

La concurrence s'aiguise

Compte tenu du développement de Bulle et de sa région, le marché de l'immobilier aiguisé les appétits. Il y a quarante ans, Régie Bulle était seul à gérer les immeubles. Aujourd'hui, une petite dizaine de sociétés se partagent le gâteau.



Bulle, un eldorado de la construction qui suscite des convoitises

En 1962, Régie Bulle SA était seul sur la place. «Il n'y avait pas de démarchage à faire auprès des propriétaires, heureux de trouver un gestionnaire pour leurs immeubles», témoigne Pierrette Buntschu, la fille de Roger Bussard, fondateur de la première régie bulloise. Aujourd'hui, pas moins d'une dizaine de sociétés sont actives dans le chef-lieu gruérien. A savoir: Régie de Fribourg, Geco, Weck Aeby, Frimob, Bussard, Wincasa, Livit, Gerama et Niederer.

La concurrence s'est aiguisée aussi bien du côté de la gérance que du courtage d'immeubles, souligne Jean-Bernard Droux, qui est dans le secteur de l'immobilier depuis plus de vingt-huit ans. Il a travaillé tour à tour pour Régie Bulle SA, absorbée par Geco au 1er janvier 2001, puis chez Foncia, dont il a quitté à fin septembre dernier la direction de la filiale fribourgeoise. Cet observateur connaît à merveille ce terreau et, plus spécialement, le marché gruérien: «La région de Bulle, c'est la ville à la campagne. Il y a des infrastructures de qualité, des magasins. Les familles y trouvent des écoles.» L'an dernier, l'Institut de hautes études en administration publique a confirmé cette belle santé: Bulle casse la baraque dans les domaines des conditions de vie, de l'implication de la population dans la vie publique et du dynamisme économique.

De la Riviera et de Berne

Les gens de la Riviera vaudoise et de Berne n'hésitent plus à venir s'installer en Gruyère. Avec l'autoroute, la région est à trente minutes de Lausanne et à quarante-cinq minutes de la capitale fédérale. En plus de la qualité de vie, il y a l'attrait des prix. Une villa familiale revient à moins d'un million de francs en Gruyère, y compris le prix du terrain. Ce qui n'est pas le cas dans ces deux autres villes, où il faut compter plus du million pour la construction d'une maison familiale.

Les investisseurs institutionnels ont suivi le développement du marché, en construisant beaucoup ces dernières années dans la région de Bulle. Comme les marchés financiers sont peu sûrs, il y a un regain d'intérêt pour la pierre, relève Jean-Bernard Droux. Il y a les caisses de pension (Confédération, Etat de Fribourg), mais aussi des institutions comme Swisslife qui se lancent dans la réalisation d'immeubles. Comme le montre l'infographie (voir ci-dessous), les programmes vont bon train.

Pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants, près de 450 appartements ont été réalisés ces quatre dernières années. Pour la période allant de 1991 à 1995, il y en a eu plus de 650. Et ce n'est pas fini! En février dernier, la ville de Bulle faisait l'inventaire des appartements en projet. L'administration estime qu'un demi-millier de logements devraient voir le jour ces prochaines années.

Marché tendu

Du côté du courtage, la concurrence est encore plus féroce, remarque Pierrette Buntschu, directrice de Bussard SA. Active dans la vente d'immeubles et d'appartements depuis quinze ans, elle a vu l'arrivée de sociétés extérieures à la région. «Il y a trois ans, le marché était excellent, avec plus de 160 objets à vendre. Actuellement, avec 60 à 70 objets, il est tendu», analyse-t-elle.

Cerise sur le gâteau

Pour Eric Overney, directeur de Geco Foncia, la plus grande agence immobilière de Bulle avec trente employés, «la concurrence est bien là». Même si Foncia gère en priorité des immeubles avec deux tiers de ses effectifs, la vente d'immeubles est intéressante. «Pour nous, le courtage est la cerise sur le gâteau», affirme-t-il. L'essor économique gruérien intéresse la concurrence. Directeur de l'Agence immobilière du Château installée à Nyon, Philippe Karst confirme: «Le marché est en plein développement à Bulle, où nous avons un partenaire. Il faut dire que sur la côte lémanique le marché est saturé.»

Année	Bâtiments	Appartements
1961 - 1965	40	506
1966 - 1970	39	432
1971 - 1975	72	369
1976 - 1980	79	231
1981 - 1985	123	526
1986 - 1990	78	379
1991 - 1995	124	652
1996 - 2000	163	407
2001	14	112
2002	16	31
2003	25	118
2004	37	188
Soit de 2001 à 2004	92	449

Source: Administration communale de Bulle

Remplir les appartements

A l'approche de chaque décennie, la concurrence s'est ragaillardie à Bulle, avec la construction d'un nouveau parc immobilier. Les investisseurs ont eu du mal à gérer ces nouvelles réalisations. Dès 1981, à l'arrivée de l'A12, il y avait quelque 300 logements vacants. Les régies font alors les yeux doux aux locataires, en leur proposant des loyers gratuits durant un à trois mois. Il s'agit de se démarquer de la concurrence.

Rebelote, dès 1991: nouveau programme de construction avec cette fois la flambée des taux hypothécaires. Il y a alors beaucoup d'objets à louer, mais peu de locataires. «A l'époque, il y a eu une débauche d'énergie des régies pour remplir ces immeubles», souligne Jean-Bernard Droux, qui a dirigé jusqu'à fin septembre la société Geco Foncia, la plus grande régie de la région de Bulle. Et, comme dit Eric Overney, le nouveau directeur de la filiale de Foncia, à Bulle: «Construire des logements est une chose, les remplir en est une autre.» Il faut du temps et de la persuasion pour dénicher des locataires... Un appartement de quatre pièces et demie entre 1800 et 2000 francs par mois, charges comprises, n'est pas à la portée de toutes les bourses. Par contre, remplir les anciens immeubles – dont les loyers sont beaucoup plus attractifs – ne pose pas de problème.



Christophe Schaller
13 octobre 2005

[Une](#) | [Editorial](#) | [Veveyse/Glâne](#) | [Fribourg](#) | [Sports](#)

Droits de reproduction et de diffusion réservés © La Gruyère 2003 – Usage strictement personnel