



Etude du marché immobilier résidentiel et commercial sur le périmètre d'AggloFribourg

8 juin 2020
Version finale



Numéro de projet	108871.1911
Mandant	Agglomération de Fribourg Services techniques Boulevard de Pérolles 2 1700 Fribourg
Contact	Mme Snezana Peiry, promotion économique M. Félicien Frossard, secrétaire général TEL: +41 (0)26 347 21 00 E-mail: secretariat@agglo-fr.ch
Traitement	Wüest Partner SA Rue du Stand 60-62 CH-1204 Genève Tél. + 41 22 319 30 00 Fax. +41 22 319 30 01 www.wuestpartner.com
Direction de projet	Hervé Froidevaux, Partner Vincent Klaus, Manager
Période	Février-Mars 2020

Wüest Partner est une société de conseil indépendante, dont les dirigeants sont aussi les propriétaires. Depuis 1985, nous élaborons, en tant qu'experts neutres, de remarquables bases de décision pour les professionnels de l'immobilier. Nous accompagnons nos clients en Suisse et à l'étranger avec une large offre de services: conseil, évaluations, applications, données et publications. Nos connaissances créent de la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement immobilier et territorial.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 180 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles. Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Berlin et Francfort, nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les dix-sept associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra et Alain Chaney.

Contexte et objectif de l'étude

Dynamique immobilière et développement territorial

L'agglomération de Fribourg a connu une croissance importante entre 2008 et 2016 (+10'000 habitants). Depuis 2016, la dynamique démographique s'est nettement atténuée avec une stabilisation des habitants entre 2016 et 2018. Pourtant, les projets immobiliers résidentiels continuent à sortir de terre. Dans ce contexte de suroffre potentielle du résidentiel, l'agglomération de Fribourg souhaite obtenir une analyse du marché immobilier à l'échelle de son périmètre institutionnel (10 communes)*. Les analyses des segments résidentiel et commercial (bureau + surfaces artisanales + vente) doivent permettre d'aboutir à une meilleure compréhension des dynamiques immobilières en cours.

L'objectif principal de l'étude est de mesurer la dynamique immobilière des 10 dernières années (2008-2018) et de réaliser des prévisions de la construction à court terme sur la base des permis de construire (logements et surfaces d'activités). La création de couches de données spatialisées (à l'hectare) doit notamment servir d'aide à la décision dans le cadre des politiques de développement territorial (dimensionnement offre TP, adaptations RCU, part logement/activités et/ou bureau/artisanat dans les PAD).

* Les comparaisons statistiques avec les autres agglomérations suisses se basent sur la définition des centres urbains présentés en annexe 1. Certaines des communes incluses dans le périmètre institutionnel de l'agglomération s'écartent de cette notion. Les résultats des comparaisons sont donc à interpréter en conséquences.

Stagnation

de la population
depuis 2016

601 logements

Autorisés à la construction
en 2019 (permis délivrés)

+ 674 logements

Dans les demandes de permis
en 2019

Périmètre d'étude

Les 10 communes des l'agglomération de Fribourg (AggloFR)

Le périmètre de l'agglomération s'étend sur 10 communes

Chiffres clefs:

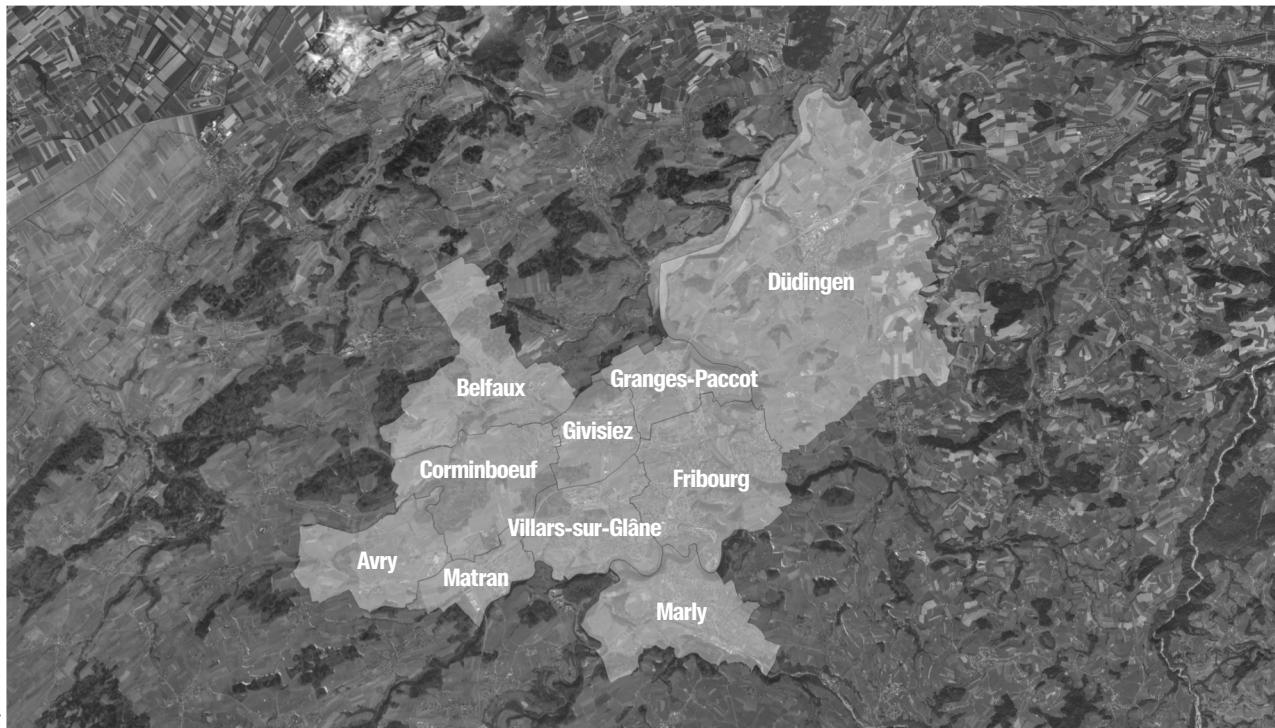
Source : STATPOP, STATENT

- Population (2018): 82'950
- Ménages : (2018) : 35'310
- HAB/MEN : 2.35

- Entreprises (2017) : 6'400
- Emplois (2017) : 63'700
47'370 équivalents plein temps
- EMP/HAB : 0.77

- Nombre de logements (2017): 39'550
- Surfaces d'activités (2017) : 2'860'000 m2 SBP

Source : Bing Maps, Wüest Partner



Contenu de l'étude

1. Marché immobilier résidentiel
2. Marché des surfaces d'activités
3. Prévision de la construction et des logements
4. Synthèse du marché

1. Marché immobilier résidentiel

Analyse sociodémographique

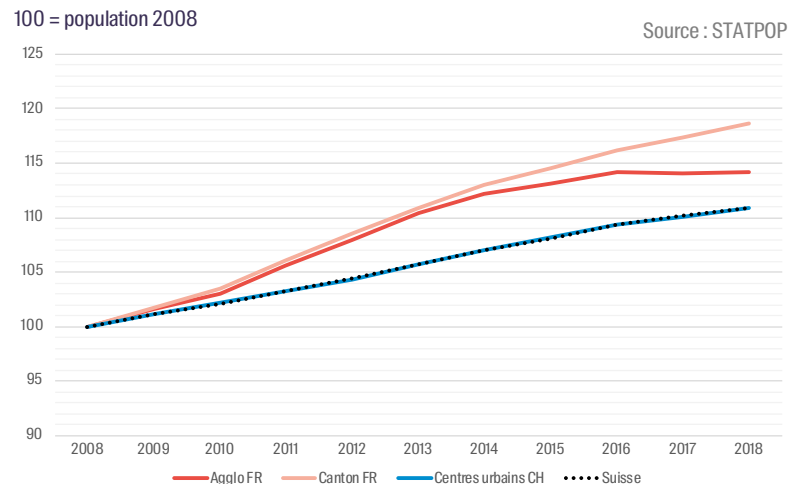
Evolution de la population

Forte croissance, puis stagnation de la population de l'agglomération depuis 2016

Evolution de la population résidente sur l'agglomération



Evolution indexée de la population



- Entre 2008 et 2018, la population est passée de 72'620 à 82'950 habitants (+10'330), ce qui représente une croissance moyenne annuelle de +1.34% (+1'033 hab./an), supérieure à la moyenne des centres urbains suisses* et à la moyenne nationale de +1.04%.
- Toutefois, et à l'inverse des tendances cantonale et nationale, la population de l'agglomération a stagné entre fin 2016 et fin 2018, comme l'indique les taux de croissance proche de 0% en 2017 et 2018.

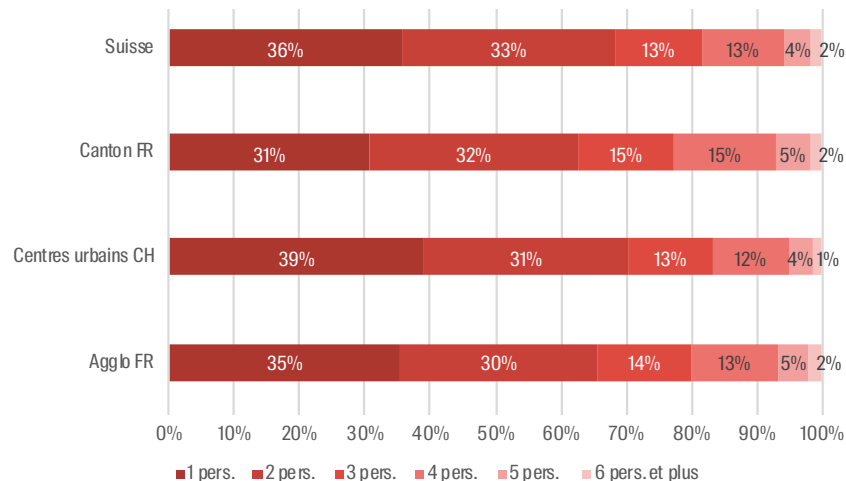
* Voir annexe 1 pour une définition complète de la notion de centres urbains CH.

Analyse sociodémographique

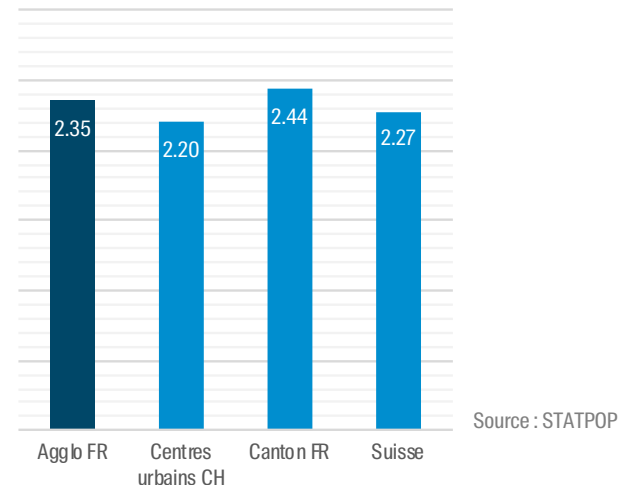
Structure des ménages

Des ménages relativement
grands pour une agglomération

Répartition des ménages par taille (en %)



Nombre de personnes par ménages



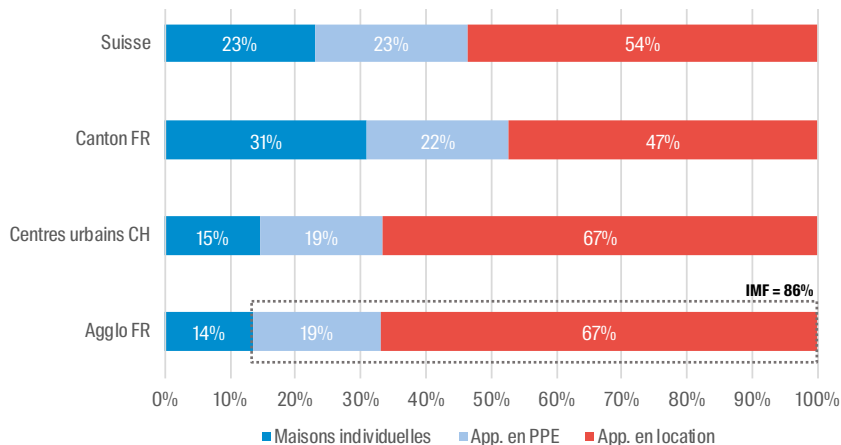
- La taille moyenne des ménages sur l'agglomération est de 2.35 habitants, un chiffre qui se situe entre les moyennes cantonale et suisse.
- Il est intéressant de constater que la taille des ménages a eu tendance à augmenter entre 2010 (2.31) et 2018 (2.35), alors qu'en Suisse la tendance est à la baisse (2.31 à 2.27). Le périmètre de l'agglomération semble ainsi attractif pour les grands ménages (familles).
- On observe en effet que les ménages de 1 personne n'ont augmenté que de 3% en 10 ans contre 12% pour les autres. Les ménages de une seule personne restent cependant encore la structure principale d'occupation des logements en 2018 avec 35% du total.

Parc de logement

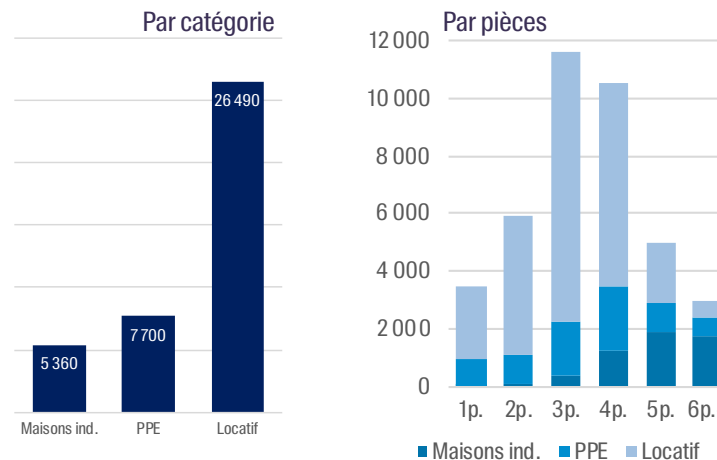
Structure du parc par catégorie

Un parc semblable aux centres urbains suisses avec un fort % de locatif

Répartition des logements par catégorie (2018)



Nombre de logements dans l'agglomération



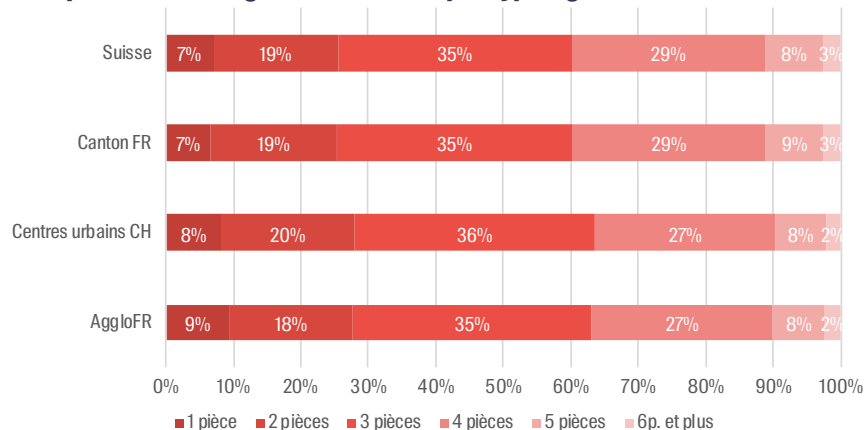
- La structure du parc de logement est relativement semblable à celle des centres urbains suisses malgré la différence constatée sur la taille des ménages. Les immeubles multifamiliaux (IMF) représente 86% du parc, dont une forte majorité de locatif (67% du parc).
- A l'inverse le canton de Fribourg affiche une part de logements en propriété nettement plus importante (31% MI, 22% PPE).
- On recense un total de 39'550 unités de logements en 2018 dans l'agglomération. Le logement en propriété (PPE et MI) concentrent logiquement davantage les grandes typologies (4 pièces et plus).

Source : Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement

Parc de logement

Zoom sur le logement locatif

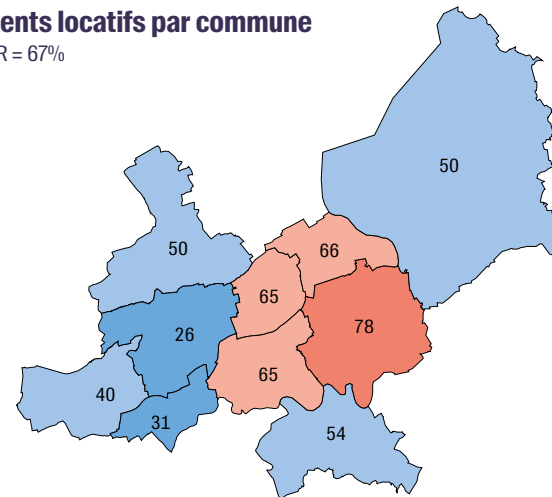
Répartition des logements locatifs par typologie



% de logements locatifs par commune

Moyenne AggloFR = 67%

- 26 - 35%
- 35 - 60%
- 60 - 70%
- 70 - 78%



Différences importantes entre les communes selon la centralité dans l'agglomération

La structure du parc locatif est assez semblable aux autres espaces d'étude avec une majorité de petites et moyennes typologies

Source : Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement

Parc de logement

Zoom sur le logement PPE

Peu de différence entre les communes : % PPE compris entre 18 et 24%

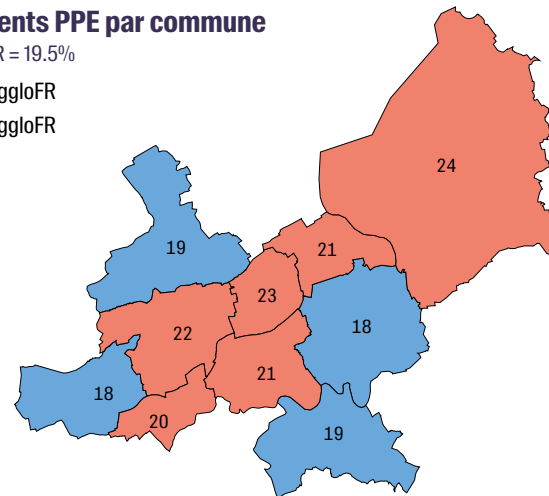
Répartition des logements PPE par typologie



% de logements PPE par commune

Moyenne AggloFR = 19.5%

- < moyenne AggloFR
- > moyenne AggloFR



La structure du parc PPE est semblable aux centres urbains, avec de plus petites typologies comparé à la moyenne cantonale

Source : Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement

Parc de logement

Zoom sur les maisons individuelles (MI)

Les villas sont situées en périphérie de l'agglomération (inverse du locatif)

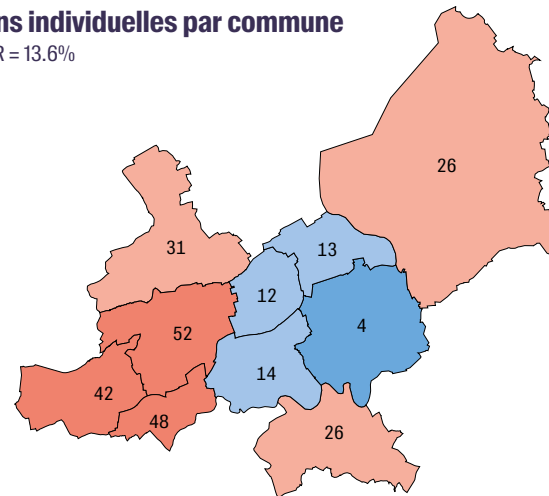
Répartition des maisons individuelles par typologie



% de maisons individuelles par commune

Moyenne AggloFR = 13.6%

- 4 - 10%
- 10 - 20%
- 20 - 40%
- 40 - 52%



La structure du parc MI est classique avec 90% de 4 pièces et plus

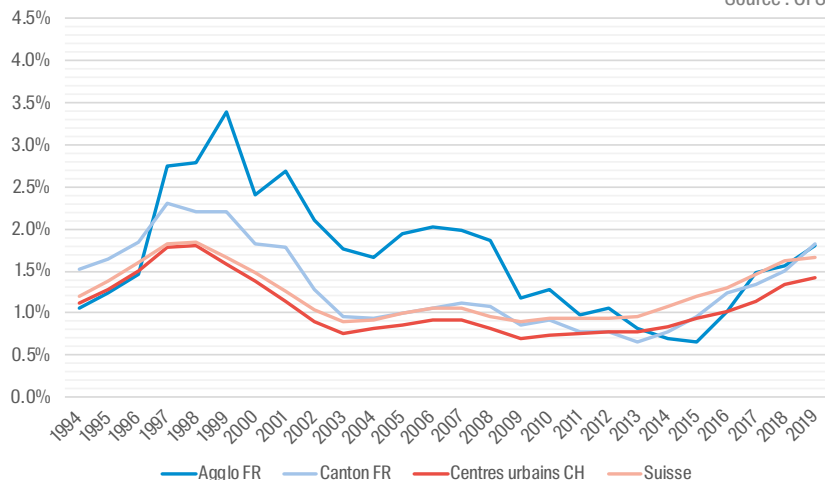
Source : Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement

Liquidité du marché

Taux de logements vacants

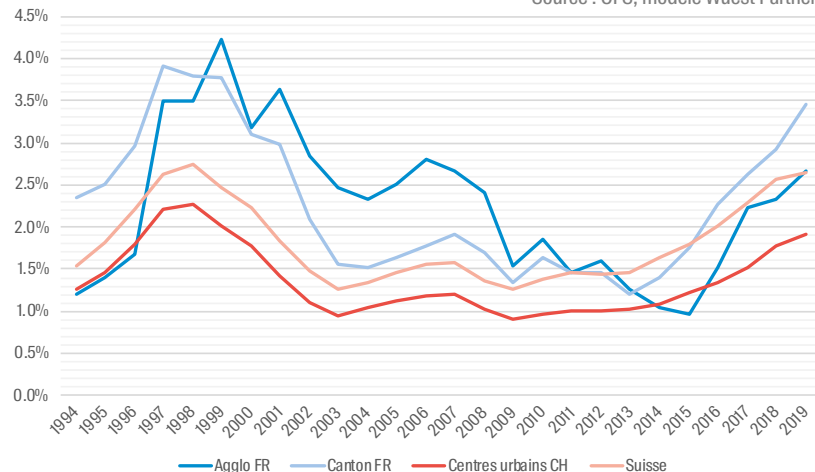
Evolution du taux de vacants : tout logement

Source : OFS



Evolution du taux de vacants : logements locatifs

Source : OFS, modèle Wüest Partner

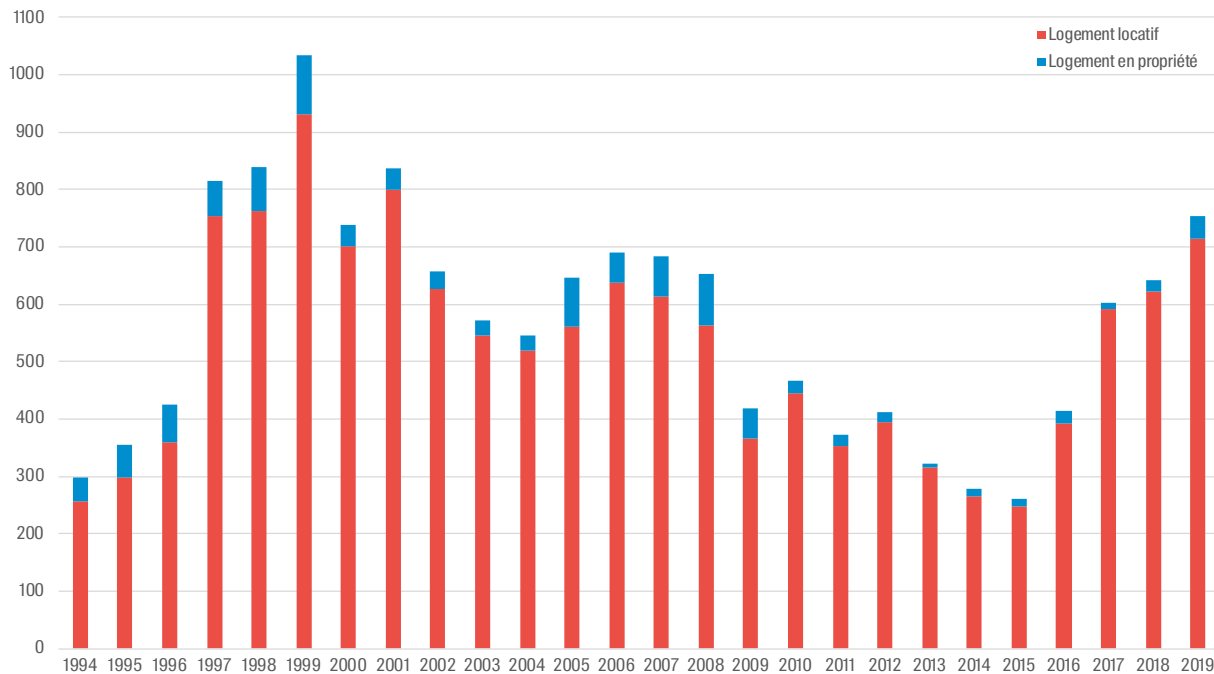


- En 2019, le taux de logements vacants sur l'agglomération se monte à 1.80%, contre 1.83% pour le canton de Fribourg. Ce taux est en forte hausse sur l'agglomération depuis 2015 où il se montait à seulement 0.7%. Ailleurs, la tendance est aussi à la hausse.
- Concernant le taux modélisé sur le segment locatif, il atteint 2.66% en 2019 sur l'agglomération, contre 3.46% pour le canton de Fribourg. Ce taux est équivalent à la moyenne suisse (2.65%) mais supérieur au taux moyen des centres urbains (1.91%).
- Les taux de vacants historiquement hauts de la fin des années 90 (3.4% en 1999 et 4.2% pour le locatif sur l'agglomération) ne sont pas encore atteints sur l'agglomération, mais le sont presque sur le canton de Fribourg.

Liquidité du marché

Nombre de logements vacants dans l'agglomération

Evolution du nombre de logements vacants

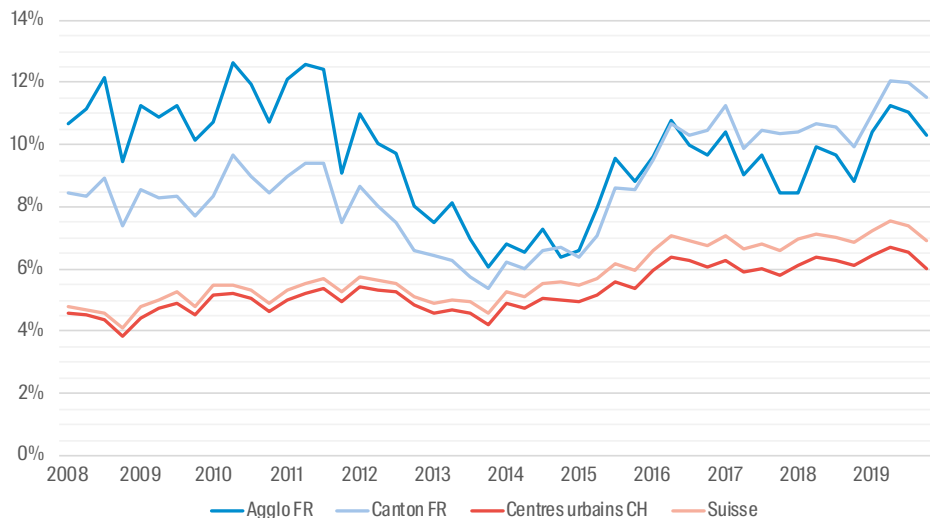


Les vacants concernent principalement les logements locatifs : 714 unités vacantes en 2019, contre 39 unités pour le logement en propriété.

Liquidité du marché

Taux de l'offre* du logement locatif

Évolution du taux de l'offre locative



Le taux de l'offre locative à Fribourg et sur l'agglomération est supérieure aux niveaux suisses

* Définition du taux de l'offre (%): nombre d'annonces par rapport au stock (cf. annexe 4 pour un détail des définitions des indicateurs)
Source : Wüest Partner

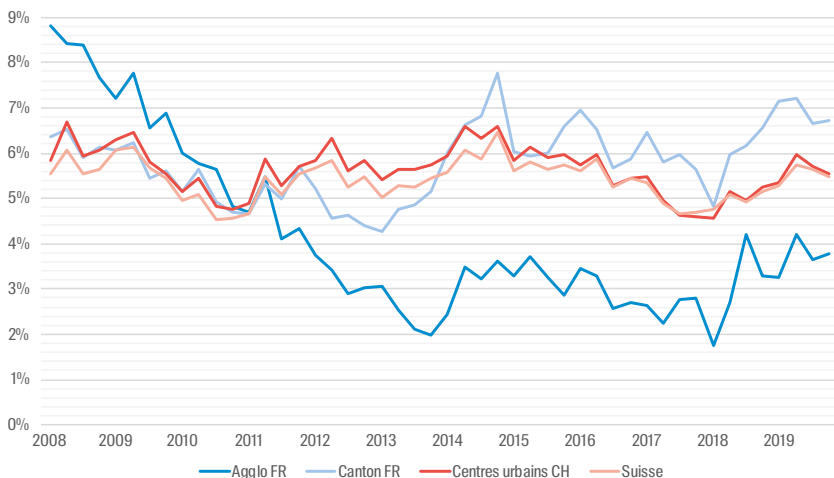
- Le taux de l'offre moyen mesuré en 2019 sur l'agglomération se monte à 10.8% (11.7% sur le canton), soit un niveau supérieur à la moyenne suisse de 7.3% (6.4% pour les centres urbains). La forte activité de construction contribue à alimenter l'offre sur l'agglo.
- Dans le segment locatif, on observe que la courbe de la moyenne suisse est fortement dépendante de la tendance des centres urbains (un peu moins le cas sur Fribourg avec l'agglo). C'est en effet principalement dans ces périmètres que se concentrent les logements locatifs.

Liquidité du marché

Taux de l'offre du logement en propriété

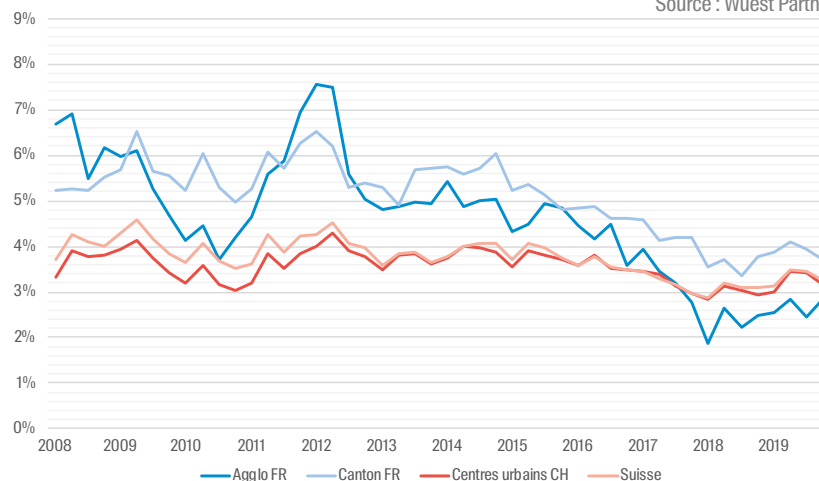
Le taux de l'offre des logements en propriété est relativement bas sur l'agglomération

Évolution du taux de l'offre PPE



Évolution du taux de l'offre des maisons individuelles

Source : Wüest Partner

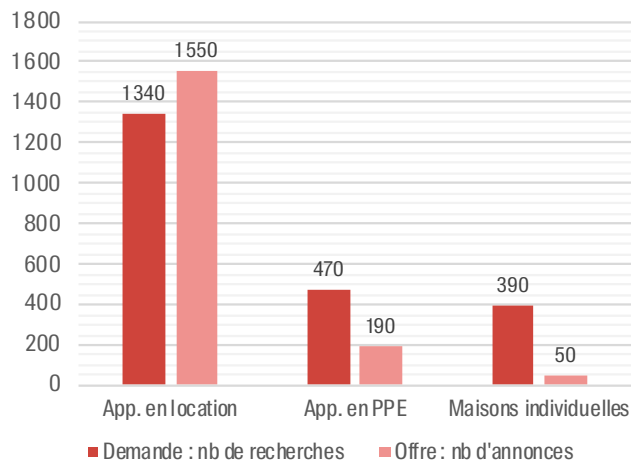


- En comparaison suisse (5.5%) et fribourgeoise (6.9%), le taux de l'offre PPE est relativement faible dans l'agglomération avec une moyenne 2019 de 3.7%. Ce taux relativement bas depuis 2012 comparé au taux de l'offre locative de 10.8% montre une certaine tension sur le marché du logement PPE dans le périmètre de l'agglomération.
- Pour les maisons individuelles, le taux de l'offre est en baisse sur 10 ans, en particulier dans l'agglomération (2.7% en moyenne en 2019). C'est le segment avec le taux de l'offre le plus bas en raison, notamment, de la politique de densification imposée par la nouvelle LAT entrée en vigueur en 2014.

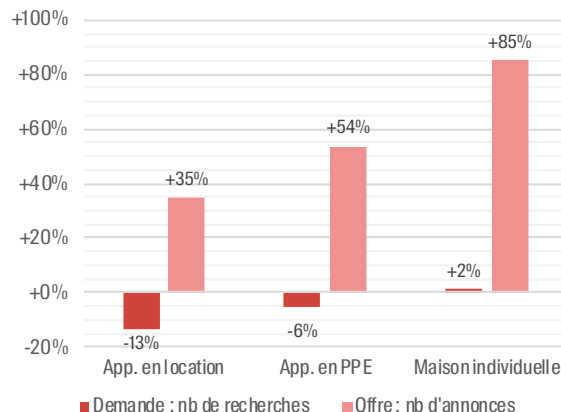
Mesure de la tensions du marché

« Offre VS demande » sur l'agglomération

Tension du marché* par catégorie (janvier 2020)



Evolution sur 1 an Comparatif des mois de janvier 2019 et 2020



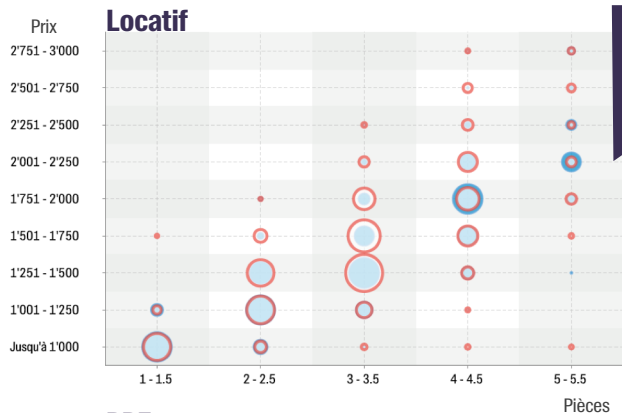
Le marché se détend
fortement sur 1 an

* Rapport entre le nombre de demandes et d'annonces de logement. Il s'agit des données originales des portails Internet et de la presse écrite (voir annexe 4 pour une définition complète).
Source : Reamatch360, Wüest Partner

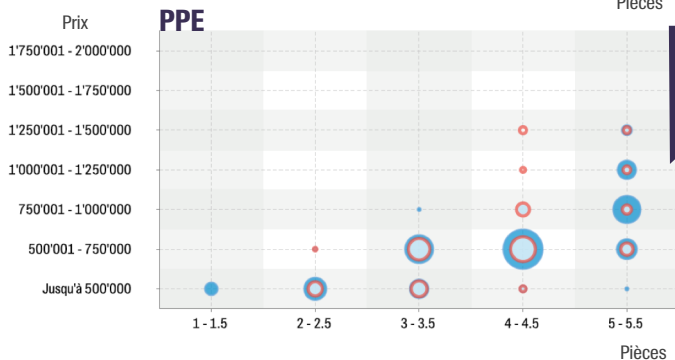
- Les mesures de la tension du marché confirment une légère sur-offre sur le segment locatif et une sous-offre sur le segment PPE (graphe de gauche). Sur le marché de la maison individuelle, la demande est quasiment 8X plus élevée.
- Sur 1 an (comparaison janvier 2019-2020), le marché de l'agglomération se détend fortement avec une baisse des demandes (excepté pour les MI) et une forte hausse de l'offre. Notons qu'une hausse de l'offre des MI n'est pas prévue à moyen et long terme en raison des mesures d'aménagement du territoire plus restrictives que par le passé (objectif de densification voulu par la LAT).

Mesure de la tensions du marché

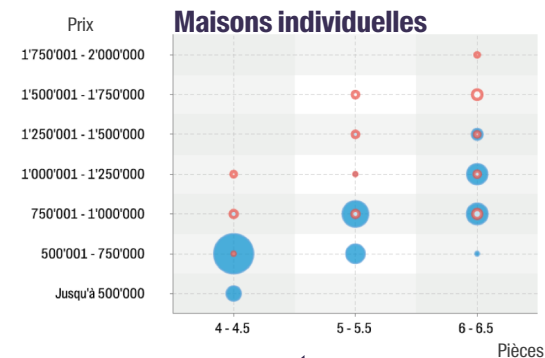
« Offre VS demande » sur l'agglomération



Pour le locatif, l'offre dépasse la demande sur la plupart des typologies et classes de prix.
75% des demandes concernent les 2 à 4 pièces.



Pour la PPE, la demande est la plus forte pour les 4 à 5 pièces (60% des demandes).

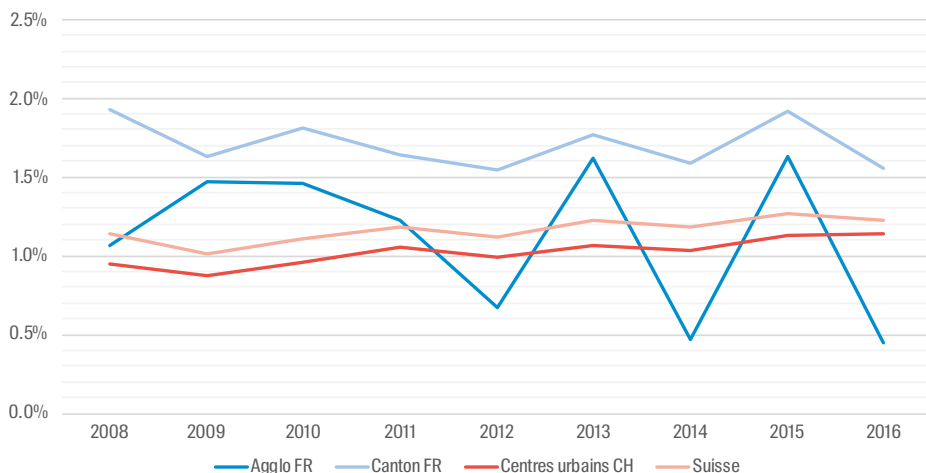


MI : forte demande pour des objets à moins de 1 million CHF

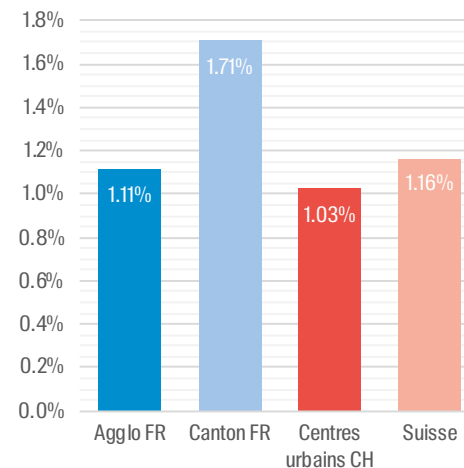
Construction de logement

Evolution de l'activité de construction récente et comparatif

Evolution des taux de nouvelles construction (≠ transformation)



Taux moyen 2008-2016



* Définition du taux de construction (en %) : nombre de logements construits rapporté au stock existant.

Source : OFS Statistique de la construction et du logement, DocuMedia

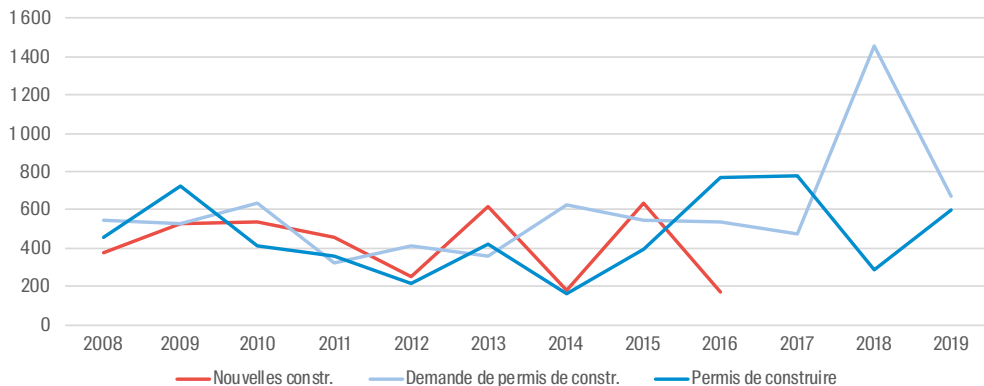
- Sur la période 2008-2016 (données les plus récentes), le taux de construction moyen en Suisse s'est monté à 1.16% avec une tendance à la hausse sur la période. Dans les centres urbains déjà fortement bâtis, le taux était légèrement inférieur (1.03% en moyenne).
- Sur l'agglomération de Fribourg, le taux de construction moyen est mesuré à 1.11% (comparable aux niveaux suisses), avec de fortes fluctuations en fonction de la livraison de grands projets. Ce taux est en revanche nettement inférieur à la moyenne cantonale très élevée de 1.71%. Au cours de cette période, la construction a été très importante sur le canton.

Construction de logement

Évolution de l'activité de construction dans l'agglomération

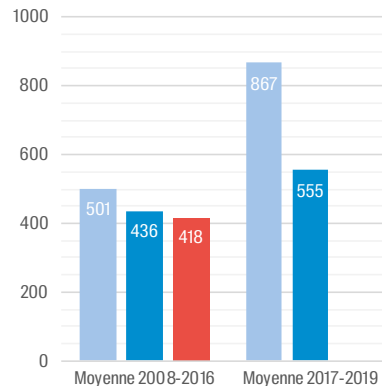
Activité et (demandes de) permis de construire pour des logements neufs (≠ transformation)

Nombre de nouveaux logements



Activités moyennes

Nombre de nouveaux logements



+ 73 %
de demande de permis
sur la période 2017-2019

Source :
OFS Statistique de la construction
et du logement, DocuMedia

- Entre 2008 et 2016, 418 nouveaux logements ont été construits en moyenne annuelle sur l'agglomération.
- En 2016 et 2017, des permis ont été délivrés pour 1'540 nouveaux logements qui contribuent aujourd'hui à la détente du marché.
- A court terme (2 à 3 ans), en raison des nombreuses demandes de permis (2'600 logements au total sur les 3 dernières années) et des permis autorisés en 2019 pour 600 logements, il faut s'attendre à une activité de construction importante si tous les projets aboutissent. La production annuelle devrait alors dépasser la moyenne de la période 2008-2016 (418 logements) dans un contexte, qui plus est, de faible croissance démographique.

Construction de logement

Localisation des principaux projets en cours dans l'agglomération

7 projets qui totalisent
1'900 logements

1. Ancienne papeterie Marly

- Route de l'ancienne-papeterie, 1723 Marly

2. PAD Gachoud

- PAD Gachoud, 1700 Fribourg

3. Hauts de Schiffenen (développement potentiel)

- Route de Schiffenen, 1700 Fribourg

4. Beaumont-Sud

- Route de Glâne 19, 1700 Fribourg

5. Bel-Air

- Chemin de Bel-Air, 1752 Villars-sur-Glâne

6. Überbauung Chännelmatte

- Chännelmattstrasse, 3186 Düdingen

7. La Pâla

- Route d'Avry, 1753 Matran



Construction de logement

Localisation des principaux projets en cours dans l'agglomération

7 projets qui totalisent
1'900 logements

1. Ancienne papeterie Marly

- Phase 1 : 361 logements
+ 2'830 m2 d'activités
+ 2'640 m2 de commercial
- Livraison estimée fin 2021



2. PAD Gachoud

- 304 logements locatifs
- Livraison estimée 2022



3. Hauts de Schiffenen

- Projet mixte
- 996 logements
- Développement potentiel



4. Beaumont-Sud

- Tour mixte de 58 mètres
- 48 logements PPE, hôtel, fitness, magasin



5. Bel-Air

- 42 logements
- 2,5-4,5 pièces PPE
- Livraison estimée sept.2020



6. Überbauung Chännelmatte

- Phase 3
- 40 logements locatifs (2.5-4.5p)
- Livraison estimée mi-2021



7. La Pâla

- 102 logements
- Livraison estimée mi-2020

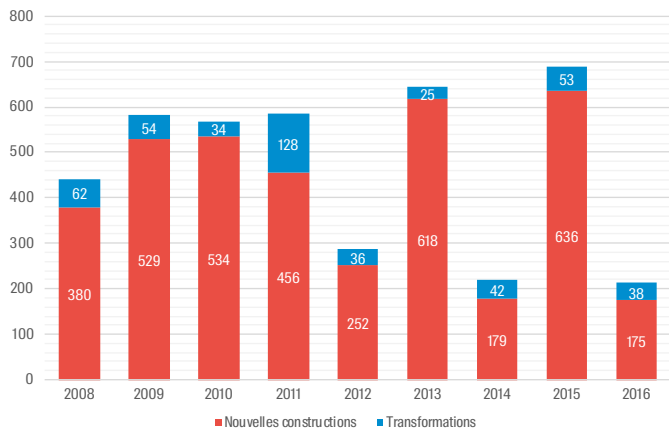


Construction de logement

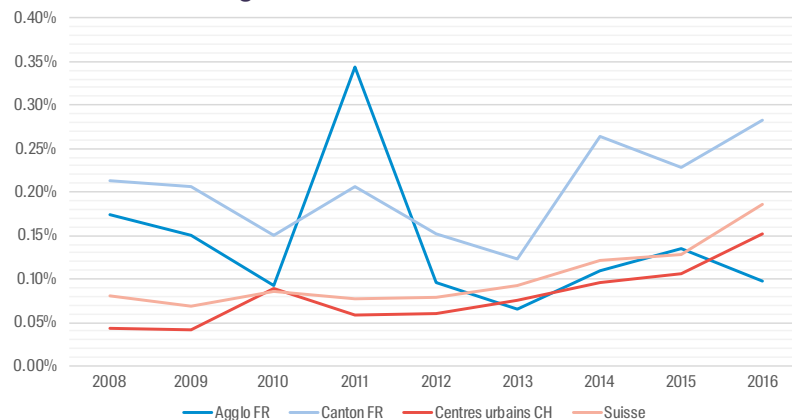
Zoom sur les transformations

Les nouveaux logements issus de transformation sont en hausse en Suisse (densification)

Nouveaux logements sur l'agglomération (neuf + transformation)



Evolution des taux de construction de nouveaux logements issus de transformation



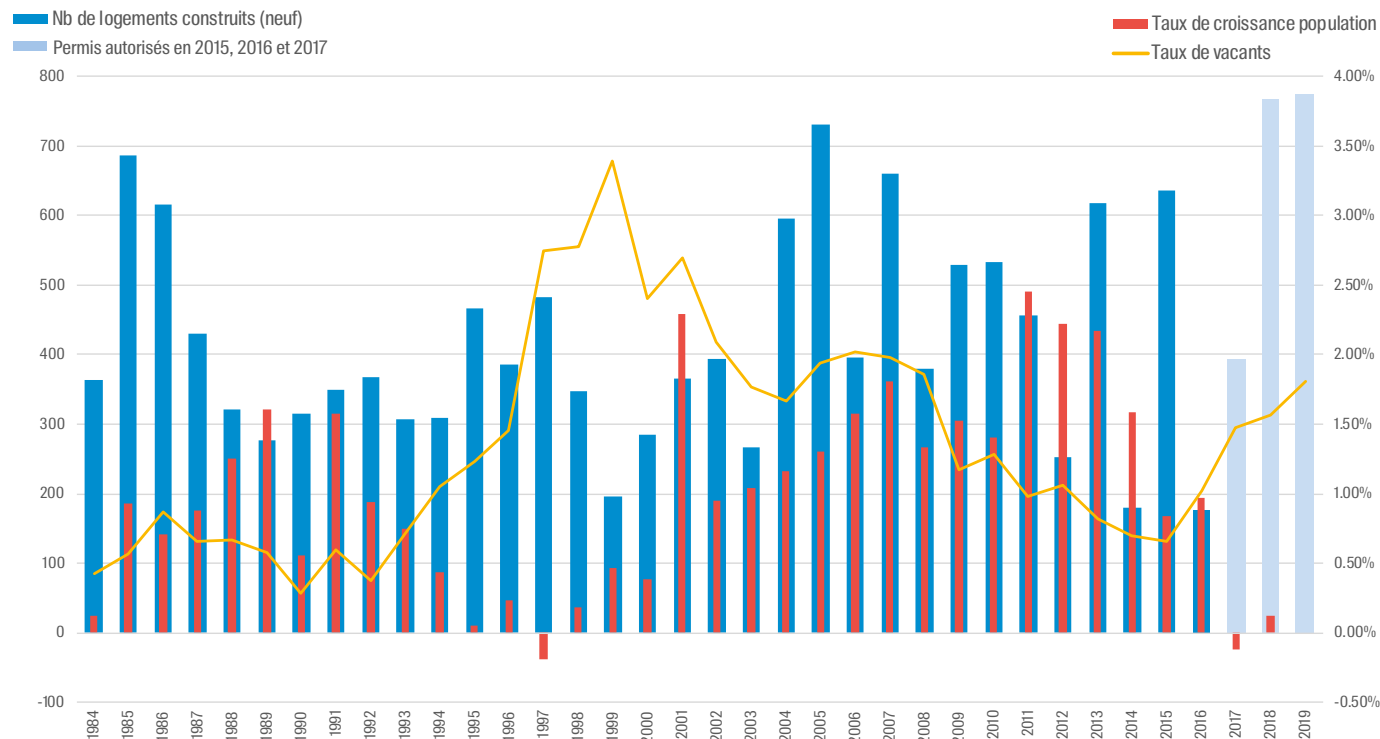
- Les logements neufs ne se limitent pas aux nouvelles constructions, car les logements issus de transformation (agrandissement, surélévation, changement d'affectation)* représentent 10% de la totalité des nouveaux logements sur l'agglomération (à gauche).
- En Suisse et dans les centres urbains, la politique de densification contribue à la hausse du taux de construction de nouveaux logements issus de transformation (de 0.08% en 2008 à 0.19% en 2016). Sur le canton de Fribourg et sur l'agglomération, le taux moyen entre 2008 et 2016 est même supérieure à la moyenne suisse. La baisse observée sur l'agglomération en 2016 pourrait s'expliquer par la hausse des permis dans le neuf (donc moins d'investissements dans la rénovation => à observer à moyen terme).

* Voir annexe 1 pour une définition complète de la notion de centres urbains CH.

Synthèse du marché résidentiel

Aperçu historique et évolution probable sur l'agglomération

Le taux de vacant devrait continuer d'augmenter sur l'agglomération au cours des prochaines années



L'évolution actuelle des indicateurs principaux du marché du logement sur l'agglomération (croissance nulle de la population, forte activité de construction, hausse des vacants) montrent des signes comparables à la situation observée dans les années 90.

En effet, la faible croissance de la population conjuguée à une production importante de logement résulte en une hausse importante du taux de vacants. En 1999, le taux avait ainsi atteint 3.4% sur l'agglo. Cette situation pourrait se reproduire si la totalité des logements prévus à court terme se concrétise et que la croissance démographique continue à stagner.

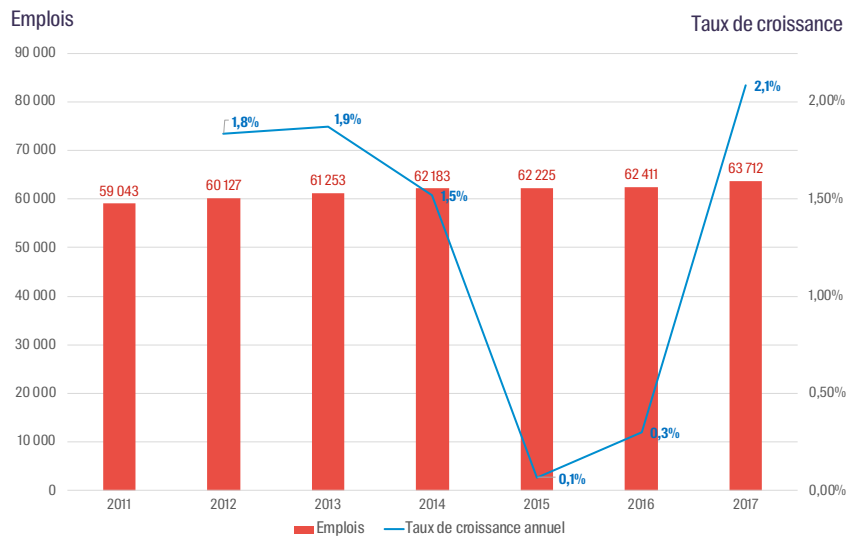
2. Marché des surfaces commerciales

Analyse sociodémographique

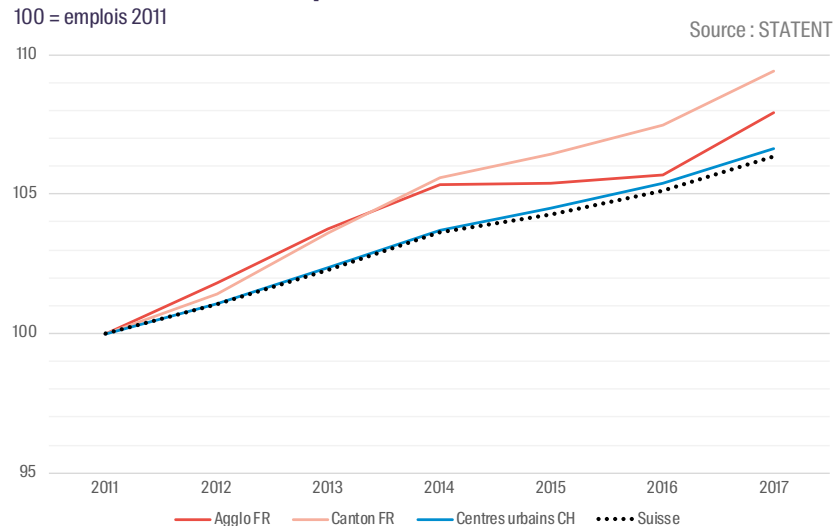
Evolution de l'emploi

Les emplois continuent à croître en 2017 malgré une baisse de la population

Evolution du nombre d'emplois sur l'agglomération



Evolution indexée de l'emploi



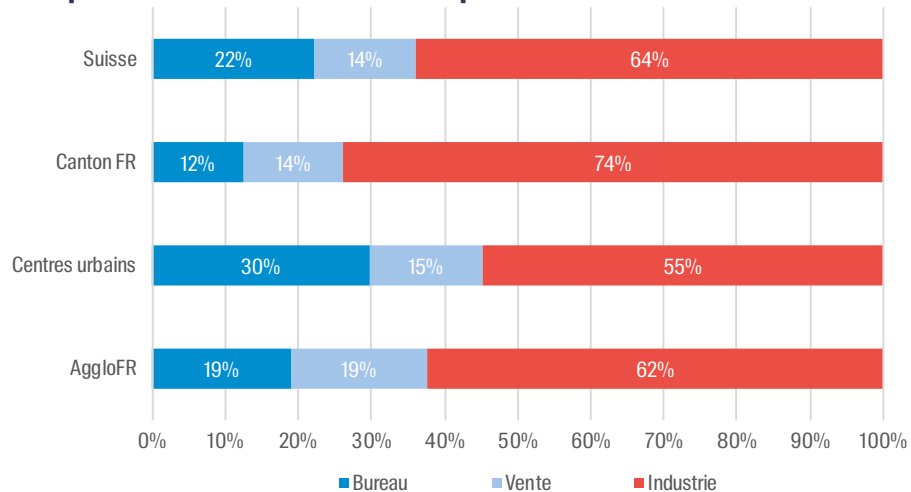
- Entre 2011 et 2017, le nombre d'emplois est passé de 59'040 à 63'710 (+ 4'670), avec une légère stagnation entre 2014 et 2016.
- Malgré une nouvelle hausse des emplois en 2017, le niveau de croissance (+1.3% en moyenne annuelle) reste plus faible qu'au niveau cantonal (+1.5% en moyenne annuelle) sur la période 2011-2017, mais supérieur à ceux des centres urbains (1.1%) et de la Suisse (1%).

Parc de surfaces d'activités

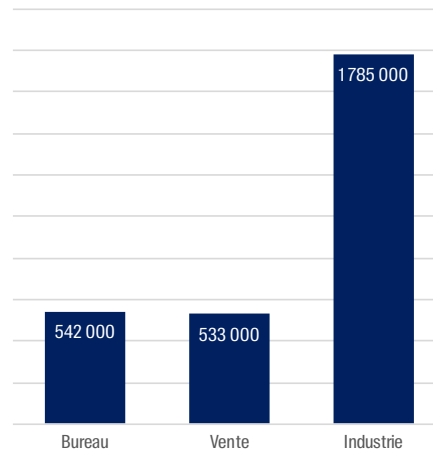
Structure du parc par affectation

Les surfaces industrielles sont relativement importantes en comparaison des centres urbains

Répartition des surfaces d'activités par affectation en 2017



Surfaces brutes de plancher (m2 SBP) d'activités dans l'agglomération



Source : Modèle des bâtiments de Wüest Partner sur la base des statistiques de la construction (OFS) et d'une extrapolation des données d'assurances des bâtiments.

- En 2017 et toutes zones d'affectations confondues, les surfaces d'activités dans l'agglomération sont estimées à 2'860'000 m2 SBP, soit 45 m2 par emploi en moyenne.
- La part de bureau est relativement faible en comparaison des autres centres urbains du pays et de la moyenne suisse. A l'inverse, les surfaces de ventes et industrielles sont relativement importantes.

Parc de surfaces d'activités

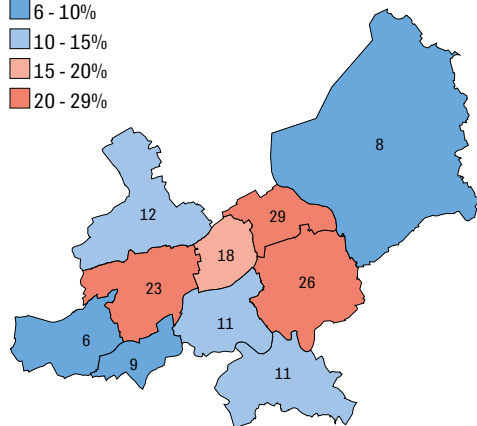
Répartition des activités par commune en 2017

D'avantage de concentration de surfaces de bureau sur les communes « centrales »

% de surface de bureau par commune

Moyenne AggloFR = 19%

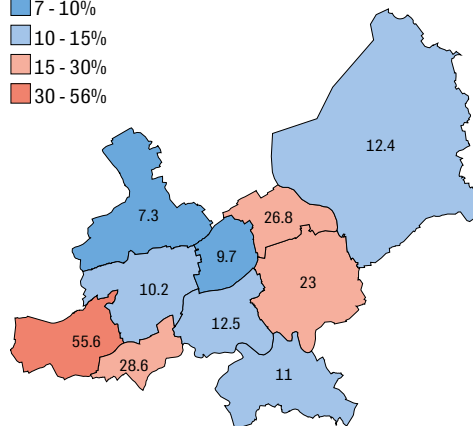
- 6 - 10%
- 10 - 15%
- 15 - 20%
- 20 - 29%



% de surface de vente par commune

Moyenne AggloFR = 19%

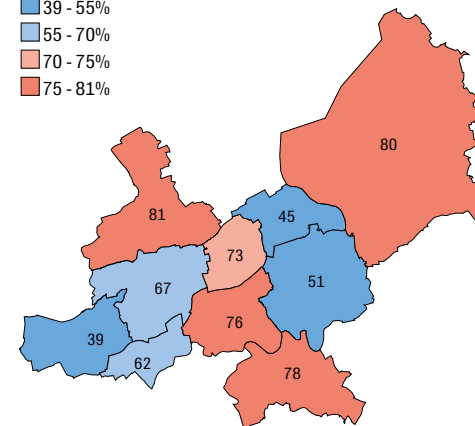
- 7 - 10%
- 10 - 15%
- 15 - 30%
- 30 - 56%



% de surface d'industrie par commune

Moyenne AggloFR = 62%

- 39 - 55%
- 55 - 70%
- 70 - 75%
- 75 - 81%

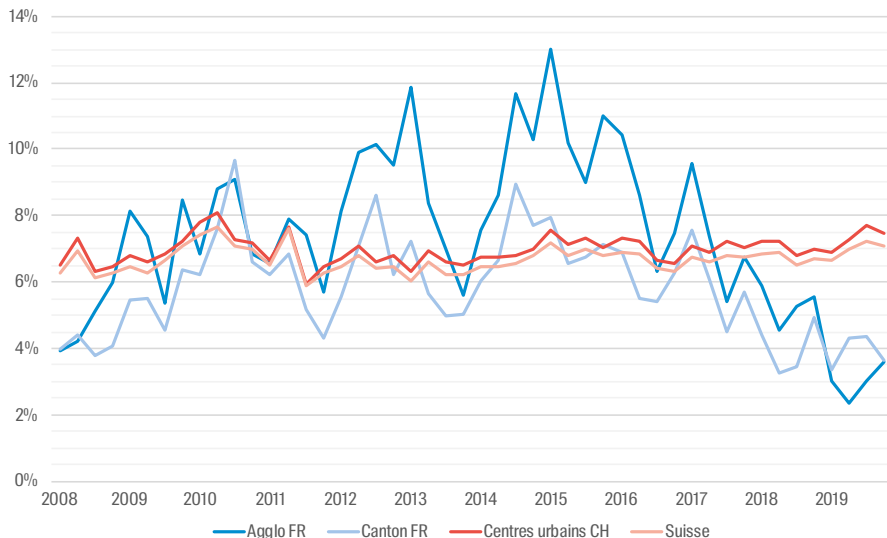


Source : Modèle des bâtiments de Wüest Partner sur la base des statistiques de la construction (OFS) et d'une extrapolation des données d'assurances des bâtiments.

Liquidité du marché

Taux de l'offre* des surfaces de bureau

Évolution du taux de l'offre de bureau



Le taux des surfaces de bureau est en baisse constante depuis 2015. Vers un manque de surfaces locatives modernes adaptées aux entreprises du tertiaire ?

* Définition du taux de l'offre (%): nombre d'annonces par rapport au stock (voir annexe 4 pour une définition complète).

Source : Wüest Partner

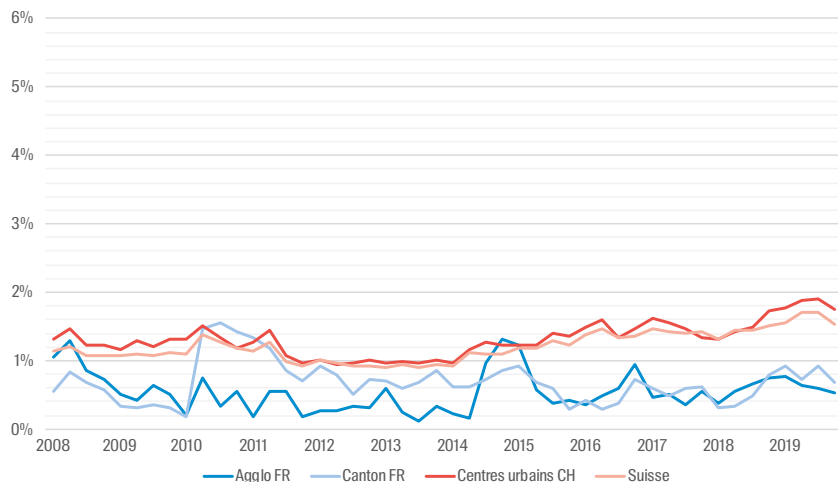
- Après avoir connu des niveaux élevés de surfaces offertes entre 2012 et 2017 (moyenne de 9%), le taux de l'offre sur l'agglomération est depuis en forte baisse et se situe depuis 2 ans à des niveaux inférieurs aux niveaux suisses.
- Le taux de l'offre moyen sur 2019 se monte à seulement 3% (canton FR = 3.9%), contre 7% en moyenne suisse (centres urbains = 7.3%)

Liquidité du marché

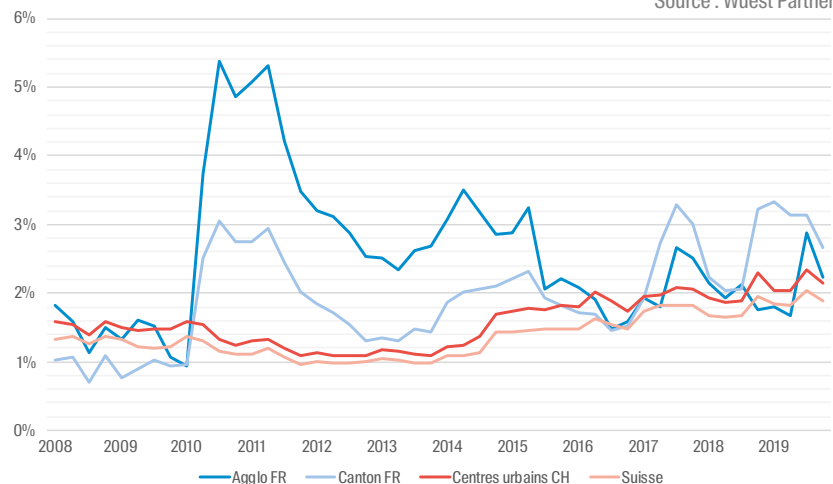
Taux de l'offre : industrie et vente

Les marchés des surfaces industrielles est traditionnellement moins liquide que le marché des surfaces de bureau (car plus de propriétaires occupants)
Précisions sur ce marché en pages 31 et 32.

Évolution du taux de l'offre des surfaces industrielles



Évolution du taux de l'offre des surfaces de vente



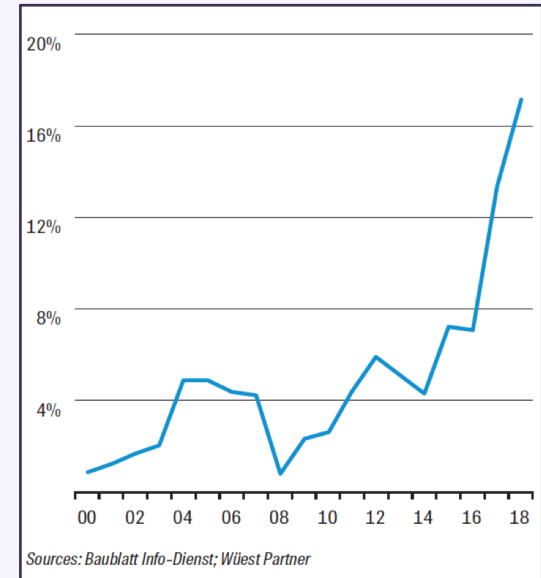
- La liquidité des surfaces industrielles sur l'agglomération est restée inférieure au niveau suisse sur les 10 dernières années. En 2019, le taux de l'offre moyen se monte à seulement 0.64% pour les surfaces industrielles contre 1.6% en moyenne suisse.
- Pour la vente, la fluctuation a été relativement forte sur l'agglomération ces 10 dernières années avec des taux atteignant 3 à 5% entre 2010 et 2015. En 2019, le taux moyen observé de 2.1% est relativement semblable au taux moyen suisse de 1.9%

Le marché locatif des surfaces artisanales

Contexte suisse : majorité de propriétaires-occupants mais hausse des locations

- Le segment des surfaces artisanales est **caractérisé par une majorité de propriétaire-occupants**: des entreprises qui possèdent leur locaux.
- **Les investisseurs institutionnels y sont beaucoup moins représentés** que sur le marché des surfaces de bureaux et de vente. Ce qui s'explique principalement par une **composition fortement hétérogène des utilisateurs** et des **besoins spécifiquement orientés** vers leurs secteurs respectifs.
- Même si la part des locations dans le segment artisanal du marché immobilier reste faible, **la part des surfaces artisanales à louer dans le volume total a sensiblement augmenté en Suisse**. Alors qu'il y a 10 ans, la quasi-totalité des surfaces neuves étaient destinées aux besoins propres, environ 17% sont à louer aujourd'hui. Il s'agit principalement de parcs d'activités avec des surfaces de production ou des entrepôts proposés à la location qui sont souvent combinés avec des bureaux, **les entreprises artisanales ayant de plus en plus besoin de bureaux conventionnels**.

Part de location des surfaces artisanales autorisées à la construction en Suisse

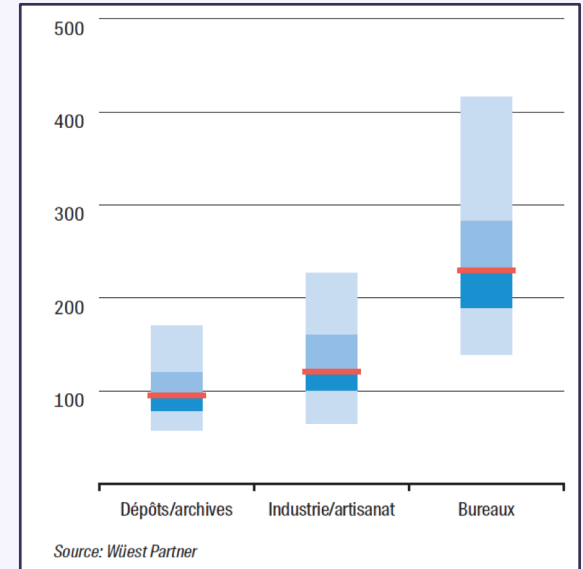


Le marché locatif des surfaces artisanales

Contexte suisse : intérêt croissant des investisseurs

- Alors qu'environ 7% des espaces de bureaux existants sont proposés sur le marché chaque trimestre et qu'il existe une sur capacité dans certaines régions, cette part est nettement inférieure (1.5%) sur le marché des surfaces artisanales.
- **L'offre étant faible et la demande importante de la part des petites entreprises artisanales, les bâtiments neufs construits à des fins de location ont généralement de bonnes chances d'être absorbés par le marché.** D'autre part, compte tenu de l'offre limitée de surfaces, les loyers sont susceptibles d'évoluer de façon stable, voire légèrement à la hausse.
- Dans ce contexte, le segment des surfaces artisanales présente un certain potentiel de diversification pour un investisseur, de sorte que **l'intérêt des investisseurs pour ce marché traditionnellement dominé par les propriétaires pourrait encore s'intensifier à l'avenir.**
- **Le marché locatif des surfaces artisanales se concentre principalement sur des petites surfaces allant jusqu'à 500 m².** Les surfaces sont généralement louées à l'état brut sans aménagement à des prix nettement plus abordables que le marché du bureau traditionnel

Loyers en cours par segment en Suisse
En CHF/m² par an

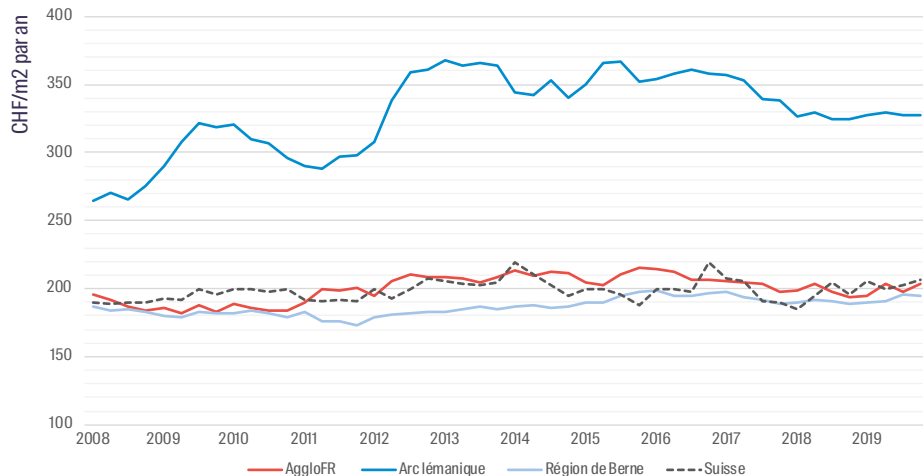


Prix de l'offre (basé sur les annonces)

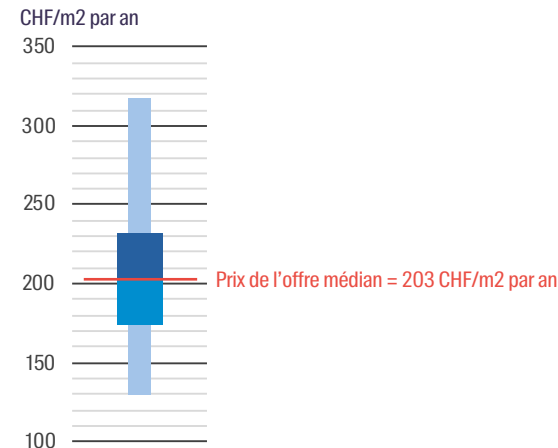
Surfaces de bureau

* Définition des grandes régions commerciales en annexe 2
** Explication des quantiles de prix en annexe 3
Source : Wüest Partner

Évolution des prix du bureau sur l'agglomération (en CHF/m² par an) et comparaison avec les grandes régions* voisines



Quantile** des prix de l'offre dans l'agglomération (4^e trim. 2019)



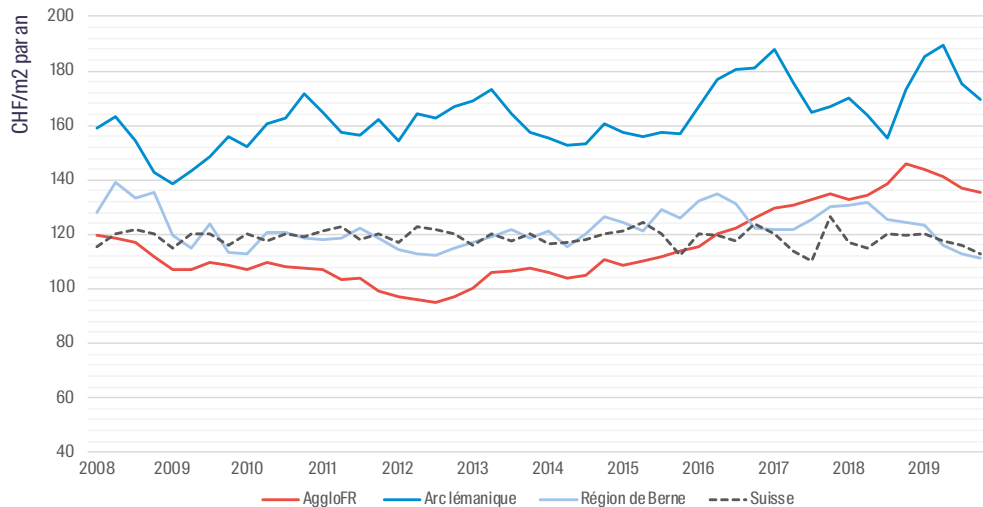
- Les niveaux des prix de l'offre observés sur l'agglomération sont relativement proche des prix moyen suisse et de la région bernoise*, mais nettement inférieurs aux prix moyen observés sur l'arc lémanique.
- Les prix sur l'agglomération sont relativement stables depuis 2008 (variation entre 180 et 215 CHF). Au dernier trimestre, le prix médian est de 203 CHF/m² par an. Les prix les plus élevés peuvent atteindre près de 320 CHF/m² par an.

* Périmètre territorial en annexe 2

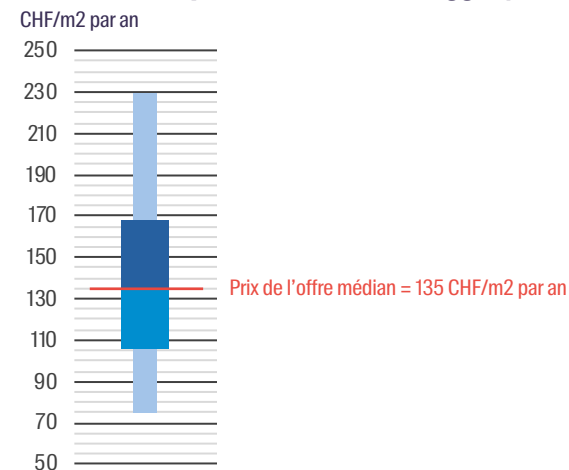
Prix de l'offre (basé sur les annonces) Surfaces industrielles

* Définition des grandes régions commerciales en annexe 2
** Explication des quantiles de prix en annexe 3
Source : Wüest Partner

Évolution des prix industriel/artisanal sur l'agflo (en CHF/m² par an) et comparaison avec les grandes régions* voisines



Quantile** des prix de l'offre dans l'agflo (4^e trim. 2019)



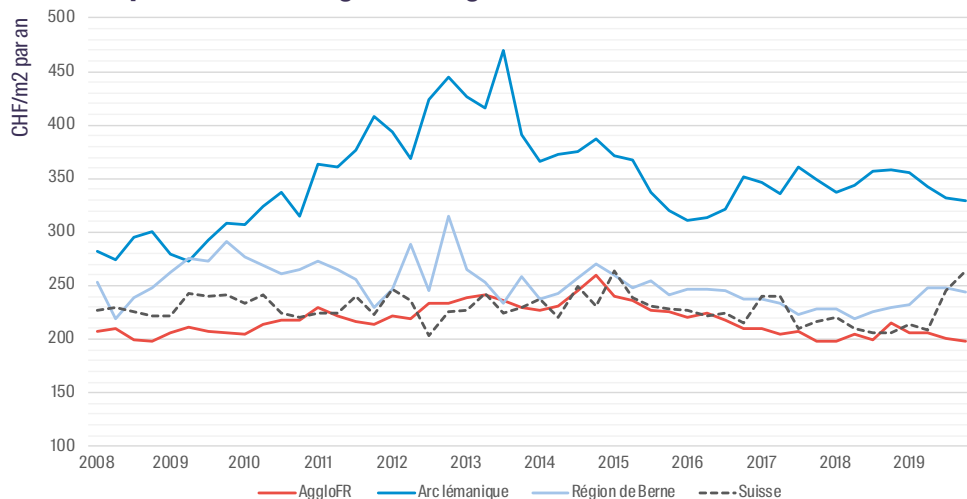
- Les niveaux des prix de l'offre observés sur l'agglomération ont connu une hausse importante entre 2012 et 2018, de 100 à 140 CHF/m² par an, avec une légère correction des prix à la baisse en 2019 mais toujours supérieurs aux prix moyen suisse et de la région bernoise. Sur l'arc lémanique, le prix de l'offre moyen est d'environ 170 CHF/m² par an.
- Au dernier trimestre, le prix médian sur l'agflo est de 135 CHF/m² par an. Les prix les plus hauts sont des surfaces plutôt de type bureau.

Prix de l'offre (basé sur les annonces)

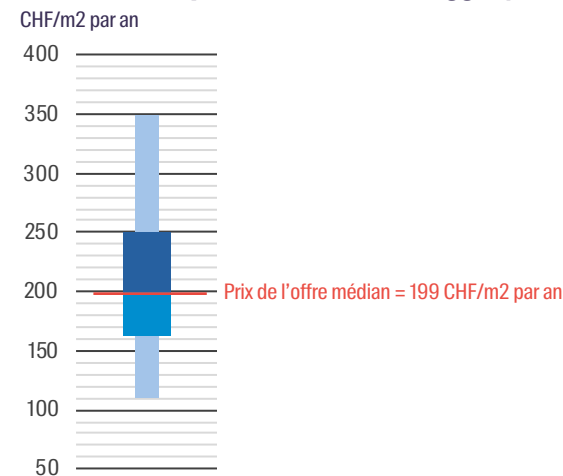
Surfaces de vente

* Définition des grandes régions commerciales en annexe 2
** Explication des quantiles de prix en annexe 3
Source : Wüest Partner

Évolution des prix de la vente sur l'agglomération (en CHF/m² par an) et comparaison avec les grandes régions* voisines



Quantile** des prix de l'offre dans l'agglomération (4^e trim. 2019)

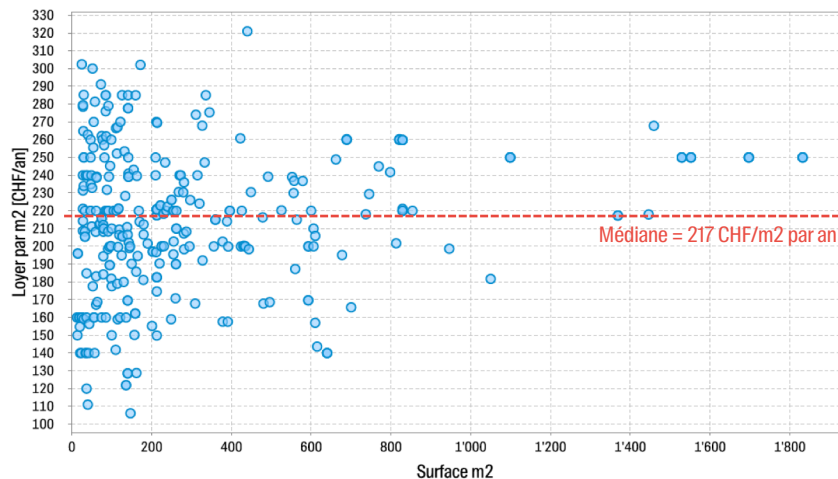


- Les niveaux des prix de l'offre observés sur l'agglomération suivent une tendance à la baisse depuis 2014 (de 250 à 200 CHF/m² par an), soit des niveaux de prix inférieurs à la moyenne suisse et la région bernoise et nettement inférieur à l'arc lémanique.
- Au dernier trimestre, le prix médian sur l'agglomération est de 199 CHF/m² par an. Les prix les plus hauts peuvent atteindre 350 CHF/m² par an.

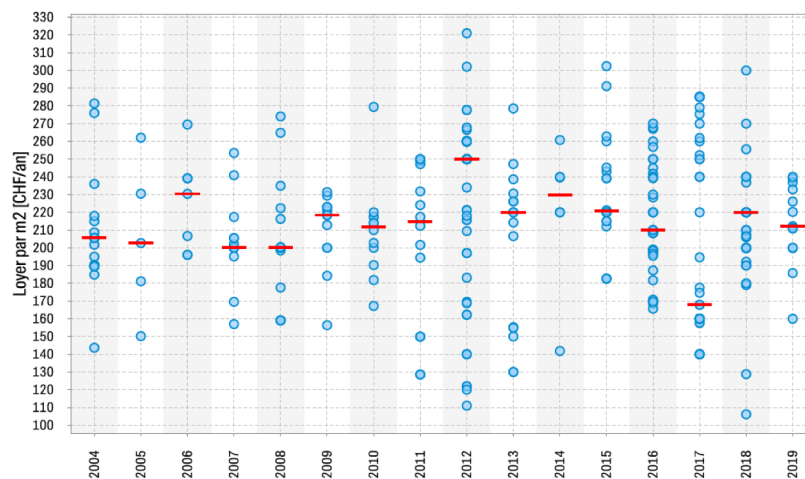
Prix des baux effectifs

Surfaces de bureau

Baux en vigueur* recensés sur l'agglomération (prix et surfaces)



Niveau de prix par m2 (CHF/an) selon l'année de signature du bail



- Niveaux de prix des baux signés relativement stables entre 2004 et 2019.
- La médiane des baux recensés s'élève à 217 CHF/m² par an, soit un niveau de prix légèrement supérieur aux prix de l'offre (cf. p.33 : 203 CHF/m²a). Cette petite différence peut s'expliquer par la qualité des surfaces (localisation, standard, taille).
- Quasi aucun objet au-dessus de 300 CHF/m² par an (pas de marché de très haut de gamme).

*Voir annexe 4 pour la définition des variables utilisées.

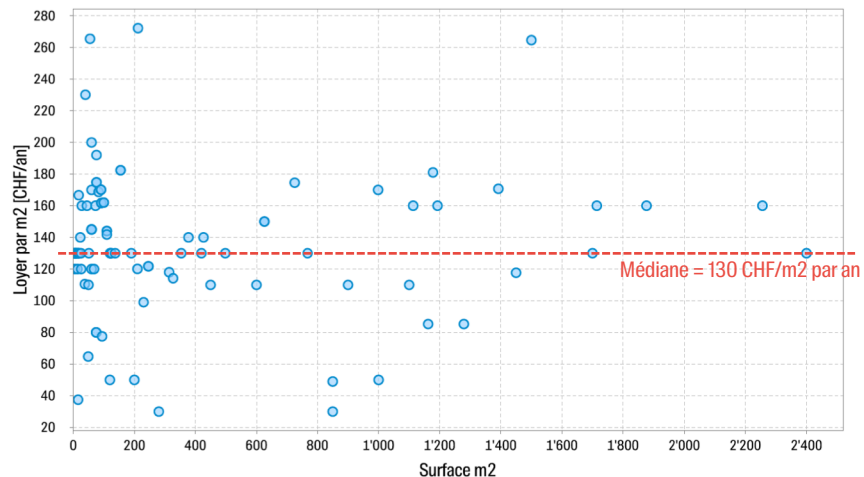
Quantile	Loyer par m2 [CHF/an]
Quantile 90%	266
Quantile 70%	239
Quantile 50%	217
Quantile 30%	197
Quantile 10%	152

Source : Wüest Partner

Prix des baux effectifs

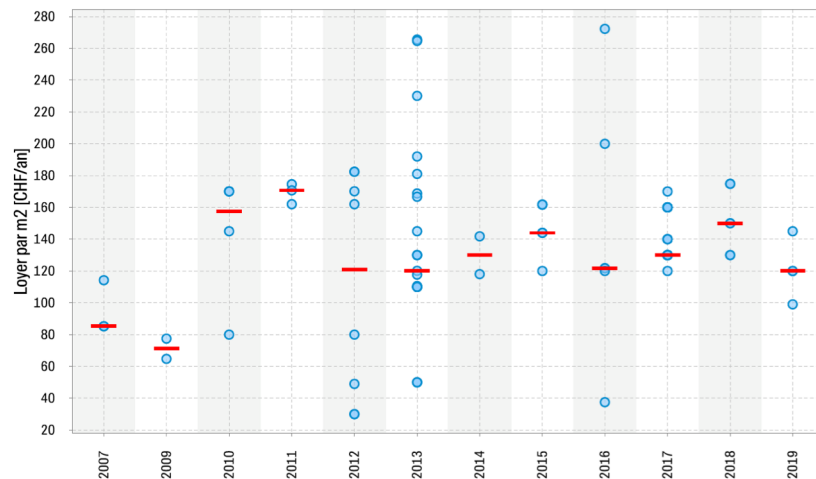
Surfaces industrielles

Baux en vigueur recensés sur l'agglomération (prix et surfaces)



- Niveaux de prix des baux signés relativement stables entre 2012 et 2019.
- La médiane des baux recensés s'élève à 130 CHF/m² par an, soit un niveau de prix quasi équivalent aux prix de l'offre (cf. p.34 : 135 CHF/m²a) observés légèrement à la hausse en raison d'une faible liquidité du marché.

Niveau de prix par m2 (CHF/an) selon l'année de signature du bail

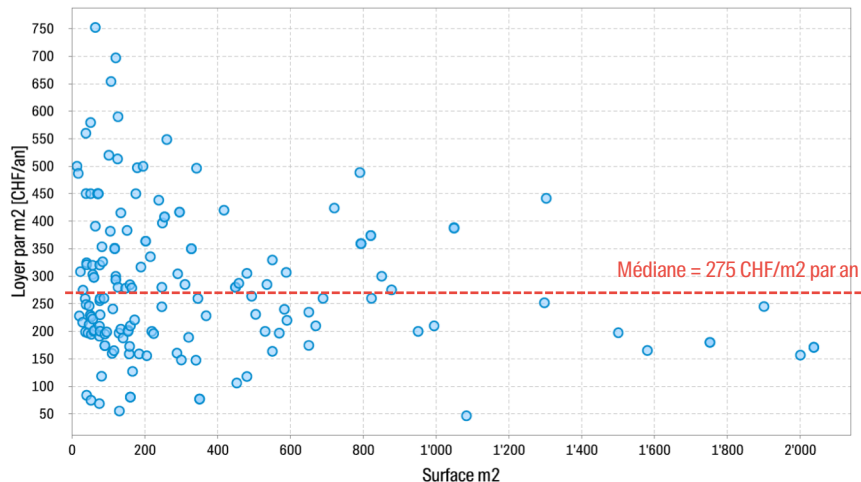


Quantile	Loyer par m2 [CHF/an]
Quantile 90%	180
Quantile 70%	160
Quantile 50%	130
Quantile 30%	121
Quantile 10%	80

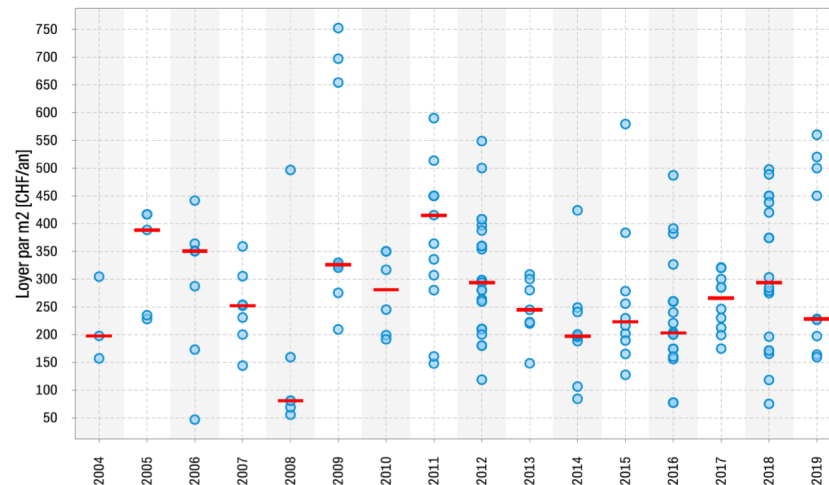
Prix des baux effectifs

Surfaces de vente

Baux en vigueur recensés sur l'agglomération (prix et surfaces)



Niveau de prix par m2 (CHF/an) selon l'année de signature du bail



- Niveaux de prix des baux signés à la baisse sur les 10 dernières années.
- La médiane des baux recensés s'élève à 275 CHF/m2 par an, soit un niveau de prix nettement supérieur aux prix de l'offre (cf. p.35 : 199 CHF/m2a).
- Contrairement aux surfaces de bureaux et aux surfaces artisanales qui affichent une offre plutôt faible et des prix stables voire en hausse pour l'artisanat. Le marché des surfaces de vente est sous pression (restructuration des surfaces, commerce en ligne) avec des prix de l'offre inférieurs aux baux effectifs.

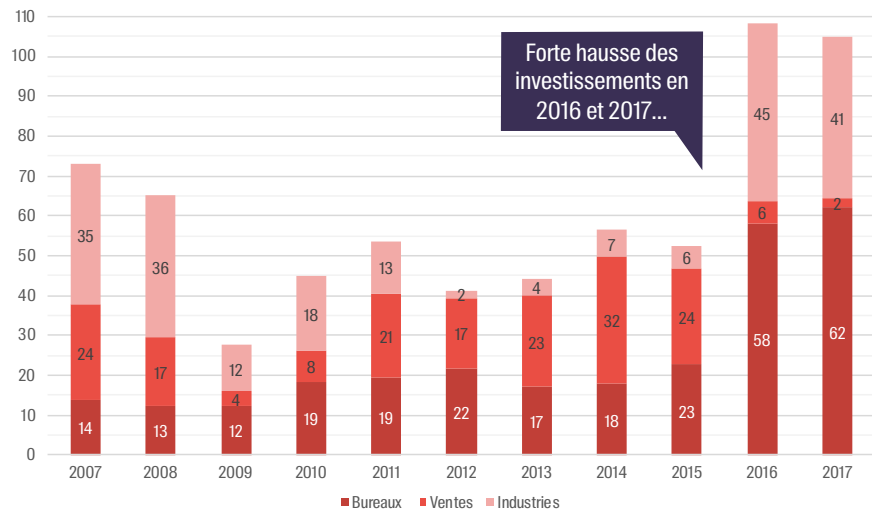
Quantile	Loyer par m2 [CHF/an]
Quantile 90%	493
Quantile 70%	351
Quantile 50%	275
Quantile 30%	202
Quantile 10%	156

Source : Wüest Partner

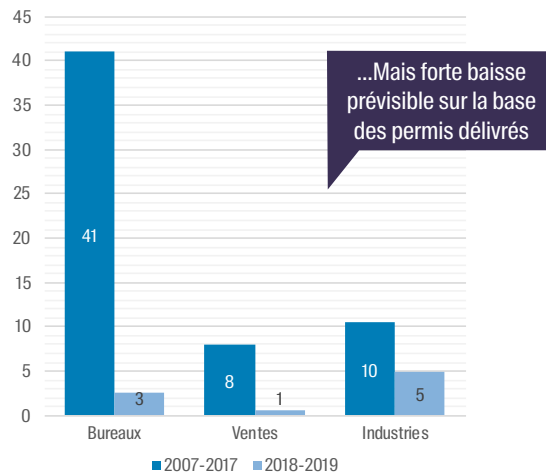
Investissements dans les activités

Construction récente et prévision à court terme sur la base des permis

Investissements dans la construction par affectation entre 2007 et 2017 (en mio CHF)



Comparaison des investissements annuels moyens sur la base des permis accordés (2007-2017 vs 2018-2019)



Source : OFS, Wüest Partner

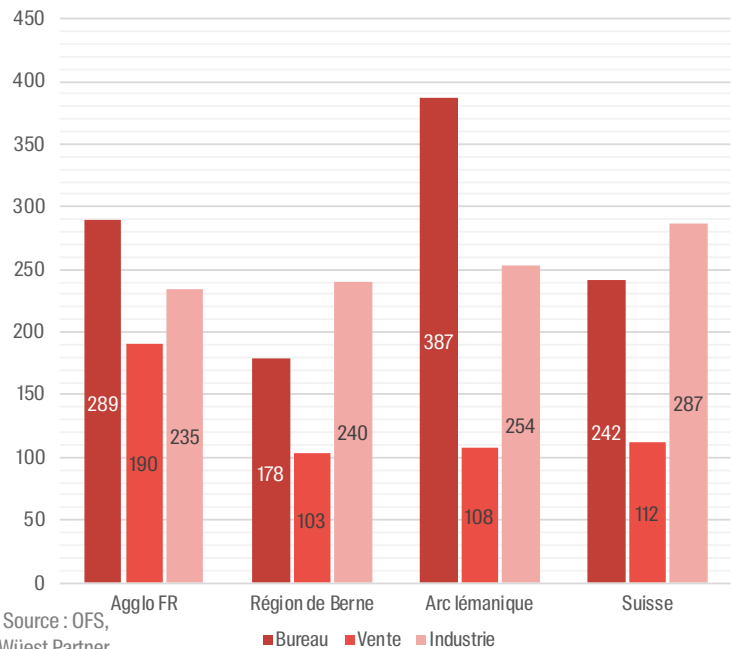
- La hausse des investissements en 2016 et 2017 s'est principalement concentrée sur les surfaces de bureaux et sur l'industrie. A l'inverse, les investissements dans la vente ont connu une baisse importante comparé aux dernières années.
- Les deux principaux projets qui expliquent ces chiffres sont les suivants : siège de SCOTT (46 mio CHF) + centre TPF (34 mio CHF)
- A court terme et sur la base des permis accordés en 2018-2019, les investissements seront relativement modestes sur l'agglomération.

Investissements dans les activités

Comparaison et positionnement de l'agglomération

Investissements annuels moyens par affectation entre 2007 et 2017

En CHF/habitant



Les investissements en surfaces de vente ont été nettement supérieurs à la moyenne des autres espaces comparés (ex. du centre commercial d'Agy ci-dessous). Le bureau et l'industrie sont davantage dans la moyenne.

Exemples des grands investissements dans l'agglomération

Siège SCOTT (45Mio) => bureau



Centre commercial Agy-centre (20Mio) => vente



Source : DocuMedia (baublatt)

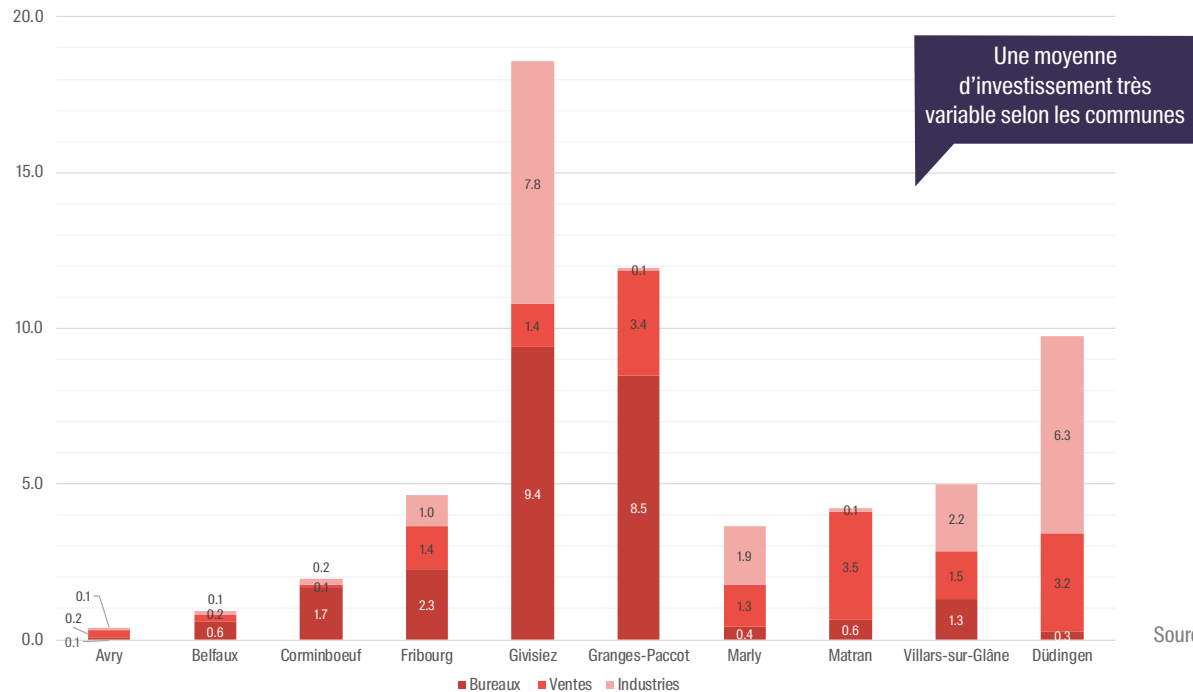
Centre TPF (34Mio) => industrie (logistique)



Investissements dans les activités

Construction récente et prévision à court terme sur la base des permis

Moyenne des investissements dans la construction par affectation et commune entre 2007 et 2017 (en mio CHF)



Au cours de la période 2007-2017, les communes de Givisiez, de Granges-Paccot et de Düdingen ont concentré les investissements les plus importants.

Source : OFS Wüest Partner

Activité de construction

Localisation des principaux projets en cours (>10Mio)

1. Centre commercial

Fribourg-Sud

- Rénovation
- Commerces, loisirs
- Livraison estimée en 2023



2. Centre commercial

Avry-sur-Matran

- Nouvelle construction
- Commerces, centre aquatique, cinéma
- Pôle de vie multimodal



Peu de projet d'envergure en cours, ce qui explique le faible niveau d'investissement dans les permis accordés (cf. p.39)



Source :
DocuMedia (baublatt)

Prévision de la construction de logement

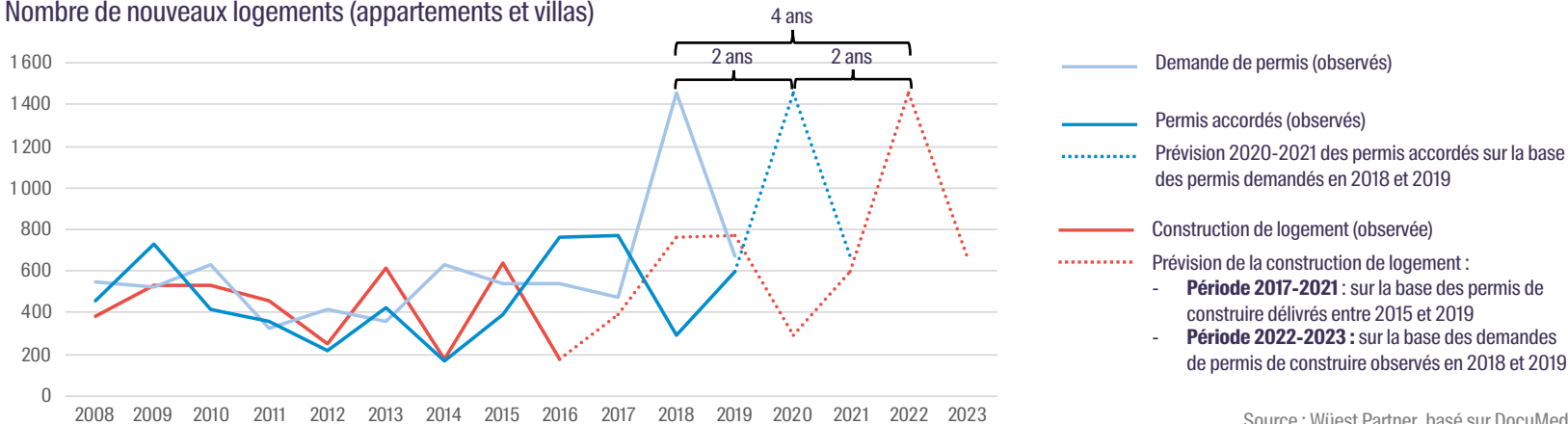
Développement potentiel d'ici 2023 sur la base des permis demandés et délivrés

Méthodologie : sur la base des statistiques de l'activité de construction analysées en page 20, l'exercice est ici de réaliser une prévision de la construction de logement à horizon 2023. Cette prévision se base donc essentiellement sur les demandes de permis de construire et sur les permis délivrés entre début 2015 et fin 2019. La courbe rouge traitillée de la **construction** (cf. graphe ci-dessous) est ainsi modélisée sur la base des courbes bleus (**demandes de permis** et **permis accordés**).

Les hypothèses principales étant les suivantes : une fois la demande permis effectuée, le projet met 4 ans à se concrétiser (2 ans de la **demande à l'autorisation** + 2 ans de **l'autorisation à la construction**). Ces hypothèses sont facilement identifiables ci-dessous.

Activité et (demandes de) permis de construire pour des logements neufs

Nombre de nouveaux logements (appartements et villas)



Source : Wüest Partner, basé sur DocuMedia (baublatt)

Prévision de la construction de logement

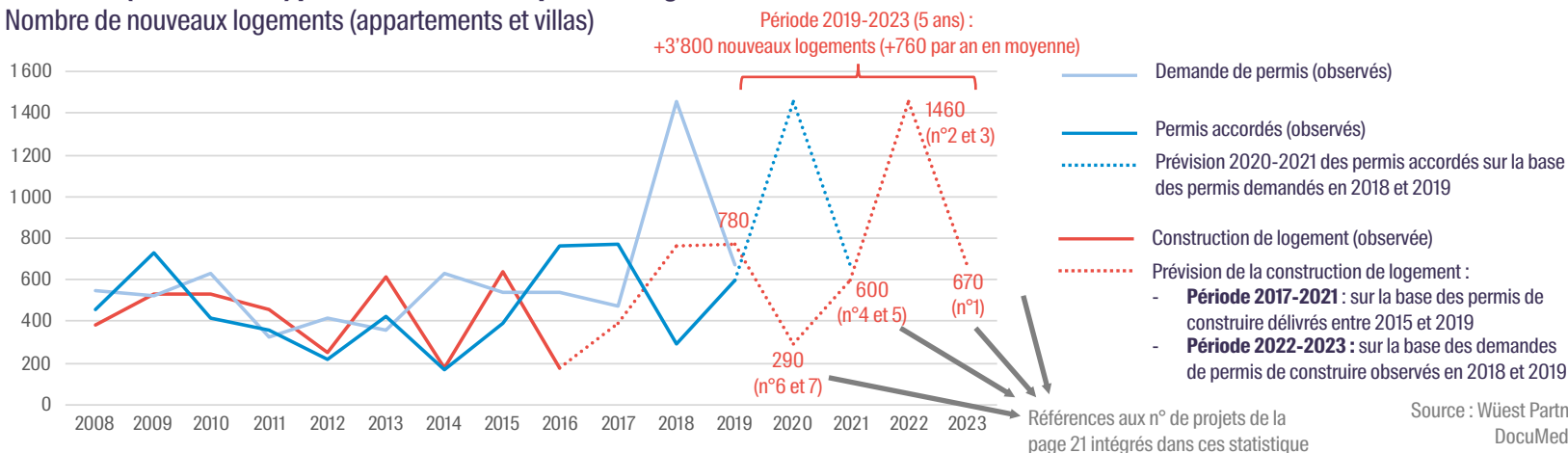
Développement potentiel d'ici 2023 sur la base des permis demandés et délivrés

Résultats de la prévision : sur une période de 5 années de construction allant de début 2019 à fin 2023, on prévoit ainsi la construction d'un total de 3'800 logements neufs (appartements et villas) sur l'agglomération, ce qui représente une moyenne de 760 nouveaux logements par année alors qu'on en construisait que 420 en moyenne annuelle sur la période 2008-2016.

Cette hausse potentielle de +80% de la construction de logement dans un contexte de stagnation démographique est donc un enjeu majeur pour l'agglomération. La construction des projets devra, dans la mesure du possible, être échelonnée dans le temps.

Activité et (demandes de) permis de construire pour des logements neufs

Nombre de nouveaux logements (appartements et villas)



Source : Wüest Partner, basé sur DocuMedia (baublatt)

Prévision de la construction de logement

Développement potentiel des logements et scénarios démographiques

Potentiel démographique des 3'800 logements prévus à horizon 2023 selon modélisation précédente :

- Hypothèse de 2.35 habitants /ménage (cf. page 8 : moyenne de l'agglo) :
=> 3'800 logements = 3'800 ménages = **8'930 habitants potentiels**

Comparaison de la production de logement aux scénarios de croissance de l'agglomération :

- Scénario basé sur la croissance moyenne annuelle observée sur 5 ans (2013-2018) : **+0.69% par an**
=> Les 3'800 logements (soit +8'930 habitants) prévus pourrait permettre d'accueillir l'ensemble des nouveaux habitants d'ici : **2033**
- Scénario basé sur la croissance moyenne annuelle observée sur 10 ans (2008-2018) : **+1.34% par an**
=> Les 3'800 logements (soit +8'930 habitants) prévus pourrait permettre d'accueillir l'ensemble des nouveaux habitants d'ici : **2026**
- Scénario basé sur la croissance moyenne annuelle prévue dans le modèle du PA4 (2017-2032 => +35'000 habitants) : **+2.37% par an**
=> Les 3'800 logements (soit +8'930 habitants) prévus pourrait permettre d'accueillir l'ensemble des nouveaux habitants d'ici : **mi 2023**

Dans l'hypothèse d'un développement démographique tel que prévu par le PA4, les 3'800 logements prévus pour 2023 permettraient donc d'accueillir la nouvelle population attendue dans cette horizon temps. Au vue de l'évolution démographique actuelle observée sur l'agglomération, ce scénario semble toutefois tout à fait irréaliste.

D'un point de vue marché, la production de ces 3'800 logements doit être échelonnée dans un horizon temps plus long comme le suggère les résultats des deux premiers scénarios (2026 et 2033).

Prévision de la construction

Cartographie des données géo-référencées des permis demandés et délivrés

Note méthodologique

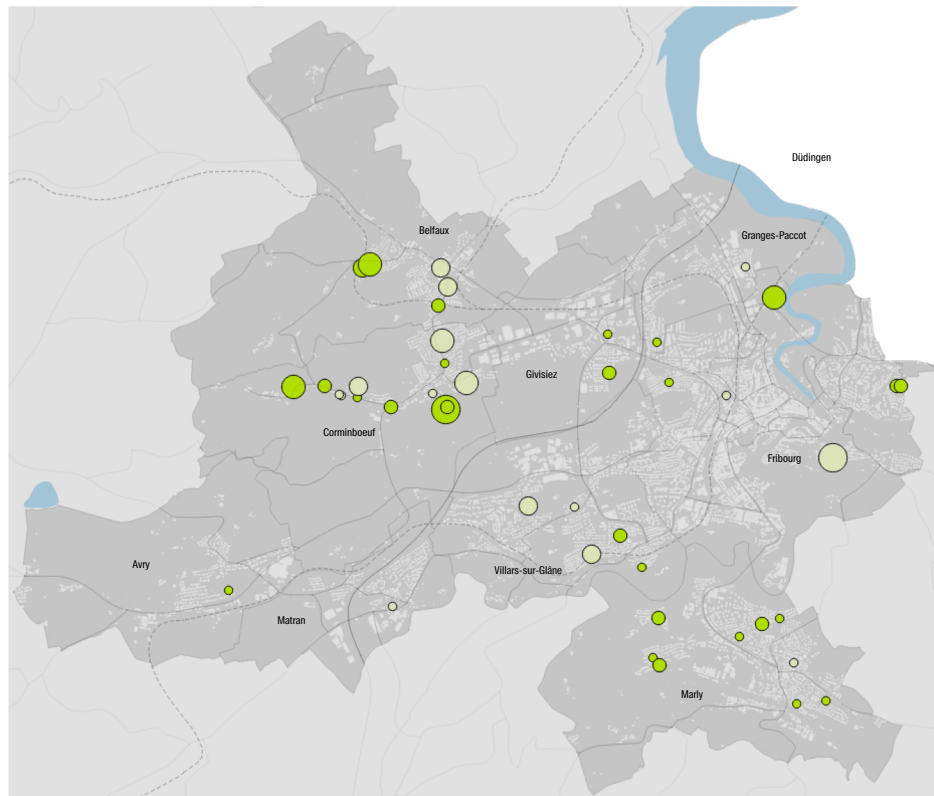
L'objectif des cartes suivantes, dont les données de base seront fournies aussi en format *shapefile* et *excel* à l'agglomération pour réaliser des cartes et analyses spécifiques, est de localiser les différents projets en cours de développement. Pour ce faire, les données géo-référencées des permis de construire (demande de permis et permis délivrés) ont été utilisées (source : DocuMedia, baublatt).

Il est important de préciser que ces données ne permettent pas de cartographier la totalité des logements qui font office d'une demande de permis ou d'une autorisation de construire. Ainsi, les chiffres communiqués et présentés dans les analyses précédentes ne peuvent pas être retrouvés dans les cartes suivantes en raison d'un géo-référencement lacunaire des permis de construire.

Ces cartes permettent néanmoins d'offrir un bon aperçu des données géo-référencées à disposition. Par ailleurs, pour offrir une représentation plus exhaustive, les différentes cartes prennent en compte à la fois les nouvelles constructions et les transformations de constructions existantes si celles-ci créent du logement. Comme souhaité par l'agglomération, la localisation des logements et des permis a été subdivisée entre les maisons individuelles et les immeubles multifamiliaux et des cartes de synthèse à l'hectare ont aussi été produites.

Concernant les projets commerciaux, on en dénombre relativement peu comme précisé dans l'étude du marché. Les principaux sont indiqués et listés à côté des cartes.

Prévision de la construction : maisons individuelles (1)



Demandes de permis entre 2018-2019

Nombre de logements



= 39 logements localisés
(y.c. Düdingen en page suivante)

Permis délivrés entre 2018-2019

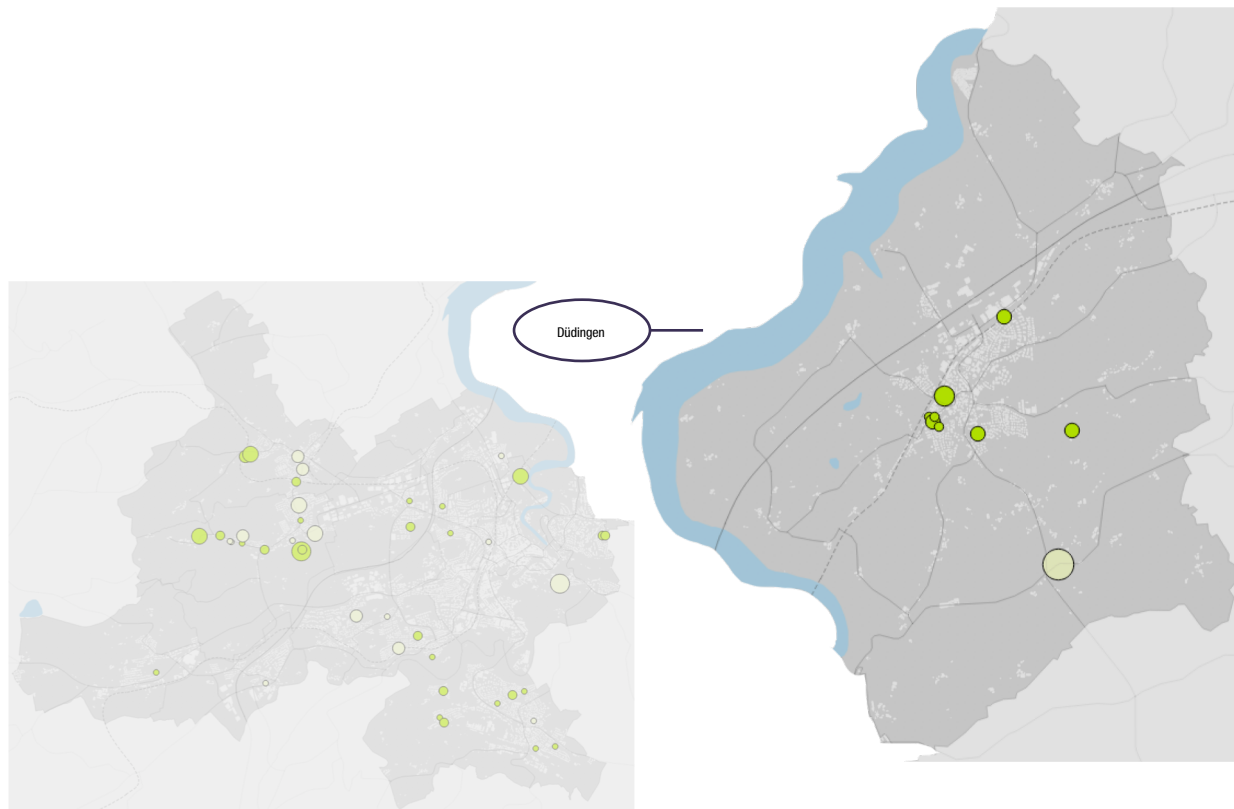
Nombre de logements



= 78 logements localisés
(y.c. Düdingen en page suivante)

Source : Wüest Partner, basé sur
DocuMedia (baublatt)

Prévision de la construction : maisons individuelles (2)



Demandes de permis entre 2018-2019

Nombre de logements



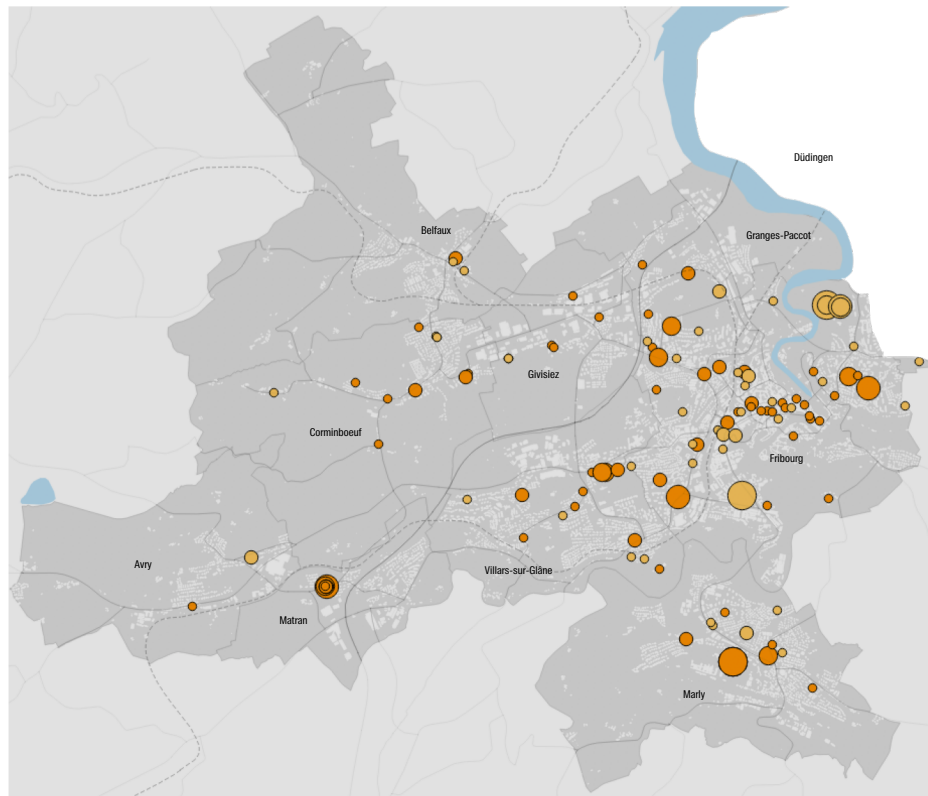
Permis délivrés entre 2018-2019

Nombre de logements



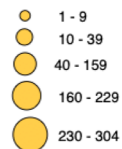
Source : Wüest Partner, basé sur DocuMedia (baublatt)

Prévision de la construction : Immeubles multifamiliaux (1)



Demandes de permis entre 2018-2019

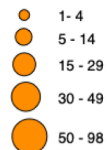
Nombre de logements



= 1309 logements localisés
(y.c. Düdingen en page suivante)

Permis délivrés entre 2018-2019

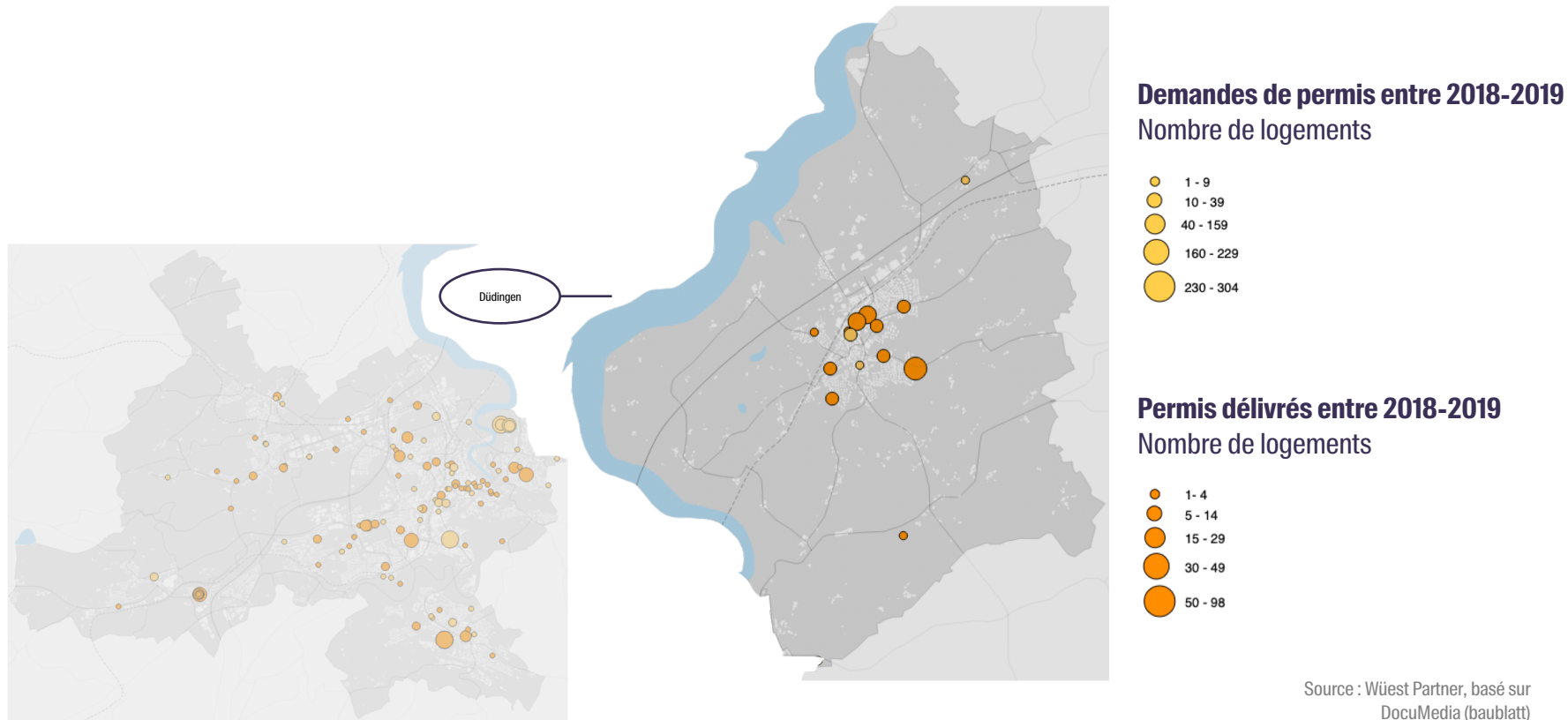
Nombre de logements



= 1085 logements localisés
(y.c. Düdingen en page suivante)

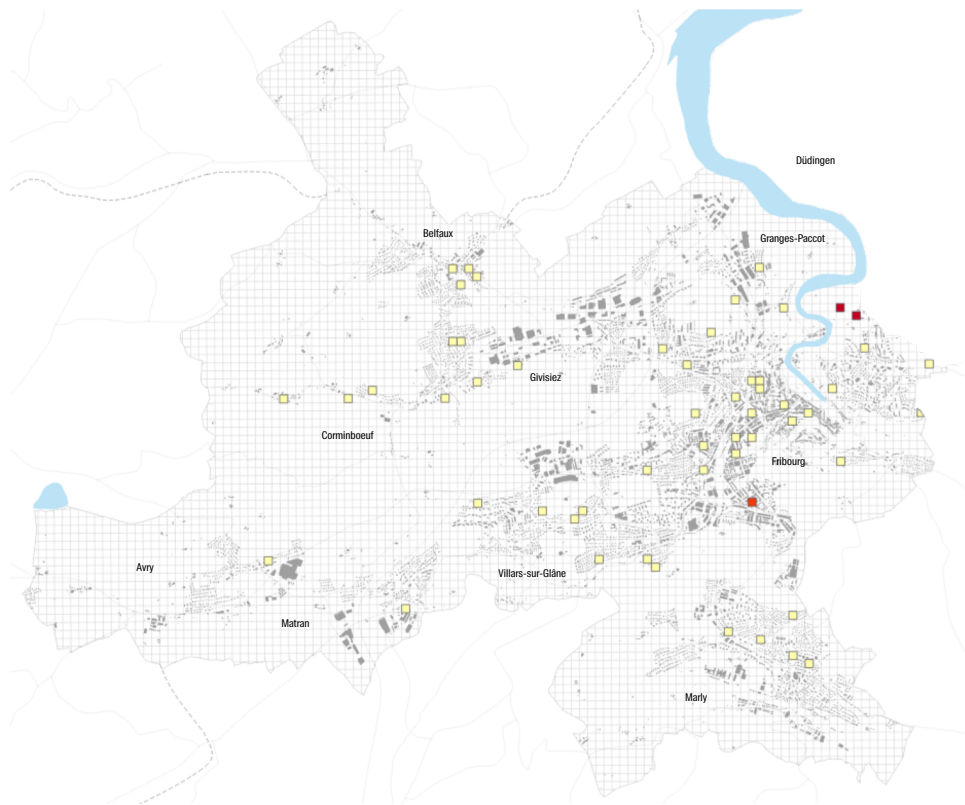
Source : Wüest Partner, basé sur
DocuMedia (baublatt)

Prévision de la construction : Immeubles multifamiliaux (2)



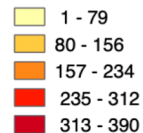
Source : Wüest Partner, basé sur DocuMedia (baublatt)

Prévision des logements à l'hectare



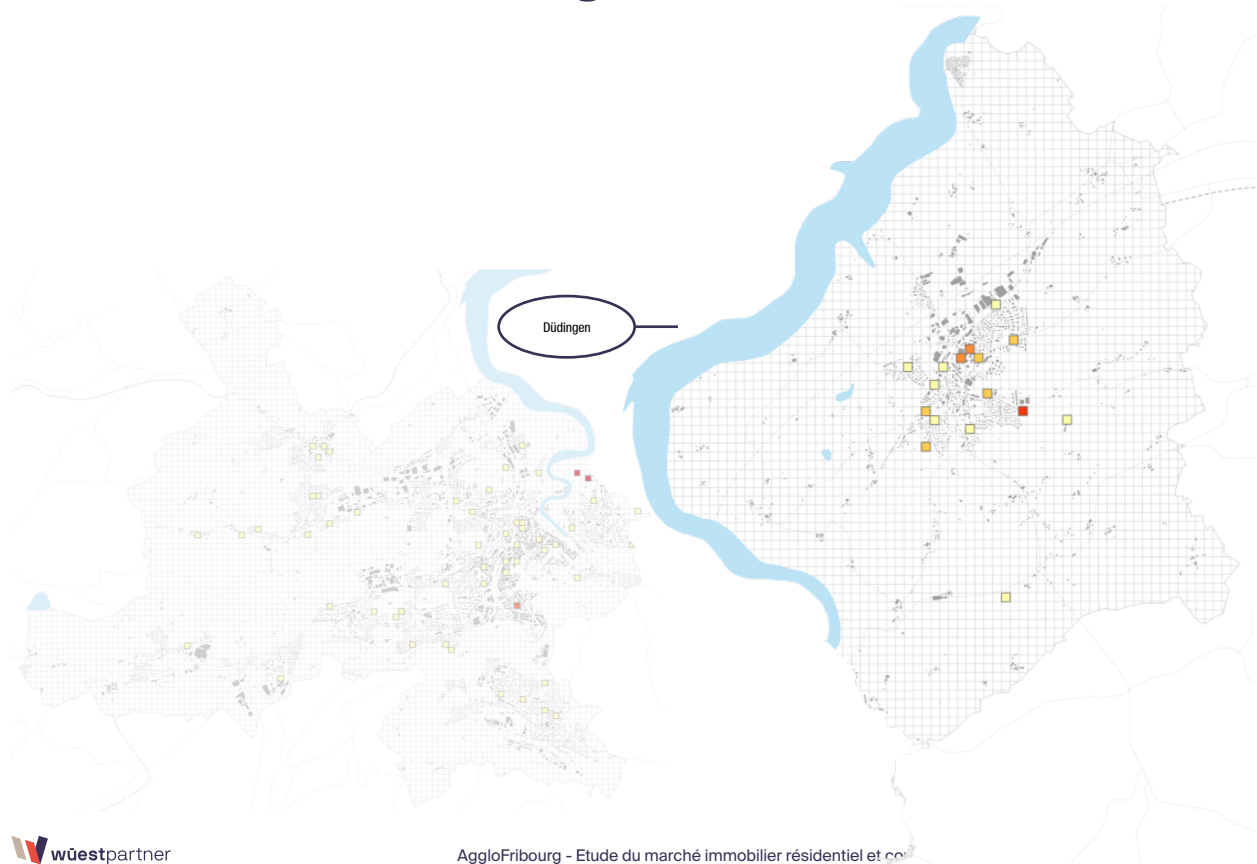
Demandes de permis entre 2018-2019

Nombre de logements

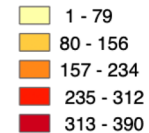


Source : Wüest Partner, basé sur
DocuMedia (baublatt)

Prévision des logements à l'hectare

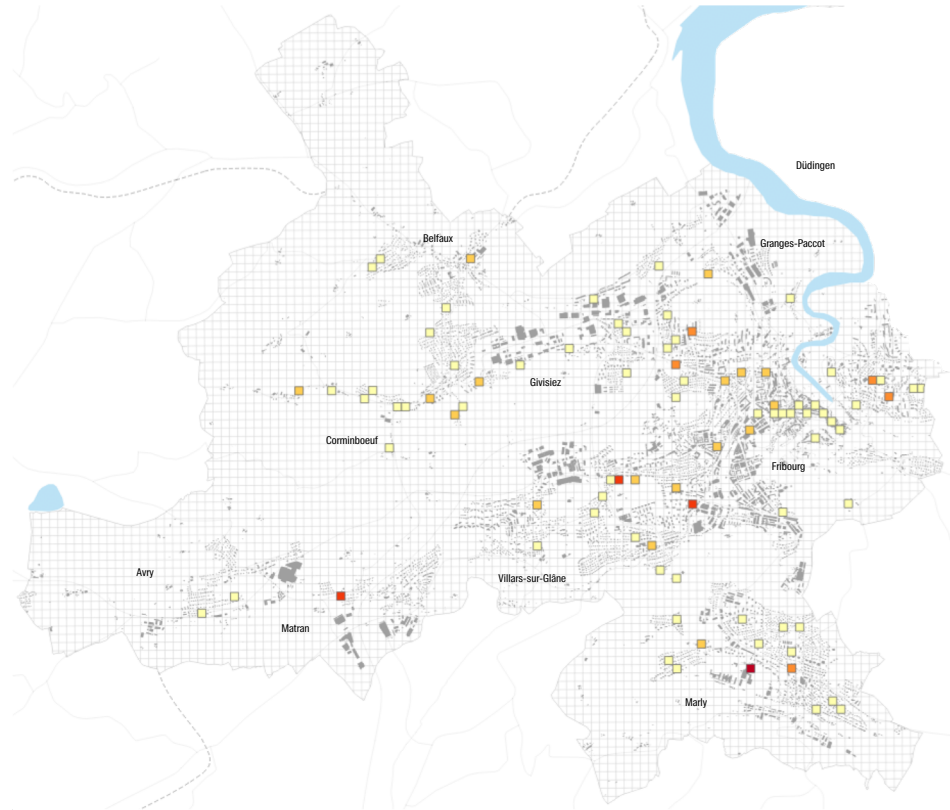


Demandes de permis entre 2018-2019 Nombre de logements

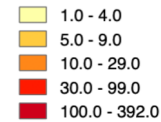


Source : Wüest Partner, basé sur
DocuMedia (baublatt)

Prévision des logements à l'hectare

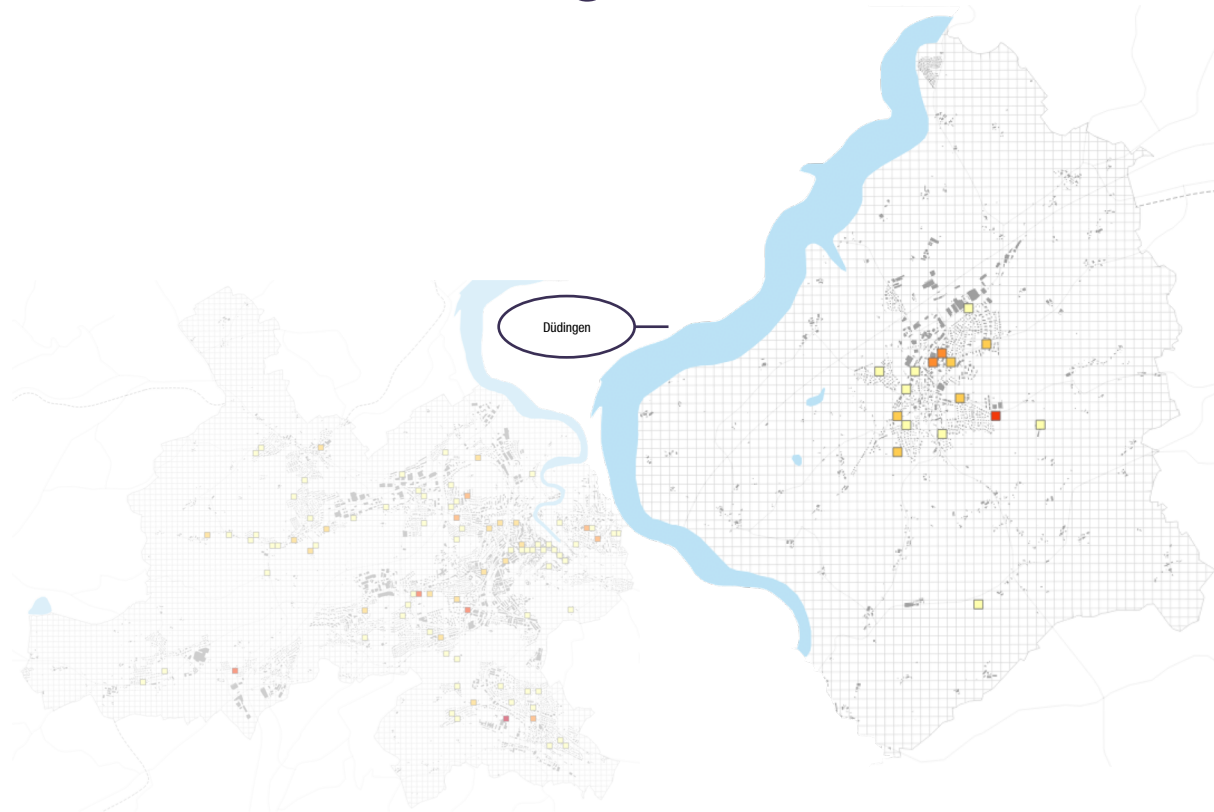


Permis délivrés entre 2018-2019 Nombre de logements



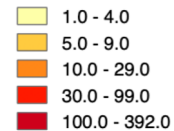
Source : Wüest Partner, basé sur
DocuMedia (baublatt)

Prévision des logements à l'hectare



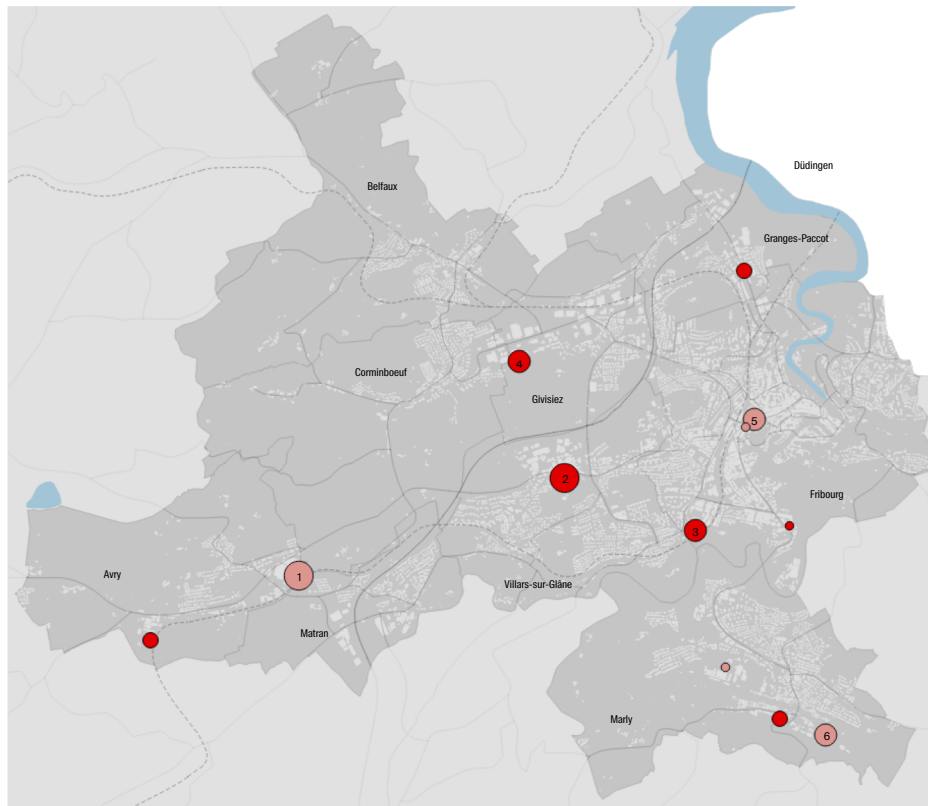
Permis délivrés entre 2018-2019

Nombre de logements



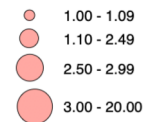
Source : Wüest Partner, basé sur
DocuMedia (baublatt)

Prévision des investissements commerciaux



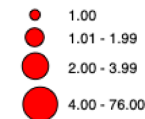
Investissements commerciaux en Mio CHF

(demandes de permis entre 2018-2019 pour des investissements supérieurs à CHF 1 million)



Investissements commerciaux en Mio CHF

(permis délivrés entre 2018-2019 pour des investissements supérieurs à CHF 1 million)

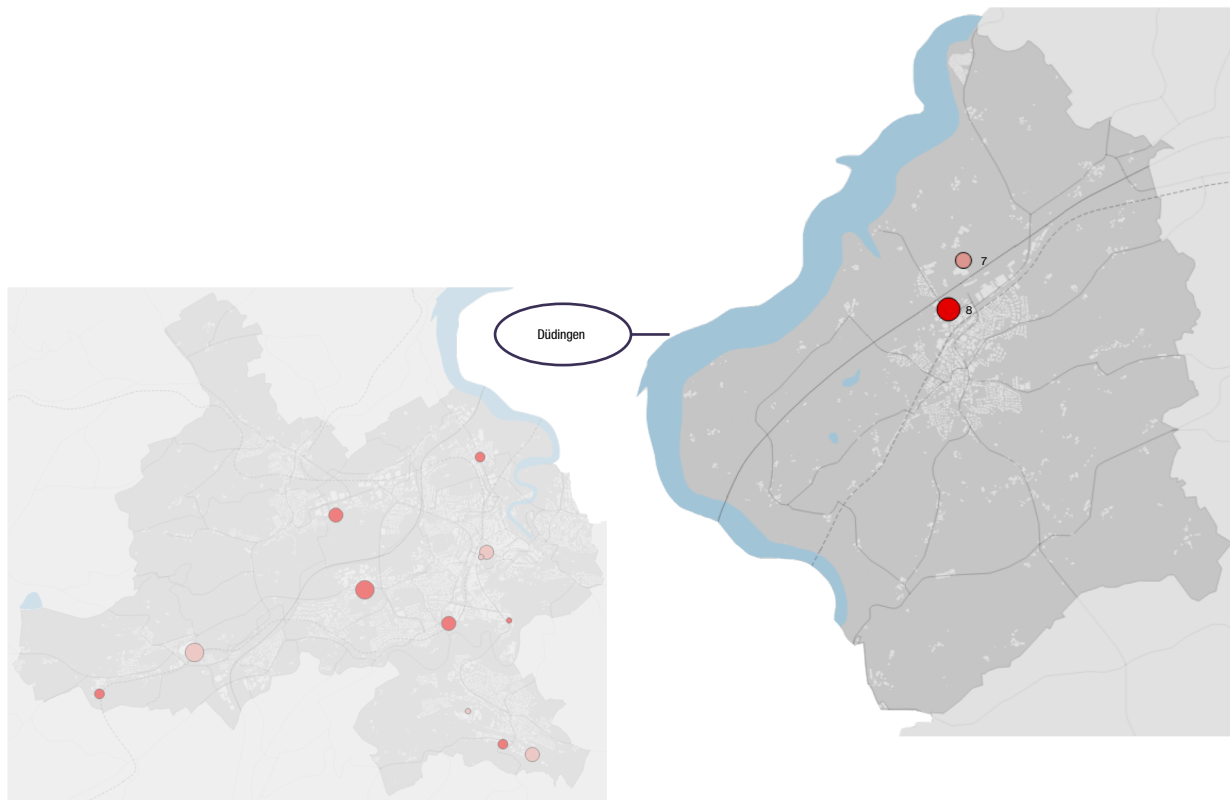


Types de projet

1. Centre commercial Avry-Centre
2. Centre commercial Fribourg-Sud
3. Transformation du centre de tri Postmail
4. Immeuble mixte
5. Transformation d'une banque
6. Construction d'un garage automobile

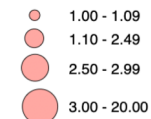
Source : Wüest Partner, basé sur DocuMedia (baublatt)

Prévision des investissements commerciaux



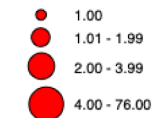
Investissements commerciaux en Mio CHF

(demandes de permis entre 2018-2019 pour des investissements supérieurs à CHF 1 million)



Investissements commerciaux en Mio CHF

(permis délivrés entre 2018-2019 pour des investissements supérieurs à CHF 1 million)



Types de projets

- 7. Nouveau hall commercial, Dynavox Electronics SA
- 8. Extension d'entrepôt

Source : Wüest Partner, basé sur DocuMedia (baublatt)

4. Synthèse du marché

Synthèse du marché résidentiel

- **Demande ralentie** : contexte de stagnation de la population depuis fin 2016 sur l'agglomération après un épisode de croissance soutenue entre 2010 et 2016. Particularité de la demande : nombreux grands ménages (familles) comparé aux autres centres urbains suisse qui accueillent de plus petits ménages.
- **Structure du parc** : proportion élevée de locatif comparée au reste du canton, mais semblable aux autres centres urbains suisse.
- **Offre en hausse** : en particulier sur le segment locatif, car le logement en propriété montre encore une liquidité inférieure à la moyenne suisse et fribourgeoise. Cette hausse de la liquidité sur le marché résidentiel résulte d'une hausse de l'activité de construction sur l'agglomération dès 2016-2017 (permis délivrés pour 1'500 logements sur 2 ans) et d'un nombre de demande de permis toujours élevés sur 2018-2019 (demande de permis pour 2'100 logements sur 2 ans). Résultat : le nombre de logements vacants est en hausse depuis 2016 sur l'agglomération.
- **Constat actuel** : l'évolution des indicateurs principaux du marché du logement sur l'agglomération (croissance nulle de la population, forte activité de construction, hausse des vacants) montre des signes comparables à la situation observée dans les années 90, mais avec une dynamique de suroffre encore limitée. En effet, la faible croissance de la population conjuguée à une production importante de logements résulte en une forte hausse du taux de vacants. En 1999, le taux avait ainsi atteint 3.4% sur l'agglomération. Cette situation pourrait se reproduire si la totalité des logements prévus à court terme se concrétise et que la croissance démographique continue à stagner. Le phasage des grands projets en développement (cf. page 22) est donc un enjeu crucial pour éviter une forte augmentation des logements vides au cours des prochaines années si la faible croissance démographique se poursuit.
- **Particularités liées à la pandémie de Coronavirus** : comparé au marché des surfaces d'activités, le marché résidentiel devrait être peu impacté par la crise. Le marché de la propriété (PPE et maisons individuelles) pourrait néanmoins être davantage impacté que le locatif en raison de la baisse de revenu et de patrimoine (fonds propres) des ménages et des difficultés à réunir les conditions de financement. Avec la diminution attendue de l'immigration, la demande pour du logement devrait encore baisser et péjorer à court terme la situation du côté des vacants.

Synthèse du marché des surfaces d'activités

- **Demande** : entre 2014 et 2016, l'emploi a stagné sur l'agglomération alors qu'il augmentait sur le canton. La faible disponibilité en surfaces d'activités de qualité est une piste d'explication plausible à cette stagnation alors que la population augmentait. Mais notons le bon rattrapage de l'emploi observé en 2017 (pas de données officielles plus récentes). Pour 2020, le contexte actuel lié au Coronavirus devrait entraîner une diminution de l'activité économique (récession) et une diminution de la création d'emploi. Par conséquent, une baisse de la demande en surfaces d'activités est à prévoir.
- **Structure du parc** : part du bureau relativement faible sur l'agglomération en comparaison des centres urbains suisses. A l'inverse, les surfaces industrielles et en particulier les surfaces de vente sont importantes. Cette situation s'explique notamment par le fait que l'agglomération institutionnelle intègre des communes périurbaines peu dotées en surfaces de bureau et accueillant des zones commerciales de grande envergure.
- **Peu d'offre en surfaces** : à l'exception des surfaces de vente, la liquidité des surfaces de travail et de production (bureau et industrie au sens large) est nettement inférieure au niveau suisse à fin 2019. Cette tendance est notamment à mettre en relation avec le faible niveau d'investissement observé dans les permis délivrés au cours des 2 dernières années (2018 et 2019). Ce constat peut s'expliquer à la fois par un manque de disponibilité de terrains prêt à accueillir des projets d'activités (zones mixtes, zones d'activités) et une préférence des acteurs immobiliers pour des développements de projets de logements comme le démontre l'analyse du marché résidentiel.
- **Particularités liées à la pandémie de Coronavirus** : les surfaces de vente dédiées aux commerces de détail et aux restaurants devraient être particulièrement impactés. Des changements structurels sont à prévoir en raison de l'accélération du e-commerce et une nouvelle hausse des surfaces vacantes est à prévoir. A l'inverse, d'autres secteurs économique tels que la logistique, voire une partie de l'industrie pharmaceutique, profiteront de la pandémie. Des réaffectations de sites devraient avoir lieu. La demande déjà en hausse pour des surfaces dédiées aux activités logistiques devrait se poursuivre et le faible niveau de disponibilité en surfaces de l'agglomération ne devrait pas s'améliorer. Quant à la demande en bureau, celle-ci devrait baisser en raison de la baisse de création d'emploi et de la hausse potentielle de télétravailleurs. Toutefois, une demande pour des bureaux modernes, proches des commodités et loisirs et bien connectés aux réseaux de transport existe toujours.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout complément:

Hervé Froidevaux (Partner)

T +41 22 319 30 02

hervé.froidevaux@wuestpartner.com

Vincent Klaus (Manager)

T +41 22 319 30 04

vincent.klaus@wuestpartner.com

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62

1204 Genève

Suisse

wuestpartner.com



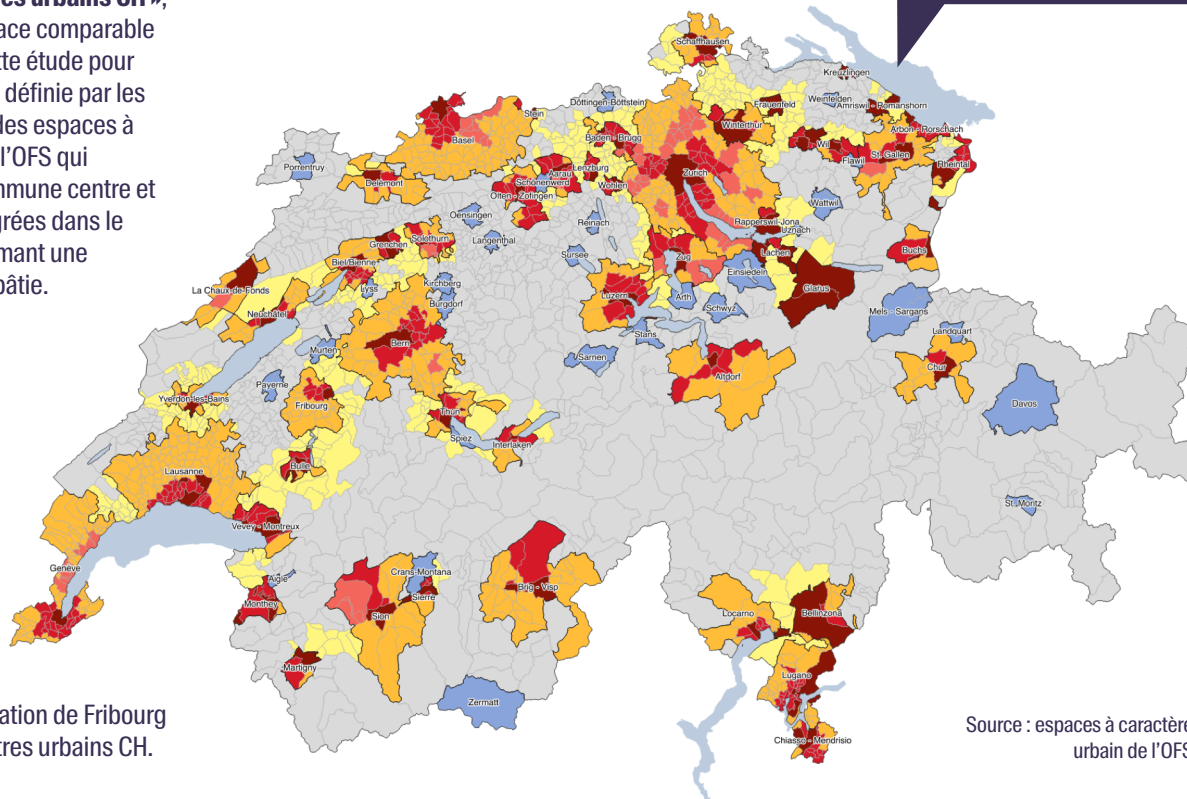
Annexes

Annexe 1 : Définition des « centres urbains CH »

Cette carte représente les 49 agglomérations suisses avec les différents types de communes qui les composent (+ 29 centres urbains hors agglomération en bleu)

- Communes centres
- Centres principaux d'agglomération
- Centres secondaires d'agglomération
- Couronnes d'agglomération
- Communes multi-orientées
- Centres hors agglomération
- Communes rurales sans caractère urbain

La notion de « **centres urbains CH** », utilisée comme espace comparable dans le cadre de cette étude pour l'agglomération, est définie par les centres principaux des espaces à caractère urbain de l'OFS qui comprennent la commune centre et les communes intégrées dans le centre principal formant une certaine continuité bâtie.

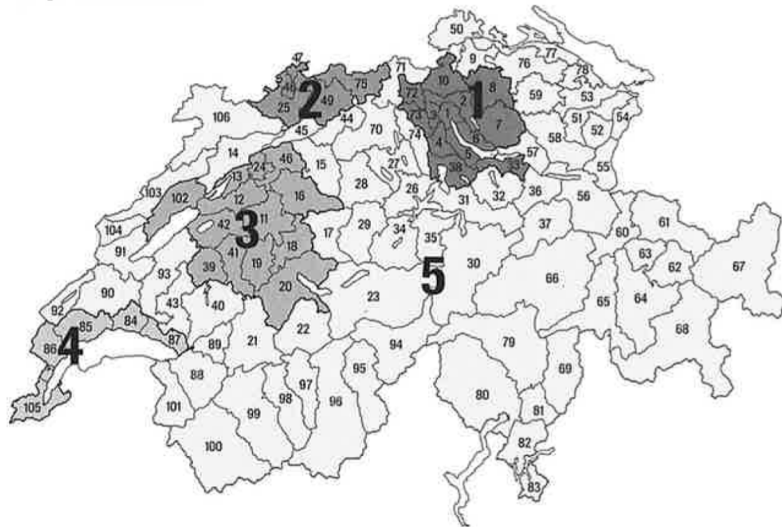


Remarque : le périmètre institutionnel de l'agglomération de Fribourg présenté en page 4 s'écarte de la définition des centres urbains CH.

Source : espaces à caractère urbain de l'OFS

Annexe 2 : régions des surfaces commerciales

Pour ce rapport de marché, la Suisse est subdivisée en 106 régions MS, conformément au modèle de mobilité spatiale (OFS, Berne 1994). Les régions MS ont été regroupées par Wüest Partner en 5 régions commerciales.

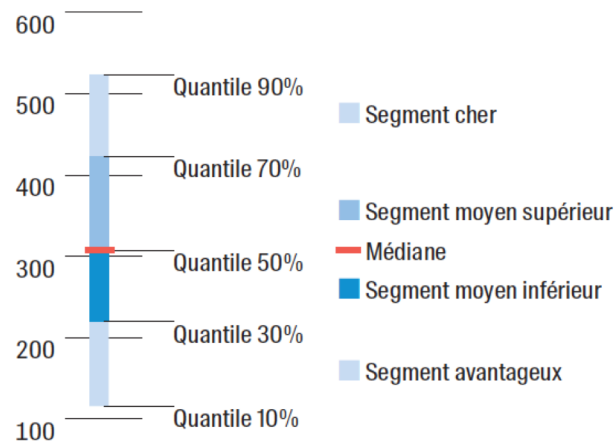


Régions des surfaces commerciales (Wüest Partner)

1 Zurich	4 Lémanique
2 Bâle	5 Reste de la Suisse
3 Berne	

Annexe 3 : explication des quantiles de prix

- Les quantiles sont des indicateurs de diffusion fournissant une répartition statistique en parts égales.
- Le quantile des 50% correspond à la médiane et forme par exemple dans le cas d'une répartition des prix la frontière entre les segments chers et avantageux de l'offre.
- De même, le quantile des 10% sépare les 10% les plus avantageux du reste de l'offre.



Annexe 4 : Définitions et sources des indicateurs

Indicateur	Définition	Source
Taux de l'offre	Le taux de l'offre est une unité de mesure de la liquidité du marché. Elle se rapporte à un trimestre et se définit comme le rapport entre le nombre de biens immobiliers mis en location ou vente et le parc de logements correspondant, ou encore entre les surfaces mises en location et la surface totale pour le segment des surfaces commerciales.	Wüest Partner
Tension du marché	Rapport entre le nombre de demandes et d'annonces de logement et évolution par rapport à l'an passé. Il s'agit des données originales des portails Internet et de la presse écrite.	Realmatch360, Wüest Partner
Construction de logement (transformation)	Les transformations sont comptabilisées selon les données renseignées dans les permis de construire. Défini par la création de logement sur la base de constructions existantes. Exemples: surélévation, extensions, changement d'affectation (de bureau à logement), division de logements.	Docu Media Schweiz GmbH, mise à jour mensuelle
Baux en vigueur	États locatifs transmis par les propriétaires lors des évaluations réalisées par Wüest Partner.	Wüest Partner