AGGLO
FRIBOURG · FREIBURG

Etude du marché immobilier résidentiel et commercial sur le périmètre de l'Agglomération de Fribourg

Complément au rapport principal
Janvier 2024

wüestpartner

Numéro de projet	108871.2301
Mandant	Agglomération de Fribourg Services techniques Boulevard de Pérolles 2 1700 Fribourg
Contact	Mme Snezana Peiry, promotion économique Tél: +41 (0)26 347 21 00 E-mail: snezana.peiry@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	Nico Müller MRICS, Partner Julien Thiney, Manager
Période	Décembre 2023 – Janvier 2024

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

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 380 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, Francfort, Berlin, Hambourg, Munich, Dusseldorf et Paris 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 31 associés de WüestPartner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, PascalMarazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Stefan Stute, Robert Radmilovic, Martin Scöhnenberger et Moritz Menges.

Etudier la dynamique immobilière de l'agglo.

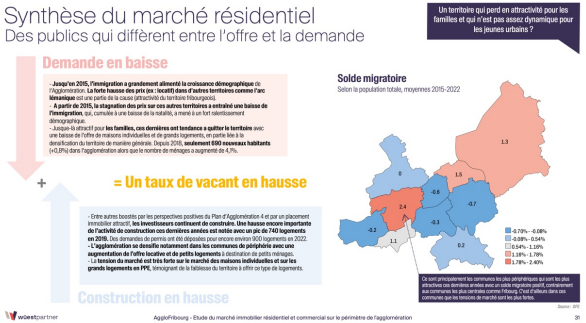
Contexte et objectifs de l'étude

L'agglomération de Fribourg se positionne comme **l'un des cœurs urbains principaux du canton.**

Ces dernières années, **l'Agglomération a connu un ralentissement démographique, qui, cumulé à un accroissement de la construction, a mené à une hausse des logements vacants.** Afin d'obtenir un aperçu plus précis de ces dynamiques, l'Agglomération de Fribourg a **mandaté, en 2020 puis 2023, la société Wüest Partner.** Cette dernière a confirmé la poursuite des tendances engagées ces dernières années.

Suite à ces études, **l'Agglomération de Fribourg souhaite aujourd'hui quelques compléments de compréhension. Ces derniers concernent notamment l'attractivité démographique et la capacité du parc immobilier à répondre aux besoins des ménages :**

- Quels facteurs peuvent influencer la dynamique démographique ?
- Est-ce que les logements anciens sont délaissés, pourquoi ?



Source : Etude Wüest Partner, 2023

Contenu de l’étude

Contexte et objectifs de l’étude

1. **Facteurs d’attractivité territoriale**
    1. Comparables et indicateurs socio-économiques
    2. Critères d’attractivité
2. **Dynamiques du marché immobilier**
    1. Marchés neufs et anciens
3. **Synthèse**
    1. Perspectives

1. Facteurs d'attractivité territoriale

Comparables et indicateurs socio-économiques

Critères d'attractivité

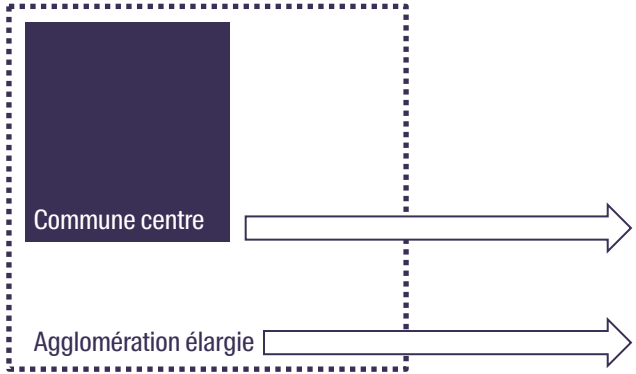
Des villes et agglomérations similaires
Comparables et indicateurs socio-économiques

Territoires de comparaison

Dynamique démo. positive
Bulle
Martigny

Dynamique démo. négative
Fribourg
Soleure

Des territoires d'échelle similaire au sein du réseau de villes suisses.



Commune centrale de l'agglomération

Agglomération élargie selon la définition statistique des agglomérations de 2012*
Objectif : Unifier les territoires de comparaison

- Pour étudier les facteurs d'attractivité d'une commune, la méthodologie se base sur une approche par comparables.
- Des territoires aux dynamiques positives doivent faire émerger les potentiels manques du territoire à l'étude pour être attractif.
- Des territoires aux dynamiques négatives doivent faire émerger des éléments communs qui peuvent freiner l'attractivité du territoire à l'étude.

*https://www.bfs.admin.ch/asset/fr/38622

Territoires étudiés

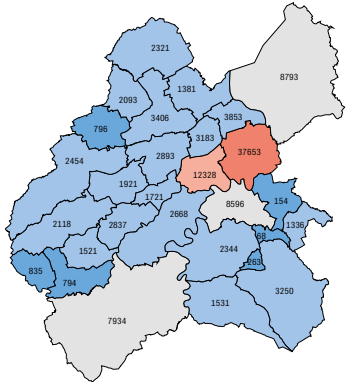
Comparables et indicateurs socio-économiques

Par leurs dynamiques au sein de la Suisse et leurs qualités de localisation, ces territoires peuvent être comparés à Fribourg pour mieux comprendre les facteurs d'attractivité.

Nombre d'habitants

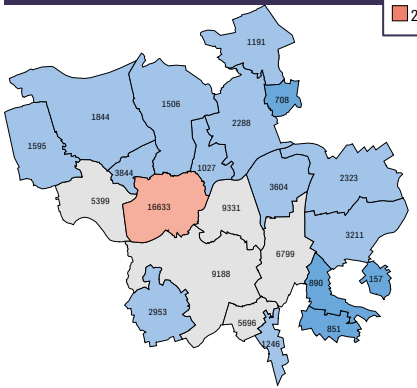
- 0 - 1 000
- 1 000 - 5 000
- 5 000 - 10 000
- 10 000 - 20 000
- 20 000 +

Fribourg agglo.



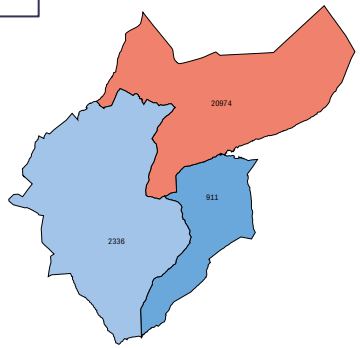
Agglo : 121 000 habitants / 56 000 ETP
Ville : 37 600 habitants / 23 500 ETP
Densité ville : 4 000 hab/km2

Soleure agglo.



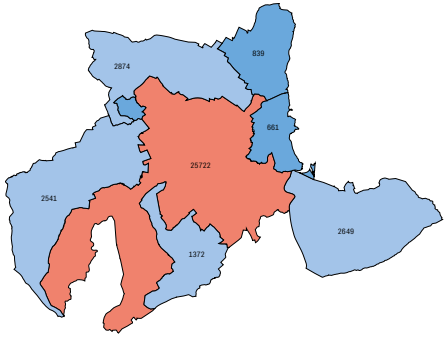
Agglo : 82 000 habitants / 36 000 ETP
Ville : 16 600 habitants / 16 600 ETP
Densité ville de Soleure : 2 700 hab/km2

Martigny agglo.



Agglo : 24 200 habitants / 11 800 ETP
Ville : 21 000 habitants / 11 300 ETP
Densité ville : 840 hab/km2

Bulle agglo.



Agglo : 36 600 habitants / 16 300 ETP
Ville : 25 700 habitants / 13 200 ETP
Densité ville : 1 000 hab/km2

Source : OFS STATPOP/STATENT, Wüest Partner

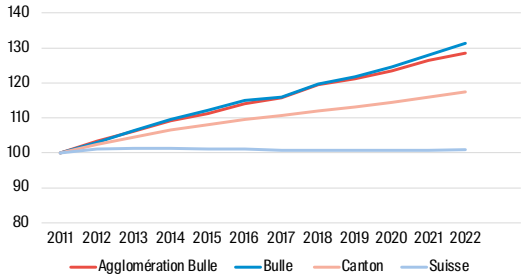
Bulle : dynamique positive

Comparables et indicateurs socio-économiques

Bulle a connu ces dernières années une très forte croissance démographique et d'emplois. Cette évolution s'explique en partie par le positionnement de Bulle comme une alternative à l'arc lémanique, aux marchés tendus.

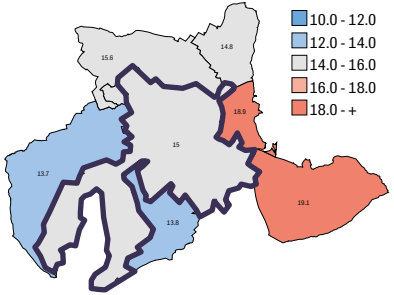
Evolution de la population

Base 100= 2011



Population de 65 ans et plus

En % de la population totale, 2022



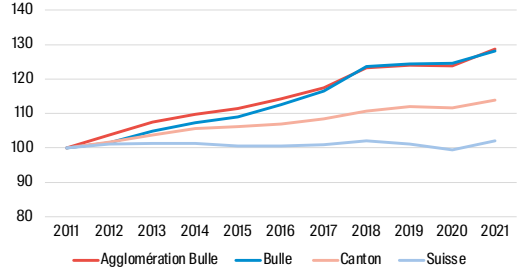
Agglomération
Croissance pop : + 25%
Part 65 ans + : 15%
Taille moyenne ménage : 2,31
Revenu moyen* : N/A

Bulle
Croissance pop : +31%
Part 65 ans + : 15%
Taille moyenne ménage : 2,29
Revenu imposable : CHF 69 704

Une population familiale attirée par des prix de l'immobilier moins élevés.

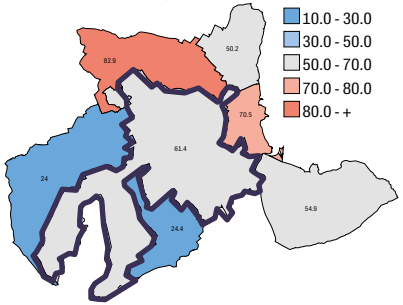
Evolution des emplois

Base 100= 2011, ETP



Secteur tertiaire

En % des ETP totaux, 2021



Agglomération
Croissance ETP : + 28,8%
Part tertiaire : 59,0%
Taille moyenne entrep : 6,9 ETP

Bulle
Croissance ETP : + 28,1%
Part tertiaire : 61,4%
Taille moyenne entrep : 7,4 ETP

Un secteur secondaire important qui continue d'attirer des entreprises solides de grande renommée (ex : Rolex).

** Données en nombre trop faible pour avoir accès à l'information pour certaines communes* *Source : OFS STATPOP/STATENT*

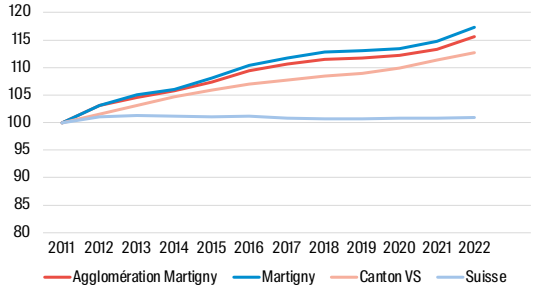
Martigny : dynamique positive

Comparables et indicateurs socio-économiques

La qualité de vie du Valais et son tourisme ont longtemps attiré une population âgée. Mais le développement de son économie vers l'innovation rend Martigny de plus en plus attractive tout en bénéficiant d'une proximité avec le dynamisme de l'arc lémanique.

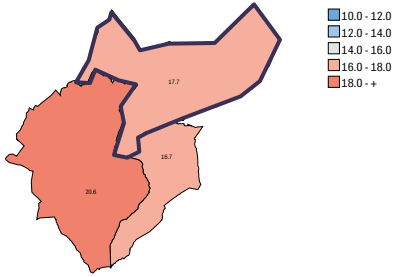
Evolution de la population

Base 100= 2011



Population de 65 ans et plus

En % de la population totale, 2022



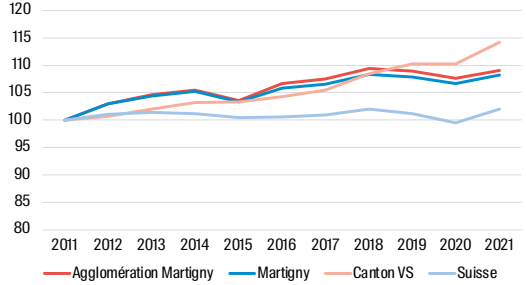
Agglomération
Croissance pop : + 15,6%
Part 65 ans + : 17,9%
Taille moyenne ménage : 2,13
Revenu moyen* : N/A

Martigny
Croissance pop : +17,4%
Part 65 ans + : 17,7%
Taille moyenne ménage : 2,13
Revenu imposable : CHF 62 432

Des revenus des ménages relativement bas expliqués en partie par la présence d'une population plus âgée.

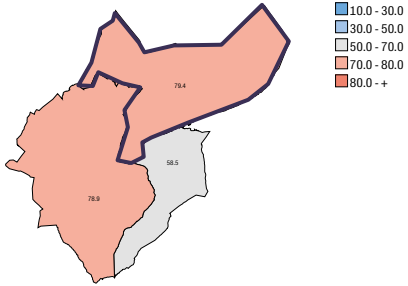
Evolution des emplois

Base 100= 2011, ETP



Secteur tertiaire

En % des ETP totaux, 2021



Agglomération
Croissance ETP : +9,03%
Part tertiaire : 79,3%
Taille moyenne entrep : 5,1 ETP

Martigny
Croissance ETP : +8,2%
Part tertiaire : 79,4%
Taille moyenne entrep : 5,4 ETP

Au cœur d'une économie diversifiée, Martigny se positionne comme un centre urbain tertiaire avec la présence d'activités financières.

** Données en nombre trop faible pour avoir accès à l'information pour certaines communes* *Source : OFS STATPOP/STATENT*

Soleure : dynamique négative

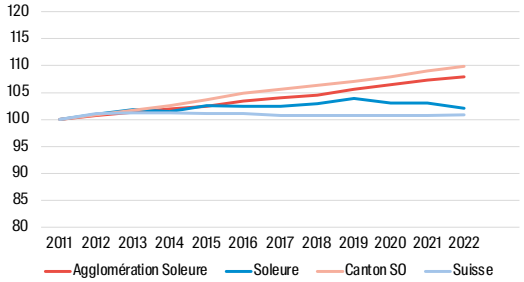
Comparables et indicateurs socio-économiques

Après une faible croissance démographique, la commune de Soleure connaît aujourd'hui une baisse d'attractivité alors que les emplois continuent de croître rapidement. Elle semble devenir moins attractive à vivre.

Un territoire à faible identité entre les grands pôles de Berne et Zürich.

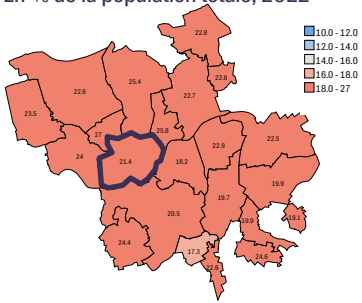
Evolution de la population

Base 100= 2011



Population de 65 ans et plus

En % de la population totale, 2022



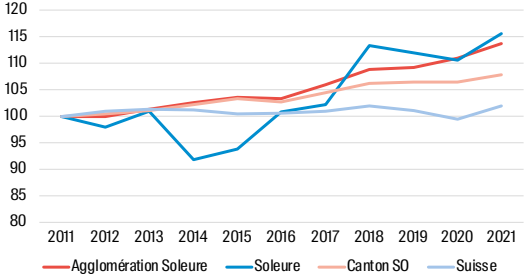
Agglomération
Croissance pop : + 8,0%
Part 65 ans + : 21%
Taille moyenne ménage : 2,14
Revenu moyen* : N/A

Soleure
Croissance pop : +2,0%
Part 65 ans + : 21%
Taille moyenne ménage : 1,93
Revenu imposable : CHF 73 306

La faible tertiarisation économique du canton explique en partie une présence plus importante de personnes plus âgées.

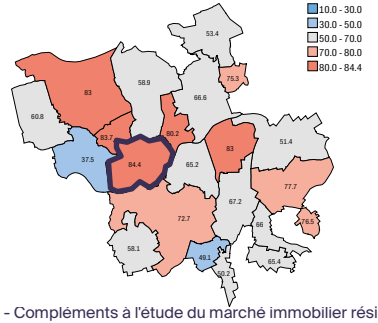
Evolution des emplois

Base 100= 2011, ETP



Secteur tertiaire

En % des ETP totaux, 2021



Agglomération
Croissance ETP : +13,7%
Part tertiaire : 74,0%
Taille moyenne entrep : 6,4 ETP

Soleure
Croissance ETP : +13,7%
Part tertiaire : 84,4%
Taille moyenne entrep : 7,5 ETP

Insérée dans une économie secondaire dynamique et spécialisée, Soleure se distingue par une concentration d'emplois tertiaires.

** Données en nombre trop faible pour avoir accès à l'information pour certaines communes* *Source : OFS STATPOP/STATENT*

Fribourg : dynamique négative

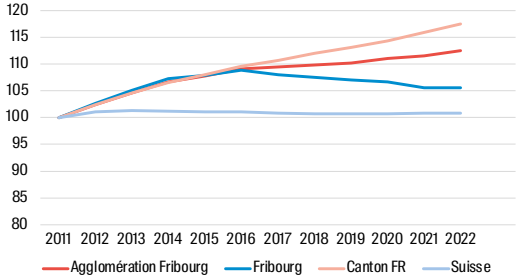
Comparables et indicateurs socio-économiques

Longtemps attractive pour les familles face à l'arc lémanique, Fribourg perd en qualité avec notamment un parc immobilier qui ne correspond plus à leurs besoins.

Un territoire à faible identité entre les grands pôles de Berne et Lausanne.

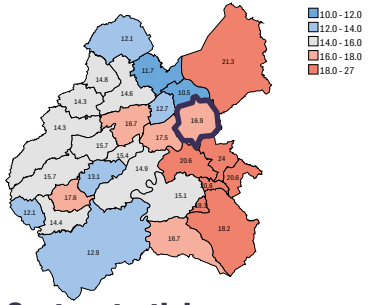
Evolution de la population

Base 100= 2011



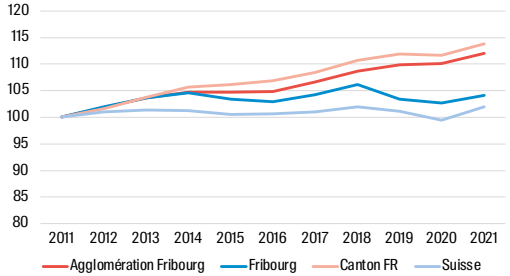
Population de 65 ans et plus

En % de la population totale, 2022



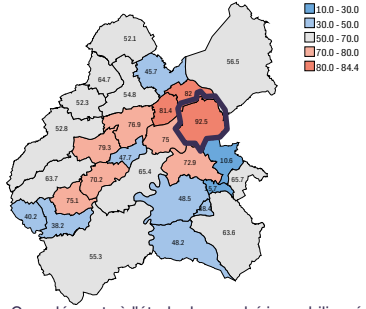
Evolution des emplois

Base 100= 2011, ETP



Secteur tertiaire

En % des ETP totaux, 2021



Agglomération
Croissance pop : + 12,5%
Part 65 ans + : 16,1%
Taille moyenne ménage : 2,33
Revenu moyen* : N/A

Fribourg
Croissance pop : +5,5%
Part 65 ans + : 16,9%
Taille moyenne ménage : 2,12
Revenu imposable : CHF 68 055

Depuis 2016, le territoire connaît un ralentissement démographique avec notamment le départ des familles et une baisse du nombre de personnes par ménage.

Agglomération
Croissance ETP : +12,0%
Part tertiaire : 80,5%
Taille moyenne entrep : 6,4 ETP

Fribourg
Croissance ETP : +4,1%
Part tertiaire : 92,5%
Taille moyenne entrep : 6,3 ETP

Au cœur d'un canton secondaire mais en tant que capitale du canton, l'économie de Fribourg se caractérise par les emplois tertiaires. Le développement d'une spécialisation autour de l'agro-alimentaire pourrait faire croître les emplois.

** Données en nombre trop faible pour avoir accès à l'information pour certaines communes* *Source : OFS STATPOP/STATENT*

1. Facteurs d'attractivité territoriale

Comparables et indicateurs socio-économiques

Critères d'attractivité

Méthodologie
Critères d'attractivité

Les critères d'analyses ont été sélectionnés selon une étude de la littérature et de sondages menés dans le cadre de nos différentes missions. Les éléments les plus importants ont été sélectionnés.

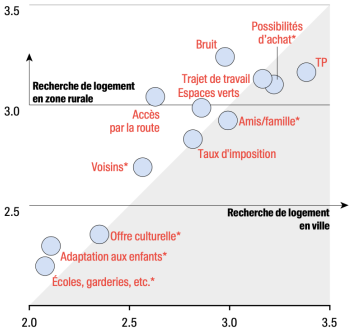
Critères de localisation des ménages

Principaux critères d'analyse

Littérature

Sondage

Importance des facteurs externes dans la recherche de logement



Question posée: Quelle est l'importance actuelle de ce facteur pour vous ou votre ménage?

Échelle: 1 = sans importance; 2 = plutôt secondaire; 3 = assez important; 4 = déterminant

* à proximité, respectivement dans le quartier ou le village

Source: Immo-Barometer 2022 (Wüest Partner)

Marché immobilier
Accessibilité à l'emploi VS coût de l'immobilier

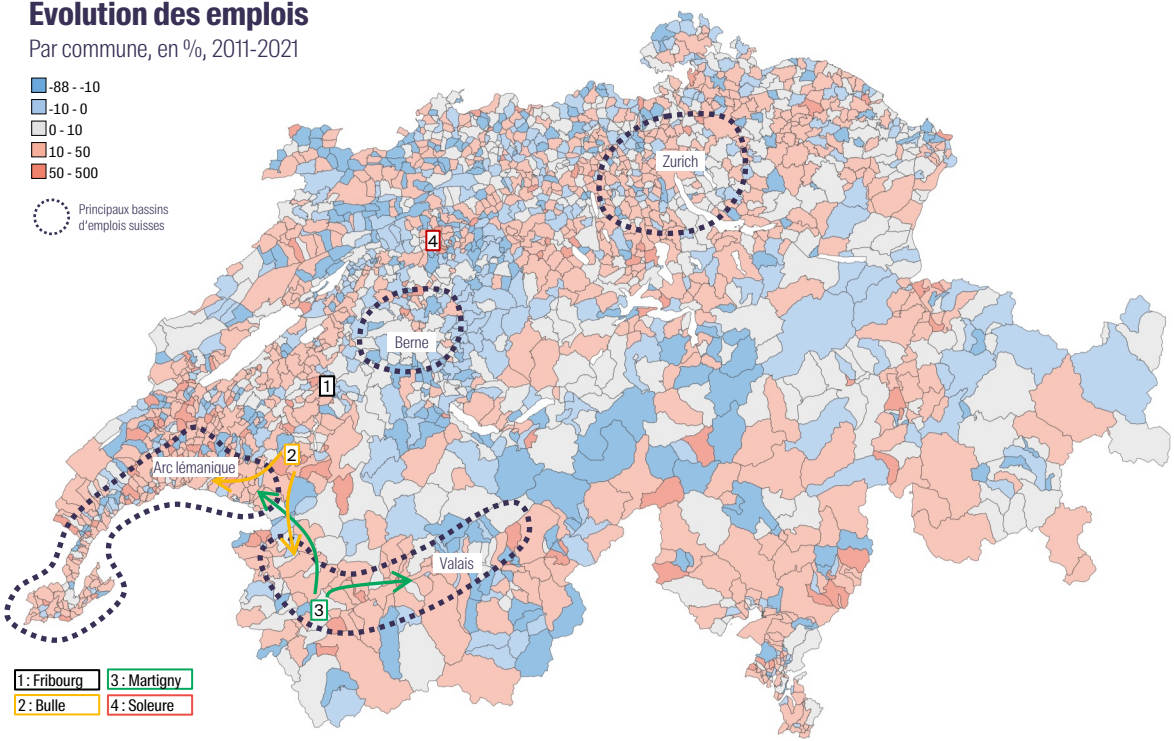
Aménités urbaines
Offre de services
Densité
Caractéristiques du logement

Politiques publiques
Fiscalité
Dépenses communales
Mobilité

Accessibilité/prix
Critères d'attractivité

Conclusion 1 : La distance à des pôles d'emplois dynamiques est un critère important d'attractivité qui distingue les territoires avec une démographie positive comme Martigny ou Bulle.

Evolution des emplois
Par commune, en %, 2011-2021



- **Bulle et Martigny profitent de leur bonne accessibilité aux bassins d'emplois suisses de l'arc lémanique et du Valais.**
- Bulle se situe par exemple à 40 minutes en voiture de Lausanne et 30 min de Vevey.
- **A l'inverse, Fribourg entretient une plus faible relation avec les principaux bassins d'emplois.** Fribourg se situe en effet à 60 minutes de voiture de Lausanne.
- **Soleure se situe quant à elle trop éloignée** des centres d'emplois principaux.

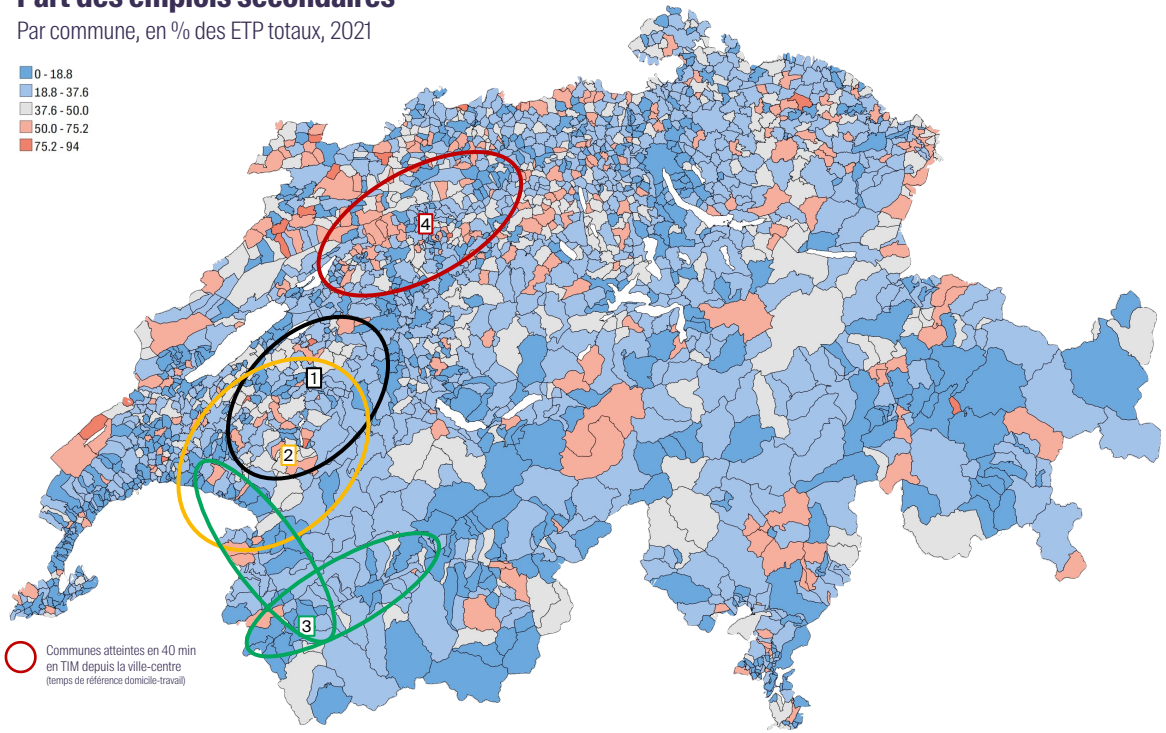
Pistes de réflexions :
Eloignée des grands centres d'emplois, Fribourg doit mettre l'accent sur son cadre de vie et les possibilités de télétravail.

Source : OFS STATENT

Accessibilité/prix
Critères d'attractivité

Conclusion 2 : Dans une économie tertiarisée, la proximité d'emplois tertiaires et/ou haute valeur ajoutée contribue à l'attractivité de communes comme Martigny et Bulle.

Part des emplois secondaires
Par commune, en % des ETP totaux, 2021



1. Fribourg

Bassin d'emplois secondaires

2. Bulle

Bassin plus mixte avec meilleur accès à l'arc lémanique

3. Martigny

Bassin plus mixte avec accès à l'arc lémanique et Valais

4. Soleure

Bassin d'emplois secondaires

- Les bassins de **Fribourg et Soleure sont plutôt liés à des pôles d'emplois secondaires productifs,** moins marqués par des emplois tertiaires à haute valeur ajoutée.

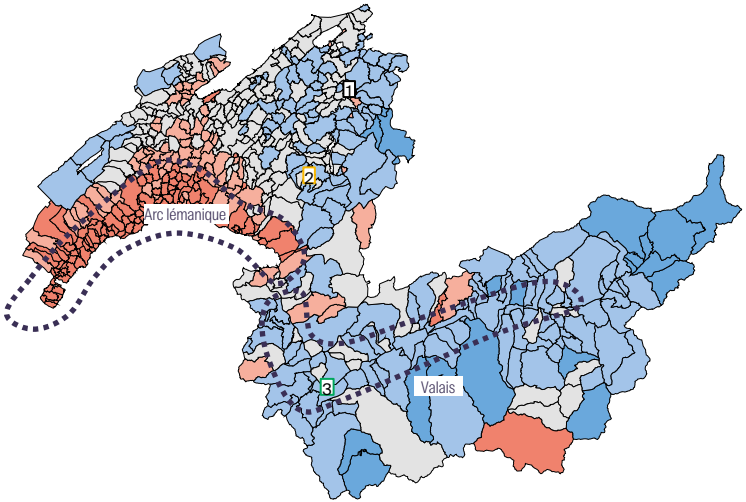
Pistes de réflexions :
Fribourg doit diversifier l'offre d'emplois en attirant des entreprises tertiaires, en synergie avec son tissu secondaire.

Source : OFS STATENT, TranSol GmbH

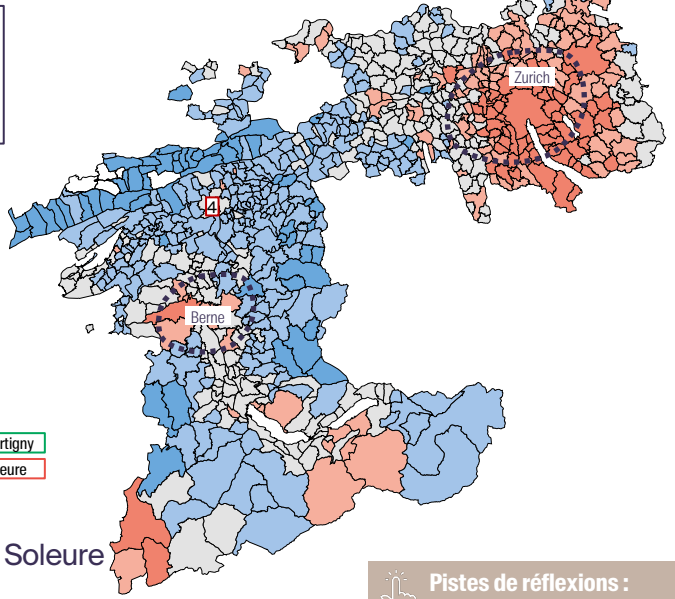
Accessibilité/prix
Critères d'attractivité

Conclusion 3 : A loyers égaux ou faiblement différents, les ménages valorisent la proximité aux centres d'emplois.

Ecart de loyers des communes avec Fribourg
Ecart en %, appartement locatif, Q50%, 2023/3, par commune



Ecart de loyers des communes avec Soleure
Ecart en %, appartement locatif, Q50%, 2023/3, par commune



1 : Fribourg
2 : Bulle
3 : Martigny
4 : Soleure

- Au regard des niveaux de loyers, **d'autres communes que Fribourg ou Soleure sont attractives en lien avec leurs pôles d'emplois** respectivement liés.
- Dans le cas de **Fribourg, les loyers sont similaires à Bulle, pourtant plus proche de l'arc lémanique.**

Pistes de réflexions :
Fribourg doit favoriser le développement de logements abordables pour être attractive face à des communes comme Bulle.

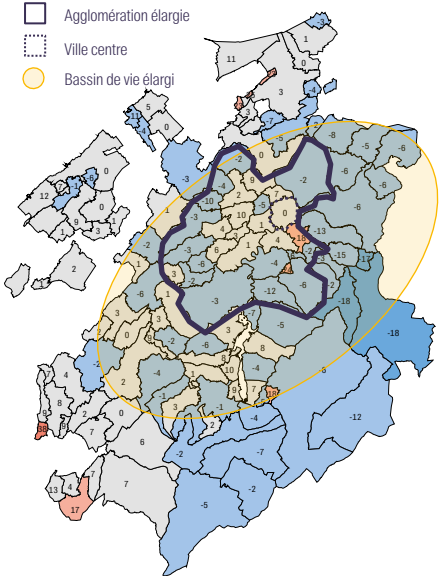
Source : Wüest Partner

Accessibilité/prix
Critères d'attractivité

Ecart de loyers avec la ville centrale de l'agglomération

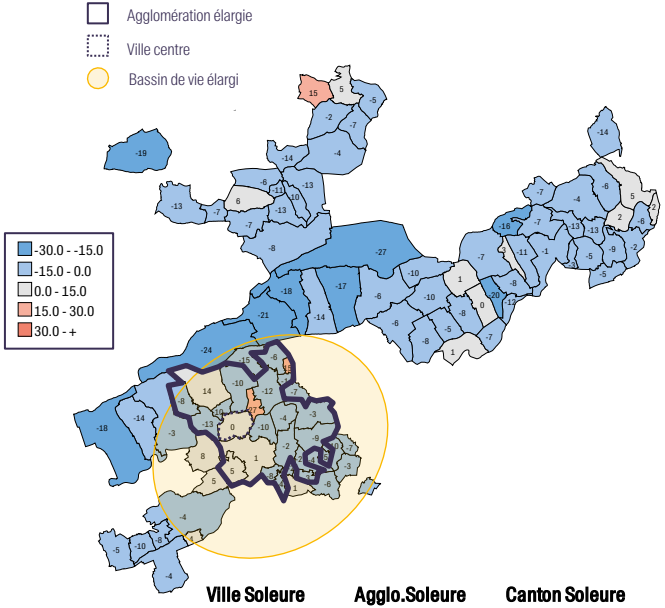
Ecart en %, appartement locatif, Q50%, 2023/3, par commune du canton

Fribourg



Ville Fribourg	Agglo. Fribourg	Canton Fribourg
CHF 202/m2a	CHF 200/m2a	CHF 200/m2a

Soleure



Ville Soleure	Agglo.Soleure	Canton Soleure
CHF 191/m2a	CHF 185/m2a	CHF 185/m2a

- A Fribourg comme à Soleure, **la ville centrale de l'agglomération propose des loyers supérieurs** ou égaux **aux autres communes de l'agglomération**.

- Ces prix moins élevés dans les communes périphériques **influencent la localisation des ménages dans ces communes**, qui sont souvent bien connectées aux transports et offrent de plus en plus de services de proximité.

Source : Wüest Partner

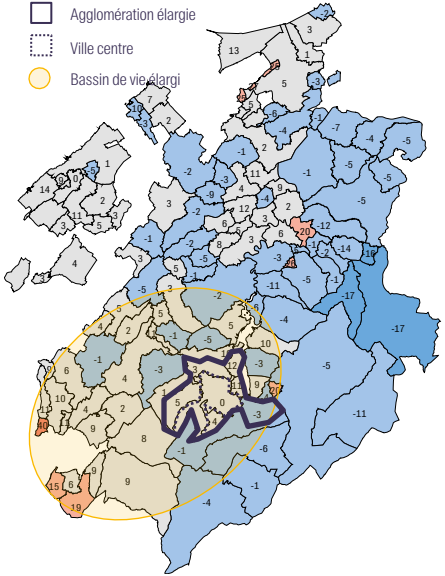
Accessibilité/prix
Critères d'attractivité

Conclusion 4 : L'accessibilité économique de la ville centrale est un élément important qui sert de repère dans le processus d'installation des ménages.

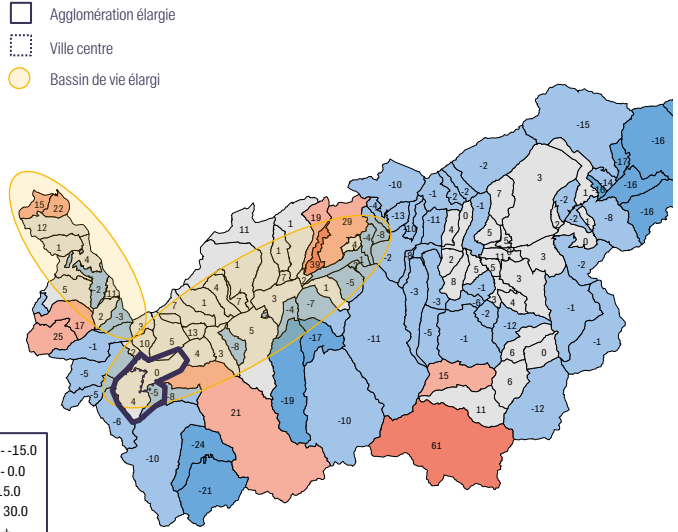
Ecart de loyers avec la ville centrale de l'agglomération

Ecart en %, appartement locatif, Q50%, 2023/3, par commune du canton

Bulle



Martigny



-30.0 - -15.0
-15.0 - 0.0
0.0 - 15.0
15.0 - 30.0
30.0 - +

Ville Bulle	Agglo. Bulle	Canton Fribourg
CHF 198/m2a	CHF 206/m2a	CHF 200/m2a

Ville Martigny	Agglo.Martigny	Canton Valais
CHF 189/m2a	CHF 190/m2a	CHF 201/m2a

- A l'inverse, que ce soit à Bulle ou Martigny, de nombreuses **communes périphériques offrent des prix plus élevés que la commune centre**, renforçant l'attractivité de cette dernière.

Pistes de réflexions :
Le développement de logements abordables à Fribourg doit se concentrer dans les communes du noyau de l'agglomération.

Source : Wüest Partner, OFS, Union des villes suisses

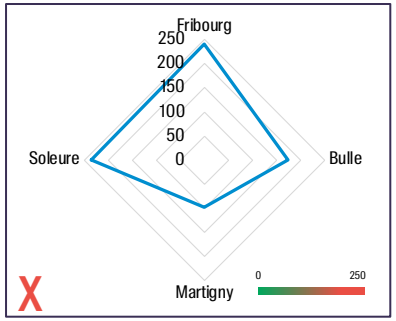
Aménités urbaines
Critères d'attractivité

Conclusion 5 : L'offre et la diversité des services et expériences offerts permettent à des agglomérations comme Bulle ou Martigny d'être plus attractives et de diversifier les publics. Ces territoires ont par ailleurs accès à l'offre d'autres villes importantes à proximité.

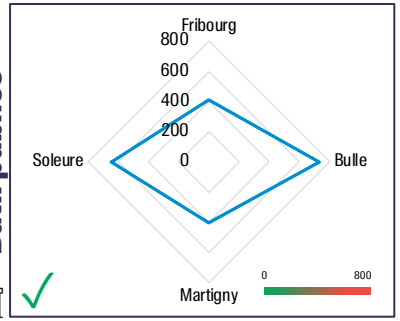
Densité par infrastructure de service

Nombre d'habitants par infrastructure de service, échelle de l'agglomération élargie

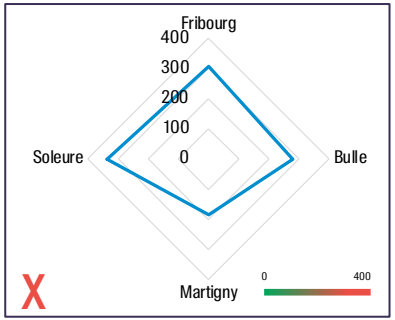
Gastronomie X



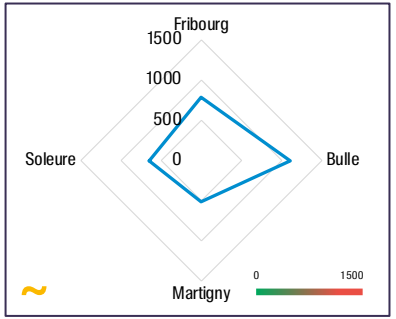
Bâti. publics ✓



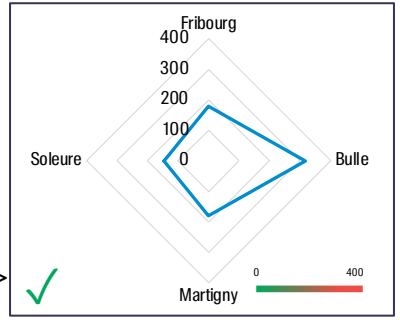
Shopping X



Culture/loisirs ~



Education ✓



- En comparaison à d'autres territoires, l'offre de **Fribourg** en matière de **gastronomie et de shopping est moins importante** et moins diversifiée.
- A l'inverse, **l'agglomération fribourgeoise est plus performante concernant l'éducation et les services publics.**

Pistes de réflexions :
L'agglomération de Fribourg doit améliorer son offre de services pour répondre aux nouveaux besoins des ménages, basés sur les loisirs et les expériences.

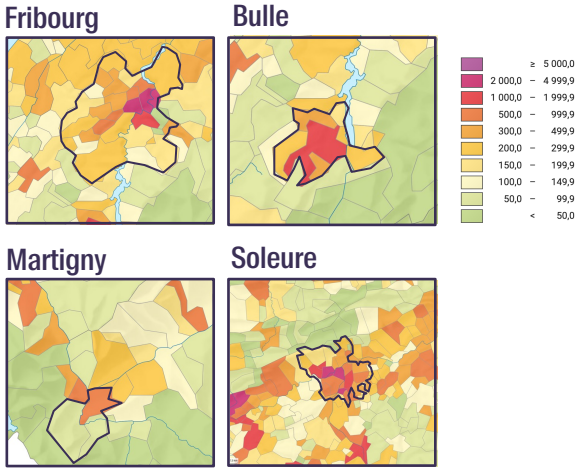
X : Mauvaise performance de Fribourg ~ : Moyenne performance de Fribourg ✓ : Bonne performance de Fribourg

Source : OFT, OFCOM, Wüest Partner

Espaces libres/densité
Critères d'attractivité

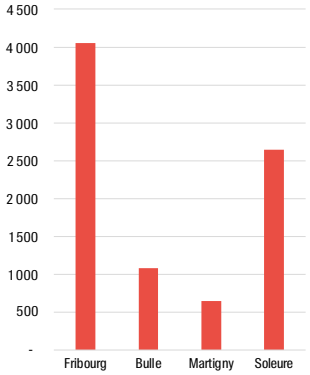
Conclusion 6 : Les centres urbains secondaires de la Suisse sont attractifs pour les ménages à la recherche d'une meilleure qualité de vie. Une plus faible densité et moins de surfaces construites permettent à Bulle et Martigny de se démarquer.

Densité d'habitants
Nbr d'habitants par km2 par commune



- Les agglomérations de **Fribourg et Soleure ont une densité d'habitants plus importante** que les autres territoires, pouvant **nuire à la qualité de vie** des ménages.

Densité d'habitants
Nbr d'habitants par km2, commune centrale



Surfaces non construites*
En % de la surface de la commune centrale

Fribourg : 43%
Soleure : 35%

Bulle : 76%
Martigny : 77%

* Espaces verts et lieux de détente, surfaces boisées, surfaces agricoles, lacs et cours d'eau, autres surfaces improductives

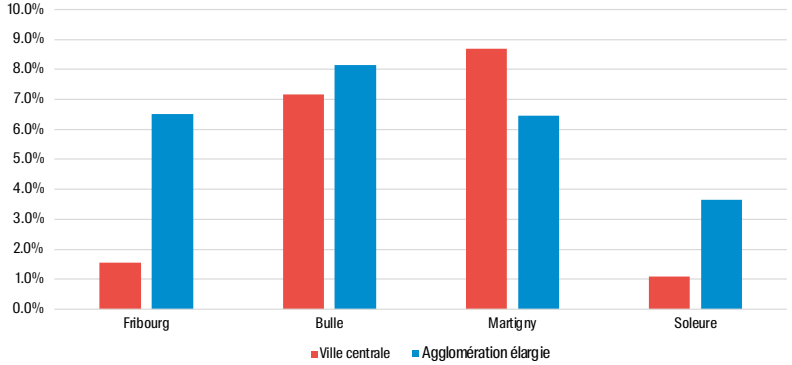
- Cette **importante densité de population se retrouve aussi dans la comparaison des communes centrales** avec une densité largement plus importante à Fribourg et Soleure (respectivement 4 050 et 2 700 habitants par km2). **Les surfaces non-construites y sont ainsi aussi deux fois moins présentes.**

Pistes de réflexions :
Fribourg doit développer et valoriser son offre de loisirs de plein-air en lien avec les espaces ruraux avoisinants.

Source : OFS

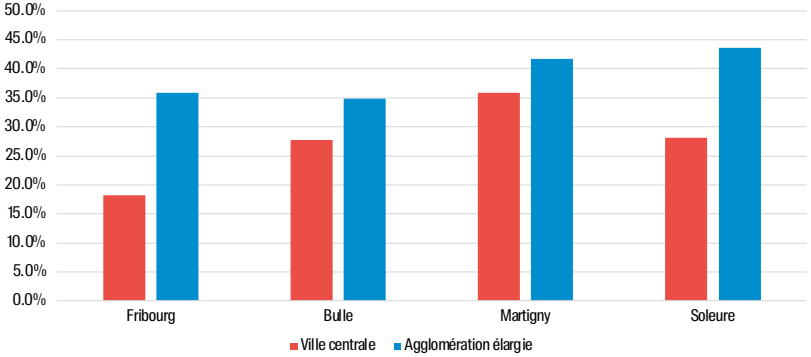
Caractéristiques des logements
Critères d'attractivité

Cadre bâti neuf
Immeubles construits entre 2016-2020, rapportés au nombre total d'immeubles en 2020



- **Fribourg comme Soleure offrent un cadre bâti plus ancien** avec une part d'immeubles récents plus faible (Ville Fribourg : 1,5%).
- Les **écarts entre la ville centrale et l'agglomération** sont par ailleurs plus prononcés à Fribourg et Soleure, **créant des déséquilibres** et une plus forte perte d'attractivité pour le centre.

Logements en propriété
En % du stock de logements, 2022



- Les logements en **propriété sont aussi moins présents dans les communes de Fribourg et Soleure.** Par ailleurs, les écarts entre centre et agglomération sont ici aussi les plus élevés.

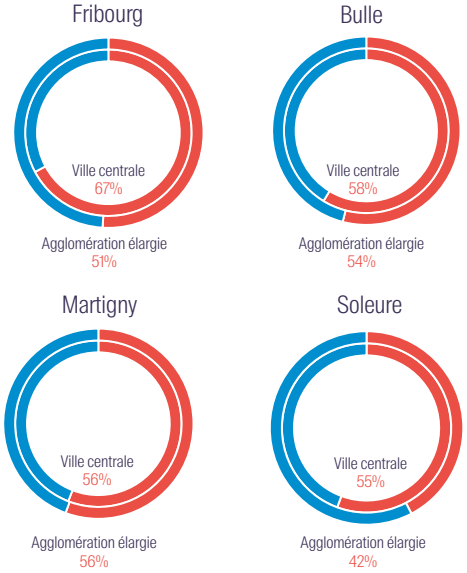
Source : Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement

Caractéristiques des logements
Critères d'attractivité

Conclusion 7 : Les centres urbains secondaires sont attractifs pour les familles en quête de grands typologies moins chères. Les territoires qui offrent une grande diversité d'offre tirent donc leur épingle du jeu.

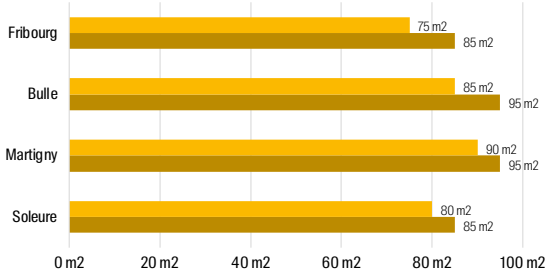
Grandes typologies
En % du stock de logements, 2022

1-3 pièces | 4 pièces +



Taille des logements offerts
Annonces 6 derniers mois, en m2

Ville centrale | Agglomération élargie



- La ville de Fribourg est plus fortement composée de **petits logements, menant à une fuite des familles. Or Fribourg est un territoire attractif pour ce type de ménages** qui veulent partir des centres urbains chers.
- Cette présence de plus petits logements se retrouve aussi dans les logements offerts. La surface médiane des logements annoncés en ville de Fribourg s'élève à environ 75 m2 contre 85 m2 dans une commune comme Bulle.

Pistes de réflexions :
Fribourg doit diversifier son parc de logements pour attirer les familles.

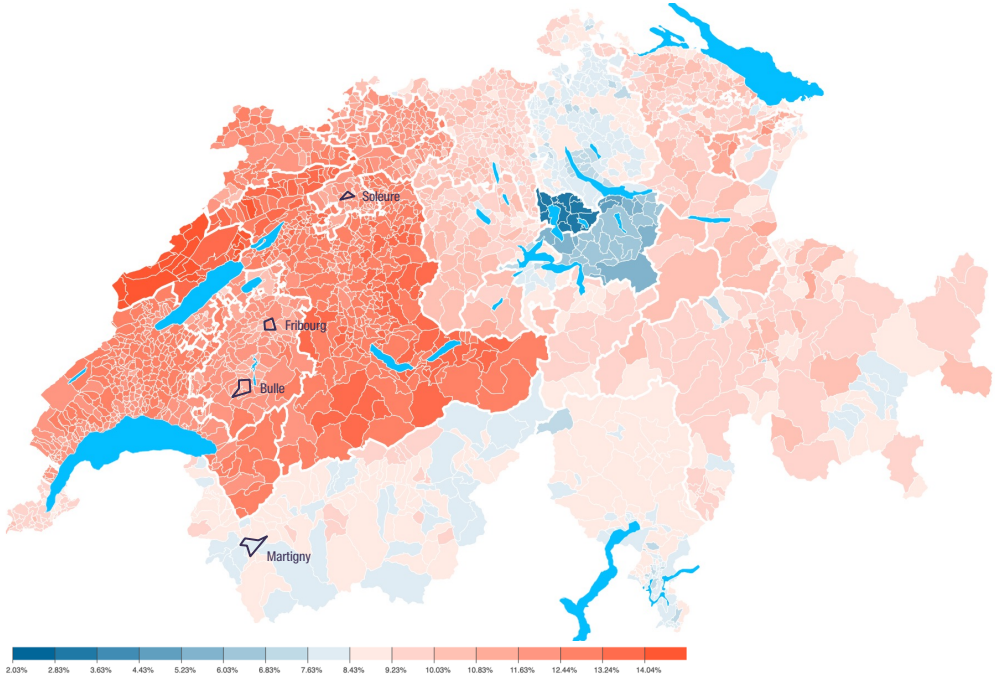
Source : Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement

Fiscalité
Critères d'attractivité

Conclusion 8 : La fiscalité peut apparaître comme un critère important selon le type de ménage ciblé.

Charge fiscale

Ex : Mariés, deux revenus, deux enfants, CHF 150 000, 2023



Selon le type de ménage

	Charge célibataire (CHF 80 000)	Charge couple, deux enfants, deux revenus (CHF 150 000)
Fribourg	14.33	10.91
Bulle	13.90	10.58
Martigny	13.07	7.44
Soleure	14.25	10.70

- Concernant la fiscalité, il existe peu de différences entre les différents territoires d'étude.
- **Fribourg est aussi compétitive que d'autres communes**, aussi bien pour les petits que les grands ménages.
- Notons toutefois une **meilleure attractivité du Valais pour les familles**, accessible pour les ménages travaillant sur l'arc lémanique.

Pistes de réflexions :
Fribourg pourrait adopter une taxation plus progressive selon le type de ménage ciblé.

Source : Administration fédérale des contributions

Dépenses communales
Critères d'attractivité

Conclusion 9 : Les dépenses communales dans différents domaines n'apparaissent pas comme un critère déterminant de localisation.

Dépenses communales
En CHF annuels par habitant, communes centrales, 2021

- Malgré une perte d'attractivité visible par la baisse démographique, les communes de Fribourg et Soleure sont celles qui engagent le plus de dépenses communales par habitant. Dans de nombreux domaines, Fribourg performe mieux que les autres communes, excepté dans celui de la culture, du sport et des loisirs.

Pistes de réflexions :
Les efforts doivent s'orienter vers une meilleure promotion de l'image de Fribourg à l'extérieur pour rafraîchir son image.

Source : Administration fédérale des finances

Déplacements
Critères d'attractivité

Conclusion 10 : Les politiques de circulation et de stationnement peuvent freiner l'attractivité d'une commune comme Fribourg avec des contraintes plus importantes, sans pour autant être un critère déterminant de localisation (plutôt important comme critère de «délocalisation» des ménages et entreprises déjà installés).

Transports motorisés (commune centrale)

	Limitation vitesse	Limitation voitures	Prix stationnement	Stationnement résident	Auto libre-service	Bornes de recharge
Fribourg	Oui (limitation 30 km/h, sur 60% du territoire, h24, incluant collectrices)	Zones piétons/rencontres (Pas d'horaires)	CHF 2-3/h	CHF 33/mois	Oui	Oui
Bulle	Oui* (limitation 30 km/h, centre-ville, quartiers limitrophes, hors collectrices, h24)	Non (à venir)	CHF 1-2/h	CHF 30/mois	Oui	Oui
Martigny	Oui* (limitation 30 km/h, centre-ville, hors collectrices, h24)	Zones rencontres (Pas d'horaires)	CHF gratuit-2/h	CHF 35-70/mois	Oui	Oui
Soleure	Oui (limitation 30 km/h, Weststadt, centre-ville, hors collectrices)	Zones rencontres (vieille-ville interdit à partir de 11h30, centre-ville avec permis)	CHF 1,5-2,5/h	CHF 10/mois (à venir CHF 20)	Oui	Oui

Mobilités douces (commune centrale)

	Vélo libre-service	Pédibus	Park & Ride (P+R)
Fribourg	Oui	Oui	Oui
Bulle	Oui	Oui	Oui
Martigny	Oui	Oui	Oui
Soleure	Oui	Oui	Oui

*des discussions sont en cours pour étendre certaines zones de limitation et intégrer certaines collectrices

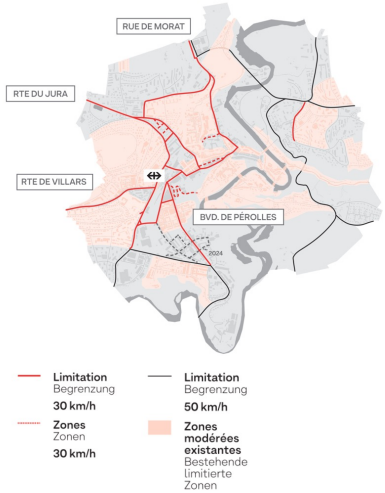
- De nombreuses communes ont mis en place des incitatifs pour limiter la voiture dans les centres. A ce jour, seule Bulle ne dispose pas de zone piétonne/rencontre, mais ce constat devrait changer dans les prochaines années (discussions en cours).
- Fribourg se distingue toutefois par un accès plus restrictif aux voitures avec de vraies zones piétonnes et des prix de stationnements extérieurs plus élevés.

Pistes de réflexions :
Fribourg devrait revoir sa politique de stationnement en réduisant les tarifs à des endroits stratégiques.

Source : Sites internet des différentes communes

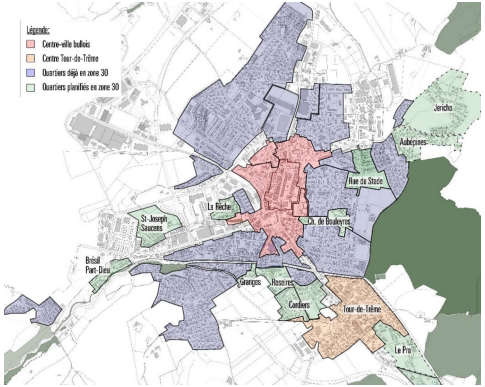
Déplacements
Critères d'attractivité

Fribourg



Source : https://www.ville-fribourg.ch/transport-mobilite/abaissements-de-vitesse-a-30-kmh

Bulle*

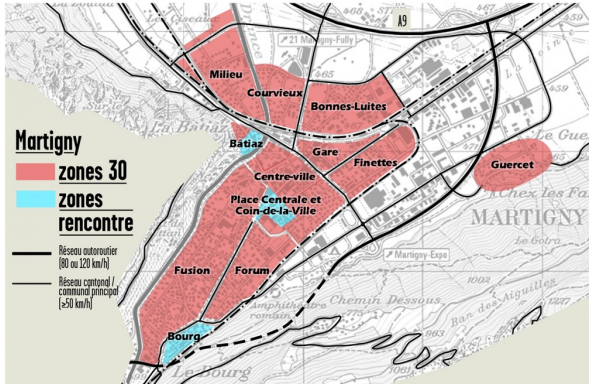


Légende:
- Centre-ville bullois
- Centre Tour-de-Trême
- Quartiers déjà en zone 30
- Quartiers planifiés en zone 30

*situation en 2022

Source : https://www.bulle.ch/_docn/4125830/3.1.3._-_Message_investissement_extension_zones_30.pdf

Martigny



Source : https://www.lenouvelliste.ch/valais/bas-valais/entremont-district/val-de-bagnes/volleges-/les-automobilistes-doivent-prendre-de-nouvelles-habitudes-au-centre-ville-de-martigny-707692

Synthèse
Facteurs d'attractivité et enjeux

Les éléments suivants ressortent comme des **critères d'attractivité importants** qui expliquent la croissance démographique positive de certaines communes.

Afin de retrouver une certaine attractivité, Fribourg doit travailler sur ces différents leviers, avec une **prise en compte des conditions de faisabilité et une priorisation.**

	Immobilier	Cadre de vie	Economie
	- Prix de l'immobilier - Diversité du parc	- Diversité des services - Densité - Stationnement	- Emplois à haute valeur ajoutée - Fiscalité
Faisabilité			
Priorisation	1	2	3
	L'accès au logement est le premier critère de recherche des ménages. Il faut créer les conditions d'accueil dans des logements qui répondent à leurs besoins.	L'accueil de nouveaux ménages doit stimuler l'offre de services et favoriser le développement d'initiatives locales.	La nouvelle attractivité résidentielle doit influencer l'intérêt des acteurs économiques et créer une demande pour de nouveaux emplois

2. Dynamique du marché immobilier

Marché neuf et ancien

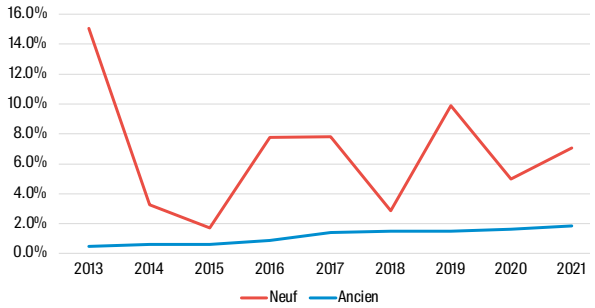
Un taux de vacants élevé pour le neuf

Marché neuf et ancien

Conclusion 11 : Les nouvelles typologies construites ne répondent pas toujours aux besoins des ménages avec souvent des petites typologies et des loyers élevés.

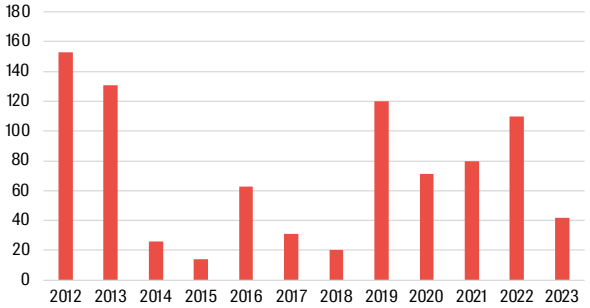
Taux de logements vacants de l'Agglo.

Marchés neufs et anciens, en % des stocks de logements respectifs



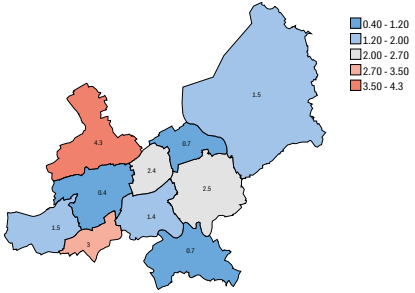
Logements neufs vacants de l'Agglo

En nbr de logements



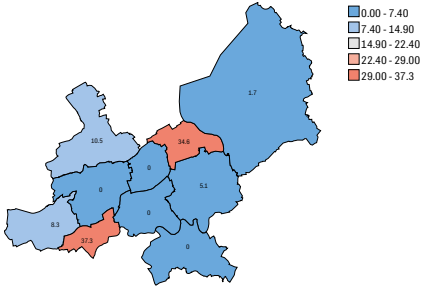
Taux de vacant : parc ancien

En % du stock de logements anciens, 2021



Taux de vacant : parc neuf

En % du stock de logements neuf, 2021



Source : Dénombrement des logements vacants de l'OFS, Wüest Partner

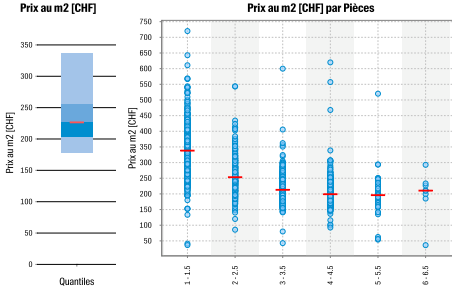
- Avec une hausse de l'activité de construction et malgré des logements qui répondent mieux aux besoins des ménages, **le taux de logements neufs vacants est relativement élevé** (7,1% en 2021) par rapport au logement ancien (1,9% en 2021).
- Ce taux de vacance des logements neufs **varie toutefois beaucoup dû au développement de grands projets immobiliers**.
- Notons toutefois que les taux de **logements vacants anciens sont plus élevés dans les communes périphériques** (absorption des constructions neuves).

Pistes de réflexions :
La vacance des typologies neuves, souvent petites, indique que Fribourg doit renforcer son attractivité pour les jeunes (demandeurs de ces petites typologies).

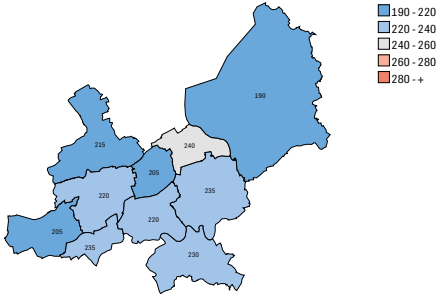
Prix de l'offre
Marché neuf et ancien

Conclusion 12 : La vacance dans le neuf pourrait mener à une baisse des prix, incitant certains ménages à quitter le cadre bâti ancien, moins adapté aux nouveaux besoins.

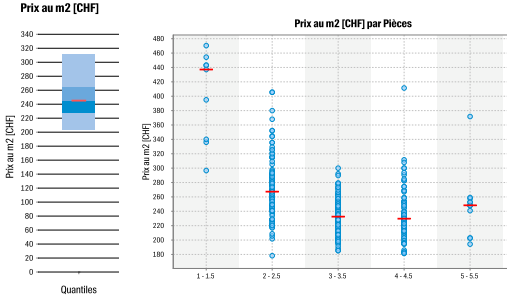
Spectre des prix, logements anciens
Prix en m2/a, agglomération



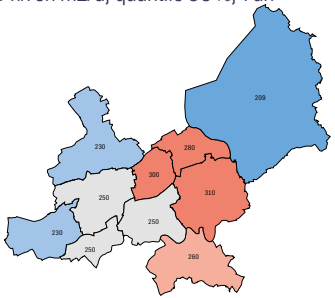
Prix des annonces, logements anciens
Prix en m2/a, quantile 50%, 6 mois



Spectre des prix, logements neufs
Prix en m2/a, agglomération



Prix des annonces, logements neufs
Prix en m2/a, quantile 50%, 1 an



- Le **loyer médian des annonces des logements anciens s'établit à environ CHF 225/m2a alors qu'il s'élève à CHF 245/m2a pour les logements neufs.**
- Par les qualités de localisation et du bâti (plus patrimonial), **les prix locatifs sont plus élevés dans les communes centrales** de l'agglomération (Fribourg : CHF 235/m2a).
- **Le constat est similaire pour le marché neuf** avec une concentration des loyers élevés sur les communes les plus centrales.

Loyers des annonces par typologie (Q50%)

	Logements neufs	Logements anciens
1,5 pièces	CHF 437/m2a	CHF 340/m2a
2,5 pièces	CHF 267/m2a	CHF 255/m2a
3,5 pièces	CHF 233/m2a	CHF 215/m2a
4,5 pièces	CHF 230/m2a	CHF 200/m2a

Pistes de réflexions :
Des rénovations du cadre bâti ancien doivent être entreprises pour limiter le risque de vacance à venir.

Source : Wüest Partner

3. Synthèse

Perspectives

Conclusions
Synthèse

Conclusion 1 : La distance à des pôles d'emplois dynamiques est un critère important d'attractivité qui distingue les territoires avec une démographie positive comme Martigny ou Bulle. Ces pôles d'emplois dynamiques sont par ailleurs influencés par la disponibilité de terrains pour les entreprises.

Conclusion 2 : Dans une économie tertiarisée, la proximité d'emplois tertiaires et/ou haute valeur ajoutée contribue à l'attractivité de communes comme Martigny et Bulle.

Conclusion 3 : A loyers égaux ou faiblement différents, les ménages valorisent la proximité aux centres d'emplois.

Conclusion 4 : L'accessibilité économique de la ville centrale est un élément important qui sert de repère dans le processus d'installation des ménages.

Conclusion 5 : L'offre et la diversité des services et expériences offerts permettent à des agglomérations comme Bulle ou Martigny d'être plus attractives et de diversifier les publics. Ces territoires ont par ailleurs accès à l'offre d'autres villes importantes à proximité.

Conclusion 6 : Les centres urbains secondaires de la Suisse sont attractifs pour les ménages à la recherche d'une meilleure qualité de vie. Une plus faible densité et moins de surfaces construites permettent à Bulle et Martigny de se démarquer.

Conclusion 7 : Les centres urbains secondaires sont attractifs pour les familles en quête de grandes typologies de logements moins chères. Les territoires qui offrent une grande diversité d'offre tirent donc leur épingle du jeu.

Conclusion 8 : La fiscalité peut apparaître comme un critère important selon le type de ménage ciblé.

Conclusion 9 : Les dépenses communales dans différents domaines n'apparaissent pas comme un critère déterminant de localisation.

Conclusion 10 : Les politiques de circulation et de stationnement peuvent freiner l'attractivité d'une commune comme Fribourg avec des contraintes plus importantes, sans pour autant être un critère déterminant de localisation (plutôt important comme critère de «délocalisation» des ménages et entreprises déjà installés).

Conclusion 11 : Les nouvelles typologies construites ne répondent pas toujours aux besoins des ménages avec souvent des petites typologies et des loyers élevés.

Conclusion 12 : La vacance dans le neuf pourrait mener à une baisse des prix, incitant certains ménages à quitter le cadre bâti ancien, moins adapté aux nouveaux besoins.

Perspectives
Synthèse

Moins attractive pour les familles et pas assez urbaine pour les jeunes, Fribourg doit à la fois travailler sur son parc immobilier et ses services mais aussi améliorer son offre pour attirer et maintenir des entreprises de qualité.

1 Immobilier

Développer l'offre de grandes typologies

- Instaurer une part de logements familiaux dans des quartiers ciblés
- Construire de logements pour personnes âgées (libérer les grands logements)
- Mettre en place un bonus constructif

Rénover le parc de logements anciens

- Cartographier les logements nécessitant des rénovations prioritaires
- Développer des incitatifs favorisant des rénovations complètes

Favoriser le développement de logements abordables

- Acheter et céder des terrains en DDP pour des coopératives
- Mettre en place des incitatifs à la réalisation de logements abordables

Le développement d'une stratégie résidentielle permettrait de développer ces éléments.

2 Cadre de vie

Développer l'offre d'expériences

- Créer une société d'économie mixte (ex : SEMAEST, Paris)
- Développer des évènements pour l'animation des centralités commerciales
- Développer l'offre culturelle/loisirs

Valoriser les espaces libres

- Développer les activités de plein-air dans les espaces ruraux
- Mettre en place un plan canopée à l'échelle de l'agglomération

3 Economie

Attirer des acteurs à haute valeur ajoutée

- Engager des réflexions sur la qualité des zones d'activités économiques
- Connaître les besoins des acteurs secondaires pour le développement de services tertiaires

Nico Müller MRICS, Partner
T +41 44 289 91 65
M nico.mueller@wuestpartner.com

Julien Thiney, Manager
T +41 22 319 30 03
M julien.thiney@wuestpartner.com

Suisse | Allemagne | France | Portugal

www.wuestpartner.com

info@wuestpartner.com

Disclaimer: l'entreprise Wüest Partner AG décline toute responsabilité quant aux données et informations, en particulier quant à leur exhaustivité, leur exactitude et leur actualité. Toute responsabilité à cet égard est exclue. Les graphiques et illustrations sont utilisés à des fins purement illustratives. Les données et informations sont destinées exclusivement aux personnes présentes et aux clients et ne peuvent être mises à la disposition d'un tiers sans l'accord écrit de Wüest Partner.