

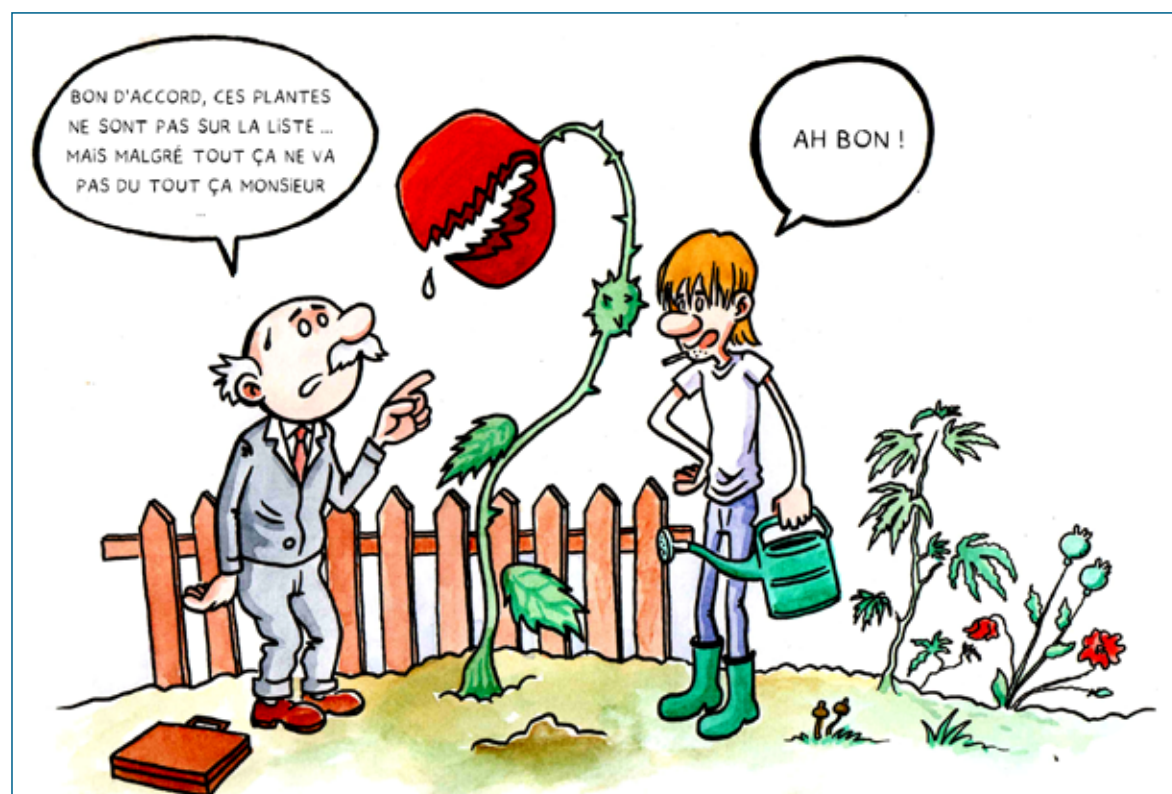
# APF INFO

**03-2024**

Le journal des propriétaires  
fribourgeois

## MA QUESTION À L'APF

**On a pu voir dans la presse et entendre aux informations qu'un certain nombre de plantes avaient été interdites par le Conseil fédéral (CF) depuis le mois de septembre 2024. Est-ce que cette interdiction touche les propriétaires privés et le cas échéant faut-il intervenir dans nos jardins ou faire procéder à des contrôles?**



**ME JACQUES PILLER**  
Vice-Président APF Fribourg

Les plantes exotiques envahissantes (ou néophytes envahissantes) sont des plantes non indigènes, introduites de régions étrangères, généralement d'autres continents, intentionnellement ou non, qui sont établies chez nous dans la nature (multiplication à l'état sauvage) et se propagent efficacement au dépend des espèces indigènes. En Suisse il existe actuellement près de 90 néophytes envahissantes, et la tendance est à la hausse. Elles nuisent à la biodiversité et peuvent être dangereuses pour la santé.

Dans un premier temps le CF prévoyait de réviser la loi sur la protection de l'environnement afin d'obliger tous les propriétaires de terrain à lutter rigoureusement contre les néophytes envahissantes, si nécessaire par décision des cantons, par des contrôles étatiques sur les terrains et par des amendes. Cette obligation a été contestée entre autres

par HEV Suisse ainsi que par de nombreuses autres associations et même par les cantons. Ainsi le CF intervient en interdisant dès le 1<sup>er</sup> septembre 2024 la mise en circulation de certaines plantes. Ce qui permet de multiplier des plantes est interdit. Avec la révision, le CF a non seulement interdit la mise en circulation de certaines néophytes envahissantes, mais il a également étendu l'interdiction de séjour. Cette interdiction est très stricte. Certaines néophytes envahissantes ne peuvent plus être utilisées dans l'environnement.

Pour plus de précisions vous trouverez toutes indications utiles sur lien Modification de la réglementation sur les plantes exotiques envahissantes (admin.ch). Ce site de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) apporte de nombreuses précisions utiles et vous permettra de consulter l'Ordonnance sur la dissémination dans l'environnement (ODE) et ses annexes 1 et 2 qui énumèrent les plantes qui ne peuvent plus être utilisées dans l'environnement (an-

nexe 2.1) et les plantes qu'il est interdit de remettre à des tiers (annexe 2.2).

PUBLICITÉ

# Protekta

L'assureur protection juridique  
des particuliers et des entreprises.

## SOMMAIRE

<b>L'ÉDITORIAL</b> .....	2
<b>RUBRIQUE POLITIQUE</b> Les nouveaux membres du comité .....	2
<b>RUBRIQUE HABITAT</b> L'évolution de la cuisine agencée.....	3
<b>RUBRIQUE POLITIQUE</b> Deux fois OUI au droit du bail .....	4
<b>RUBRIQUE HABITAT</b> Vétusté .....	6
<b>RUBRIQUE FINANCIÈRE</b> Marché immobilier fribourgeois .....	6
<b>RUBRIQUE SANTÉ</b> Le dompte-venin, plante à deux visages .....	7
<b>SERVICE</b> Permanence juridique de l'APF à Estavayer-le-Lac .....	8
<b>NOUS CONTACTER</b> .....	8
<b>LES BRÈVES</b> Les membres recrutent des membres.....	8
<b>AGENDA</b> .....	8

**RUDOLF VONLANTHEN**  
Président APF Fribourg




Chère propriétaire,  
Cher propriétaire,

Il y a quelques jours, l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) a publié la dernière statistique des logements vacants. Au 1<sup>er</sup> juin 2024, on comptait au total 51974 logements vacants. La situation n'est donc pas encore dramatique. Les 1,08% de logements vacants sur la totalité du parc immobilier montrent toutefois que le marché helvétique est de plus en plus sous pression. On constate parallèlement d'importantes disparités régionales. L'offre ne parvient pas à satisfaire une demande toujours plus importante, due avant tout à l'immigration ininterrompue. De plus, ces dernières années, la

construction de nouveaux logements est restée clairement en deçà de la demande croissante. L'APF Suisse demande donc un renforcement des incitations à la construction de logements afin de pallier la pénurie croissante. Les obstacles bureaucratiques à la construction de logements doivent être éliminés et les conditions-cadre d'investissement améliorées de façon générale. La loi sur l'aménagement du territoire doit être toutefois modifiée sans délai, afin que le bâti existant, même situé hors zone à bâtir, puisse être utilisé de façon raisonnable.

Le **24 novembre** prochain, nous sommes amenés à voter sur deux modifications du droit du bail dans le Code des obligations. L'une concerne la sous-location et l'autre le besoin propre. Bien qu'il ne s'agisse que d'ajustements modestes du droit du bail – quoique essentiels pour les propriétaires – l'Association Suisse des Locataires a lancé un référendum. Leur intention, au-delà de leur opposition en l'espèce, semble plutôt tenir de la manigance politique visant à s'opposer à l'avenir également aux plus infimes modifications. Pour cette raison, je vous recommande de déposer dans l'urne un **double OUI** au droit du bail – contre les abus et pour des règles équitables. Vous trouverez dans ce journal l'argumentaire concernant cette votation.

Pour terminer, je vous rappelle notre prochaine assemblée générale qui aura lieu **jeudi 12 juin 2025 en Gruyère**. Ne manquez pas d'inscrire cette date en gras dans votre agenda.

Un grand merci pour votre fidélité et votre soutien à l'APF/HEV Fribourg. 

#### IMPRESSUM

Editeur: APF-HEV Fribourg  
Illustration: Fabien Page, Fribourg  
Impression: Canisius SA, Fribourg  
Tirage 03/2024: **2320** exemplaires (**660** en français et **1660** en allemand)  
© www.apf-hev-fr.ch – septembre 2024

## Les nouveaux membres du comité

**Lors de la dernière assemblée générale du 6 juin dernier à Ecuvillens, deux nouveaux membres ont été admis à l'unanimité au sein du comité de l'APF/HEV.**

**Bruno Riedo, 1962, Ueberstorf**



Spécialiste en gestion d'entreprise et économiste diplômé dans le domaine immobilier. Dirige sa propre entreprise, Immo-Riedo AG. A travaillé auparavant pour le parc immobilier de la Coop, pour la ville de Thoune ainsi que pour la Bourgeoisie de Berne. Vice-président d'Ueberstorf, sa commune de domicile, et depuis 2021 également député UDC au Grand Conseil. Il y est également vice-président de la commission des finances et de la commission de gestion.

**Laurent Savoy, 1966, Châtel-St. Denis**



A accompli son apprentissage bancaire au Crédit Suisse, avant de se tourner vers la Banque Cantonale de Fribourg. Y a occupé le poste de vice-directeur avant de passer à la Banque Migros en 2007. En tant que responsable des services pour la Suisse romande, il est

membre de la direction. Il est également titulaire d'un diplôme fédéral de spécialiste en économie bancaire.

Le 28 juin 2024, plus de cinq cents délégué.e.s et invité.e.s se sont retrouvés à la 109<sup>e</sup> assemblée des délégués de l'APF/HEV Suisse. Le point central de l'ordre du jour était l'élection d'un nouveau président ainsi que le renouvellement complet du comité directeur. Hans Egloff, président de longue date, s'est retiré de ses fonctions, et Gregor Rutz conseiller national zurichois, a été élu nouveau président. Après une décennie d'activité, Rudolf Vonlanten, de Chevilles, a également présenté sa démission du comité APF/HEV Suisse. La nouvelle représentante de notre section fribourgeoise APF/HEV est la conseillère aux Etats Johanna Gapany, de Bulle.

**Johanna Gapany (PLR), 1988, Bulle**



Economiste d'entreprise, conseillère aux Etats depuis 2019. Suit une ligne politique claire, notamment au Conseil des Etats, pour protéger la population suisse et défendre les intérêts des propriétaires. Son objectif est de préserver la liberté et la responsabilité individuelle. Vu la situation des propriétaires immobiliers et toutes les incertitudes, tant à propos des prix de l'énergie, de l'aménagement du territoire que des mesures de protection du climat, elle continuera à s'engager en faveur des propriétaires.

#### PUBLICITÉ



**Gutknecht.ch**

Zimmeri | Elementbau | Schreinerei | Fenster | Türen | Bodenarbeiten | Beratung | Service



# L'évolution de la cuisine agencée

**Elle est la pièce maîtresse de chaque habitat. Au minimum, nous y sommes trois fois par jour.**

**C'est le lieu où nous partageons plus que des repas. Comme: des apéros entre amis,**

**lieu où les enfants font leurs devoirs accoudés sur le bar où pour lire le journal en buvant un café.**

**Nous sommes loin d'imaginer que la cuisine n'a pas toujours eu l'esthétique et l'ergonomie actuelle!**

**JEAN ROSSIER**

Directeur SARINA CUISINE SA

**Les années 30:** La cuisine est déjà considérée comme le cœur de la maison. L'esthétique, lui, est bien loin de ce que nous connaissons. Nous grands parents se contentent d'un évier céramique, deux buffets et d'une cuisinière à bois.

**Les années 70:** ça s'organise! Maintenant les cuisines comptent plus de meubles. Ces derniers sont recouverts par des portes et finis par un plan de travail unique beaucoup plus grand. C'est aussi l'apparition de l'électroménager encastré et du lave-vaisselle... l'ergonomie et l'esthétique s'adaptent à nos nouveaux modes de vie.



**Les années 90:** Fini l'époque de la cuisine fermée entre quatre murs. Les cuisines ouvertes sont la grande tendance et font qu'un avec la salle à manger, seul un bar où un îlot sépare les deux pièces. L'évolution va vers «le style contemporain». Il amène sobriété et originalité, donne des astuces de rangement et apporte de nouvelles innovations techniques et technologique, la gamme de couleurs évolue et il offre de nouvelle

possibilité de designs en associant différents matériaux.

**Aujourd'hui:** considérée comme une pièce de vie commune, la cuisine forme qu'un seul et même ensemble assorti au salon et à la salle à manger. La technologie et l'évolution de l'électroménager ont quasiment modifié la manière de cuisiner. Domotique et connectivité font partie intégrante des agencements. Le

client jouit d'une large gamme de produit et matériaux, tant dans les façades, plan de travail, crédences ou accessoires. Il peut créer sa cuisine de rêve entièrement sur-mesure au gré de ses envies et l'adapter à son style de vie et à son budget. ✓

PUBLICITÉ

**GYP SERIE-PEINTURE**  
**Massardi SA**

**1680 Romont**

tél. 026 652 26 42

fax 026 652 38 43



**BD GÉRANCE**  
Gestion - PPE - Courtage - Fiduciaire

Nos agences  
**BULLE - FRIBOURG - ROMONT - BIENNE**

[www.bdgerance.ch](http://www.bdgerance.ch)

# Deux fois OUI au droit du bail

Le 24 novembre 2024, nous voterons sur deux modifications du droit du bail. Nous recommandons à nos membres de glisser deux fois un OUI dans l'urne. Une fois OUI à la sous-location contre les abus et une fois OUI au respect du besoin propre pour des règles justes.



✓ contre les abus  
✓ pour des règles justes

**2xOUI** au droit du bail  
pour-le-logement.ch  
le 24 novembre

## Pourquoi voter 2xOUI au droit du bail?

Le 24 novembre 2024, nous voterons sur deux modifications du droit du bail (code des obligations) adoptées par le Parlement fédéral mais attaquées par un double référendum. L'un des projets de loi concerne la sous-location, l'autre le besoin propre.

Les deux projets de loi ne touchent qu'une petite partie des baux à loyer en vigueur. Ils contribuent toutefois à rendre les règles actuelles plus équitables et transparentes et remédient à certaines situations problématiques dont peuvent souffrir les locataires et les bailleurs de même que l'ensemble des résidents d'un immeuble.



UNION POUR LE LOGEMENT  
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne  
info@pour-le-logement.ch

✓ **Sous-location**

**Ce qui ne change pas**

Les locataires pourront comme aujourd'hui sous-louer tout ou partie d'un logement ou d'un local commercial avec l'accord du bailleur. Les locataires qui partent par exemple en voyage pendant plusieurs mois ou à l'étranger pour des raisons professionnelles pourront continuer de sous-louer leur logement pendant deux ans. Les sous-locations répétées de courte durée restent également possibles. Comme aujourd'hui, le bailleur ne pourra refuser de donner son accord à une sous-location que si celle-ci se fait à des conditions abusives.

**Ce qui change**

Désormais, en vue d'une sous-location, un vague arrangement oral entre le bailleur et le locataire ne suffira plus. La révision exige en effet une demande écrite du locataire ainsi qu'un accord écrit du bailleur. Par ailleurs, les conditions auxquelles le bailleur peut refuser son accord à la sous-location sont précisées et complétées. Dorénavant, le bailleur ne sera plus tenu d'accepter une sous-location si celle-ci est prévue pour une durée supérieure à deux ans.

**Pourquoi ces adaptations sont-elles justifiées ?**

- ✓ **La sécurité du droit profite à toutes et à tous**  
En exigeant que la sous-location fasse l'objet d'une demande écrite du locataire et d'un accord écrit du bailleur, la révision contribue à clarifier les conditions de la sous-location, à éviter des malentendus ou des confusions dans l'intérêt tant du locataire que du bailleur et à renforcer la sécurité du droit.
- ✓ **Pas d'enrichissement au travers de la sous-location**  
Un locataire qui sous-loue son logement à un prix exorbitant, par exemple au travers de plateformes comme Airbnb ou dans des régions touristiques très prisées, peut s'enrichir de manière injustifiée. Il arrive régulièrement que des locataires fassent du business en sous-louant à un prix élevé un logement au lieu de l'habiter. La révision vise à empêcher de telles situations.
- ✓ **Protéger les sous-locataires et le voisinage contre les abus**  
Les nouvelles dispositions relatives à la sous-location protègent les sous-locataires : elles permettent d'empêcher plus efficacement que des locataires sous-louent à des prix surfaits des logements dans des zones où sévit la pénurie de logements. Contrairement aux locataires, les sous-locataires peuvent être démunis et sans protection dans la mesure où ils ne connaissent pas toujours les conditions du contrat de bail principal. De plus, la révision limitera les changements permanents de sous-locataires et les va-et-vient gênants que cela peut entraîner pour les autres occupants d'un immeuble et le voisinage.
- ✓ **Le droit à la sous-location est préservé**  
Avec la révision, la sous-location reste possible, le bailleur ne pouvant s'y opposer qu'à des conditions très précises. La sous-location reste d'ailleurs même possible pour une durée supérieure à deux ans : le locataire et le bailleur sont en effet libres de se mettre d'accord sur des règles différentes de celles prévues dans le code des obligations.

PUBLICITÉ

Conseil  
Vente  
Installation



**SARINA**  
Electroménager

www.sarina-electromenager.ch

**IW** EXPERTISE IN IMMOBILIEN  
- MARKTWERTSCHÄTZUNGEN  
- POTENZIALANALYSEN

EXPERTISE EN IMMOBILIER  
- ESTIMATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ  
- ANALYSE DU POTENTIEL

**VI**

WWW.IW-VI.CH

✓ **Besoin propre**

**Ce qui ne change pas**

En cas d'acquisition d'un appartement ou d'un local commercial loué à un tiers, le nouveau propriétaire pourra comme aujourd'hui résilier le contrat de bail en respectant les délais et les échéances prévus dans la loi en lieu et place des délais et des échéances fixés dans le contrat de bail. Il ne pourra toutefois le faire que s'il souhaite emménager dans l'appartement ou utiliser lui-même le local commercial et qu'il arrive à prouver l'existence d'un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

**Ce qui change**

La notion actuelle de « besoin propre urgent » est imprécise. La révision prévoit de remplacer le « besoin propre urgent » par le « besoin propre important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective ». Cette légère adaptation formelle permet aux personnes qui achètent un appartement ou un local commercial loué d'utiliser leur bien dans un délai raisonnable. Les droits des locataires (contestation de la résiliation, demande de prolongation du bail, etc.) ne sont en revanche pas réduits.

**Pourquoi cette adaptation est-elle justifiée ?**

- ✓ **La sécurité du droit profite à toutes et à tous**  
La réglementation actuelle induit une insécurité juridique tant pour les locataires que pour les propriétaires de même que des procédures extrêmement longues. La révision ne modifie pas fondamentalement la situation mais précise dans la loi les critères qui découlent actuellement de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la notion de « besoin propre ». Elle renforce l'équité et la sécurité du droit dans l'intérêt tant des locataires que des bailleurs.
- ✓ **L'exercice du droit de la propriété doit être possible**  
Les enjeux autour du besoin propre urgent d'un nouveau propriétaire ne concernent que très peu de baux à loyer. Cela étant, le particulier qui achète un appartement en y affectant ses économies doit pouvoir l'utiliser lui-même dans un délai prévisible et raisonnable. L'en empêcher équivaut à une restriction grave du droit de la propriété.
- ✓ **Pesée équitable des intérêts**  
La révision n'autorise pas des résiliations de bail à n'importe quelles conditions. Une vague intention d'occuper soi-même un logement acheté ne suffit pas. Au contraire, le nouveau propriétaire devra comme aujourd'hui démontrer que son besoin propre est justifié. Les tribunaux continueront d'examiner chaque situation de manière stricte. Et le locataire pourra comme aujourd'hui contester la résiliation et, en cas de validation de celle-ci, demander une prolongation du contrat de bail. Il en résulte un juste équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.
- ✓ **Important aussi pour les PME**  
Lorsqu'une PME se développe, elle a souvent besoin de nouveaux locaux plus spacieux. Si elle en fait l'acquisition, elle doit pouvoir les utiliser dans un délai raisonnable.

**La Suisse a besoin de plus de logements - pourquoi un oui aux deux révisions est nécessaire**

Au cours des dernières années, les enjeux autour du logement ont gagné en importance et sont devenus un sujet majeur de préoccupation. Les problèmes actuels résultent d'un phénomène aisément identifiable : dans de nombreuses villes et agglomérations, il manque des logements, la demande dépassant nettement l'offre, ce qui pousse les prix à la hausse. Cela accentue le décalage entre les loyers payés par les locataires occupant le même logement depuis longtemps et ceux payés lors de nouvelles locations. Il devient difficile, dans des nombreuses régions de notre pays, de trouver un logement dans un délai raisonnable.

Outre les améliorations ponctuelles et ciblées qu'elles apportent, les deux révisions du droit du bail s'inscrivent dans un contexte plus large. Deux concepts s'opposent : voulons-nous créer les conditions permettant de faciliter la production de logements par les acteurs de l'économie privée et les coopératives d'habitation ? Ou voulons-nous multiplier les contraintes et les restrictions étatiques ? Voulons-nous augmenter l'offre ? Ou voulons-nous complexifier le marché par des réglementations à tout-va ? Notre réponse est claire : nous voulons qu'un nombre suffisant de logements à des prix abordables et adaptés aux besoins de la population soient construits notamment par les coopératives d'habitation.

Ce n'est qu'en boostant l'offre de logements que l'on parviendra à résoudre les problèmes actuels en matière de pénurie et de prix. Les révisions relatives à la sous-location et au besoin propre s'inscrivent dans ce cadre plus large.

Le double référendum contre ces deux révisions est contre-productif, il ne s'attaque pas aux racines des problèmes d'aujourd'hui. C'est pourquoi ces révisions méritent un double oui clair et massif afin que la politique du logement évolue dans l'intérêt de toutes et de tous.

**L'Union pour le logement**

Seule la production de davantage de logements permettra de résorber la pénurie actuelle et de produire un effet modérateur sur les prix. Animées par cette conviction, plusieurs associations et personnalités engagées dans le domaine du logement ont créé l'Union pour le logement et publié un Manifeste dans lequel les mesures à prendre sont déclinées. Le comité « 2x Oui au droit du bail le 24 novembre 2024 » s'engage dans ce sens.

 **UNION POUR LE LOGEMENT**  
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne  
info@pour-le-logement.ch

 **ISOVER**  
SAINT-GOBAIN

 **SWISS**



**L'ISOLATION EN LAINE DE VERRE**  
robuste - durable - écologique



 **COURANT FORT**  
RÉSEAUX INFORMATIQUES  
TÉLÉCOM

 **ÉLECTRICITÉ PROGIN SA**  
Route du Pâqui 4 - 1720 Corminboeuf  
TEL : 026 466 18 66 - FAX : 026 466 18 67  
www.proginelectricite.ch



# Vétusté

Deux villas jumelles, A et B, construites en 1984, discutent à la fin de l'été 2024.

## LAURENT SAVOY

Banque Migros,  
Responsable Services Romandie,  
spécialiste en Recovery  
Membre de la Direction

– A: «Comment vas-tu, chère sœur?»  
– B: «Pas terrible, mes volets et mes fenêtres bois ainsi que ma porte d'entrée s'émiettent, mes tuiles pourrissent, mon chauffage mazout comme les radiateurs sont en bout de course, je ne te parle pas de la cuisine et des salles d'eau... Horrible! Et toi?»  
– A: «Mon propriétaire m'a continuellement remise à neuf! Volets, fenêtres, porte d'entrée, couverture tuiles, chauffage et distribution, cuisine et salles d'eau. Suis toute belle, tu ne trouves pas?»

Deux villas de la même période et de même conception, peuvent donc présenter des vétustés différentes. En effet, et en règle générale, il y a lieu d'appliquer un cycle de rénovation pour un bien à usage propre tous les 25 ans. Ce cycle correspond en moyenne à quelque 25% du CFC 2. Et si aucune rénovation n'a été entreprise, comment calculer la vétusté?


On voit encore beaucoup trop d'estimations immobilières ne retenir qu'une vétusté linéaire, ce qui n'est plus vraiment acceptable aujourd'hui et bien

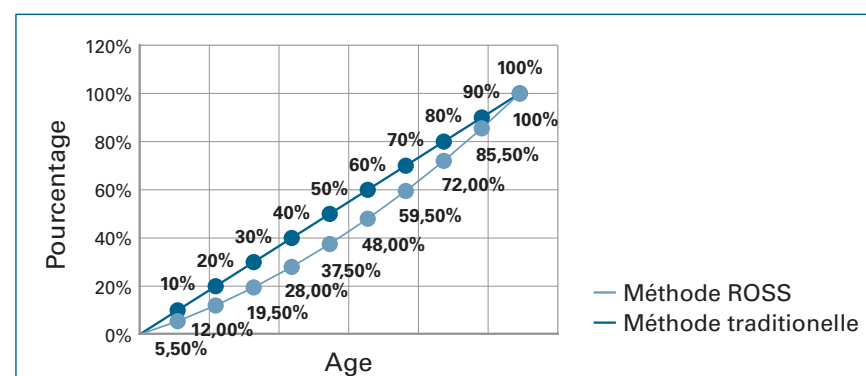
trop brutal. La villa B de 1984 aurait donc 40% de vétusté en 2024? A ce calcul de vétusté linéaire, soit 1% par an, on lui préfère la méthode dite de Ross, moins agressive, surtout durant les 40 à 50 premières années de vie de l'immeuble.

## Formule de Ross

$$0.5 * \left( \left( \frac{Age}{Durée\ de\ vie} \right)^2 + \left( \frac{Age}{Durée\ de\ vie} \right) \right)$$

Dans notre exemple, pour la villa B de 1984 (40 ans d'âge donc), avec une durée de vie économique totale de 100 ans =  $0,5 \times ((0,16) + (0,40)) = 28\%$

Ainsi, et si le CFC 2 de la villa B était de CHF 600 000 en 1984, indépendamment de l'augmentation du coût de la vie et des prix des matériaux, la vétusté linéaire se chifferait ici à hauteur de CHF 240 000, alors que la méthode dite de Ross est de CHF 168 000 uniquement. Cette somme-ci est-elle plus à même de réaliser les travaux de remise en état? Chaque cas est bien entendu différent, et il n'est pas interdit de réfléchir et de lever la tête, indépendamment du seul calcul. De vous recommander toutefois d'utiliser cette méthode dite de Ross plutôt qu'un pourcentage linéaire, certes compris aisément par toutes et tous, mais trop souvent injuste et trop simpliste. 



# Marché immobilier fribourgeois

Constatations et perspectives.



Photo: Jakub Żerdzicki, unsplash.com

## CHRISTOPHE METTLER

Membre de la direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg (BCF)


Le 1.7.2024, la BCF a publié la brochure «Perspectives de l'économie fribourgeoise 2024». Elaborée en collaboration avec Wüest Partner, la brochure présente une analyse des tendances du marché immobilier fribourgeois.

Les constatations sont les suivantes:

- En 2023, une villa moyenne coûtait CHF 1.25 million (moyenne CH: 1.6; VD: 1.8; BE: 1.4), en hausse de 3,5% sur l'ensemble de l'année.
- Les prix des PPE restent abordables, avec CHF 800 000.- pour une PPE moyenne (+5,8% en 2023), soit 30% de moins que la moyenne nationale.
- La dynamique haussière des prix devrait perdurer en 2024, surtout pour les PPE.
- La construction de villas s'est fortement contractée depuis 2022, ce qui a eu pour effet de restreindre l'offre (2,9% au 1<sup>er</sup> trimestre 2024).
- La tendance à la raréfaction de l'offre de locatifs est particulièrement prononcée à Fribourg (taux de l'offre à

4%), due notamment au ralentissement de l'activité de construction, à l'attractivité du marché de l'emploi, aux loyers abordables, et à la forte croissance démographique. Les loyers des appartements locatifs ont ainsi fortement augmenté sur un an (+4,1% Q1 2024).

En 2023, les loyers des surfaces de bureaux dans le canton ont connu une baisse notable (-5,3%). Les perspectives restent mitigées pour l'année en cours.

Cette étude met par ailleurs l'accent sur la rénovation énergétique, qui constitue une stratégie économique judicieuse. Les plus-values les plus importantes pour la villa s'obtiennent lors du passage d'un chauffage fossile à une combinaison pompe à chaleur (PAC) et panneaux photovoltaïques (PV) ou chauffage au bois et PV (+4,6% et 5,4%). Pour la PPE, les plus-values sont moins importantes (+3,1% PAC + PV). Malgré un coût initial élevé, les économies d'énergies et les déductions fiscales permettent, selon le cas, d'amortir l'investissement en moins de trois ans. 

PUBLICITÉ

# JFD MAÇONNERIE

## ARTISAN MAÇON

Chemin de la Cornache 1  
1753 Matran

+41 26 401 32 58  
info@jfdm.ch

[WWW.JFDM.CH](http://WWW.JFDM.CH)



Seit 1965 ist die trans-auto ag mit 55 Angestellten und Lernenden sowie einem modernen Fahrzeug-/Maschinenpark Spezialistin für Abwasser und Abfall.

- Abfallverwertung
- Kanalreinigung und -kontrolle
- Muldenservice
- WC-Kabinen

Depuis 1965, l'entreprise trans-auto sa est la spécialiste des eaux usées et des déchets avec ses 55 employé-e-s et ses apprenti-e-s ainsi qu'avec son parc moderne de véhicules et de machines.

- Valorisation déchets
- Entretien et contrôle des canalisations
- Service multibennes
- Cabines WC

Weitere Informationen:  
026 494 11 52



**trans-auto**  
IMPECCABLE ET PROPRE | EINFACH SAUBER.

Plus d'informations:  
026 494 11 52



# Le dompte-venin, plante à deux visages

**Avec ses allures d'edelweiss et ses propriétés aussi fascinantes que dangereuses, le dompte-venin oscille entre puissant remède et dangereux poison.**

## EMANUEL ROGGEN

Droguiste diplômé,  
Patron de Roggen Sàrl  
Domdidier–Estavayer-le-Lac–Romont

Ses fleurs blanc-jaunâtre étoilées réparties en plusieurs petits groupes, qui apparaissent de juin à août, font penser à de petits edelweiss réguliers. Son fruit, quant à lui, se présente sous forme d'une longue cosse lancéolée qui

contient plusieurs graines pourvues d'une touffe de poils soyeux et s'apparente à une queue d'hirondelle. Cette caractéristique physique propre au dompte-venin officinal a inspiré son nom latin, *hirundinaria*, et allemand, *Schwalbenwurz* (racine d'hirondelle). Finalement, seule son odeur désagréable semble prévenir de sa dangerosité. Ses feuilles, ses racines et ses fleurs contiennent en effet un latex toxique, qui fait de lui une plante vénéneuse.

Dès lors, pourquoi a-t-il été baptisé dompte-venin – aussi bien en français qu'en latin, *Vincetoxicum* venant de *vincere* (vaincre) et *toxicum* (toxique)? Autrement, le dompte-venin était utilisé comme antidote en cas d'empoisonnement et entré dans la composition d'une potion vomitive qui devait être administrée avec beaucoup de précaution. Cet usage a été abandonné, car le dompte-venin provoquait beaucoup trop de complications et d'effets secondaires dangereux. Les parties souterraines de la plante contiennent des glycosides, légèrement toxiques, comme la vince-toxine, un alcaloïde agissant sur le cœur et le système nerveux. A forte dose, cette substance peut paralyser les voies respiratoires et entraîner la mort.

Raison pour laquelle on utilise désormais le dompte-venin exclusivement en spagyrie ou en homéopathie. Sous forme d'essence spagyrique, le dompte-venin possède des effets antirau-  
raux, mais est également anti-inflam-  
matoire. Il est bénéfique au métabolisme, désintoxique et fortifie l'état général durant la convalescence, ce qui permet d'éviter que les virus et les toxines s'installent et s'accumulent dans l'organisme. Sudorifique, il est aussi connu pour ses propriétés diurétiques.

Si l'on devait associer l'essence Vincetox à un caractère, on pourrait dire qu'elle convient particulièrement bien aux personnes qui ont peu d'estime de soi et de confiance en leurs propres capacités. ✓



Crédit photo: Cathy Roggen-Crausaz

## Fiche technique

### VINCETOXICUM HIRUNDINARIA

## NOMS POPULAIRES

Asclépiade blanche, racine d'hirondelle (Schwalbenwurz).

## HISTOIRE

Dans la mythologie grecque, cette plante fait partie des herbes médicinales dédiées à Asclépios (Esculape), fils du dieu Apollon, qui incarnait l'art de guérir.

## BOTANIQUE

Autrefois, ce végétal était classé dans la famille des Asclépiadacées, mais aujourd'hui, il figure dans celle des Apocynacées. Originaire des régions tempérées d'Eurasie, cette plante vivace, qui peut atteindre une hauteur d'un mètre, pousse dans les endroits ensoleillés, secs et parfois rocaillieux, sur des sols riches en calcium.

## USAGES

### En spagyrie

Contre les infections virales de toutes sortes, comme l'herpès, la mononucléose, la varicelle et le zona. Lors d'infections grippales, de faiblesse musculaire ou de rétention d'eau consécutive à un virus. Aussi en cas de verrues et de molluscums.

### En homéopathie

Contre les maladies virales à caractère récidivant accompagnées de symptômes rhumatismaux. Également en traitement concomitant lors de diabète sucré (de type 2).

NOUVELLE  
SUCCURSALE

**PROMA**  
STORES

votre partenaire régional depuis 1976

**STORE, VOLET & PROTECTION SOLAIRE  
À FRIBOURG - ROSSENS**

079 383 62 99 | info@proma.ch | www.proma.ch



Thierry  
Lefèvre

Suivi de chantier



Sur un chantier, les visites régulières du Maître de l'Ouvrage ou de son représentant ont une influence positive\* sur le comportement des intervenants. (\*qualité du travail, respect de celui des autres, respect du planning...).

C'est dans ce cadre que s'inscrit mon activité.

Pour en savoir plus : 079 / 449 17 43

[www.suividechantier.ch](http://www.suividechantier.ch)



# Permanence juridique de l'APF à Estavayer-le-Lac

Lieu: Place St Claude 7, 1470 Estavayer-le-Lac  
Quand: Le 1<sup>er</sup> jeudi du mois de 14h à 19h

Les inscriptions sont obligatoires auprès de notre secrétariat au numéro téléphone: 026 347 11 40

## NOUS CONTACTER



### Secrétariat

Av. de Beauregard 30 // 1700 Fribourg  
T. 026 347 11 40 ou 079 137 06 40  
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

### Horaires permanence téléphonique

Tous les jours de 8h30 à 11h00

# Les membres recrutent des membres



Photo: unsplash.com

Si seulement certains de nos plus de 335 000 membres peuvent convaincre leurs amis ou voisins que l'adhésion à l'association des propriétaires est importante, alors nous pourrions accroître encore plus notre force et donc notre influence.

### L'adhésion à l'association des propriétaires en vaut la peine!

Votre engagement devrait en valoir la peine: dans la campagne «**Les membres**

**recrutent des membres**», vous recevrez un cadeau HEV-Schweiz pour chaque nouveau membre que vous proposez!

Il suffit de nous envoyer un mail: **info@apf-hev-fr.ch** avec les coordonnées du nouveau membre ainsi que votre nom et votre numéro de membre personnel. Notre secrétariat vous inscrira. D'avance nous vous en remercions. ✓

## AGENDA

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale de l'APF Fribourg aura lieu le **jeudi 12 juin 2025** en Gruyère.  
Vous êtes cordialement invités!

### PUBLICITÉ

Votre partenaire local

Graphisme - Impression  
Réalisation publicitaire - Emballage  
Beauregard 3, Fribourg

**canISIUS**  
avec Sensia SA, Guin

www.canisius.ch

printed in Switzerland

Hiver rigoureux?

Non, éclairé à la bougie!

**L'ECAB'attitude!**

Surveillez votre sapin illuminé.

Sapin sec = pas d'allumage de bougies

- tenir un extincteur ou un seau d'eau à proximité
- vérifier la complète extinction des bougies.

© www.publideo.ch

**ECAB KGV**  
www.ecab.ch

**Hypothèque Eco Rénovation**

Concrétisez vos projets de rénovation ou transformation

Rabais **0,5%** sur taux d'intérêt\*

**Banque Cantonale de Fribourg**  
simplement ouvert

\* voir conditions détaillées sur [www.bcf.ch](http://www.bcf.ch)