

# Les expatriés se ruent sur les meublés

**LOGEMENT** • *Les baux meublés représentent un marché de niche qui a le vent en poupe. Si à Genève il concerne essentiellement les expatriés, le phénomène touche aussi les étudiants, particulièrement à Fribourg.*

**PATRICIA MICHAUD**

Arriver dans son nouveau nid avec une valise plutôt qu'un camion de déménagement, tout en se ménageant la possibilité de le quitter au bout de quelques mois seulement: les logements meublés présentent de sérieux atouts. En France voisine, ce segment du marché immobilier connaît depuis quatre ans environ un engouement qui ne concerne plus uniquement la capitale.

En Suisse aussi, les logements meublés ont le vent en poupe. S'il estime que le terme «boom» est exagéré, le fondateur d'UMS Nik Kleiner constate néanmoins que «de plus en plus de personnes sont à la recherche d'un chez-soi meublé pour une durée déterminée». Lancée il y a plus de vingt ans à Berne, sa société met en contact - via une plateforme web et moyennant une commission - les occupants d'un appartement ou d'une villa avec des sous-locataires potentiels.

Selon le spécialiste, les logements meublés les plus demandés sont ceux qui se situent dans les grandes agglomérations du pays. Dans un ordre décroissant, «je citerais Zurich, Genève, Berne, Bâle, Lausanne, Zoug, Lucerne et Saint-Gall. Mais les objets situés dans des zones moins densément peuplées partent aussi étonnamment vite.»

## Location de six mois

Qu'ils fassent l'objet d'une sous-location ou d'une location standard, les appartements et maisons meublés se distinguent des autres biens par deux caractéristiques principales. D'une part, ils comportent les équipements et objets nécessaires à la vie quotidienne - mobilier, luminaires, électroménager, vaisselle et parfois linge de maison. Autant d'objets qui provoquent un renchérissement du loyer situé entre 15 et 20%.

Les meublés sont pourvus d'un bail à durée déterminée ou dont la durée minimale est inférieure à celle généralement prévue par les régies. Une recherche sur les sites ImmoStreet.ch, ImmoScout24.ch



La Société privée de gérance (SPG) réaménage, voire meuble entièrement les appartements pour coller au goût des occupants. DR

et homegate.ch montre que dans de nombreux cas, une location de six mois est acceptée par l'annonceur. En ce qui concerne le délai de résiliation, le droit du bail prévoit qu'à l'image des autres locataires, ceux d'un meublé doivent dénoncer leur contrat trois mois auparavant, explique Pierre Zwahlen, secrétaire général adjoint de l'Asloca.

Si le segment du locatif meublé a globalement pris de l'ampleur en terre helvétique, cette hausse est due à des catégories bien spécifiques de demandeurs. En

premier lieu, les expatriés et employés d'entreprises internationales, qui cherchent soit un petit pied-à-terre fonctionnel dans lequel ils peuvent passer la semaine avant de rejoindre leur résidence principale le week-end, soit un logement spacieux dans lequel ils peuvent installer leur famille le temps d'un mandat. Généralement, ils sont friands d'appartements fonctionnels, modernes, confortables et dotés d'une belle vue.

Viennent ensuite les étudiants, qu'ils effectuent un semestre d'échange

loin de chez eux ou ne possèdent pas encore le mobilier et les objets nécessaires à leur nouvelle vie indépendante. Leur préférence va à des logements bon marché et proches du campus. Les touristes, les professeurs d'université invités, les étrangers en convalescence ou encore les Helvètes dont la maison subit des travaux de rénovation sont eux aussi des adeptes de cette solution.

Conscientes que les logements meublés constituent une niche, de nom-

breuses régies traditionnelles choisissent sciemment de laisser filer ce marché entre les mains de la concurrence spécialisée: aussi bien de Rham Immobilier, la Régie Rosset, la Régie de Fribourg, Weck, Aeby et Cie, Cogestim que Foncia Fribourg ont indiqué à «La Liberté» ne pas du tout - ou très peu - s'y frotter.

A l'inverse, la Société privée de gérance (SPG) a décidé il y a deux ans de créer une section spécifique pour les appartements meublés. «Nous nous sommes rendu compte que la demande pour ce type de biens était de plus en plus conséquente», souligne Laurence Duez, responsable entre autres de ce département de la régie genevoise. Le public cible? «Ce sont essentiellement les expatriés.»

## Meubler les logements

Pour coller le mieux possible aux goûts des différents occupants, M<sup>me</sup> Duez et son équipe s'occupent de réaménager - voire de meubler entièrement - les logements proposés. «Nous essayons de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une autre option (ndlr: que le bail nu) est possible et qu'en investissant un peu, ils peuvent ensuite louer leur objet plus rapidement.»

A Fribourg, les expatriés sont moins nombreux que dans la Cité de Calvin. Par contre, l'université draine chaque semestre plusieurs dizaines de jeunes en quête d'un nid meublé. «C'est clairement une tendance en hausse», affirme le directeur de la Fondation pour le logement des étudiants (Apartis). Selon Jean-Pierre Gauch, aussi bien les Suisses que les étrangers apprécient tout particulièrement la flexibilité que leur confère ce type de logement, et ce «malgré un prix plus élevé». Actuellement, près de 10% des chambres et appartements proposés par Apartis entrent dans cette catégorie. «Si nous construisons de nouveaux immeubles, ce pourcentage augmentera probablement afin de répondre à la demande.»

## LE PASSÉ RECOMPOSÉ

# La plus petite des grandes rues

*Etonnante rue de Vevey à l'imperceptible mutation constante. Avant-hier, son tracé se trouvait plus au nord, hier elle était une porte d'entrée en ville et aujourd'hui elle appartient au centre-ville de Bulle.*

**JEAN-PIERRE DEWARRAT\***

La construction de l'image est classique: à gauche, un alignement de façades urbaines auquel répond, à droite, une lignée de platanes. Minéralité pondérée par le végétal. Au milieu, une large séquence horizontale avec une belle perspective (de boulevard presque). Et un bout de ciel, moucheté par des réverbères suspendus à un fil. Datée de la fin des années 50 du siècle passé, la carte postale, titrée «Bulle. Rue de Vevey», fleure bon le passé. Tirage en noir-blanc. Bordure dentelée. Rue à faible trafic passant, piétonnier, automobile (une seule voiture, à l'arrêt) et, roulant au milieu de la chaussée presque déserte, un cycliste. A droite, une colonne Morris donne à voir (et regarder) des publicités au format mondial et au graphisme sobre et de qualité (la Suisse a toujours été pionnière dans ce domaine), une qualité qu'on regrette parfois aujourd'hui. L'ombre noire des arbres, au clair feuillage, rayure la rue blanche, les stores sont abaissés; on est en été, l'après-midi, tout est calme et calmé. Derniers moments de noir-blanc avant l'émergence de la photographie couleur.

A l'instar de la rue de Gruyère, la rue de Vevey n'appartient pas au noyau historique de la cité; comme sa voisine du sud, elle n'est sortie de terre que dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, par petits lots, du centre vers la campagne. Comparée à la première, ce n'est qu'une petite rue, mais de par sa fonction, c'était la plus importante de toutes les rues du chef-lieu. Au sortir de la ville, elle est le premier maillon de l'ancienne «Route du fromage» qui allait exporter au loin, entre 1650 et 1800, des

myriades de meules de fromage de gruyère, jusqu'au Nouveau Monde et, en premier, jusqu'aux halles et port de Vevey. Par cette artère sortait l'or jaune des meules dodues descendues des pâturages et rentrait l'argent nourricier, porteur de prospérité pour les gros marchands et d'assurance survie pour les petits «paysans du ciel». Portail occidental de Bulle, la rue de Vevey n'a pourtant même pas toujours été à la même place. La première d'entre les routes de l'ouest bullois passait originellement plus au nord, par un tracé de hauteur via Montcailla, à l'écart de la Trême et de ses sautes d'humeur, et pointait en droite ligne de Vuadens à la petite butte où se dresse l'église de Saint-Pierre-aux-Liens.

En 2014, le trafic est animé certes, mais le récent remodelage urbain a rendu à la rue une partie de son calme d'antan. En changeant de côté de rue et en se clairsemant, les arbres ont perdu leur force de marque d'urbanité. La rue n'est plus un point d'entrée en ville de Bulle mais seulement d'accès au centre historique (peut-être serait-il bon de les replanter, essences et rangée, au même emplacement?). Derrière les stables façades, le contenu a changé et affiche, localement, un nouveau monde: Ebullition a succédé à un ancien cinéma, le Vieux Suisse a fait place au Bar III<sup>e</sup> (dont la terrasse offre un coin de verdure bienvenu). Plus en avant, une pizzeria et un restaurant thaï se font face et salons de coiffure et magasins de sport incarnent l'évolution des mœurs. Bienvenue dans la société des loisirs! I

\*archéologue du territoire et chargé de cours à l'EIA-FR



Derrière les façades stables de la rue de Vevey (COLLECTION FELIX DEILLON) un nouveau monde a pris le relais. VINCENT MURITH

