



Mauron Pierre

Bulle immobilière dans le canton de Fribourg : existence, mesures prises et conséquences

Cosignataires : -

Date de dépôt : 16.01.19

DEE/DFIN/DAEC

Dépôt

En 2007-2008, la crise financière mondiale a incité plusieurs acteurs institutionnels à investir dans la pierre, au vu notamment des rendements plus élevés et plus sûrs que dans les marchés boursiers. Ce boum de la construction dans le canton n'a choqué personne, en raison de la pénurie de logements et de la forte démographie fribourgeoise.

Durant la dernière décennie, les taux de croissance annuels de la population fribourgeoise se montaient régulièrement à plus de 2 %, alors qu'ils sont redescendus à 1 % l'an dernier et que la tendance à la baisse se confirme. Mais les constructions de logements et de surfaces commerciales n'ont quant à elles pas diminué, bien au contraire. D'importants chantiers sont en cours actuellement et, que ce soit à Châtel-St-Denis, à Bulle, dans le Grand Fribourg ou dans le nord du canton, les constructions immobilières fleurissent partout.

Monsieur Paul Coudret, ancien conseiller économique auprès de la BCF et de la Chambre du commerce et de l'industrie, s'est exprimé dans la presse le 22 décembre 2018 et a fait part de ses craintes de bulle immobilière, laquelle était selon lui en formation. Monsieur Coudret proposait même un moratoire sur les nouveaux logements dans le canton de Fribourg.

En l'état, les surfaces commerciales à louer dans le canton de Fribourg restent désespérément vides et l'on commence à voir des immeubles locatifs remplis à 20-30 % de leur capacité, avec des offres de plusieurs mois de loyers gratuits pour attirer les locataires. Interrogés sur ces éléments, les investisseurs institutionnels répondent parfois que même rempli à 30 %, un immeuble neuf rapporte plus qu'un montant en capital sur un compte bancaire.

Le Conseil d'Etat et le Grand Conseil ont malheureusement rejeté la création d'une loi cantonale sur le logement et l'observatoire du logement, créé en automne 2018, fournira ses premiers chiffres exploitables selon toute vraisemblance à la fin de l'année 2019. Mais d'ici-là, ne rien faire serait hautement imprudent, négligent voire irresponsable.

Le Conseil d'Etat, respectivement la BCF ou encore les TPF, propriété de l'Etat, ne peut librement laisser le marché se réguler tout seul, si des éléments de ce type apparaissent aujourd'hui. Il pourrait vraiment être désastreux pour le canton de Fribourg de se retrouver avec des immeubles non-terminés, des immeubles non entretenus, voire des immeubles à moitié vides, dangereux pour les locataires, avec des propriétaires en faillite.

Au pire, la suroffre de logements vacants engendrera un tourisme des locataires, lesquels quitteront les immeubles anciens pour emménager dans des appartements neufs, alors que l'on exigera justement des propriétaires d'immeubles anciens un assainissement important, d'un point de vue énergétique notamment, qu'ils n'auront plus les moyens de financer parce que leurs immeubles seront vides. Et je n'ose même pas imaginer la catastrophe générale en matière de logements en cas

de relèvement des taux hypothécaires, autant pour les locataires que pour les propriétaires, sans parler encore de la garantie accordée par l'Etat de Fribourg à la BCF en cas de grave crise immobilière dans laquelle cette dernière pourrait être impliquée.

Il importe dès lors que l'Etat s'inquiète de ce phénomène de bulle immobilière, de suroffre et d'assainissement du parc immobilier cantonal, afin que tout se passe au mieux ces prochaines années, tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Je pose dès lors les questions suivantes au Conseil d'Etat :

1. A l'instar de l'analyse de Paul Coudret, le Conseil d'Etat estime-t-il qu'une bulle immobilière est en train de se créer dans le canton de Fribourg ?
 2. Quelles mesures le Conseil d'Etat a-t-il prises ou envisage-t-il de prendre en cas de bulle immobilière avérée ou en cours de création ?
 3. Dans la négative, quels moyens entend prendre le Conseil d'Etat pour éviter ce phénomène de bulle immobilière et ses conséquences ?
 4. La BCF craint-elle la formation d'une bulle immobilière dans le canton de Fribourg ?
 5. Le cas échéant, la BCF a-t-elle pris des mesures pour éviter qu'une bulle immobilière ne se crée dans le canton de Fribourg ?
 6. Dans l'octroi de ses crédits, la BCF prend-elle en compte le risque d'une bulle immobilière ? Et si oui, depuis quand et de quelle manière ?
 7. La FINMA met en garde régulièrement la région lémanique et le sud du canton de Fribourg contre le risque de formation d'une bulle immobilière. Le Conseil d'Etat et la BCF ont-ils pris en compte ces alarmes, et dans l'affirmative, quelles sont les mesures prises ?
 8. Le Conseil d'Etat a-t-il envisagé d'instaurer un moratoire sur les nouveaux logements à construire dans le canton, ainsi que sur les surfaces commerciales, afin de réguler ce phénomène de bulle immobilière ? A-t-il d'autres solutions à préconiser ?
 9. Les TPF, également grands constructeurs de logements dans le canton, ont-ils pris en compte le risque de bulle immobilière dans leurs projets immobiliers ?
-