

FRIBOURG:

LE CERCLE VICIEUX QUI MENACE L'IMMOBILIER



Vue aérienne de Bulle.
Le chef-lieu de la Gruyère
au 4^e rang des villes suisses
qui construisent le plus
de logements.

LA CONSTRUCTION D'UN NOMBRE RECORD DE LOGEMENTS
ENTRAÎNE UNE OFFRE PLÉTHORIQUE D'OBJETS À LOUER ET À VENDRE.
LA FRÉNÉSIE IMMOBILIÈRE QUI SE POURSUIT SUSCITE BEAUCOUP
DE CRAINTES. **PAR JEAN-PHILIPPE BUCHS**

A LOUER. LOGEMENTS NEUFS. Prochainement à louer. A vendre PPE. Loyers gratuits jusqu'à six mois. Les écriteaux et les affiches fleurissent au bord des routes, dans les villes et villages, ainsi que sur des bâtiments d'habitation. Dans la presse locale, des régies invitent les lecteurs à profiter des «offres imbattables» et des portes ouvertes pour découvrir les biens qu'ils doivent commercialiser pour le compte de leurs propriétaires et de leurs promoteurs.

Les Fribourgeois à la recherche d'un appartement à louer ou en propriété par

étages n'ont jamais eu autant de choix qu'aujourd'hui. «Cette situation est le reflet d'une offre pléthorique», constate Jean-Bernard Droux, fondateur de Gruyère Immo à Bulle. Au cours de ces dix dernières années, environ 26 000 nouveaux logements ont inondé le marché fribourgeois. Selon les derniers chiffres publiés pour les années 2016 et 2017, le canton noir et blanc figure au 2^e et au 3^e rang de ceux qui ont le plus construit de logements pour 1000 habitants. Conséquences: sa production nette est supérieure à la croissance du nombre des ménages privés et le taux de vacance a triplé depuis 2013 pour bondir à 1,8%, soit son

niveau le plus haut en vingt ans. Il dépasse le seuil de pénurie de logements fixé à 1,5%.

Surchauffe ou pas?

«Il y a actuellement un déséquilibre entre croissance de la population et construction de logements», affirme Pierre Caille. Pour le chef du Service de la statistique du canton de Fribourg, «il est toutefois difficile de savoir si cette situation est conjoncturelle et sera absorbée dans le long terme via une reprise de la démographie et/ou une correction progressive par les mécanismes du marché, ou s'il s'agit d'un problème structurel qui, s'il perdure, pourrait conduire à une bulle im-

mobilière.» Membre de la direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg, Denis Galley estime de son côté que «le terme de surchauffe n'est pas approprié pour qualifier l'état actuel du marché». Il préfère parler de suroffre momentanée, surtout dans le segment des immeubles de rendement, due pour partie aux investissements très importants réalisés par les acteurs institutionnels (caisses de pension et assurances) dans la pierre en raison de la faiblesse des taux d'intérêt.

Dans les régies, les équipes de vente sont au front. A Bulle, Jean-Bernard Droux a vécu les crises immobilières de 1980, 1990 et 2000. Aujourd'hui, il est prêt à relever un nouveau défi. «Depuis le début 2018, nous avons renforcé notre effectif avec l'engagement d'une collaboratrice chargée de la gestion de notre marketing. Il faut désormais aller chercher les clients et les accompagner dans les visites de nos biens.»

Les locataires contrôlent maintenant le marché, mais bénéficient-ils vraiment de baisses de loyer? «C'est le cas, comme le

montrent nos enquêtes statistiques. Dans le canton de Fribourg, le recul atteint en moyenne -1,5% avec des différences notables selon les régions», affirme Hervé Froidevaux, directeur de Wüest Partner pour la Suisse romande. «Les baisses de loyer? Il n'y en a pas. Leur gratuité pendant quelques mois est une pirouette. Pour en bénéficier, les locataires doivent rester dans leur appartement pendant une durée minimale, parfois jusqu'à deux ans. Ce que nous exigeons, c'est une diminution importante des loyers», rétorque M^e Pierre Mauron, président de la section fribourgeoise de l'Asloca. Face à des locataires qui sont tentés de déménager vers des appartements de qualité supérieure pour un loyer plus ou moins identique, les propriétaires de logements vieux de quelques années n'ont d'autre choix que de faire des efforts en matière de rénovation et de prix.

Comme des champignons

Malgré la suroffre qui frappe le marché, la frénésie immobilière se poursuit. A Bulle, de

**UN OBSERVATOIRE
POUR COLLER AU MARCHÉ**

Disposer d'un outil stratégique orienté vers leurs besoins: c'est l'objectif de l'Observatoire du logement et de l'immobilier (OLI) fondé en été 2018 par des acteurs de la branche et les autorités politiques du canton et de la ville de Fribourg. Il s'agit de palier les enquêtes partielles fournies au niveau national. Grâce au croisement des informations collectées au niveau des registres étatiques, professionnels et via des entretiens, l'OLI publiera des tableaux de bord trimestriels avec des tendances de l'immobilier régional. Par exemple, quels sont les loyers mensuels pour des biens en location? Ces indicateurs se baseront notamment sur les états locatifs des principaux bailleurs. «Nous collerons ainsi au plus près de la réalité du marché», affirme Marilyne Pasquier, responsable du projet de l'OLI et professeure à la HEG Fribourg. La première étude sera publiée en avril.



A Châtel-Saint-Denis,
immeubles et villas
sortent de terre comme
des champignons.

c'est le loyer qui pose problème. Certains propriétaires sont trop gourmands», affirme la fondatrice d'une agence immobilière. La vente de PPE est également touchée, comme le montre l'allongement de la durée moyenne d'insertion des annonces. Hors des centres urbains, des promoteurs parviennent plus difficilement qu'auparavant à trouver des acquéreurs. Certains sont contraints de réduire leurs prétentions. «Les clients comparent les offres et négocient âprement. Les banques et les assurances les poussent même à demander des réductions de prix afin qu'ils puissent remplir les conditions de financement», constate un promoteur. Cette situation interpelle Pascal Krattinger, responsable du Service du logement du canton de Fribourg. «Je suis inquiet pour les investisseurs qui auraient besoin de liquidités, mais qui ne parviendraient pas à vendre ou à louer leurs biens. J'espère qu'ils ont les reins assez solides.»

Instaurer un moratoire?

L'inquiétude commence d'ailleurs à poindre chez les acteurs. «L'immobilier a une composante psychologique importante. Personne n'a intérêt à ce que le marché vacille. Il ne faut pas créer une panique inutile, alors que l'un des éléments les plus importants du financement immobilier, le taux hypothécaire, n'a jamais été aussi bas», insiste Bertrand Raemy, directeur de Gerama à Fribourg. «Dans le meilleur des mondes, relève-t-il, il faudrait que les acteurs de la branche se mettent d'accord pour instaurer un moratoire sur les nouvelles constructions afin d'échelonner la mise à disposition de nouveaux logements sur le marché.»

«Il ne faut pas tomber dans le catastrophisme, mais il faut réfléchir à deux fois avant de lancer de nouvelles constructions et se montrer souple dans la planification des projets en cours», affirme Damien Piller, principal acteur privé de la branche. C'est ce qu'a compris la filiale immobilière du groupe TPF (Transports publics fribourgeois). Elle pourrait rebaptiser son projet «Bulle 2030», qui vise la construction d'environ 600 logements locatifs, en «Bulle 2035». «Comme nos terrains ne constituent qu'un facteur d'opportunités pour notre en-

treprise, nous pouvons adapter la réalisation de notre développement immobilier en fonction de la capacité d'absorption du marché», indique Frédéric Lampin, directeur-adjoint de TPF Immo.

Avenir incertain

Remontant à septembre 2019, la remise en cause par le Tribunal cantonal de l'examen des plans d'aménagement local de plus de soixante communes aura-t-elle des conséquences sur certains projets? Certains osent espérer que cet arrêt de la justice, qui fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral, poussera des acteurs immobiliers à améliorer la qualité de leurs différents projets. Une opportunité à saisir, estiment-ils, car des réalisations conçues récemment compromettent la qualité de vie de la population. «Prenez la ville de Fribourg. On y a construit des habitations qui donnent l'impression d'être dans une banlieue», affirme Claude Balmat, fondateur du groupe du même nom. Il ne veut pas citer d'exemples concrets, mais se demande si les promoteurs voudraient vivre dans leurs immeubles.

«Cette situation nous pousse à surveiller attentivement l'évolution du marché en challengeant les demandes de prêts hypothécaires. Nous agissons avec retenue et esprit critique», affirme Denis Galley. C'est d'autant plus nécessaire que le taux de vacance continuera à augmenter. «La demande atteint un niveau de croissance qui est inférieur à l'offre, à quoi s'ajoute le fait que l'activité économique ralentit. Il s'agit, surtout pour les promoteurs, de prendre les bonnes décisions d'investissement. Les risques de diminution des revenus tendent à augmenter», affirme Thomas Veraguth.

Selon Yvan Schmidt, fondateur du cabinet de conseil i Consulting à Lausanne, «la pléthore de logements fait courir deux risques. D'un côté, le ralentissement prévisible de la construction affectera les entreprises de la branche en termes de volumes d'activités et donc d'emplois. De l'autre, cette suroffre entraînera une baisse des états locatifs qui peut se répercuter négativement sur la valeur des biens. Un cercle vicieux menace.» A cela s'ajoutent désormais les incertitudes liées au Covid-19. ■

gros chantiers sont en cours dans plusieurs quartiers. Selon une enquête de la Banque Cantonale de Zurich, les autorités ont octroyé environ 950 permis de construire entre mi-2018 et fin 2019. Ce qui place le chef-lieu de la Gruyère au 4^e rang des villes helvétiques qui construisent le plus de logements. A Châtel-Saint-Denis, des immeubles et des villas sortent de terre comme des champignons dans les prés de Montmoirin. A Romont, alors que les nouveaux logements proches de la gare ne sont pas encore tous occupés, les travaux de construction d'un important lotissement viennent de démarrer. A Marly, la réalisation de la première partie d'un vaste écoquartier a aussi débuté.

Dans ces communes, le rapport entre les permis de construire délivrés et le parc de logements s'élève à 17% à Châtel-Saint-Denis, 14,5% à Romont, 11,3% à Marly, et 10,7% à Bulle. «Ces chiffres sont extrêmement élevés et démontrent un optimisme certain en matière de hausse future de la population. Certes, au cours de la dernière décennie, ces communes ont enregistré une augmentation du nombre d'habitants deux, voire trois fois plus forte que la moyenne suisse (+10%), mais nous nous attendons maintenant à une croissance moindre de la population», constate Thomas Veraguth, analyste spécialiste de l'immobilier au sein de la recherche d'UBS. Afin que le marché reste équilibré sur le long terme, ce dernier estime que le taux de nouvelles constructions en pourcentage du stock de logements ne doit pas dépasser 1 à 2%.

Certains investisseurs peinent désormais à écouler leurs biens, surtout dans les zones périphériques mal desservies par les transports publics et éloignées des commodités. «Dans le domaine des bâtiments locatifs,

DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS PAR MILLIERS

Châtel-Saint-Denis

Fruence: 200 logements 500 habitants
Montmoirin: 280 logements 700 habitants
Autour de la nouvelle gare: 250 logements 625 habitants
Autour de l'ancienne gare: 250 logements 625 habitants

Romont

Cité des Echervettes: 280 logements 800 habitants

Bulle

Le Terraillet: 880 logements 2200 habitants
Bulle Gare: 800 logements 2000 habitants
La Pâla: 640 logements 1600 habitants
Ces estimations se fondent sur les plans d'aménagement de détail qui prévoient 80% d'habitations et 20% d'emplois en moyenne.

Marly

Ancienne Papeterie: 1200 logements 2500 habitants
Parc des Falaises: 300 logements 750 à 800 habitants

Belfaux

La Gotta: 250 à 300 logements 900 habitants
Estavayer-le-Lac

Les Portes du Lac: une quarantaine d'immeubles 1600 habitants

Fribourg

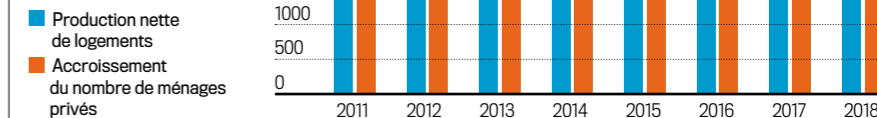
Hauts de Schiffenen: 1000 logements 2500 habitants

FriGlâne: 300 logements 750 habitants
Les différents plans d'aménagement de détail de la ville de Fribourg prévoient la construction de logements pour 12.000 habitants.

L'IMMOBILIER FRIBOURGEOIS EN QUELQUES CHIFFRES

LE NOMBRE DE LOGEMENTS CROÎT PLUS VITE QUE CELUI DES MÉNAGES

DANS LE CANTON



AGGLOMÉRATION DE LA VILLE DE FRIBOURG*
Evolution 2015-2018



Production de logements
+1208



Variation du nombre de ménages privés
+560



Production de logements
+1410



Variation du nombre de ménages privés
+810

* Communes impliquées par le processus de fusion de communes autour de la ville de Fribourg: Avry, Belfaux, Corminbœuf, Fribourg, Givisiez, Granges-Paccot, Marly, Matran, Villars-sur-Glâne.

CHÂTEL-ST-DENIS DEVANT ROMONT ET MARLY

RAPPORT EN % ENTRE LES PERMIS DE CONSTRUIRE (TOTAL 2017-2018-2019) ET LE PARC DE LOGEMENTS (MOYENNE 2017-2018-2019)

Châtel-St-Denis	17%
Romont	4,5%
Marly	11,3%
Bulle	10,5%

On estime que le taux de nouvelles constructions en pourcentage du stock de logements ne doit pas dépasser 1 à 2% afin que le marché reste équilibré sur le long terme.

FRIBOURG PASSE DU 2^E AU 3^E RANG

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS AVEC LOGEMENTS

2016	2017
Rang cantons	Rang cantons
Constructions pour 1000 habitants	Constructions pour 1000 habitants
1. Valais 3	1. Valais 2,8
2. Fribourg 2,7	2. Uri 2,8
3. Obwald 2,7	3. Fribourg 2,6

LE NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS A DOUBLÉ ET...

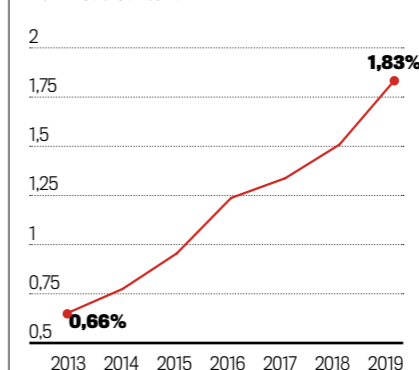
SITUATION AU 1^{ER} JUIN DE CHAQUE ANNÉE

	Logements à louer	Logements à vendre	Total
2015	1109	236	1345
2016	1461	302	1763
2017	1730	223	1953
2018	1969	259	2228
2019	2387	383	2770

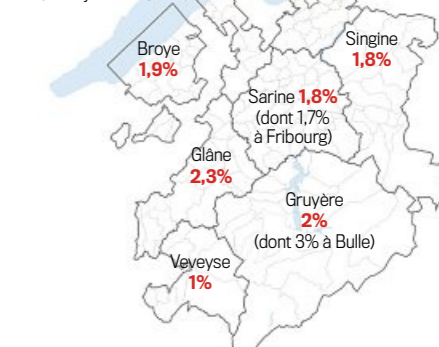
... LE TAUX DE VACANCE A TRIPLÉ

SITUATION AU 1^{ER} JUIN DE CHAQUE ANNÉE

Au niveau cantonal



Par district (au 1^{er} juin 2019)



Sources: Service statistique du canton de Fribourg, Banque cantonale de Zurich, Office fédéral de la statistique.