

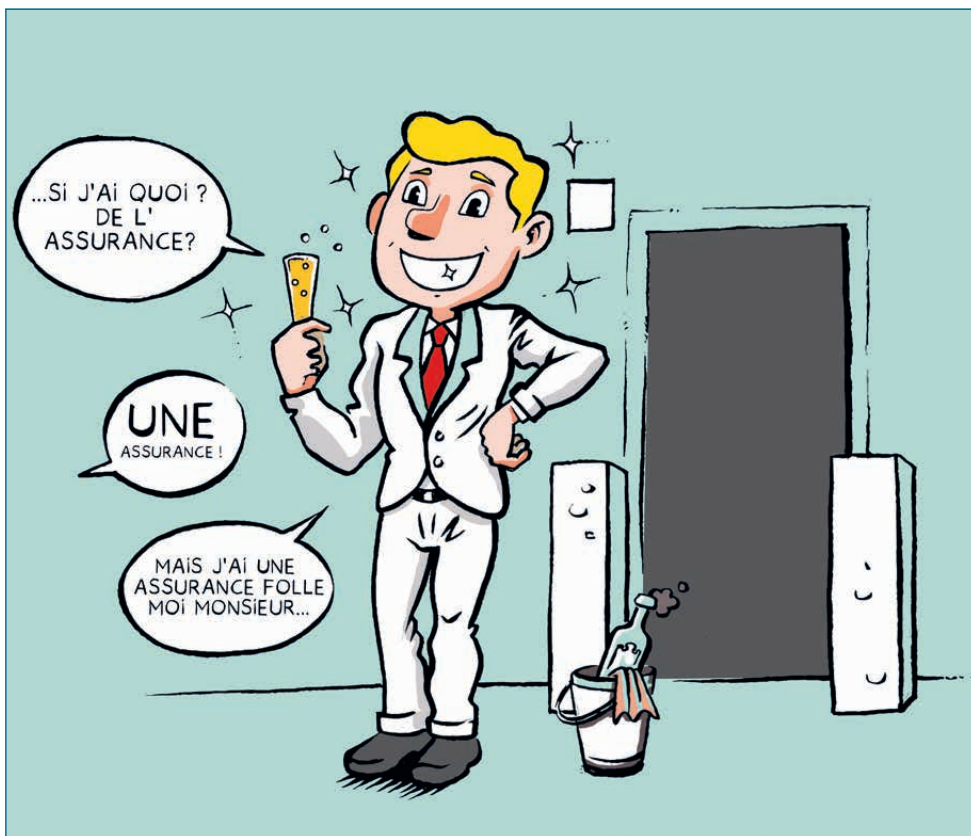
# APF INFO

**04-2025**

Le journal des propriétaires  
fribourgeois

## MA QUESTION À L'APF

**J'ai demandé à mon locataire de prouver qu'il avait conclu une assurance RC de l'appartement qu'il occupe, conformément aux dispositions générales du contrat de bail que nous avons conclu. Mon locataire s'y refuse farouchement. Que puis-je faire pour vérifier qu'il a bien conclu une assurance RC?**



Ainsi si les autres conditions prévues par l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, à savoir un avertissement préalable écrit adressé au locataire par le bailleur, la persistance du locataire à violer son devoir, le caractère insupportable du maintien du bail pour le bailleur et le respect d'un préavis de trente jours pour la fin du mois sont remplis, vous pourrez résilier de manière anticipée le bail de votre locataire si celui-ci persiste à ne pas fournir la preuve qu'il a conclu une assurance RC.

S'agissant de la troisième de ces conditions, les Juges fédéraux ont estimé que l'omission pour le locataire de contracter une assurance RC et d'en transmettre une attestation au bailleur atteint le degré de gravité requis pour rendre le maintien du bail insupportable pour le bailleur puisqu'il commet ainsi une violation grave du contrat. ✓

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

Outre les dispositions du CO relatives au contrat de bail, les règles de ce dernier sont régies également par des contrats cadres, soit des accords paritaires entre représentants des milieux immobiliers et des organisations de locataires. C'est ainsi que l'Asloca, la Fédération romande immobilière et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier ont conclu le contrat cadre romand des baux à loyer (CCR) qui s'applique au canton de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura ainsi qu'aux 7 districts francophones du Valais. La réglementation du CCR ne concerne que les baux d'habitation, à l'exception des villas de six pièces et plus, des appartements de luxe de six pièces et plus et des appartements de vacances loués pour trois mois au moins. L'art. 6 CCR stipule que «le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité

civile qu'ils assument du fait du présent bail».

Ainsi selon cette disposition qui est reprise en principe dans les différentes dispositions générales des contrats qui sont incluses dans les contrats de bail, le locataire doit contracter une assurance et corolairement à cette obligation il est tenu d'apporter la preuve en fournissant une attestation au bailleur. Les juges du Tribunal fédéral considèrent que le manquement à ces obligations expose le bailleur à un risque financier important, de telle sorte qu'une telle violation revêt un caractère grave justifiant l'application de l'art. 250f al. 3 CO, soit la notification d'un congé anticipé, même si aucun dommage ne survient en raison de ce manquement (TF 4A\_500/2023 [11.4.2024; DP 2024 no 10).

## SOMMAIRE

<b>L'ÉDITORIAL</b> .....	2
<b>RECETTE</b> Dips pour fondue fribourgeoise .....	2
<b>RUBRIQUE FINANCIÈRE</b> La banque propriétaire de votre villa? Un cadeau empoisonné .....	3
<b>RUBRIQUE FINANCIÈRE</b> Le marché fribourgeois de l'immobilier .....	4
<b>CONSEIL</b> Permanence juridique de l'APF à Estavayer-le-Lac .....	5
<b>PRÉSENTATION</b> Restaurant Au Chasseur .....	6
<b>RUBRIQUE HABITAT</b> Rénover ou changer complètement sa cuisine? Nos conseils! .....	7
<b>RUBRIQUE POLITIQUE</b> Abolition de la valeur locative .....	8
<b>BRÈVE</b> Les membres recrutent des membres .....	8

PUBLICITÉ

# Protekta

L'assureur protection juridique  
des particuliers et des entreprises.

## L'ÉDITORIAL

**RUDOLF VONLANTHEN**  
Président APF Fribourg



Chère propriétaire,  
Cher propriétaire,


Merci de tout cœur! Nous y sommes parvenus! L'impôt injuste sur la valeur locative est désormais de l'histoire ancienne. Le résultat de la votation est un signal clair et sans équivoque pour plus d'équité fiscale, de responsabilité individuelle et d'encouragement à la propriété immobilière pour usage personnel. Grâce au plébiscite du projet, cet «impôt fantôme» étranger au système et sans pareil au niveau international est définitivement aboli. Il est rare de voir un impôt supprimé. Cette décision n'en est que plus significative. Un très grand merci à toutes les personnes qui se sont engagées et ont soutenu nos revendications. Sans vous, ce résultat n'aurait pas été possible.

La population ne s'est pas laissé leurrer par les affirmations absurdes des partis de gauche et des associations de locataires, et a accepté cette réforme attendue depuis longtemps avec le score honorable de 57,7%. Au contraire des cantons romands, Fribourg affichait une quasi égalité (49,2% de OUI/50,8% de NON). Les districts de la Singine et du Lac ont accepté le pro-

jet à 60,1%, respectivement 58,1%. Le plus grand pourcentage de OUI a été enregistré dans les communes de Brünisried (76,4%), Chevilles (72,6%) et Meyriez (72,5%). Mais certaines communes francophones du canton l'ont également accepté, comme p.ex. Le Mouret, Vuadens, Billens-Hennens, Delley-Portalban ou encore Granges.

Etrangement, plusieurs associations d'artisans, jusqu'au niveau cantonal via l'Union Patronale du canton de Fribourg, ont cédé aux sirènes de la gauche et combattu l'équité fiscale. Ce sont principalement les associations économiques romandes qui, au moyen d'arguments fallacieux, se sont étonnamment opposées à l'abolition de l'impôt sur la valeur locative. La Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI) et d'autres organisations similaires de Suisse romande ont également brillé par leur discrétion. Il est donc légitime de se poser la question: en quoi consiste leur engagement, et qui représentent-elles finalement? Leurs affirmations selon lesquelles les propriétaires laisseraient leurs maisons se délabrer et favoriseraient le travail au noir étaient illogiques, infondées, invraisemblables – tout simplement stupides.

Même si la réforme n'entrera en vigueur que le 1<sup>er</sup> janvier 2028, selon la ministre des Finances Karin Keller-Suter, nous avons tout de même déjà obtenu que la valeur locative n'augmentera pas durant les années restantes. Les propriétaires et co-propriétaires ont de surcroît jusqu'à cette date pour rénover leurs quatre murs tout en déduisant les travaux correspondants de leurs impôts.

Il me reste à vous souhaiter, au nom du comité et du secrétariat, un joyeux Noël et nos meilleurs vœux pour la nouvelle année: une année sans peur ni gros soucis, émaillée de succès qui rendent heureux et de joie 365 jours durant. Restez en bonne santé et à bientôt. 

## RECETTE

### Dips pour fondue fribourgeoise



#### PP CLÉMENT

Chef et associé gérant

Le concept: ne pas toucher à la fondue elle-même, mais lui ajouter deux dips pour varier les plaisirs d'une soirée fondue. C'est très simple, original, et cela met en valeur les beaux produits de chez nous!

#### Dip n°1

Bouillon de Jambon de la Borne AOP, livèche et céleri (4 à 6 personnes)

1 manchon de Jambon de la Borne AOP  
50 g de livèche (ou de persil)  
100 g de céleri-rave  
500 g d'eau

#### Préparation

Porter à ébullition l'eau avec le manchon de Jambon de la Borne AOP et le céleri coupé en petits cubes. Ajouter la livèche, baisser le feu et laisser frémir pendant 1 heure. Filtrer et réserver tiède dans un bol.

On trempe son pain dans le bouillon pour l'imbibber, puis on le plonge dans la fondue.

#### Dip n°2

Cuchaule AOP et Poire à Botzi AOP (4 à 6 personnes)

300 g de cuchaule (sèche)  
150 g de Poire à Botzi AOP pochée au sirop

#### Préparation

À l'aide d'un couteau à dents, couper la cuchaule AOP sèche afin d'obtenir une grossière panure. (On peut aussi la couper grossièrement et la mixer très brièvement, sans la réduire en poudre.) Couper les Poires à Botzi en petite brunoise (petits dés). Mélanger la panure de cuchaule AOP et la brunoise de Poire à Botzi AOP, puis réserver dans un bol.

Une fois le pain enrobé de fondue, on le trempe dans le croustillant de cuchaule et Poire à Botzi AOP.

**Bon appétit!**

## 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 8 h 30 à 11 h 00

#### IMPRESSUM

Editeur: APF-HEV Fribourg  
Illustration: Fabien Page, Fribourg  
Impression: Canisius SA, Fribourg  
Tirage 04/2025: 2390 exemplaires (690 en français et 1700 en allemand)  
© www.apf-hev-fr.ch – décembre 2025

#### PUBLICITÉ



**JETZT BESTELLEN**  
**SAUNACONTAINER**

www.riedomobilbau.ch Birchstrasse 3, Düringen

**JETZT BERATEN LASSEN!**

- ✓ Innen & Aussen Fichtenholz
- ✓ Elektro- oder Holzofen
- ✓ LED-Lampen unter Sitzbank
- ✓ Sicherheitsverglasung

Ab CHF 7500.- exkl. MwSt. und Transport



# La banque propriétaire de votre villa? Un cadeau empoisonné...

**Monsieur et Madame Dupond (noms d'emprunt) ont acquis, il y a deux ans, une villa construite en 2010 à Massonnens pour le prix de CHF 1 million.**

## LAURENT SAVOY

Responsable Services Romandie,  
Spécialiste Recovery

La banque partenaire a fixé sa valeur de marché au même montant et a octroyé un prêt hypothécaire de CHF 800 000.– à ce couple.

### Elle a bien entendu, préalablement, calculé la tenue des charges

Monsieur et Madame Dupond ont un revenu commun de CHF 144 000.– et eu égard au taux d'intérêt fictif de 6%, amortissement compris, calculé sur CHF 800 000.–, le tiers du revenu commun est à même de tenir les charges.

En 2025, Monsieur et Madame Dupond, suite à un divorce, ont tous les deux, quitté leur domicile. Les charges hypothécaires n'étant plus payées, ni par l'un ni par l'autre. La banque introduit dès lors une poursuite en réalisation de gage immobilier et la vente aux enchères ayant eu lieu, aucun autre acquéreur ne s'est manifesté. La banque devient donc seule propriétaire de ce bien-fonds, le manque d'entretien de cette villa depuis près de deux ans en est la cause principale.

A sa dette de CHF 800 000.– s'ajoute les droits de mutations, les frais de l'office des poursuites, les hypothèques légales (impôts, ECAB par exemple). La dette de la banque gonfle et atteint ainsi CHF 840 000.–. La banque décide d'investir encore CHF 40 000.– supplémentaires, afin de palier encore au manque d'entretien général de cet immeuble. Il faut éga-



Photo: unsplash.com

lement ne pas oublier qu'elle devra encore entrevoir le versement d'une commission de courtage de l'ordre de CHF 30 000.–, d'où un coût total de CHF 910 000.–, ceci sans compter les frais de portage internes pour la banque (coût du capital) ainsi que les frais de gestion du dossier auprès de son service de la Recovery.

### Et maintenant, quelle stratégie la banque doit adopter?

Première variante: brader rapidement cette villa à vil prix?

Où

Deuxième variante: respecter un prix de vente de cet objet immobilier équivalent à sa valeur du marché?

Imaginez un instant que vous êtes le voisin, propriétaire d'un objet immobilier parfaitement similaire, avec une dette contractée auprès de la même banque. Qu'elle serait votre réaction, lorsque vous apprenez que dite banque a bradé

cet objet pour le prix de CHF 600 000.–. A n'en pas douter, la valeur de votre objet serait directement impactée par cette opération peu glorieuse!

En conclusion, les banques ne devraient en aucun cas se «débarrasser» d'immeubles acquis aux enchères forcées, sans tenir compte du marché réel.

L'acquisition d'un objet par vente forcée ne justifie pas à elle seule de causer des dégâts de cet ordre, dégât d'image et de réputation compris. ✓

**GYPSERIE-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)

# Le marché fribourgeois de l'immobilier

L'analyse de notre parc immobilier indique que chez nous également, les biens immobiliers sont très recherchés, avec pour conséquence une escalade des prix dépassant l'altitude des Gastlosen.

**ALEXANDER HECK**  
Conseiller en immobilier  
pour le territoire fribourgeois

Cet été, l'APF Suisse, le SVIT et le portail immobilier en ligne newhome ont publié une étude nationale indiquant que si le nombre d'annonces est en progression, la durée d'insertion de celles-ci a par contre encore diminué de quatre jours. Une seule conclusion s'impose: la demande engloutit l'offre aussi vite qu'une cuillerée de «double crème».

Il en est de même chez nous, malgré les efforts constants des entreprises du bâtiment pour développer le parc immobilier du canton de Fribourg. Dans les faits,

le nombre de logements a presque doublé au cours des trente dernières années: à la fin 2023, on en comptait environ 166 000, contre 87 000 au début des années 90.

En ce qui concerne les prix des logements dans le canton de Fribourg en 2025, la moyenne était de 6700 CHF/m² pour les appartements et de 6800 CHF/m² pour les maisons individuelles. La dynamique des prix suit assurément une seule direction (+4% depuis 2024),

mais différents facteurs l'influencent selon les régions:

**La ville de Fribourg** et son agglomération – en particulier Marly – affichent cette année la plus forte demande du canton: sans doute en raison de l'Université et de l'extension de la gare, attirant toujours plus de pendulaires pouvant rejoindre la capitale en moins d'une demi-heure.

**Le district de la Broye** affiche une augmentation notable de la population et des logements, car il offre encore de la place pour de nouvelles constructions, en particulier les maisons individuelles. Sa proximité avec le lac de Neuchâtel et ses rives sauvages est de plus en plus appréciée. On observe du reste cette tendance depuis longtemps à Morat. Le prix au m² dans le district du Lac est d'ailleurs le plus élevé du canton: dans la commune de Montelier, il dépasse les 9000 CHF.

District/Région	Appartements (CHF/m²)	Maisons individuelle (CHF/m²)	Développement par rapport à 2024	Commentaire/Caractéristiques du marché
Sarine (ville de Fribourg)	7550	7650	+5%	Prix les plus élevés du canton; forte demande due à à l'afflux de nouveaux arrivants, à l'Université, l'administration et aux pendulaires
Lac (Morat)	7700	7800	+4%	Attractivité due à sa situation lacustre et à la proximité de Berne pour les pendulaires; offre limitée
Broye (Estavayer-le-Lac)	6900	7200	+7,5%	Plus fort renchérissement de 2024–2025; afflux de nouveaux arrivants en provenance des cantons de Berne et Vaud
Gruyère (Bulle)	6700	7050	+7%	Marché dynamique; attractivité touristique; les nouvelles constructions font monter les prix
Glâne (Romont FR)	6350	6700	+7%	Toujours plus appréciée grâce à l'amélioration des liaisons de transport et à ses prix modérés
Singine (Tavel)	6100	5850	+4%	Marché immobilier calme; région limitrophe du canton de Berne
Veveyse (Châtel-St-Denis)	6450	6650	+5%	La frontière avec le canton de Vaud stimule la demande, qui reste légèrement inférieure à la moyenne cantonale

Prix moyen/m² pour les appartements et les maisons individuelles dans les principaux districts du canton de Fribourg. Les valeurs sont tirées de RealAdvisor (2025), de la Banque Cantonale de Fribourg, et de données statistiques cantonales.

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






Photo: unsplash.com

**La Gruyère** peut se targuer du fort développement de ses infrastructures touristiques tout comme de sa stratégie fiscale intéressante attirant même des fabricants horlogers de renom.

**La Singine**, troisième district du canton en termes de superficie, présente en comparaison cantonale une croissance démographique plus faible, d'où une hausse des prix plus modérée. Elle abrite également la commune la plus avantageuse du canton: Plasselb.

**La Glâne et la Veveyse**, de par leurs prix abordables, restent des destinations intéressantes pour les nouveaux résidents de la classe moyenne désireux d'accéder à la propriété. Elles gagnent constamment en attractivité grâce aux améliorations de l'infrastructure des transports.

En résumé, on constate que le marché fribourgeois de l'immobilier connaît actuellement une phase de hausse des prix et d'augmentation de la demande. La stabilité des taux d'intérêt et la croissance démographique constante (+2% en 2023) ont eu pour conséquence un fort renchérissement des appartements comme des maisons individuelles au cours de ces dernières années.

Acheter aujourd'hui coûte nettement plus cher qu'auparavant, et coûtera probablement encore plus cher dans quelques années. La dynamique actuelle ne montre en effet aucun signe de fléchissement futur, car le contexte (taux d'intérêt, offre et infrastructure) reste stable. De plus, le niveau des prix à Fribourg est toujours inférieur à celui des cantons voisins, plus chers, ce qui va assurément attirer dans nos Préalpes et notre Plateau d'autres aspirants propriétaires. 

## 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

«Das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar»

Antoine de Saint-Exupéry  
Der kleine Prinz



«L'essentiel est invisible pour les yeux»

Antoine de Saint-Exupéry  
Le Petit Prince



# ÉLECTRICITÉ PROGIN<sup>SA</sup>

Votre électricien à Fribourg  
depuis 1964

Route du Pâqui 4  
1720 Corminboeuf

Tel: 026 466 18 66  
info@proginelectricite.ch

WWW.PROGINELECTRICITE.CH



# Au Chasseur: Là où tradition et modernité se rencontrent

**Il existe des lieux où chaque détail raconte une histoire. Au Chasseur en fait partie. Entre les murs de la plus ancienne auberge fribourgeoise, réinventée avec audace, se joue une partition gastronomique où les saveurs locales sont les vedettes et le partage, la règle d'or.**

**DANY FERREIRA**  
Associé gérant



Nichée au cœur de Fribourg, Au Chasseur est bien plus qu'une adresse gastronomique. C'est la plus ancienne auberge de la ville, réinventée avec audace par l'architecte Charly Jolliet, qui a su marier l'âme historique du lieu à une esthétique contemporaine épurée. Le résultat? Un espace où le patrimoine dialogue avec la modernité, créant une atmosphère unique et chaleureuse.

Aux fourneaux, PP Clément insuffle sa passion pour les produits locaux et de saison. Ici, chaque assiette raconte une histoire: celle des artisans de la région, celle des saveurs audacieuses et des présentations créatives qui surprennent et enchantent. Le respect du produit, de l'équipe et du client n'est pas qu'une promesse, c'est notre ADN.

Au Chasseur se décline en trois expériences distinctes. Devant, l'espace convivial propose une carte rapide et abordable à midi, puis une carte axée sur le partage le soir. Derrière, l'axe découverte est amplifié avec des business menus à midi et des menus des Chefs en 4 ou 5 plats en soirée. Enfin, la Table du Chef offre une expérience immersive unique: quatre places au bar de la cuisine pour un menu en interaction directe avec les chefs.

Notre philosophie? Célébrer le terroir suisse, valoriser le travail des producteurs locaux et créer des moments de partage authentiques. Chaque visite à Au Chasseur est une invitation à découvrir, à savourer et à vivre la gastronomie autrement.

Bienvenue chez nous.

**Au Chasseur**  
Rue de Lausanne 10  
Tél. 026 565 22 02  
hello@auchasseur.ch  
auchasseur.ch



## PUBLICITÉ

JFD

MAÇONNERIE

ARTISAN MAÇON

Chemin de la Cornache 1  
1753 Matran

+41 26 401 32 58  
info@jfdm.ch

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



# Rénover ou changer complètement sa cuisine? Nos conseils!

**Est-ce rentable de faire «du neuf avec du vieux» ou faut-il changer complètement son agencement?**


**C'est l'une des questions qui peut se poser dans chaque ménage. Dans cet article, nous vous aidons à aiguiller votre décision.**

**JEAN ROSSIER**

Directeur SARINA CUISINE SA

Dans certaines situations, il n'est pas nécessaire de changer complètement sa cuisine. Mais la rénovation n'est pas toujours la solution la plus économique. Afin de prendre la bonne décision, il est important de bien évaluer les coûts des deux options et de cerner si l'investissement en vaut la peine. Par exemple, vous souhaitez changer les faces de votre cuisine. Il est important de voir si les coulissants, charnières ou les caisses sont en bon état. Si ces derniers éléments sont trop vieux, vous risquez d'investir une certaine somme d'argent pour avoir un visuel neuf, et de devoir refaire des investissements sur le court terme pour moderniser le reste... Résultat,



En conclusion, si la grande question de rénover partiellement ou complètement votre cuisine vous vient à l'esprit. Discutez-en avec une conseillère ou un conseiller en cuisine. Les professionnels peuvent vous montrer comment moderniser votre cuisine avec un petit budget ou à quoi elle pourrait ressembler en cas de remplacement complet et ainsi faciliter votre décision. 

des rénovations et entretiens sur plusieurs années et une perte sur le long terme... C'est comme les vieilles voitures. Ou encore, si l'implantation de votre ancienne cuisine ne vous convient plus... Ne cherchez même pas à essayer d'intervenir les éléments... A ce moment, il est conseillé de revoir votre projet de A à Z.

Par contre, si les matériaux comme les faces, le plan de travail et l'implantation vous conviennent et que vous souhaitez simplement moderniser votre cuisine en ajoutant des coulissants dans les placards, changer les appareils ménager par des modèles plus économiques en énergie... Ne réfléchissez pas, foncez, et demandez conseil à un professionnel. Ces genres d'investissements sont intelligents, fiables et tout à fait réalisables!





**STORE EXTÉRIEUR**  
**STORE TOILE**  
**PARASOL**  
**PERGOLA**  
**MOTORISATION**  
**MOUSTICUAIRE**  
**VOLET ALU**  
**RÉPARATION**

Chemin des Artisans 1  
 1630 Bulle  
 bulle@proma.ch  
 026 919 00 40





**Votre partenaire local**  
 Graphisme - Impression  
 Réalisation publicitaire - Emballage  
 Beauregard 3, Fribourg  
**canISIUS**  
 avec Sensia SA, Guin  
 www.canisius.ch

printed in switzerland



# Abolition de la valeur locative

## Un tournant pour les propriétaires

**CHRISTOPHE METTLER**

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

Le 28 septembre 2025, le peuple suisse a approuvé la suppression de la valeur locative et la possibilité pour les cantons d'introduire un impôt sur les résidences secondaires. L'entrée en vigueur est prévue au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2028.

Jusqu'à présent, la valeur locative – revenu fictif correspondant au loyer qu'un propriétaire pourrait obtenir en louant son logement – était imposable, en contrepartie de déductions pour les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien. Dès 2028, cette imposition disparaîtra, mais les déductions actuelles seront fortement restreintes: les frais d'entretien ne seront plus déductibles, tandis que les intérêts passifs ne le seront que partiellement.

À court terme, les propriétaires bénéficieront d'un allègement fiscal. Sans valeur locative, les coûts de logement diminuent pour de nombreux ménages, ce qui pourrait stimuler légèrement la demande et augmenter les prix. D'ici l'entrée en vigueur, les rénovations devraient s'intensifier: beaucoup chercheront à profiter une dernière fois des déductions actuelles, provoquant une forte activité dans la construction. À moyen terme, la suppression des déductions réduira les incitations à entretenir les bâtiments. L'état du bien deviendra un critère encore plus déterminant pour la valeur de marché. Les constructions de remplacement pourraient ainsi gagner du terrain face aux rénovations.


### Avantages

Baisse de la charge fiscale, surtout pour les ménages faiblement endettés

- › Réduction des coûts nets du logement
- › Valeur soutenue des biens modernes ou énergétiquement performants

### Inconvénient

- › Fin des déductions fiscales pour les entretiens
- › Risque de décote pour les biens à rénover
- › Incertitudes sur la transition et les taxes cantonales

Cette réforme marque un tournant: la fiscalité devient plus simple, mais moins favorable à l'investissement d'entretien. 

# 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 25 juin 2026**. Veuillez réserver cette date. Merci beaucoup!

## PUBLICITÉ

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



Vous aimez consommer local.

Faites-le aussi avec votre banque.

Sie konsumieren gerne lokal.

Machen Sie das auch mit Ihrer Bank.

bcf.ch  
fkb.ch



Banque Cantonale de Fribourg  
Freiburger Kantonalbank

simplement ouvert - einfach offener