APF Fribourg
HEV Association des propriétaires fonciers Hauseigentümerverband

POLITIQUE
Utilisation plus judicieuse des fermes désaffectées

FINANCIÈRE
Attention aux coûts liés aux installations extérieures

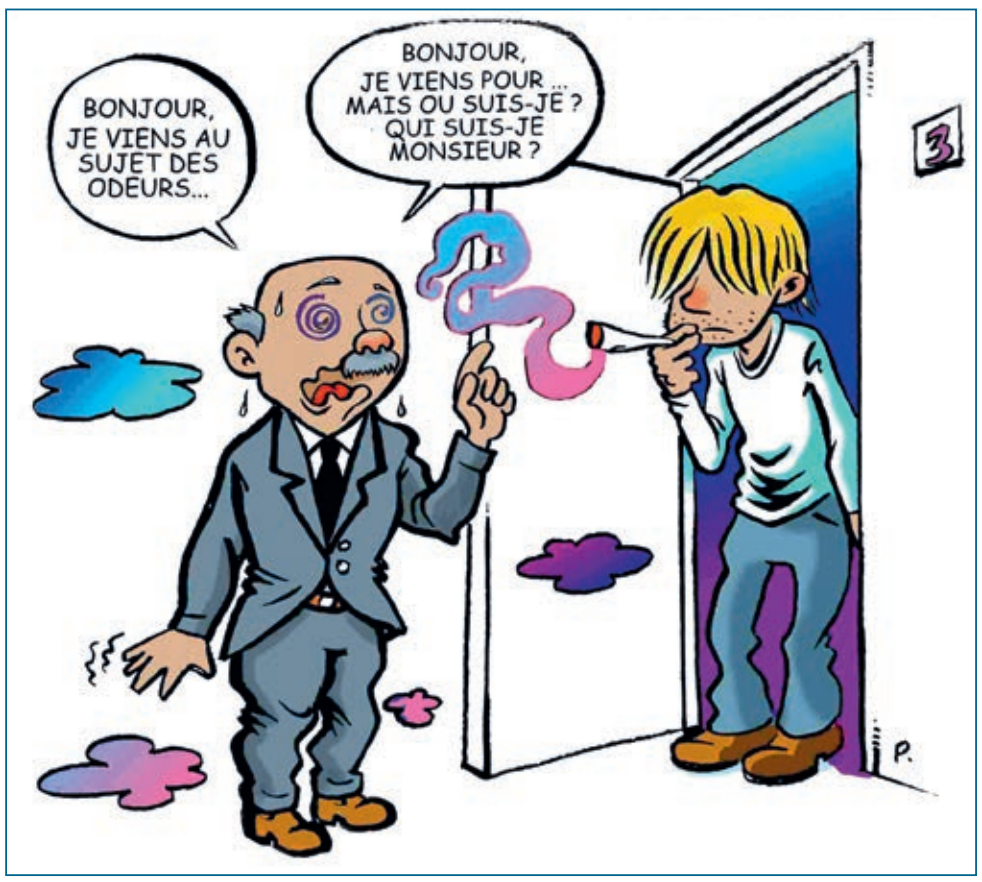
POLITIQUE
Valoriser plutôt que démolir!

APF INFO

03-2026
Le journal des propriétaires fribourgeois

MA QUESTION À L'APF

Je suis propriétaire d'un appartement dans un petit immeuble comprenant cinq appartements que j'ai loué à un couple avec un enfant. Il paraît que mon locataire fume de manière excessive du cannabis sur la terrasse de son appartement, ce qui incommode le propriétaire de l'appartement au-dessus qui se plaint et a demandé que j'intervienne. Que puis-je faire dans ces circonstances?



ME JACQUES PILLER
Vice-Président APF Fribourg

La question de la fumée dans un ensemble locatif cause régulièrement des problèmes quand il s'agit de consommation de cannabis qui a une odeur particulière qui peut être incommodante. En l'espèce vous m'informez que votre locataire ne fume que sur la terrasse et que c'est dès lors par des émanations extérieures que les désagréments sont causés.

Cette question peut être abordée sous deux aspects. Tout d'abord en relation avec le manquement aux obligations contractuelles imposées par la législation régissant le contrat de bail et éventuellement la violation des règles de voisinage.

S'agissant du premier aspect l'article topique est l'art. 257f CO qui règle la diligence et égard envers les voisins. Cet article impose aux locataires d'user de la chose louée avec soin (al.1) et d'avoir les égards dus aux voisins (al.2). Si le locataire persiste à manquer à ses devoirs malgré une protestation écrite du bailleur et que le maintien du bail devient insupportable, le bailleur peut résilier le contrat avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (al.3).

Encore faut-il que ces émissions revêtent un caractère excessif. Ce caractère devra être établi le cas échéant en se fondant sur des critères objectifs et la sensibilité d'une personne moyenne. Pour ce faire il faudra tenir compte de toutes les circonstances du concret, en particulier la fréquence et l'intensité de la nuisance.

La procédure pour sanctionner à un manquement aux obligations du bail selon l'art. 257f CO est stricte. Vous devez d'abord formuler un avertissement écrit, avertissement qui précise les faits reprochés (en l'espèce plainte des voisins concernant les odeurs de cannabis sur la terrasse), rappeler aux locataires leur devoir d'égard et les menacer explicitement de résilier leur bail en cas de récidive en faisant référence à l'art. 257f CO.

Compte tenu de l'importance d'une telle sanction, vous devrez être à même de prouver la persistance des nuisances après l'envoi de l'avertissement. Pour cela je vous conseille de documenter les violations, leur fréquence et leur intensité. En effet un juge pourrait être appelé à apprécier si les odeurs sont vraiment «insupportables».

SOMMAIRE

L'ÉDITORIAL 2

RECETTE
Crème brûlée à la châtaigne 2

PRÉSENTATION
Café de la Marionnette 2

HABITAT
Quel plan de travail choisir? 3

POLITIQUE
Le groupe d'intérêt pour une utilisation plus judicieuse des fermes désaffectées présente une nouvelle proposition … 4

FINANCIÈRE
Abolition de la valeur locative 5

FINANCIÈRE
Attention aux coûts liés aux installations extérieures 6

POLITIQUE
Valoriser plutôt que démolir! 8

INFORMATIONS
Nous contacter 8
Conseil 8

PUBLICITÉ

Protekta

L'assureur protection juridique
des particuliers et des entreprises.

L'ÉDITORIAL

NICOLAS BÜRGISSER ET BRUNO RIEDO
Membres du comité de l'APF Fribourg et députés au Grand Conseil du canton de Fribourg



Chers et chères propriétaires,

Être propriétaire immobilier signifie non seulement vivre de bons moments et des événements marquants au sein de son foyer, mais également être attentif à de nombreux facteurs d'influence externes.
Les représentants de diverses organisations lancent régulièrement de nouvelles propositions ou modifications de règlements ou de lois dans le but de faire passer les propriétaires immobiliers à la caisse. Nous nous y opposons en tant que mandataires et au nom de nos membres de l'APF Fribourg.
Sur la scène politique, tant au niveau fédéral que cantonal, de nouvelles règles et/ou modifications législatives sont constamment introduites, exigeant de nous de nouvelles taxes ou des renchérissements de taxes existantes.
Sur le plan fédéral, l'Association suisse des propriétaires fonciers agit par des prises de position jusqu'au Palais fédéral, ainsi que par une communication médiatique active, et s'engage au nom de nous tous, propriétaires.
Sur le plan cantonal, il convient également d'être très vigilant. Au Grand Conseil fribourgeois, nous, députés bourgeois, observons des tentatives systématiques d'affaiblissement des règles en vigueur concernant le droit de propriété et les charges financières que représentent les impôts et les taxes à la charge des propriétaires. Nous nous opposons activement à ces propositions et nous engageons également concrètement pour obtenir des améliorations ou maintenir les lois ou règlements existants qui ont fait leurs preuves.
En effet, être propriétaire signifie également assumer la responsabilité de son propre logement, effectuer de nombreuses tâches à l'intérieur et aux alentours de sa maison ou de son appartement, ce qui influence positivement l'aspect général de la région.
L'aspect attrayant des bâtiments de nos villages et villes est dû uniquement à l'engagement de leurs propriétaires.
L'APF du canton de Fribourg compte environ 2500 membres.
Nos adhérents ont la possibilité de poser leurs questions et de faire part de leurs préoccupations directement au secrétariat de l'AFP, qui leur répondra dans la mesure de ses compétences et de celles des dix membres de son comité,
Nous vous remercions de votre implication pour votre bien immobilier et de votre affiliation à l'APF Fribourg, et continuerons de nous engager pour vous à l'avenir.

IMPRESSUM
Editeur: APF-HEV Fribourg
Illustration: Fabien Page, Fribourg
Impression: Canisius SA, Fribourg
Tirage 03/2026: 2500 exemplaires (700 en français et 1800 en allemand)
© www.apf-hev-fr.ch – octobre 2026

RECETTE

Crème brûlée à la châtaigne



INES HAYMOZ
Café de la Marionnette

Ingrédients (pour 6 personnes)
- 5 jaunes d'œuf
- 90 gr de sucre
- 5 dl de crème
- 1,5 dl de lait
- 150gr de purée de marrons

Préparation
Fouettez les jaunes d'œufs avec le sucre jusqu'à ce que le mélange blanchisse.
Chauffez la crème et le lait et ajoutez la purée de marrons. Délayez la purée si nécessaire au mixer.
Verser ce mélange doucement sur la préparation aux œufs tout en remuant.
Répartissez ce mélange dans vos ramequins.
Cuire au bain-marie pendant environ 60 minutes à 120° C (elle doit être tremblotante).
Laisser refroidir complètement.
Avant de servir parsemez de sucre de canne et caraméliser à l'aide d'un chalumeau ou passer 2 minutes sous le gril du four à 200° C.

Bonne dégustation!

Café de la Marionnette

Le café se trouve dans le même bâtiment que le Musée suisse de la Marionnette situé au cœur de la Vielle-Ville de Fribourg. Par beau temps, vous pourrez savourer vos repas en terrasse au bord de l'eau tout en profitant d'une vue sur les falaises et la Chapelle de Lorette.
Ines est la tenancière depuis le 1er avril 2024. La cuisine proposée est simple et savoureuse. Du mardi au vendredi, tous les midis vous pouvez déguster un menu viande et un végé ainsi que quelques propositions. Le soir vous trouverez une carte qui varie selon les saisons (chasse, tartares, salade ect…)
Il nous tient à cœur de travailler avec les producteurs locaux les produits de saison afin de vous proposer une cuisine simple et familialle.



Contact
Café de la Marionnette
Derrière-les-Jardins 2
1700 Fribourg
026 321 36 32
cafedelamarionnette@sunrise.ch

PUBLICITÉ

MIGROL

Notre mazout
Comme Moitié-Moitié: Un classique qui offre toujours le bon mélange.

Calculer le prix et commander sur
www.migrol.ch/plhl-hev
> scanner le code QR ou
> appeler 026 684 80 80
Migrol SA, Route de l'Industrie 12, 3186 Guin

CHF 1.– RABAIS PAR 100 L

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**



Quel plan de travail choisir?

Granit, céramique, quartz, stratifié ou encore inox… Au moment de choisir son plan de travail, les possibilités sont nombreuses et il n'est pas toujours facile de s'y retrouver. Pourtant, ce choix est important: le plan de travail est certainement l'un des éléments les plus sollicités d'une cuisine. Esthétique, résistance, entretien et budget sont donc autant de critères à prendre en considération.

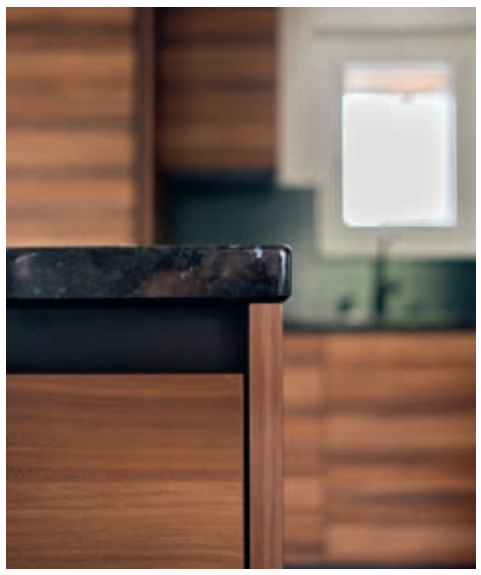
JEAN ROSSIER
Directeur SARINA CUISINE SA

Le granit reste une valeur sûre. Matériau naturel, chaque tranche est unique par ses nuances et son veinage. Il offre une excellente résistance à la chaleur et aux rayures et convient particulièrement bien à une utilisation intensive de la cuisine. Comme toute pierre naturelle, ses caractéristiques peuvent toutefois varier selon le type de granit choisi.
La céramique s'est fortement développée ces dernières années. Très résistante à la chaleur, aux rayures et aux taches, elle offre également un vaste choix de couleurs et de décors. Elle permet notamment de reproduire l'aspect de la pierre naturelle ou du marbre. Attention cependant: malgré sa dureté, un choc important sur une arête peut provoquer un éclat. Résistant ne veut donc pas dire incassable!





Le quartz, composé principalement de minéraux naturels liés par des résines, offre un aspect très homogène et un grand choix de finitions. Sa surface est peu poreuse et facile d'entretien. Il faut en revanche être plus attentif aux fortes températures: contrairement au granit ou à la céramique, il est préférable d'éviter d'y déposer directement une casserole ou un plat brûlant.
Le stratifié reste une solution intéressante et accessible. Les décors ont énormément évolué et permettent aujourd'hui d'obtenir de très beaux rendus, imitant notamment le bois, la pierre ou le béton. Il demande cependant davantage de précautions face à la chaleur, aux rayures et surtout à l'eau au niveau des joints et des découpes.
Enfin, **l'inox,** longtemps associé aux cuisines professionnelles, trouve également sa place dans les cuisines privées. Hygiénique, résistant à la chaleur et intemporel, il développe avec le temps une patine et de petites rayures qui font partie intégrante de son aspect.



Alors, quel est le meilleur plan de travail? Il n'y a finalement pas une seule bonne réponse. Une personne qui cuisine quotidiennement n'aura pas forcément les mêmes attentes qu'une personne privilégiant avant tout l'esthétique ou le budget. L'essentiel est donc de choisir son matériau en fonction de son utilisation, de ses habitudes et, bien entendu, du style recherché.

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

Le groupe d'intérêt pour une utilisation plus judicieuse des fermes désaffectées présente une nouvelle proposition

Dans le canton de Fribourg, le groupe d'intérêt «Utiliser plus judicieusement les fermes désaffectées» lance une nouvelle réflexion visant à favoriser une transformation et une extension plus judicieuses des anciennes fermes situées hors zone à bâtir et qui ne sont plus utilisées à des fins agricoles.

BRUNO RIEDO
Membre du comité de l'APF Fribourg et député au Grand Conseil du canton de Fribourg

Lors de son assemblée générale, qui a également fait office de séance d'information, le 12 septembre à Ueberstorf, le groupe d'intérêt a pu exposer aux quelque cinquante membres présents et aux personnes intéressées, sur le site situé à la périphérie du village d'Ueberstorf, comment une ferme qui n'est plus utilisée à des fins agricoles pourrait bénéficier d'une utilisation plus judicieuse des parties d'exploitation inoccupées. À cette occasion, il a présenté une proposition concrète concernant les futures règles dans le cadre de la mise en œuvre de la loi fédérale 2 sur l'aménagement du territoire (LAT 2) dans le canton de Fribourg.

Le groupe d'intérêt propose d'intégrer les approches territoriales dans la loi

Le groupe d'intérêt propose d'utiliser judicieusement l'ainsi nommée approche territoriale dans la LAT 2. La Confédération a créé cet instrument dans le cadre de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. L'approche territoriale accorde aux cantons une certaine liberté pour les constructions situées en dehors des zones à bâtir, pour autant que soient prises en compte les particularités régionales. Il leur appartient d'intégrer cet instrument à leurs plans directeurs cantonaux.

Le groupe d'intérêt, fort actuellement d'une cinquantaine de membres, dont 21 député·e·s ainsi que de propriétaires de fermes partiellement ou entièrement inoccupées, milite pour que les parties inoccupées d'anciennes fermes, destinées à l'origine à l'exploitation agricole, puissent être transformées en logements ou raisonnablement agrandies. La condition préalable est que les bâtiments soient déjà raccordés aux différents réseaux ou puissent l'être facilement.

À ce sujet, le groupe d'intérêt tient à souligner que sa proposition ne vise PAS la construction de nouveaux bâtiments en zone agricole, mais concerne l'utilisation à des fins d'habitation de volumes inoccupés existants de fermes comportant des parties d'exploitation intégrées et désaffectées (et donc aucunement des annexes indépendantes).

Bruno Riedo, président du groupe d'intérêt, précise: «Notre approche est raisonnable, car elle ne prévoit pas de construire sur de nouveaux terrains, mais d'utiliser des surfaces existantes inoccupées, situées dans des emplacements bien desservis, pour en faire des logements.»

Critères d'évaluation et/ou niveaux d'impact

Franz Walter, membre du comité du groupe d'intérêt, a présenté à l'assemblée le système d'évaluation envisagé



PUBLICITÉ







pour les projets. Le groupe d'intérêt a élaboré deux variantes:

L'une repose sur un système de points attribués selon différents critères, qui seraient octroyés par les services cantonaux dans le cadre de la procédure d'autorisation. Des points seraient par exemple crédités lorsque du démantèlement d'installations devenues inutiles, de valorisation écologique aux alentours du bien ou lorsque la ferme est déjà bien desservie (voies de communications, eaux usées, etc)

La seconde variante repose sur des niveaux d'impact. Lors du dépôt de la demande de permis de construire, les différents éléments du projet y seraient évalués en fonction de leur impact – allant de «détérioration» à «retombées très positives».

Nous considérons ces deux modèles comme base de discussion à l'usage du groupe de travail du canton de Fribourg chargé de préparer la mise en œuvre de la LAT2. Ils visent à montrer qu'une évaluation globale des projets est possible sur la base de critères clairs.

Sur la base des propositions du groupe d'intérêt, le groupe de travail cantonal pourrait définir les critères qui s'appliqueront en définitive et la façon dont ils seront pondérés.

Utilité des directives d'accompagnement

Une fois examinée par le groupe de travail, l'approche territoriale sera soumise au Grand Conseil pour décision. Le groupe d'intérêt est représenté par un membre de son comité au sein du groupe de travail cantonal. D'ici 2028, le Conseil d'État pourrait adopter la version finale de l'approche territoriale, a indiqué Jean-François Steiert, conseiller d'État et chef de la Direction de l'aménagement du territoire, présent lors de la réunion d'information à Ueberstorf. Lors de cette soirée, il a clarifié et évalué le contexte actuel ainsi que les chances possibles de la nouvelle réflexion présentée par le groupe d'intérêt. À cet égard, il estime lui aussi que la réaffectation de parties d'exploitation en logements devrait s'accompagner de directives d'accompagnement, concernant par exemple également des mesures de valorisation des terres cultivables ou de la biodiversité. C'est précisément cet axe que le groupe d'intérêt estime pertinent, confirme son président Bruno Riedo. Il incombe désormais au groupe de travail cantonal de débattre de sa mise en œuvre concrète et de décider lesquelles de ces nouvelles réflexions pourraient être intégrées dans la loi cantonale.

Abolition de la valeur locative

Ce qui changera pour les propriétaires dès 2029.

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

Le 1er janvier 2029 marquera un tournant pour les propriétaires suisses. Après l'acceptation populaire du 28 septembre 2025, l'imposition de la valeur locative sera supprimée pour les résidences principales comme secondaires. En contrepartie, une partie des déductions fiscales liées au logement occupé par son propriétaire disparaîtra aussi. Les frais d'entretien ne seront plus déductibles aux niveaux fédéral, cantonal et communal. Les intérêts passifs privés seront fortement limités: pour un logement occupé par son propriétaire, la déduction hypothécaire ordinaire disparaîtra. Une exception est prévue pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement en Suisse, avec une déduction temporaire et dégressive. Les immeubles loués resteront soumis à des règles différentes.

Les effets varieront d'un ménage à l'autre. Les propriétaires ayant largement amorti leur dette et peu de travaux à prévoir pourraient profiter de la disparition de la valeur locative. À l'inverse, les ménages fortement endettés ou prévoyant d'importantes rénovations perdront des déductions parfois substantielles. Le niveau des taux hypothécaires jouera un rôle déterminant.

Pour les propriétaires fribourgeois, deux éléments sont à relever. Le Grand Conseil a rejeté le 2 septembre 2026 une motion visant à introduire un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Le même jour, il a accepté une motion demandant de maintenir, dans le cadre des compétences cantonales, la déduction des frais d'entretien des immeubles. Il a également maintenu, dans la limite permis par le droit fédéral, des déductions cantonales pour certains investissements énergétiques et travaux sur les monuments historiques.



D'ici fin 2028, il peut être pertinent d'examiner le calendrier des rénovations. Mais il serait imprudent de se précipiter dans des travaux ou un amortissement hypothécaire uniquement pour des raisons fiscales: chaque situation doit être analysée globalement, en tenant compte de la dette, des liquidités, de l'âge du bâtiment et des besoins futurs.





Attention aux coûts liés aux installations extérieures

Les aménagements extérieurs lors de la construction d'une villa, coûts trop souvent oubliés ou sous-estimés. Comment y remédier et leur importance sur la valeur de la construction

LAURENT SAVOY
Membre du Comité de l'APF Fribourg

Lors de la construction d'une villa, les aménagements extérieurs sont très souvent traités comme un poste résiduel et secondaire, alors qu'ils peuvent représenter une somme importance et avoir un impact réel sur la qualité et la valeur finale du bien immobilier.

Pour quelle raison ce poste est-il souvent sous-estimé?

Au moment d'établir le budget, l'attention se concentre naturellement sur le bâtiment, à savoir: terrassement, gros œuvre, cuisine, sanitaires, chauffage, finitions. Les extérieurs sont alors budgétés avec une enveloppe approximative, voire, dans bien des cas, avec une enveloppe minime, voire reportée «après la construction».
Cependant, il est également important de prévoir dans ce poste: les accès et places de stationnement, murs de soutènement, escaliers extérieurs, terrasses et dallages, clôtures, engazonnement et plantations, éclairage extérieur, évacuations et infiltrations des eaux, drainage et raccordements supplémentaires éventuels ainsi que les honoraires et travaux des différents corps de métiers, en particulier les paysagistes.

Comment y remédier?

La meilleure méthode consiste à considérer les aménagements extérieurs comme un poste de charge à part entière du projet dès l'avant-projet, avec un plan et un budget détaillé.
Pour ce faire, je recommande la démarche suivante:

- Établir un plan d'aménagement extérieur en même temps que les plans de la villa
- Faire chiffrer séparément terrassements, murs de soutènements, accès, revêtements, plantations, éclairage, évacuation des eaux, etc.
- Demander des offres avant le début de la construction et non lorsque la maison est quasi terminée
- Distinguer les aménagements indispensables immédiatement et ceux qui peuvent être réalisés dans une étape ultérieure
- Sans oublier de conserver une réserve de 10 à 15% sur ce poste pour les imprévus. Cela évite que les extérieurs soient financés avec «ce qu'il reste» à la fin du chantier, si reste il y a…

C'est également un point important pour une entreprise générale ou un architecte: le maître d'ouvrage devrait connaître dès le départ le coût probable de la maison réellement terminée et habitable, extérieurs compris, et pas uniquement le prix du bâtiment.
Pour une villa individuelle en Suisse, le montant peut rapidement atteindre plusieurs dizaines de milliers de francs, voire nettement davantage pour un terrain en pente nécessitant murs, escaliers et importants terrassements. Il est donc fortement déconseillé de se contenter d'une enveloppe symbolique.

Leur importance sur la valeur de la villa

Les extérieurs ne doivent pas être considérés uniquement comme une dépense. Ils font partis directement et de façon intégrante à la valeur de l'immeuble et à l'attractivité du bien.
Une villa de CHF 1,2 million avec des abords mal terminés, des accès très peu pratiques et un jardin improvisé donnera l'impression d'amateurisme et beaucoup moins qualitative qu'une construction identique disposant d'extérieurs cohérents, soignés et bien intégrés. Lors d'une revente éventuelle, l'acheteur évalue instinctivement le bien dans son ensemble et ne se limite pas seulement au bâtiment. En conséquence, les extérieurs ont une grande importance.
Il faut toutefois distinguer le coût et la valeur: investir CHF 100000.– dans les extérieurs ne signifie pas automatiquement augmenter la valeur vénale de CHF 100000.–. Les éléments fonctionnels, accès, stationnements, drainage, soutènement, terrasse utilisable, etc., ont généralement davantage de valeur immobilière que des aménagements très personnalisés ou luxueux.
Exemple concret pour une villa de CHF 1 million, avec un budget détaillé des aménagement extérieurs et montrer leur incidence sur la valeur finale du bien
L'objectif de cet exemple est de montrer pourquoi prévoir les extérieurs dès le départ évite facilement un dépassement de plusieurs dizaines de milliers de francs.

Exemple de budget réalisé

Hypothèque: parcelle d'environ 700–900 m², terrain modérément pentu, villa de bon standing, terrasse, deux places de parc et jardin aménagé.

Aménagement extérieur	Budget indicatif
Terrassement complémentaire	CHF 15000
Evacuation des eaux, drainage	CHF 10000
Accès à la villa, cheminements	CHF 12000
Deux places de stationnements	CHF 15000
Terrasse extérieure, env. 40 m²	CHF 20000
Murs de soutènement	CHF 20000
Escaliers et bordures	CHF 8000
Terre végétale et préparation terrain	CHF 10000
Engazonnement	CHF 5000
Arbres, haies et plantations	CHF 12000
Clôtures extérieur	CHF 5000

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

Aménagement extérieur	Budget indicatif
Eclairage extérieur	CHF 5000
Divers et petites finitions	CHF 10000
Sous-total	**CHF 150000**
Réserves et imprévus 10%	CHF 15000
Budget à prévoir	**CHF 165000**

Le piège budgétaire

Imaginons que le maître d'ouvrage raisonne ainsi:

Villa CHF 1000000.–
Extérieurs estimés rapidement CHF 50000.–
= projet total CHF 1050000.–

Cependant, une fois le chantier avancé, il arrive le véritable besoin pour les frais extérieurs, qui se montent, dans le cas présent, à environ CHF 165000.–.

Le coût devient alors à:
CHF 1000000.– + CHF 165000.– = CHF 1165000.–
Dépassement par rapport au budget initial: CHF 115000.–
C'est précisément ce qu'il faut éviter lors de l'établissement du devis général.

Quelle incidence sur la valeur immobilière?

Il ne faut surtout pas appliquer la règle suivante, à savoir: CHF 1.– investi = CHF 1.– de valeur supplémentaire.

Quelques points également à retenir:

- La valeur réelle d'un bien dépend surtout de la commune, du terrain et de sa configuration, de la surface habitable, de la vue et du marché local.
- Le principe est cependant important: les premiers francs consacrés aux extérieurs sont souvent ceux qui créent le plus de valeur, parce qu'ils rendent la propriété fonctionnelle et terminée.
- Tous les aménagements n'ont pas la même valeur. Ils peuvent se classer en trois catégories:
  - Indispensables – priorité absolue
    - Accès, stationnement, évacuation des eaux, drainage, murs de soutènement, sécurité de l'escaliers, raccordements, etc.
    - Ils ne sont pas réellement facultatifs et leur absence peut fortement pénaliser la valeur du bien
  - Créateurs de valeur – à privilégier
    - Une belle terrasse proportionnée à la maison, un jardin facile d'entretien, des haies apportant de l'intimité, des cheminements bien réalisés et un éclairage extérieur sobre
    - C'est généralement ici que le rapport coût/agrément/valeur immobilière est le meilleur
  - Agrément ou luxe – à surveiller
    - Piscine coûteuse, cuisine extérieure haut de gamme, pergola sophistiquée, plantations avec des essences d'arbres exceptionnelles, fontaines, grande surface en pierre naturelle, barbecue extérieur, etc.
    - Ces éléments peuvent être magnifiques mais leur coût n'est pas nécessairement répercuté lors de la vente.

Pour conclure et à mon sens et c'est aussi là que se situe le véritable problème:

- Les extérieurs ne devraient plus apparaître comme un complément de fin de chantier, souvent non chiffré et négligé, mais comme une composante intégrale du projet immobilier comme la cuisine, les sanitaires, le chauffage etc.

Bonne construction et n'oubliez pas les extérieurs…

Sources officielles d'informations: diverses sources techniques, immobilières, économiques et bancaires ainsi que l'IA.

Elections au Grand Conseil 2026

Les membres suivants de l'APF nous ont communiqué qu'ils étaient candidats pour les prochaines élections au Grand-Conseil. Pensez à ceux qui défendent la propriété privée au moment de remplir vos bulletins de vote!

Nicolas Bürgisser
Giffers/PLR membre du comité de l'APF

Bruno Riedo
Ueberstorf/UDC membre du comité de l'APF

Andrian Brügger
Düdingen/UDC

Olivier Rumo
St. Silvester/UDC

Achim Schneuwly
Oberschrot/UDC

Herbert Stadler
Düdingen/PLR

Flavio Bortoluzzi
Muntelier/UDC

Rudolf Herren
Lurtigen/UDC

André Kaltenrieder
Sugiez/PLR

Christine Jakob
Murten/PLR

Philipp Wieland
Cressier/PLR

Beat Zbinden
Courtaman/Le Centre

Hubert Dafflon
Grolley/Le Centre

Ben Girard
Posieux/PLR





POLITIQUE

Valoriser plutôt que démolir!

Protégeons nos sites bâtis hors zone

L'APF soutient la propriété foncière. C'est à cet effet que nous vous invitons à signer et faire signer l'initiative.

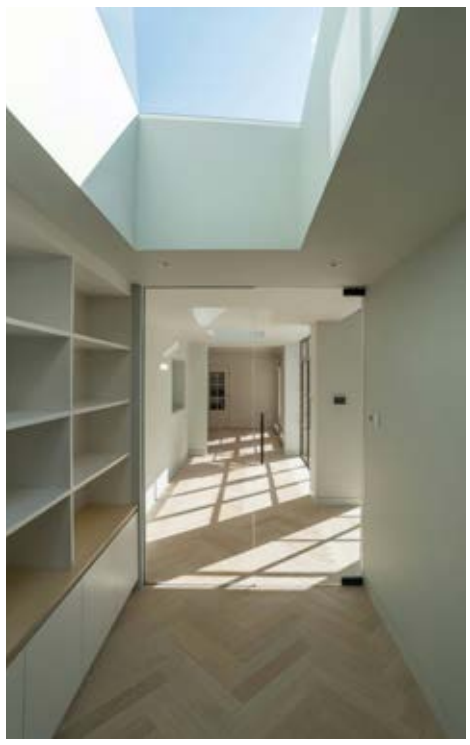


Photo: Jean-Luc Benazet, Unsplash

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire veille depuis 1979 à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Un certain nombre de constructions se situent en dehors des zones à bâtir définies par les cantons; pami elles, figurent des constructions typiques dépositaires d'une certaine identité régionale et profondément ancrées dans leur milieu, qu'elles se trouvent en montagne, en plaine, dans les vignobles ou sur les rivages.

Or à ce jour ce patrimoine collectif ne bénéficie d'aucune protection spécifique et aucun contrat de valorisation n'en permet un usage approprié aux circonstances, en particulier lorsque leur usage premier est abandonné. Ambassadeurs des modes de vie d'avant et de la symbiose entre l'homme et la nature, ces bâtiments constituent un pont identitaire avec les générations futures et représentent une opportunité collective digne d'être mise en valeur. Qui plus est, à une époque où les enjeux écologiques et climatiques sont devenus fondamentaux, ils représentent des modèles de durabilité du fait de leur bilan carbone largement amorti et de leur impact positif sur la nature qui les entoure.

Les initiants demandent à ce que la pérennité de ces sites bâtis soit garantie et qu'ils puissent être mis en valeur selon les dispositions de l'art. 73 de la Constitution fribourgeoise, qui dispose que l'Etat conserve, protège, enrichit et promeut le patrimoine naturel et le patrimoine culturel.

Plus d'informations sur:
nos-sites-batis.ch

NOUS CONTACTER

APF Fribourg
HEV
Association des propriétaires fonciers
Hauseigentümerverband

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

CONSEIL

Permanence juridique à Estavayer-le-lac

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



PUBLICITÉ

