois et inst. PV	5,4%	67'700	n.s.	n.s.
Chauffage électrique	-3,5%	-43'900	-2,8%	-22'500
Prix de l’objet moyen*		CHF 1'253'000		CHF 803'000

*définition de l’objet moyen et hypothèses de calculs, voir p. 12, n.s. = non significatif

Le passage d’un chauffage à énergie fossile à un chauffage à énergie renouvelable est efficace pour réduire les émissions. En effet, un bâtiment chauffé au mazout (resp. gaz) émet plus de 60 (resp. 30) kg CO₂ eq./m², an contre moins de 10 kg CO₂ eq./m², an pour un chauffage à distance, au bois ou une pompe à chaleur. Le bénéfice environnemental d’un changement de chauffage est donc indéniable, mais qu’en est-il du gain pour les propriétaires? Pour répondre à cette question, nous avons évalué la plus-value qu’un propriétaire peut espérer en remplaçant le système de chauffage d’une villa et d’une PPE dans le canton de Fribourg.

Chauffer renouvelable: quel effet sur les prix?

Les effets du type de chauffage sur les prix ont été estimés à l’aide d’un modèle statistique tenant compte de différents facteurs ayant une influence sur le prix des biens immobiliers. L’incidence du chauffage sur les prix est ensuite obtenue en comparant deux bâtiments identiques, l’un étant chauffé avec un chauffage à énergie fossile (situation de départ) et l’autre à énergie renouvelable.

Les plus-values les plus importantes pour la villa s’obtiennent lors du passage d’un chauffage fossile à une combinaison pompe à chaleur (PAC) et panneaux photovoltaïques (PV) ou chauffage au bois et PV (+4,6% et +5,4%, respectivement). Pour la PPE, les plus-values sont moins importantes, mais l’on observe toutefois un excédent de prix de 3,1% pour la combinaison PAC + PV. Les chauffages électriques impliquent en revanche une incidence négative sur les prix, car ils sont très gourmands en énergie et peu efficaces.

Chauffer renouvelable: est-ce rentable?

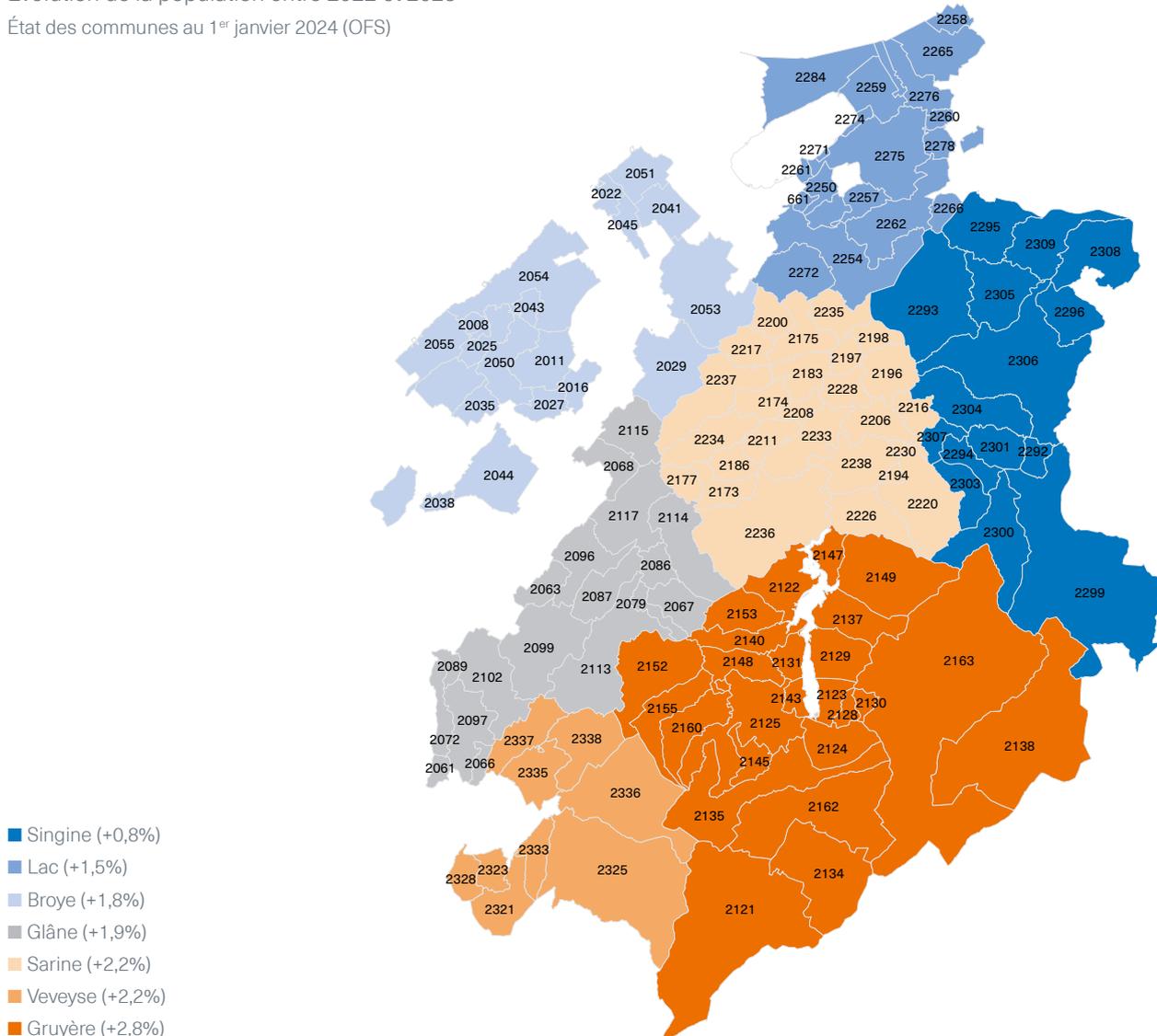
Le calcul de la rentabilité pour la rénovation énergétique est influencé par plusieurs facteurs, incluant le coût d’installation, les subventions, les économies d’énergie et l’impact fiscal. Nous avons effectué une estimation pour la conversion d’un chauffage au mazout vers une combinaison PAC + PV pour la villa moyenne dans le canton de Fribourg. La plus-value sur le prix serait de 57'600 francs. Cependant, le coût d’installation pour ces travaux atteint environ 90'000 francs. Il est possible de déduire de ce montant élevé des subventions cantonales de 12'660 francs. Sur le plan fiscal, l’investissement dans le chauffage renouvelable peut être intégralement déduit des impôts en tant que frais d’entretien (en l’occurrence, 10'800 francs pour une famille avec un revenu de 180'000 francs). En comparant le coût d’installation net à la plus-value obtenue, l’investissement ne se rentabilise pas immédiatement en cas de vente du bien. En revanche, si on reste dans son logement, l’économie annuelle sur les frais d’énergie, évaluée à environ 4'000 francs, pourrait amortir la différence en moins de trois ans. De plus, avec la rénovation énergétique, les coûts énergétiques sont plus stables grâce à une moindre dépendance aux fluctuations des prix de l’énergie.

N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution
■ Singine 46'014 +0,8%				■ Glâne 26'502 +1,9%				■ Veveyse 21'195 +2,2%			
2292	Brünisried	700	+1,0%	2061	Auboranges	285	-1,0%	2321	Attalens	3'684	+0,2%
2293	Düdingen	8'925	+1,5%	2063	Billens-Hennens	912	+2,6%	2323	Bossonnens	1'613	+1,9%
2294	Giffers	1'687	-1,6%	2066	Chapelle	349	+4,2%	2325	Châtel-St-Denis	8'503	+4,2%
2295	Bösingen	3'340	-0,2%	2067	Le Châtelard	351	-0,6%	2328	Granges	964	+4,9%
2296	Heitenried	1'406	-0,9%	2068	Châtonnaye	859	-2,9%	2333	Remaufens	1'283	-0,2%
2299	Plaffeien	3'663	+1,2%	2072	Ecublens	400	+4,7%	2335	Saint-Martin	1'014	-0,7%
2300	Plasselb	1'057	+1,6%	2079	Grangettes	209	-1,9%	2336	Semsaies	1'576	+1,2%
2301	Rechthalten	1'151	+1,4%	2086	Massonnens	609	+4,5%	2337	Le Flon	1'205	+0,8%
2303	St. Silvester	1'014	-0,5%	2087	Mézières	1'148	+6,1%	2338	La Verrerie	1'353	+1,6%
2304	St. Ursen	1'442	+0,6%	2089	Montet	535	+7,2%	■ Gruyère 61'437 +2,8%			
2305	Schmitten	4'284	+0,4%	2096	Romont	5'871	+4,9%	2121	Haut-Intyamou	1'698	+1,7%
2306	Tafers	7'880	+1,0%	2097	Rue	1'601	+1,1%	2122	Pont-en-Ogoz	2'011	+1,2%
2307	Tentlingen	1'353	+1,7%	2099	Siviriez	2'574	+1,8%	2123	Botterens	740	+1,2%
2308	Ueberstorf	2'394	-0,5%	2102	Ursy	3'492	-0,1%	2124	Broc	2'799	+5,5%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'718	+1,1%	2113	Vuisternens d. R.	2'353	-1,3%	2125	Bulle	26'746	+4,0%
■ Lac 39'280 +1,5%				2114	Villorsonnens	1'526	+0,8%	2128	Châtel-sur-Monts.	358	+2,9%
2250	Courgevaux	1'459	+3,5%	2115	Torny	1'076	+2,1%	2129	Corbières	1'044	+2,3%
2254	Courtepin	5'767	+0,6%	2117	Villaz	2'352	+0,2%	2130	Crésuz	474	+5,1%
2257	Cressier	1'092	+3,4%	■ Sarine 111'128 +2,2%				2131	Echarlens	840	+0,4%
2258	Fräschels	441	+0,7%	2173	Autigny	813	+2,3%	2134	Grandvillard	859	-1,8%
2261	Greng	168	-1,2%	2174	Avry	1'922	+0,2%	2135	Gruyères	2'301	+0,9%
2262	Gurmels	4'690	+3,8%	2175	Belfaux	3'473	+2,1%	2137	Hauteville	729	+3,7%
2265	Kerzers	5'439	+2,2%	2177	Chénens	844	+0,4%	2138	Jaun	647	+1,7%
2266	Kleinböisingen	704	±0,0%	2183	Corminboeuf	2'931	+1,5%	2140	Marsens	2'116	+2,2%
2271	Meyriez	563	-0,2%	2186	Cottens	1'507	-1,1%	2143	Morlon	715	+7,8%
2272	Misery-Courtion	2'368	+2,1%	2194	Ferpicloz	253	-3,8%	2145	Le Pâquier	1'388	+1,2%
2274	Muntelier	962	+0,6%	2196	Fribourg/Freiburg	38'716	+2,4%	2147	Pont-la-Ville	614	-2,7%
2276	Ried	1'223	+0,1%	2197	Givisiez	3'303	+3,7%	2148	Riaz	2'895	+0,8%
2278	Ulmiz	424	+0,5%	2198	Granges-Paccot	3'915	+1,7%	2149	La Roche	1'863	+1,5%
2284	Mont-Vully	4'452	+0,2%	2200	Grolley	2'125	+1,3%	2152	Sâles	1'450	+0,1%
2275	Murten/Morat	9'528	+1,0%	2206	Marly	9'004	+4,7%	2153	Sorens	1'096	-0,5%
■ Broye 35'909 +1,8%				2208	Matran	1'773	+3,1%	2155	Vaulruz	1'129	+1,4%
2008	Châtillon	527	+2,1%	2211	Neyruz	2'875	+1,5%	2160	Vuadens	2'545	+0,8%
2011	Cugy	1'995	+2,9%	2216	Pierrafortscha	150	-2,6%	2162	Bas-Intyamou	1'702	+6,2%
2016	Fétigny	1'188	+0,3%	2217	Ponthaux	803	+1,0%	2163	Val-de-Charmey	2'678	+2,2%
2022	Gletterens	1'134	+1,8%	2220	Le Mouret	3'327	+2,4%				
2025	Lully	1'215	-0,2%	2226	Treyvaux	1'597	+4,0%				
2027	Ménières	441	+0,5%	2228	Villars-sur-Glâne	12'438	+1,4%				
2029	Montagny	3'019	+2,3%	2230	Villarsel-sur-Marly	74	+8,8%				
2035	Nuvilly	495	+2,1%	2233	Hauterive	2'686	+0,3%				
2038	Prévondavaux	97	-3,0%	2234	La Brillaz	2'202	+3,7%				
2041	Saint-Aubin	1'971	+1,9%	2235	La Sonnaz	1'406	+1,4%				
2043	Sévaz	314	-1,6%	2236	Gibloux	8'137	+2,4%				
2045	Vallon	523	+4,8%	2237	Prez	2'478	+1,0%				
2050	Les Montets	1'611	+1,8%	2238	Bois-d'Amont	2'376	+1,3%				
2051	Delley-Portalban	1'342	+2,2%								
2053	Belmont-Broye	6'016	+2,6%								
2054	Estavayer	10'324	+1,6%								
2055	Cheyres-Châbles	2'478	+2,1%								

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2023 dans la commune et à son évolution par rapport au 31 décembre 2022 (source: Sstat).

Évolution de la population entre 2022 et 2023

État des communes au 1^{er} janvier 2024 (OFS)



Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveysse	Fribourg	Vaud	Berne	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2022–2023	1,8%	1,9%	2,8%	2,2%	1,5%	0,8%	2,2%	2,0%	1,8%	1,1%	1,6%
Taux de croissance annuel moyen (2013–2023)	2,1%	1,7%	2,1%	0,9%	1,4%	0,8%	2,1%	1,4%	1,2%	0,6%	1,0%
Part des étrangers (2022)	20,6%	21,2%	27,9%	28,6%	22,6%	12,3%	21,9%	23,7%	33,1%	17,0%	26,0%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2023.1–2024.1	4,3%	4,9%	5,4%	2,0%	3,3%	5,9%	4,6%	3,6%	4,1%	2,9%	4,1%
Chômage											
2023	2,1%	2,0%	2,1%	2,9%	1,2%	1,2%	2,1%	2,1%	3,3%	1,4%	2,0%
Taux moyen 2018–2023	2,3%	2,8%	2,6%	2,0%	2,9%	1,5%	2,6%	2,6%	3,7%	2,0%	2,5%

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 permis de construire) et Banque Cantonale de Fribourg (taux hypothécaires); chiffres provisoires pour la population en 2023 (état: 04. 04. 2024 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2023 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.

Remarques sur le chapitre spécial

L'équivalent CO₂ (communément abrégé par CO₂ eq) est une unité de mesure utilisée pour comparer les gaz à effet de serre sur la base de leur potentiel de réchauffement global. Dans l'analyse, on considère le cas d'une rénovation énergétique qui consiste à remplacer le chauffage à énergie fossile par une PAC sol/eau de puissance 9 kW et une installation PV de puissance 12 kW dont le coût s'élève à 60'000 francs et 30'000 francs respectivement, soit 90'000 francs au total pour l'installation complète. Le coût d'investissement net (après la prise en compte des subventions cantonales et des déductions fiscales) représente 66'540 francs, soit 8'940 francs de plus que la plus-value de 57'600 francs qui serait obtenue après la réalisation de ces travaux de rénovation énergétique.

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