

# Pas assez d'appartements locatifs dans le chef-lieu gruérien?

/// Bulle est en situation de pénurie de logements, à en croire les derniers chiffres.

/// Le taux de vacance locative y est de 0,57%, alors qu'il dépassait les 5% il y a trois ans.

/// Des centaines de nouveaux appartements sont certes annoncés, mais pas pour tout de suite.

YANN GUERCHANIK

**IMMOBILIER.** Une stupéfiante volte-face! Hier encore, les régies immobilières redoublaient d'imagination pour attirer les locataires à Bulle, entre des mois de loyers offerts, des bons d'achat et des cadeaux de bienvenue. Le taux de vacance des appartements locatifs dépassait les 5%, avec des pointes à 6,49% durant l'année 2020... On avait l'embaras du choix.

Aujourd'hui, le marché est complètement à sec. L'Observatoire logement et immobilier Fribourg vient d'annoncer un taux de vacance étonnant de 0,57% sur les locatifs dans le chef-lieu gruérien. Rappelons que l'Office fédéral de la statistique fixe le point d'équilibre du marché immobilier autour d'un taux de vacance – qu'elle calcule selon une méthode un peu différente – de 1,5% à 1,8% selon les régions.

«Actuellement, nous ne donnons pas satisfaction à la clientèle, qui, tous les jours, nous contacte pour un 2, un 3 ou un 4 pièces, témoigne Jean-Bernard Droux. En ce qui nous concerne, on enregistre entre 0% et 0,2% de taux de vacance

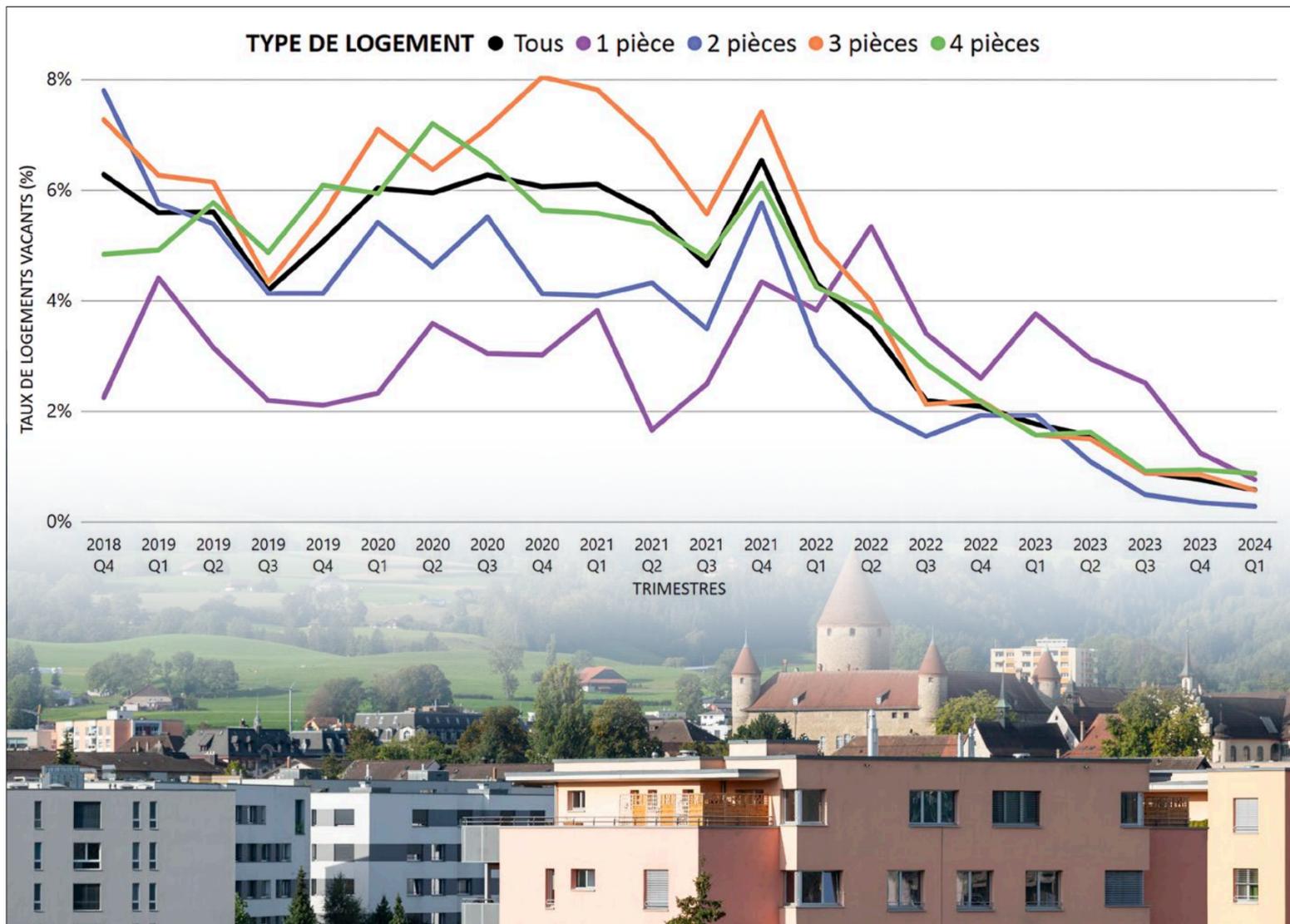


«On construit énormément de sorte que, d'un coup, il y a beaucoup d'objets sur le marché. Puis plus rien pendant longtemps.»

JEAN-BERNARD DROUX

depuis plusieurs mois. Le marché est épuré au possible.»

Le directeur de Gruyère Immo a déjà vécu plusieurs fois cette situation. Dans les années 1980, 1990 et 2000. «La planification des nouveaux logements continue d'être mauvaise. On



Ce graphique de l'observatoire montre l'évolution, par trimestre et typologie, du taux de logements locatifs sans contrat de bail en ville de Bulle. HEG-FR

construit énormément de sorte que, d'un coup, il y a beaucoup d'objets sur le marché. Puis plus rien pendant longtemps. Parce que les commentaires de certaines institutions sont négatifs, parce que les banques deviennent frileuses. Les uns et les autres se disent qu'il faut

construire pour peu que les critères légaux soient remplis. De l'autre, les investisseurs et les promoteurs attendent le moment propice avant de se lancer. Entre deux, les nouveaux habitants affluent plus ou moins. Et de plus en plus en ce qui concerne le chef-lieu gruérien (*lire ci-contre*). Bulle en viendrait-elle à manquer de logements ces prochaines années?

La question peut paraître provocatrice tant on ne cesse d'annoncer de nouveaux quartiers aux quatre coins de la ville. Or, tout est affaire de timing. Certes, des centaines de logements sont prévus au Terraillet, à La Parqueterie, à La Pâla, à Auguste-Majeux ou encore au Ferrage. Mais certaines de ces promotions attendent encore des plans d'aménagement de détail ou des mandats d'étude parallèle, sans compter la volonté de construire des proprié-

taires eux-mêmes. «C'est de la musique d'avenir, résume Jean-Bernard Droux. Celui qui recherche un appartement à louer ne trouvera rien sur ces sites-là avant 2026.»

### Loger les enfants du pays

«De manière générale, avec une moyenne de 2,1 habitants par appartement, il nous faut 400 appartements de plus par année, constate le syndic Jacques Morand. Notre ville est très attractive et beaucoup de gens veulent s'y établir.» Par ailleurs, il l'avoue volontiers: «Nous ne sommes pas pressés de les voir arriver, dans le sens où nous ne tenons pas forcément à ce que la population bulloise augmente trop rapidement.»

Et le syndic de poursuivre: «Néanmoins, il faut pouvoir répondre à la demande. Une telle pénurie est susceptible de faire partir nos enfants qui veulent se mettre en ménage.



«A Bulle, nous avons déjà les loyers les plus élevés du canton, il ne faudrait pas qu'ils continuent d'augmenter.»

JACQUES MORAND

Le but est tout de même que les enfants du pays puissent se loger.» Une autre inquiétude taraude Jacques Morand: «Ce qui est rare est cher. A Bulle, nous avons déjà les loyers les plus élevés du canton, il ne faudrait pas qu'ils continuent d'augmenter.»

Sur ce point, Jean-Bernard Droux se veut rassurant: «Il existe une mise à jour constante des loyers en fonction du marché. Il ne s'agit nullement de profiter de la situation actuelle. J'entends dire, par exemple, que la venue de Rolex a pour

effet d'augmenter les loyers. Mais Rolex, ce ne sera pas avant 2029... Il y a des règles à respecter, sans quoi un appartement restera vacant plusieurs mois. Si nous enregistrons un taux de réussite pareil, c'est que nos loyers sont adaptés et correspondent en tous points au marché locatif bullois. Nous sommes raisonnables et nous savons qu'il convient de garantir un marché pérenne, tant pour les locataires que pour les propriétaires.» ■

Chiffres sur [www.immolab-fr.ch](http://www.immolab-fr.ch)

## Démographie record en 2023

L'année dernière, la Suisse a enregistré une croissance démographique exceptionnelle de 1,6%. Dans sa dernière analyse des perspectives de l'économie fribourgeoise, la Banque cantonale de Fribourg (BCF) l'explique notamment par l'afflux de travailleurs étrangers, car le pays «a créé de nombreux emplois qui ne pouvaient pas tous être pourvus sur le marché local».

Le canton a connu une croissance plus importante encore, de 2%, soit quelque 6500 nouveaux résidents. A l'échelle gruérienne, c'est encore plus frappant: en 2023, la croissance

démographique a atteint 2,8%. A lui seul, le chef-lieu a accueilli pas moins de 850 nouveaux habitants.

Et ce n'est pas près de s'arrêter. Rappelons que la dernière étude démographique produite par Anne-Catherine Wanders (*La Gruyère* du 16 mars) prévoit, selon l'estimation la plus haute, un district de 82000 âmes en 2040, soit une augmentation de 36% par rapport à aujourd'hui. Bulle, selon le scénario moyen, devrait compter 37000 habitants à l'horizon 2040, soit 10000 de plus qu'aujourd'hui. YG

## «Des chiffres on ne peut plus fiables»

Au lieu de s'adresser une fois par année aux communes, comme le fait l'Office fédéral de la statistique pour établir son taux de vacance, l'Observatoire logement et immobilier Fribourg puise quatre fois par an ses informations directement à la source. Fruit d'un partenariat public-privé (dont fait partie la ville de Bulle), il a l'avantage de recevoir tous les trois mois les chiffres du marché locatif d'une quinzaine d'agences immobilières du canton, soit la majorité d'entre elles. Dans le chef-lieu gruérien, le marché locatif est ainsi analysé selon un taux de couverture supérieur à 65%.

«Le marché de l'immobilier est très volatil, rappelle sa présidente, Gilberte Schär. Or l'observatoire publie des chiffres on ne peut plus fiables. Ces derniers ne sont pas seulement utiles aux professionnels de l'immobilier, ils aident également l'Etat et les communes dans l'aménagement de leur territoire. Ils constituent encore des informations précieuses pour les locataires et les propriétaires. D'ailleurs, il serait bon que l'observatoire s'étende à tous les chefs-lieux de district.» YG