

# APF INFO

**02/2026**

Le journal des propriétaires  
fribourgeois

## MA QUESTION À L'APF

**J'ai eu un litige avec mon locataire qui a été réglé devant la Commission de conciliation en matière de bail. J'aimerais maintenant lui donner son congé mais on m'a indiqué qu'il était protégé.**

**Qu'en est-il?**



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

Effectivement, lorsque le bailleur et le locataire concluent un accord devant l'autorité de conciliation, une période de blocage de 3 ans s'applique durant laquelle le bail du locataire ne peut pas être résilié. Cette condition très stricte est aménagée par l'art. 271a CO qui prévoit qu'un congé est annulable si la résiliation intervient dans les 3 ans suivant la conclusion d'une procédure de conciliation ou judiciaire liée au bail pour autant que le bailleur ait été en grande partie débouté, ait retiré ou limité sa demande, ou si le bailleur a conclu un accord avec le locataire ou s'est entendu d'une toute autre manière. Ce qui semblait être le cas pour vous. Il convient encore de rappeler que cette restriction s'applique également si le locataire peut prouver par écrit, qu'il s'est entendu avec le bailleur en dehors d'une procédure de conciliation judiciaire au sujet d'une demande liée au bail. Cette période de blocage n'est toutefois pas absolue. Dans certaines hypothèses prévues par l'art. 271a al.3 CO une résiliation pendant la période de blocage

reste valable. Ces cas sont clairement définis par la loi:

1. En cas de besoin urgent du bailleur pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Le besoin doit être avéré, sérieux et actuel. Il doit être prouvé par le bailleur et peut être vérifié par le juge en cas de contestation;
2. En cas de demeure du locataire. Si un locataire ne paie pas ses loyers pendant la période de blocage, le bailleur peut procéder comme en cas de retard de paiement ordinaire. Il doit alors mettre le locataire en demeure, en fixant un délai de paiement de 30 jours et en l'informant de la résiliation extraordinaire selon l'art. 257d CO. En cas d'inertie du locataire dans le délai imparti à cet effet le bailleur peut résilier de façon extraordinaire avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois;
3. En cas de violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour grave manque d'égard envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO). Le comportement doit être d'une certaine gravité et doit faire l'objet d'une mise en demeure écrite. Dans cette hypothèse le bailleur peut résilier avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois;
4. En cas d'aliénation de la chose louée (art. 261 al.2 CO). Si un immeuble est vendu, le bail existant est transféré au nouvel acquéreur et partant englobe la période globale de blocage. Néanmoins le nouvel acquéreur aura la possibilité s'il argue d'un besoin urgent de résilier le bail malgré la période de blocage (art. 261 al.2 CO);
5. En cas de juste motif selon l'art. 266g CO, c'est-à-dire lorsque la continuation du bail n'est plus raisonnable pour le bailleur. Les motifs importants invo-

qués doivent être suffisamment graves et significatifs et ne pas avoir été prévisibles auparavant. Dans cette hypothèse le bail peut être résilié à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal;

6. En cas de faillite du locataire selon les règles de l'art. 266h CO. Une résiliation est dès lors possible si le locataire ne fournit pas les garanties pour les loyers futurs au sens de cette disposition.

Il convient néanmoins de vous rendre attentif que même dans de telles hypothèses, si vous résiliez le bail de votre locataire pendant une période de blocage, comme toute autre résiliation, elle peut être contestée par le locataire qui peut même demander une prolongation. Si cette résiliation est considérée comme une résiliation abusive de représailles par l'autorité de conciliation ou par le Tribunal une nouvelle période de protection commence. ✓

PUBLICITÉ

# Protekta

L'assureur protection juridique  
des particuliers et des entreprises.

## SOMMAIRE

<b>L'ÉDITORIAL</b> .....	2
<b>RECETTE</b>	
Terrine campagnarde Maison .....	2
<b>RUBRIQUE ESTIMATION</b>	
Le droit de superficie dans le cadre de la propriété immobilière.....	3
<b>RUBRIQUE HABITAT</b>	
Pénurie de logements en Suisse: crise structurelle et conséquences économiques .....	4
<b>PRÉSENTATION</b>	
Restaurant du Port à Estavayer .....	6
<b>RUBRIQUE FINANCIÈRE</b>	
Acheter ou louer: une décision à mûrement réfléchir .....	6
<b>RUBRIQUE HABITAT</b>	
L'importance du triangle d'activité dans l'agencement d'une cuisine .....	7
<b>BRÈVES</b>	
Les membres recrutent des membres.....	8
<b>INFORMATIONS</b>	
Nous contacter .....	8
Conseil.....	8
Agenda .....	8

## L'ÉDITORIAL

**RUDOLF VONLANTHEN**  
Président APF Fribourg



Un coup de tonnerre dans un ciel bleu: telle était la nouvelle qui nous a frappés le 1<sup>er</sup> avril, selon laquelle le Conseil fédéral n'envisageait de supprimer la valeur locative qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029. Ce mauvais poisson d'avril nous irrite tous. Cette tactique dilatoire, inacceptable, est un camouflet envers tous les propriétaires occupant leur propre logement.

Comme le Conseil fédéral l'indique clairement dans son communiqué de presse, la suppression de la valeur locative est tout à fait possible au 1<sup>er</sup> janvier 2028. Il est donc inacceptable pour la HEV Suisse et l'APF/HEV Fribourg que la date annoncée soit repoussée d'une année. La raison invoquée est absurde: il s'agirait de laisser suffisamment de temps aux cantons pour faire usage, le cas échéant, de la possibilité – liée à la suppression de la valeur locative – d'introduire un impôt cantonal sur les résidences secondaires.

La balle est dans le camp des cantons. Nous n'avons toutefois aucune compréhension pour ce prétexte facile. Il est notoire que les cantons et les communes n'ont jamais rencontré de difficultés à introduire un impôt. Bloquer une décision du peuple et des cantons est incorrect, dangereux et intolérable. Pour cette raison, nous demandons au Conseil fédéral de revenir sur sa décision inexplicable et de fixer cette suppression au 1<sup>er</sup> janvier 2028, comme promis avant la votation. Le Conseil fédéral et le Parlement nous ont trop longtemps infligé leurs manœuvres dilatoires. Si le Conseil fédéral veut désormais rester crédible, il doit respecter sans réserve la volonté du peuple. Nous ne lâcherons rien!

La HEV Suisse nous informe que son comité a élu un nouveau directeur pour succéder à Markus Meier. Il s'agit de Urs Pfenniger, qui fera bénéficier notre association de son expérience riche et variée. Âgé de 56 ans, il est marié et originaire de Frutigen. Il a travaillé dans différents secteurs et possède une grande expérience managériale. Nous souhaitons d'ores et déjà beaucoup de succès et de satisfactions à cet homme de communication et d'action expérimenté dans l'exercice de ses nouvelles fonctions.

Une chose encore: adhérer à l'APF/HEV présente de nombreux avantages. Outre son assurance de protection juridique, vous bénéficiez également de réductions sur divers produits auprès de la Vaudoise et de la Zurich Assurances. Et n'oublions pas tous les autres atouts. N'hésitez pas à en profiter.

Je vous invite d'ores et déjà à participer à notre 85<sup>e</sup> Assemblée générale qui se tiendra jeudi 25 juin 2026 à 18h au Restaurant du Port à Estavayer-le-Lac. ✓

### IMPRESSUM

Editeur: APF-HEV Fribourg  
Illustration: Fabien Page, Fribourg  
Impression: Canisius SA, Fribourg  
Tirage 02/2026: 2530 exemplaires (730 en français et 1800 en allemand)  
© www.apf-hev-fr.ch – mai 2026

## RECETTE

### Terrine campagnarde Maison



#### DOMINIQUE JOYE

Restaurateur dans le restaurant du Port Estavayer

#### Ingrédients

Pour environ 50 portions à 80 gr

- › 3 kg farce de porc (épaule, cou, gorge, gras)
- › 1 kg foie de porc
- › 4 œufs frais
- › 4 échalotes
- › 56 gr sel
- › 15 gr piment
- › 13 gr sucre
- › 600 gr sucre
- › 300 gr champignons à choix
- › 40 cl Cognac

#### Préparation

Passer la viande au hachoir 6 mm. Ajouter les autres ingrédients, bien mélanger le tout.

Remplir des moules ou terrine et laisser tirer une nuit au frigo.

Cuisson au bain marie, four 150°C et sonde à cœur à 75°C.

Laisser refroidir, goûter une tranche tiède...

Laisser une nuit au frigo.

**Bon appétit!** ✓

### PUBLICITÉ



*N'oublie pas de prendre soin de moi –  
et je continuerai à te servir encore longtemps.  
Avec toute mon affection,  
ta citerne à mazout*



Demander une offre sur  
[www.migrol.ch/fr/pltr-hev](http://www.migrol.ch/fr/pltr-hev)  
› scanner le code QR ou  
› appeler ☎ 026 684 80 80

**CHF 100.-  
RABAIS  
MEMBRES  
APF**

D'autres rabais pour les membres de l'APF ainsi que des informations sur nos actions APF sont disponibles sur [www.hev-schweiz.ch/migrol](http://www.hev-schweiz.ch/migrol).

**JETZT BESTELLEN**  
**SAUNACONTAINER**

**RIEDO MOBILBAU**

[www.riedomobilbau.ch](http://www.riedomobilbau.ch) Birchstrasse 3, Düringen

**JETZT BERATEN LASSEN!**

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

Ab CHF 7'500.- exkl. MwSt. und Transport

# Le droit de superficie dans le cadre de la propriété immobilière

**On constate qu'en pratique, les terrains sont de plus en plus souvent cédés sous forme de droit de superficie. Cela est fréquemment dû au fait qu'il est avantageux pour les propriétaires de conserver le terrain plutôt que de le vendre. Ils peuvent ainsi profiter de rendements à long terme. Le loyer de superficie garantit des revenus réguliers et facilement prévisibles sur de nombreuses années. En même temps, le terrain reste aux mains des propriétaires (dits superficiaires) qui gardent ainsi le contrôle sur son utilisation et profitent également d'une éventuelle future plus-value. Les raisons sont donc d'ordre économique, politique et social.**

## OLIVIER AEBY

Expert dans le domaine de l'évaluation d'immeubles (selon norme SEC 04.1),  
Expert d'évaluation SVIT

Le droit de superficie peut faciliter à son détenteur (le superficiaire) l'accès à la propriété immobilière: il est en effet dispensé d'acheter le terrain et a donc besoin de moins de fonds propres. Il y a cependant des inconvénients: le droit de superficie est limité dans le temps et implique le versement régulier d'un loyer. De plus, bien que les besoins en capitaux soient moindres, il peut être plus difficile d'obtenir un financement auprès d'une banque.

À l'expiration de la durée convenue, les bâtiments construits par le superficiaire reviennent automatiquement au superficiaire (c'est ce qu'on appelle le retour). Ce dernier devient ainsi de plein droit propriétaire des bâtiments, et le droit de superficie prend fin. Les deux parties peuvent toutefois convenir de prolonger le droit de superficie.

En contrepartie de la perte des bâtiments, le superficiaire reçoit une indemnité (art. 779d CC). Le montant de celle-ci peut en principe être fixé librement par les parties. Dans la pratique, elle s'élève souvent à 80% de la valeur vénale ini-

tielle. Il peut néanmoins y avoir des litiges ou des incertitudes, même si l'indemnité est fixée dans le contrat. Cela est dû au fait qu'il n'est pas toujours possible de déterminer la valeur avec une précision absolue et qu'il existe une marge d'interprétation. Dans le cas d'une propriété par étages en droit de superficie, la situation se complique encore vu que l'indemnité doit être répartie entre plusieurs propriétaires.

Vu qu'un droit de superficie est limité dans le temps, il perd souvent de la valeur vers la fin de sa durée et est plus difficile à vendre. Il peut par contre prendre de la valeur au début, ou lorsque son échéance est lointaine. Cela s'explique principalement par le fait que le loyer de superficie est souvent relativement bas chez les concédants publics et que le retour, en raison de l'échéance encore lointaine, n'a pratiquement aucune incidence économique.

## Voici un exemple tiré de la pratique:

CFC	sans droit de superficie	avec droit de superficie
0 Terrain	250 000	250 000
2 Bâtiment	850 000	850 000
4 Aménagements extérieurs	50 000	50 000
5 Frais secondaires	50 000	50 000
<b>Valeur du bien immobilier sans droit de superficie</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
./ Terrain/droit de superficie	-250 000	-200 000
	500m <sup>2</sup> à CHF 500	Loyer de superficie CHF 5000 p.a./2,50%
<b>Valeur sans le terrain</b>	<b>950 000</b>	<b>1 000 000</b>
Delta	-	50 000

Le loyer du droit de superficie ci-dessus de CHF 5000.-, soit CHF 10.- par m<sup>2</sup> et par an, fait que sa valeur ne correspond pas à la valeur marchande actuelle du terrain. De ce fait, le droit de superficie a un effet moins dépréciatif. Le bien en droit de superficie gagne ainsi de facto en valeur.

Une raison importante est que le retour ne joue pratiquement aucun rôle lorsque son échéance est très lointaine, et n'est souvent que peu ou pas du tout pris en compte dans l'estimation. ✓

**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)

# Pénurie de logements en Suisse: crise structurelle et conséquences économiques

**En suisse, la question du logement est devenue l'un des principaux défis socio-économiques des dernières années. Alors que la demande continue de croître, l'offre peine à suivre, avec des effets directs sur l'accessibilité des logements, le coût de la vie et la mobilité des ménages.**

**LAURENT SAVOY**

Membre du Comité de l'APF Fribourg

## Faut-il s'en soucier?

A l'heure de cette situation économique, guerrière, climatique, consumériste, politique ou technologique, jamais le manque de logement n'aura été aussi pénible à supporter.

## Première partie

### Un déséquilibre profond marqué entre l'offre et la demande

Sur la base des dernières données officielles publiées par l'Office fédérale de la statistique, la tendance est sans appel: la pénurie de logements s'aggrave: au 1<sup>er</sup> juin 2025, le taux de logements vacants (à louer/à vendre) était tombé à 1% par rapport à de l'ensemble du parc résidentiel en Suisse. Il est bon de rappeler qu'un taux inférieur à 2% est généralement considéré comme une situation de pénurie de logements.

Selon certaines études économiques, un taux d'environ 1,3% à 1,5% serait un taux «optimal» pour un marché équilibré.

### Dans les grandes villes, la tension est encore plus forte

Dans les grandes villes suisses, le taux de logements vacants est beaucoup plus faible que la moyenne nationale.

Pour référence et toujours sur la base des statistiques de l'Office fédérale, la Suisse entière est autour de 1% de taux de vacance (environ 48/m à 49/m logements vacants en 2025).

### Taux de logements vacants dans les grandes villes (approx. 2024-2026)

Zurich	0,1%–0,5%	pénurie extrême
Genève	0,3%–0,5%	pénurie très forte
Lausanne	0,6%–0,9%	pénurie
Berne	0,7%	marché très tendu

### Et Fribourg

Ville	0,48%
Canton	1,16%
<b>Suisse moyenne</b>	<b>1,00%</b>

Ces statistiques reflètent un marché saturé où presque 99% du parc est occupé, rendant toute recherche de logement compétitive, coûteuse et longue.

### Coût de la vie: Genève et Zurich, deux marchés à part

La pénurie de logement ne se limite pas aux chiffres du taux de vacance: elle se traduit directement par **une hausse des loyers et des prix de l'immobilier.**

Avant de clôturer ce chapitre, prenons un petit exemple de notre beau canton de Fribourg:

- › C'est un marché où les loyers sont plus accessibles que dans les grandes villes. Fribourg est une ville intermédiaire et les loyers sont entre 30 à 60% moins chers qu'à Genève et Zurich.
- › Cependant, le marché de Fribourg est certes plus petit mais en forte hausse, particulièrement dans certains districts.

### Comme exemple, prenons le loyer ou l'achat d'un appartement familial à Fribourg:

- › Loyers plus accessibles: environ CHF 1400–1900 pour un appartement familial
- › Prix d'achat estimé: environ CHF/m<sup>2</sup> 7000–9000 selon les quartiers

## Deuxième partie

### Causes économiques de la crise

La Suisse continue d'attirer des travailleurs qualifiés. Son économie forte et son marché de l'emploi dynamique stimulent la croissance démographique. Comme mentionné ci-dessus, la population suisse a continué de croître régulièrement au cours des cinq dernières années, principalement grâce à l'immigration. Voici une synthèse simple.

Année	Population
2020	8,67 millions
2021	8,74 millions
2022	8,78 millions
2023	8,89 millions
2024	9,00 millions
2025	9,05 millions

La population suisse a dépassé les 9 millions d'habitants, un seuil historique.

### Offre de logements trop faible

Le pays construit chaque année plusieurs milliers de logements, mais cela reste insuffisant: 10000 à 15000 logements supplémentaires seraient nécessaires pour répondre à la demande annuelle actuelle. En pratique, si on envisage une amélioration visible (remontée du taux de vacance, modération sur les prix des loyers), on parle généralement de 50000 à 60000 logements/an.

PUBLICITÉ

Conseil  
Vente  
Installation



**SARINA**  
Electroménager

www.sarina-electromenager.ch

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

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

WWW.IW-VI.CH

## L'administratif et les recours ralentissent les projets

Faut-il s'en inquiéter?

Oui, les procédures administratives jouent un rôle important.

Les normes de construction, les contraintes environnementales, les procédures d'autorisation longues, les oppositions et recours juridiques de tout genre qui allongent les délais, tout déourage parfois la création rapide de nouvelles constructions. Ce phénomène touche particulièrement les zones urbaines déjà saturées.

Ces blocages peuvent retarder ou pire, faire abandonner certains projets.

## Les règles d'aménagement limitent les terrains

Ces règles d'aménagement sont soumises à plusieurs politiques publiques qui réduisent aussi l'expansion. A titre d'exemple, citons simplement:

- › La protection des zones agricoles
- › La densification plutôt que de création de nouveaux terrains à bâtir (loi sur l'aménagement du territoire)
- › Les limites sur les résidences secondaires dans certaines communes
- › Etc.

Cette liste n'est bien sûr pas exhaustive. Ces différentes mesures ont comme principal but d'éviter l'étalement urbain, ce qui est, sur le principe, louable, mais elles limitent les zones à bâtir.

## Certaines réglementations découragent les investisseurs

Certains milieux, économistes, promoteurs, entrepreneurs, disent aussi que:

- › Le contrôle des loyers,
- › Les contraintes sur les rénovations,
- › Les incertitudes réglementaires (et les exagérations réglementaires)

peuvent réduire l'intérêt de construire ou de rénover dans certaines villes et cantons.

## Troisième partie

### Conséquences sociales

L'augmentation des loyers pèse sur le budget des ménages, en particulier les classes moyennes et les jeunes travailleurs. Dans certaines villes, plus d'un ménage sur deux ne peut plus se permettre un logement standard sans dépasser une part significative de son revenu.

En Suisse, il est considéré qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de ~30% de son revenu au logement.

Dans certaines villes, beaucoup de ménages dépassent ce seuil.

Les conséquences sont multiples et dans le pire des cas, cette situation pousse des gens à appeler à l'aide pour faire face à l'explosion des coûts des logements, sans oublier par ailleurs l'augmentation des coûts de la santé et des denrées alimentaires.

### Développement périurbain

Etant donné que les prix sont élevés en centre urbain, un nombre croissant de ménages s'éloigne vers des zones périphériques ou rurales, augmentant les trajets et leur durée (et la problématique des réseaux routiers surchargés ainsi que des transports publics), avec des impacts environnementaux à la clef.

### Tension sociale et risque d'exclusion

La hausse des loyers peut créer des tensions sociales parce qu'elle touche directement un besoin essentiel: se loger. Quand le logement devient difficile à payer ou à dénicher, cela peut provoquer des conflits entre groupes sociaux, entre locataires et propriétaires, ou encore dans le débat politique.

### Conclusion

La tension sur les loyers en Suisse vient surtout d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. Pour réduire les tensions sociales et stabiliser les prix, plusieurs leviers sont souvent proposés par les économistes, les urbanistes et les autorités.

Citons quelques exemples:

- › Construire davantage de logements
- › Simplifier et accélérer les procédures administratives
- › Densifier les zones urbaines
- › Développer les logements coopératifs et abordables
- › Mieux utiliser le parc immobilier existant

Cette liste d'exemples n'est bien sûr pas exhaustive.

Je ne saurais terminer sans vous donner quelques sources de données fiables (publiques, privées et professionnelles) afin de poursuivre cette analyse.

Bien sûr la liste ci-contre n'est pas exhaustive. Cependant, vous trouverez des données intéressantes en parcourant ces données, vous permettant d'appréhender au mieux la complexité du marché immobilier et son importance.

Et pour conclure:

Pas plus tard que le lundi 16 mars, le Conseil fédéral a annoncé un assouplissement partiel des règles pour les constructions hors zone à bâtir (donc souvent en zone agricole) dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT2). Un prochain article reviendra sur cet assouplissement, ces avantages et inconvénients.

**Aucune mesure seule ne suffit; il faut combiner plusieurs politiques.**

## SOURCES OFFICIELLES (open data – très fiables)

### OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE (OFS)

- › Indices des prix immobiliers
- › Taux de vacance
- › Construction de logement
- › Loyers et évolution démographique
- › Indice des prix de l'immobilier
- › Prix par type de logement
- › etc.

### OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT

- › Structure du marché locatif
- › Régulation du logement
- › Analyse des loyers

Par exemple, environ 60% des logements en Suisse sont loués, ce qui montre l'importance du marché locatif.

### STATISTIQUES CANTONALES

- › Transactions et prix immobiliers
- › Prix par commune

### BASES DE DONNÉES PROFESSIONNELLES (TRÈS UTILISÉES PAR LES INVESTISSEURS)

- › Données de Wüest Partner
- › Fahländer Partner
- › IAZI
- › Rapport de banques et institutions
- › PwC (perspectives immobilières)

### PLATEFORMES IMMOBILIÈRES (DONNÉES DU MARCHÉ)

- › Comparis
- › RealAdvisor
- › Homegate

«Das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar»  
Antoine de Saint-Exupéry  
Der kleine Prinz



ISOVER  
SAINT-GOBAIN

«L'essentiel est invisible pour les yeux»  
Antoine de Saint-Exupéry  
Le Petit Prince



**ÉLECTRICITÉ**  
**PROGIN SA**

Votre électricien à Fribourg  
depuis 1964

Route du Pâqui 4  
1720 Corminboeuf

Tel: 026 466 18 66  
info@proginlectricite.ch

WWW.PROGINELECTRICITE.CH

# Restaurant du Port à Estavayer



## Situation de l'établissement

Le Restaurant Du Port et ses salles sont des parties intégrantes de l'Hôtel du Port, Maison familiale depuis 1936, propriété de la Famille Thérèse et Henri Fasel.

Dominique Joye est le patron du Restaurant depuis 1996.

Etablissement avec Café, soit la plus ancienne salle de l'établissement, salle à Manger «Véranda», jardin et tonnelle, ainsi qu'une salle au 1<sup>er</sup> Etage.

## Capacité

- › Café avec 40 places
- › Véranda avec 80 places
- › Jardin avec 120 places
- › 1<sup>er</sup> Etage avec 50 places

Nous avons gardé la spécialité de la Maison, les filets de perches façon du Port, ainsi que les poissons de nos Lacs. Nous avons une « Carte Annuelle » qui varie très peu, par contre, nous essayons au maximum de suivre les saisons avec nos propositions du Moment. Début d'année, les abats sous toutes les formes ou presque...

Les asperges, carte Estivale, Bénichon, Champignons, Chasse, fin d'année... ✓

## Contact

Restaurant du Port  
Route du Port 3  
1470 Estavayer-le-Lac

026 664 82 82  
079 222 70 46

info@resto-du-port.ch  
www.resto-du-port.ch



# Acheter ou louer: une décision à mûrement réfléchir

## DONIA AGHABOZORTAR

Conseillère clientèle privée à la Banque Cantonale de Fribourg (BCF)

Les taux hypothécaires historiquement bas incitent de nombreuses personnes à se demander s'il est plus avantageux d'acheter ou de rester locataire. À première vue, le constat est clair: avec des intérêts aussi faibles, le coût d'un crédit hypothécaire est souvent inférieur à un loyer. Cette réalité doit toutefois être nuancée par le niveau élevé des prix de l'immobilier dans le canton.

L'achat d'un logement principal prend tout son sens dans une perspective de long terme. Il suppose une certaine stabilité familiale et professionnelle. Les personnes dont la situation professionnelle est incertaine ou qui exercent un métier impliquant de fréquents déménagements ont généralement moins intérêt à devenir propriétaires. En cas de départ, il faudrait en effet louer ou revendre le bien, ce qui engendre des frais, des démarches administratives et une part d'incertitude, notamment vis-à-vis des locataires.

Les frais annexes constituent un autre élément à ne pas sous-estimer. Les droits de mutation, à la charge de l'acquéreur, représentent environ 3% du prix de vente. Afin de favoriser l'accession à la propriété, le canton accorde toutefois aux primo-acquéreurs une réduction de 15000 francs pour les biens jusqu'à un million de francs, et de 7500 francs pour ceux compris entre 1 et 1,5 million.

Les banques exigent par ailleurs un apport personnel d'au moins 20%, ainsi que des revenus suffisants pour couvrir intérêts, amortissement et frais d'entretien. L'ensemble de ces charges ne doit pas dépasser un tiers du revenu brut annuel. Plus les fonds propres sont élevés, plus la dette et les intérêts diminuent.

Être propriétaire implique d'assumer l'entretien du logement et, en PPE, de participer à la gestion collective. En contrepartie, l'achat permet de constituer un patrimoine, susceptible de prendre de la valeur et d'être transmis. Enfin, l'impact fiscal, notamment la future suppression de la valeur locative, doit aussi être intégré à la réflexion. ✓



Photo: Yaopey Yong, Unsplash

## 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



# L'importance du triangle d'activité dans l'agencement d'une cuisine

**La cuisine occupe aujourd'hui une place centrale dans la maison. Elle n'est plus uniquement un espace destiné à la préparation des repas, mais également un lieu de rencontre et de partage. Pour qu'elle soit agréable à utiliser au quotidien, son aménagement doit être réfléchi afin de garantir à la fois confort, efficacité et bonne circulation. Parmi les principes les plus utilisés par les professionnels de l'aménagement figure le triangle d'activité, un concept simple mais très efficace pour organiser l'espace de travail.**

**JEAN ROSSIER**

Directeur SARINA CUISINE SA

Le triangle d'activité repose sur l'organisation de trois zones principales de la cuisine: la zone de stockage, la zone de lavage et la zone de cuisson. Ces zones correspondent généralement au réfrigérateur, à l'évier et à la plaque de cuisson. En reliant ces trois éléments, on obtient un triangle imaginaire qui structure l'espace et facilite les déplacements. L'idée est de pouvoir passer facilement d'une zone à l'autre lors de la préparation des repas, sans devoir effectuer de mouvements inutiles.

Dans une cuisine bien conçue, les distances entre ces trois éléments doivent être équilibrées. Si les zones sont trop éloignées, les déplacements deviennent plus longs et moins pratiques. À l'inverse, si elles sont trop proches, l'espace peut rapidement devenir encombré et gêner le travail, surtout lorsque plusieurs personnes utilisent la cuisine



en même temps. Le triangle d'activité permet donc de trouver un bon équilibre entre accessibilité, confort et circulation. Ce principe contribue également à rendre la cuisine plus fonctionnelle. Par exemple, il permet de sortir facilement les aliments du réfrigérateur, de les laver ou de les préparer à l'évier, puis de les

cuire sur la plaque de cuisson dans un enchaînement logique. Cette organisation rend la préparation des repas plus fluide et améliore le confort de travail au quotidien.

Aujourd'hui, le triangle d'activité reste une référence importante dans la conception des cuisines modernes. Que

la cuisine soit en forme de L, en U, linéaire ou équipée d'un îlot central, ce principe peut être adapté afin d'optimiser l'espace. En organisant correctement les différentes zones de travail, il est possible de créer une cuisine à la fois pratique, efficace et agréable à utiliser au quotidien. ✓

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

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

**Immobilienverkauf**  
**ist Vertrauenssache**  
 Persönlich. Regional. Verlässlich.

**immo-riedo**  
 immobilienberatung  
 & immobilienverkauf

**immo-riedo.ch**  
 Bruno und Ronny Riedo  
 Oberdorfstrasse 218  
 3182 Ueberstorf  
 +41 79 738 13 65

# Les membres recrutent des membres



Photo: unsplash.com

Si seulement certains de nos plus de 335000 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](mailto: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. ✓



### Secrétariat

Av. de Beauregard 30 // 1700 Fribourg  
T. 026 347 11 40 ou 079 137 06 40  
[info@apf-hev-fr.ch](mailto:info@apf-hev-fr.ch) // [www.apf-hev-fr.ch](http://www.apf-hev-fr.ch)

### Horaires permanence téléphonique

Tous les jours de 8h30 à 11h00

## CONSEIL

### Permanence juridique à Estavayer-le-lac

Lieu: Place St Claude 7, 1470 Estavayer-le-Lac  
Quand: Le 1<sup>er</sup> jeudi du mois de 17h à 19h  
Inscriptions obligatoires auprès de notre secrétariat  
téléphone 026 347 11 40

## AGENDA

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale de l'APF Fribourg aura lieu le **jeudi 25 juin 2026 à 18h**, au Restaurant du Port à Estavayer-le-Lac. Merci beaucoup!

**Votre partenaire local**

Graphisme - Impression  
Réalisation publicitaire - Emballage  
Beauregard 3, Fribourg

**CANISIUS**  
avec Sensia SA, Guin

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

printed in Switzerland

## PUBLICITÉ

**Bien rénové, bien protégé.**

Mieux vaut prévenir [ecab.ch/subventions](http://ecab.ch/subventions)

Protégez votre bâtiment contre les incendies et les dangers naturels, et profitez de nombreuses subventions.

Protection contre ruissellement  
Couche anti-feu  
Fenêtre étanche

**Vous aimez consommer local.**  
Faites-le aussi avec votre banque.

**Sie konsumieren gerne lokal.**  
Machen Sie das auch mit Ihrer Bank.

**bcf.ch**  
**fkf.ch**

**Banque Cantonale de Fribourg**  
**Freiburger Kantonalbank**

simplement ouvert - einfach offener