

NEWS

immobilier.ch

Le journal du site d'annonces n°1 en Suisse romande



Printemps 2024

Spécial Fribourg

Tour Invictus

UN DÉFI À LA HAUTEUR

À l'image d'autres grandes villes européennes, Fribourg est en train de se doter d'un gratte-ciel de 60 m. Un exercice de haute voltige. **6-9**



Notre cahier

10 pages
d'annonces
immobilières
dès la page 15

Groupe Grisoni

Le chantier du pôle bois a démarré

4-5



DR

Marché immobilier

L'analyse de Raiffeisen

10-12



DR



Acheter Louer Estimer

cocon bien exposé pour moments partagés



Trouvez votre futur logement **sur le site n° 1***
en Suisse romande

immobilier.ch

tout commence ici

*Nombre d'annonces immobilières de professionnels en Suisse romande

SOMMAIRE

4-5

Le Groupe Grisoni a démarré
le chantier de son nouveau
pôle bois à Vuadens

6-9

Zoom sur la tour Invictus
de Fribourg et le défi
de construire en hauteur

10-12

Analyse d'un économiste
de Raiffeisen sur
l'essor immobilier du canton

13

Un observatoire sur
le logement unique
en Suisse livre ses statistiques

Ce numéro consacré au canton de Fribourg
est une édition spéciale encartée dans
les journaux de La Liberté et La Gruyère,
à retrouver chaque saison.

Retrouvez tous
nos articles
sur immobilier.ch



Editeur: immobilier.ch SA

Directeur de la publication: Claude-Alain Paschoud

Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Julie Müller

Directeur artistique: Pierre Broquet

Tirage: 49'700 exemplaires / 4 fois par an

Envoi emails: 15'000 exemplaires

Publicité: info@immobilier.ch Tél +41 22 307 02 20

Toutes les éditions sont disponibles sur immobilier.ch

IMMO BRÈVES



Freepik

LE PLR VEUT AJOUTER DES ÉTAGES
AUX IMMEUBLES

Pour lutter contre la pénurie de logements, toutes les pistes sont bonnes à explorer. En ce qui concerne le Parti libéral-radical (PLR Suisse et le PLR Urbain), il s'agirait plutôt de rendre possible partout en Suisse la construction d'un ou deux étage(s) supplémentaire(s), comme tente déjà de le faire Genève depuis 2008. En effet, le PLR souhaiterait que les villes adaptent leurs règlements de construction et de zone pour que la hauteur maximale autorisée des bâtiments existants soit augmentée de trois mètres au minimum, là où cela est faisable, et que ces surélévations servent à l'habitation. **JM**

L'IMMOBILIER DURABLE
A-T-IL PLUS DE VALEUR?

Selon un sondage réalisé par le cabinet Wüest Partner auprès des décideurs de plus de 300 entreprises qui investissent dans l'immobilier, les thèmes de durabilité gagneraient en importance dans le cadre des acquisitions. Les facteurs classiques de rendement, de localisation et de micro-situation restent cependant déterminants dans les décisions d'investissement mais il ressort du panel que 42% des investisseurs seraient prêts à payer davantage pour des bâtiments particulièrement efficaces sur le plan énergétique (Minergie-P/-A). **JM**



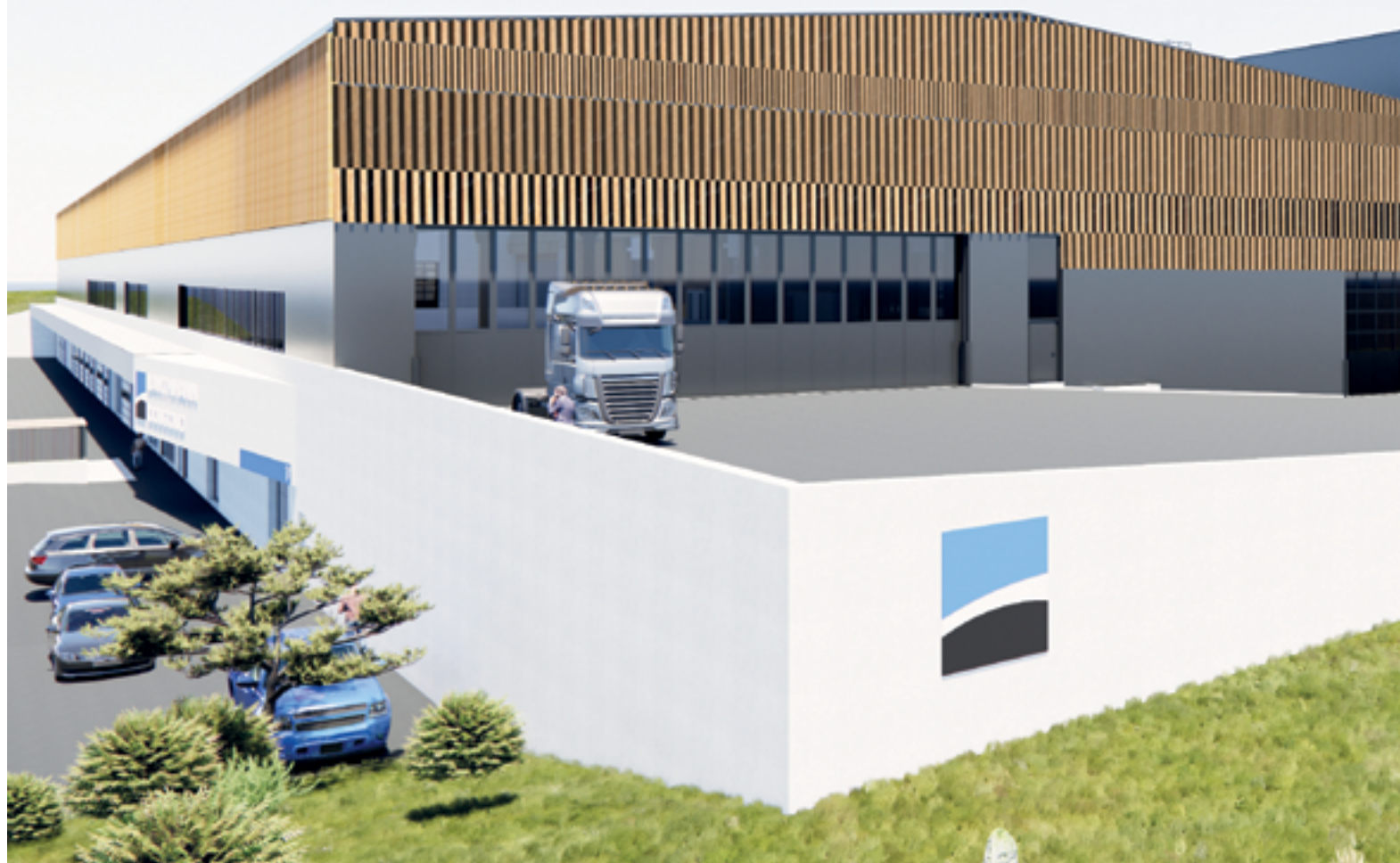
Wüest Partner

LES BÂTIMENTS
SONT MOINS
ÉMETTEURS
DE CO₂

Selon l'inventaire annuel des gaz à effet de serre de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), en 2022, la Suisse a émis 41,6 millions de tonnes d'équivalents CO₂, soit 3,5 millions de moins qu'en 2021. Dans l'ensemble, les émissions étaient 24% inférieures à leur niveau de 1990. Le secteur du bâtiment, en particulier, a réalisé une forte baisse (44% de moins qu'en 1990), qui s'explique en partie par une consommation moindre de gaz et de mazout en raison d'un hiver particulièrement doux. **JM**

Pôle bois

LE GROUPE GRISONI A DÉMARRÉ



Le Groupe Grisoni a débuté le terrassement de son nouveau pôle dédié à la construction bois à Vuadens. Une réponse à l'intérêt pour les matériaux durables.

En novembre 2023, la révision du Plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Vuadens a été validée en ce qui concerne la mise en zone de la parcelle qui accueillera le futur pôle bois du Groupe Grisoni.

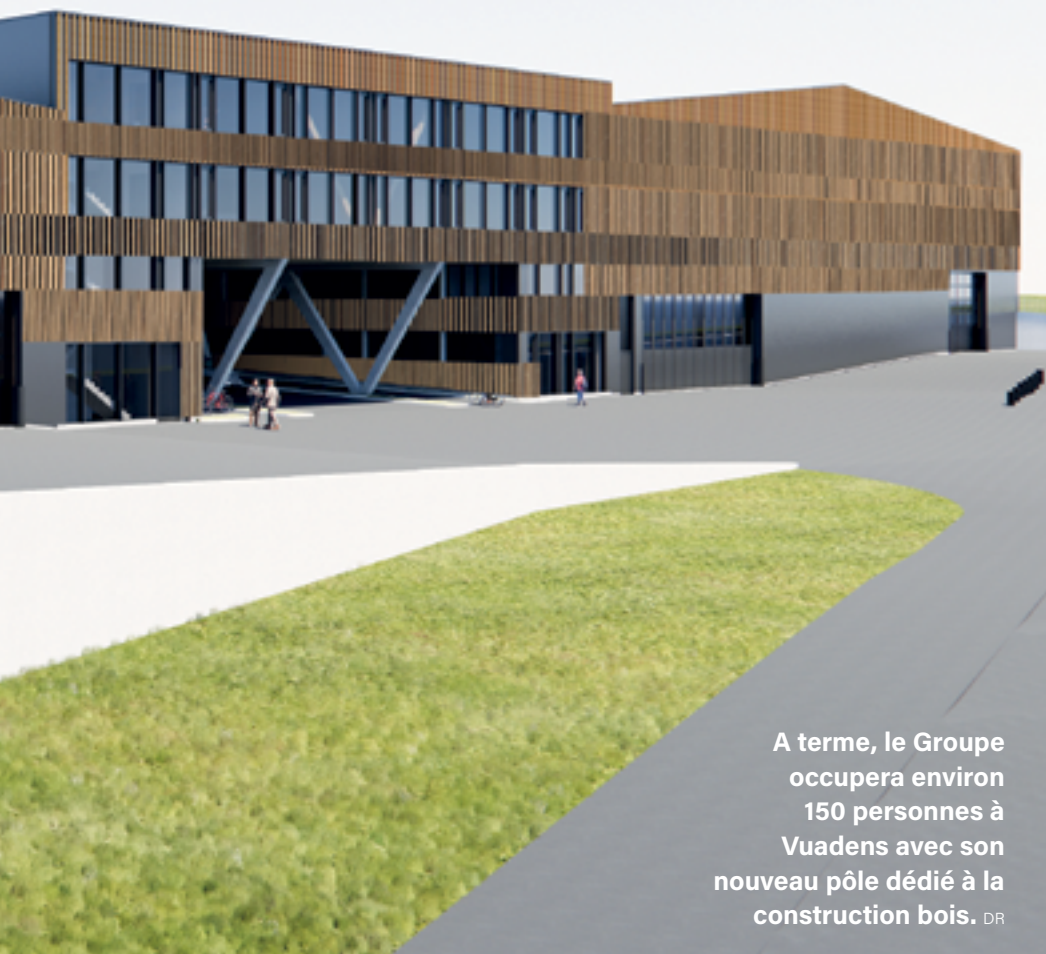
Délivrée en fin d'année dernière, l'autorisation de construire a permis de démarrer les travaux de terrassement. Les futurs bâtiments comprendront notamment les bureaux techniques pouvant accueillir jusqu'à 80 personnes, ainsi que les activités de préfabrication des parois et dalles en bois. La halle de production sera dotée de deux plateaux de 6000 m² chacun. Une seconde halle est prévue dans un deuxième temps, mais dont la construction ne devrait pas intervenir avant 2027.

Plusieurs dizaines de millions de francs d'investissement

De quoi parle-t-on? «Il s'agira d'une halle industrielle de collage de bois (lamellé-collé) à destination de l'industrie du bois, mais aussi des besoins de notre Groupe», explique Louis Risse, directeur général du Groupe Grisoni.

Alors que la première halle devrait être opérationnelle dès janvier 2026, l'ensemble du site sera quant à lui achevé d'ici à 2030. Cela représentera un investissement de plusieurs dizaines de millions de francs. «Nous sommes en train de développer l'outil de production de la deuxième halle», précise le directeur général. En effet, le temps de fabrication de

SON CHANTIER



A terme, le Groupe occupera environ 150 personnes à Vuadens avec son nouveau pôle dédié à la construction bois. DR

ces chaînes de machines est relativement long. Il faut compter près de deux ans pour la livraison.

«Pour la première halle, nous disposons déjà d'un joli outil industriel, avec notamment un centre de taille.» Du matériel performant utilisé par les entreprises Dougoud Construction Bois et par Lanthmann Construction Bois, toutes deux rachetées entre 2020 et 2021 par le Groupe Grisoni. Les activités de ces deux entités sont actuellement basées sur cinq sites: Châtel-Saint-Denis, Epagny, Bulle, la Tour-de-Trême et Gumeffens. D'ici début 2026, elles seront réunies à Vuadens. Cela représente une soixantaine de collaborateurs. «A terme, nous serons environ 150 sur le site de Vuadens», complète Louis Risse.

Le bois-béton devance le béton

«L'idée est de nouer des partenariats avec des charpentiers ailleurs en Suisse. Plus précisément d'industrialiser le processus de fabrication, puis de livrer les pièces aux clients finaux par l'intermédiaire de charpentiers locaux. Nous parlons de divers éléments semi-finis: de charpentes entières, de dalles, d'éléments de parois», décrit le dirigeant.

«Nous voyons de plus en plus d'éléments mixtes dans la construction (bois-béton). Le potentiel de développement est très important. Le mois passé, nos bureaux techniques ont calculé et dimensionné pour la première fois davantage de surfaces brutes de plancher en bois-béton que purement

«Le but est d'offrir la possibilité à nos clients de travailler localement avec du bois de la région.»

en béton, ceci principalement grâce à nos activités sur l'arc lémanique.» Autre changement majeur: désormais ce sont aussi les clients privés qui sont à l'origine de cette évolution, alors qu'historiquement, seuls les maîtres d'ouvrage publics étaient sensibilisés à l'usage du bois.

Beaucoup d'acteurs alémaniques occupent déjà le créneau des éléments préfabriqués et mixtes. La construction d'un nouveau complexe scolaire avec une structure en lamellé-collé à Romont confiée à un groupe d'outre-Sarine n'est qu'un exemple récent parmi d'autres. «Ce savoir-faire existe en Suisse romande. Le but est d'offrir une possibilité à nos clients de travailler localement avec du bois de la région.»

L'impact des changements de normes

Louis Risse connaît bien l'univers du bois puisque sa famille détient la Menuiserie G. Risse à La Roche. «L'intérêt pour le bois s'est développé lorsque les normes anti-feu de la SIA ont été modifiées.» En effet, la norme SIA 265 sur les constructions en bois relative aux structures porteuses est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012.

«Depuis la reprise des entreprises Dougoud et Lanthmann, nous avons presque triplé le chiffre d'affaires des activités bois. Il y a un vrai potentiel.» Par exemple, à la suite d'un concours en entreprise totale, le groupe gruyérien œuvre actuellement sur la construction de nouveaux bâtiments scolaires à Charmey dont les structures et les façades seront entièrement réalisées en bois.

Serge Guertchakoff

Tour Invictus

UN DÉFI À LA HAUTEUR

À l'image d'autres grandes villes européennes, Fribourg est en train de se doter d'un gratte-ciel de 60 mètres. Un exercice de haute voltige qui viendra compléter le panel encore bien maigre des tours résidentielles présentes en Suisse romande.



La vue depuis la tour sera unique. DR

Imaginez-vous: le matin, un café à la main et devant vous, ni plus ni moins qu'un panorama imprenable, éloigné de l'agitation citadine. À vos pieds, la vue lointaine de ce tissu urbain qui s'étend sans cesse vers nos campagnes, se rapprochant des montagnes qui font office de toile de fond depuis votre belvédère. Du calme, de la luminosité et pas de vis-à-vis... mais ceci n'est pas un rêve. Bien que peu répandu pour le moment, l'habitat en tour résidentielle tend aujourd'hui à se multiplier en Suisse.

Des débats tranchés

Malgré une dimension monumentale qui divise dans un pays plutôt plat, la

démographie galopante, la pénurie de logements et le mitage du territoire ne laissent plus guère le choix. Il faut désormais construire et bâtir à la verticale. Les alémaniques l'ont pour leur part déjà compris, avec notamment le cas à Zurich de réalisations telles que la Prime Tower (126 m) et Hardau (93 m) ou à Bâle avec les tours Roche (178 m et 205 m).

Mais en Suisse romande, les débats restent pour l'heure passionnés. Les tours: soit on les aime, soit on les déteste. En témoigne le rejet dans les urnes de la tour Taoua (87 m), à Lausanne, en 2014, qui avait provoqué un tollé et tué dans l'œuf le projet. Pourtant, ce changement d'échelle s'avère inévitable. Preuve en est

à Fribourg, qui jouit d'un développement inégalé et confirme cette tendance avec une tour de 60 m prévue prochainement.

Une attente vertigineuse

Initialement conçue sous le nom de «tour de Beaumont» (en référence au quartier où elle se situe), cette structure aux dimensions atypiques a fortement évolué depuis ses premières ébauches en 2011. Née sous l'impulsion du développeur Laurent Chappuis, directeur de Proxiland Real Estate SA, la mouture initiale de cette tour prévoyait une variété d'activités réparties sur 17 étages. Plus de 1000 m² de galeries marchandes, 88 chambres d'hôtels, un fitness, un res-



Le bâtiment, de taille inhabituelle, montera jusqu'à 60 m. DR

taurant de 70 places ainsi que 45 appartements à vendre, le tout labellisé Minergie et raccordé au chauffage à distance.

Un concept mûr dont le permis avait été délivré mais qui traîna un moment... jusqu'à s'essouffler. C'est à ce moment-là que Thomann Promotion Immobilière entre en jeu. «En 2022, mon neveu Killian Hirsbrunner avait entendu parler de ce projet en stand-by à Fribourg, alors nous avons rencontré Monsieur Chappuis afin de lui proposer de reprendre les rênes de ce développement. Étant donné que nous avons déjà conçu notre propre tour de 54 m à Yverdon (voir encadré) et que nous avons plus de 35 ans d'expérience dans les promotions, il a choisi de nous faire confiance et nous a cédé son bébé», se remémore Claude-Alain Thomann, fondateur de l'entreprise éponyme, basée dans le canton de Vaud.

Puis tout s'accélère...

L'heure est alors au changement, pour le bien du projet. «Il fallait avancer. Or, le problème était que les logements étaient trop grands, trop chers par rapport à la demande du marché, que la taille des surfaces commerciales était elle aussi inadaptée et puis avoir un hôtel, au niveau du financement, restait très complexe. Nous avons ainsi repensé et rebaptisé la tour Invictus», décrit le développeur. Deux étages se sont donc ajoutés, faisant de l'édifice le deuxième bâtiment le plus haut de la capitale fribourgeoise, après la cathédrale Saint-Nicolas (74 m) mais devant le NH Hôtel (57 m).

En parlant d'hôtel, celui qui devait occuper la tour a été remplacé par des logements adaptés aux seniors, 56 au total (achetés par un fonds immobilier), dont les seuils, salles de bain, ascenseurs ou encore buanderies seront équipés pour la mobilité réduite (sans être médicalisés). De quoi favoriser la mixité intergénérationnelle car plus haut, dans les étages supérieurs, 72 appartements seront construits (contre 45 planifiés au départ), tous munis de balcons et d'une vue à couper le souffle sur les Préalpes fribourgeoises ou sur la ville de Fribourg. Enfin, seuls 522 m² seront dédiés aux surfaces commerciales. En tout, c'est donc 128 nouveaux appartements qui seront construits.



Ainsi organisé, tout a pu ensuite aller très vite pour le projet. «Nous avons signé en octobre 2022 avec Laurent Chappuis, puis le bureau d'architectes a travaillé jour et nuit à nos côtés pour déposer le projet à l'enquête publique en mars 2023, où seulement 36 oppositions ont été signalées pour finalement être levées par la commune», témoigne Claude-Alain Thomann. Un processus accéléré «que l'on doit notamment à l'agilité de notre petite entreprise, assure le promoteur. C'est un des paramètres qui a fait la différence, nous sommes au four et au moulin et gérons tous nos dossiers de A à Z».

Autre élément qui aura favorisé ce record de vitesse: le hasard du calendrier. «Nous sommes arrivés en bout de course. Monsieur Chappuis avait fait le plus dur en faisant accepter le projet. Nous l'avons adapté

mais entre le jour où vous achetez le terrain, vous le financez, vous obtenez le permis de construire et vous faites face aux recours, développer une tour est un vrai parcours du combattant», souligne le Vaudois.

Un enjeu de taille

Un parcours du combattant qui vaudra le nom d'Invictus à toutes les tours réalisées par Thomann Promotion Immobilière. «Construire des tours aujourd'hui n'est pas encore rentré dans les mœurs, ce n'est pas si simple. Une fois que toutes les difficultés et oppositions sont dépassées, vient le souci de la technique car lorsque vous bâtissez au-delà de 25 m, tout change», pointe Claude-Alain Thomann. Désenfumage, normes anti-feu, ventilations, canalisations... s'élever en hauteur relève véritablement du casse-

tête. Bien qu'un premier travail d'analyse ait pu être pratiqué en amont à Yverdon, la tour Invictus de Fribourg a donné du fil à retordre aux équipes.

Les différents mandataires ont d'ailleurs joué un rôle primordial sur ce type de projet d'après le promoteur: «Il faut une bonne dose de compétence mais aussi des gens qui n'ont pas peur de travailler sur des bâtiments de cette hauteur. Les spécialistes qui veulent opérer sur des gabarits qui sortent de la normalité (de plus de 25 mètres) ne courent pas les rues.» Pour cet essai, Thomann Promotion Immobilière a ainsi pu compter sur l'aide de QUBB Architectes, de la Banque cantonale de Fribourg ou encore de Grisoni-Zaugg.

Un travail de fond qui aura demandé de penser chaque détail. «Prenez le net-

La course aux gratte-ciel: dix exemples de projets et réalisations de tou



1. Tour Bel-Air
(19 étages)
Lausanne.
Première de Suisse
Construite en 1932.



2. Tours du Lignon
(26 et 30 étages)
Vernier.
Plus hauts bâtiments
du canton.
Érigées dans les
années 1960.



3. Tour de Carouge
(22 étages)
Carouge.
Faisant partie d'un
ensemble de six
immeubles.
Plus haute tour (et der-
nière) livrée en 1973.



4. Tour Invictus
(17 étages)
Yverdon.
Remplace un ancien
silo à grains.
Inaugurée en 2019.



5. Tour Opale
(19 étages)
Chêne-Bourg.
Défi d'une réalisation
durant la pandémie.
Terminée
en mai 2020.



6. Tours de Pont-Rouge
(15 étages pour
la plus haute)
Lancy.
Nouveau quartier
d'affaires.
Livrées en 2023.

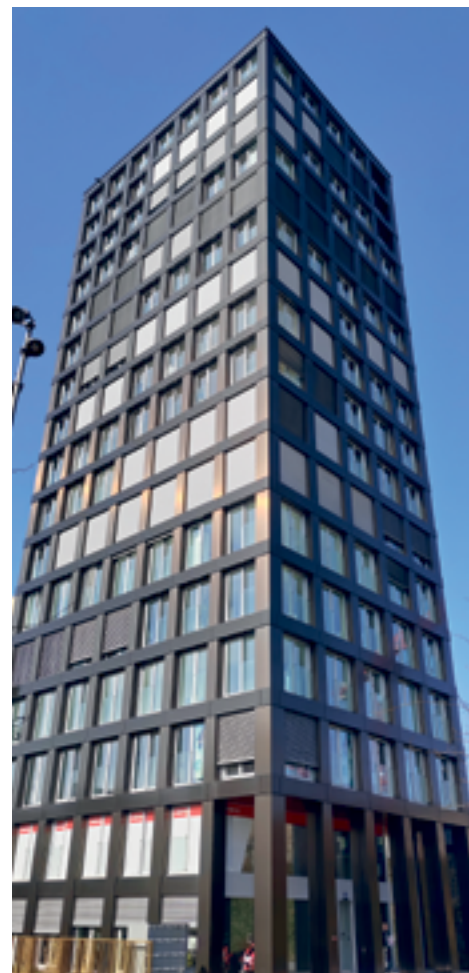


toyage des vitres. À Yverdon nous devons faire intervenir un cordiste avec une nacelle à chaque fois qu'une tempête de sable a lieu ou qu'un store se coince, cela coûte très cher». Alors, pour cette tour fribourgeoise, des balcons ont été prévus. Ce qui implique en outre d'effectuer des concessions, en particulier concernant l'innovation. «Ériger une tour est déjà expérimental en soi alors il faut être prudent et savoir où l'on met les pieds avant de se lancer. Le public est très exigeant avec ce type de produit alors nous avons évité les conceptions en bois et les technologies disruptives, car elles ne font pas partie de notre domaine de compétences», appuie le développeur. Parmi elles, des panneaux photovoltaïques en façade avaient été évoqués afin d'augmenter la quantité de solaire déjà installé sur le toit mais le choix de la sûreté a été privilégié.

Les choses sérieuses commencent

Dans l'attente du résultat final (agendé à février 2027) et de la nouvelle silhouette que donnera ce gratte-ciel à Fribourg, le chantier s'active. Les travaux préparatoires et le terrassement de 16'500 m³ de terrain sont en cours depuis janvier mais le succès de la commercialisation des appartements donne déjà un avant-goût de l'accueil très positif que les futurs habitants lui feront. Une réussite de plus pour Claude-Alain Thomann qui ne compte pas en rester là: «Si l'occasion de concevoir une troisième tour se présente, je ne serai pas contre», conclut-il. L'avis de recherche est donc lancé. Reste à voir si cet élan de verticalité contagieux en Roman-die marquera le début d'une nouvelle ère architecturale...

Julie Müller



Zoom sur la tour Invictus d'Yverdon

Plus haut bâtiment habité d'Yverdon-les-Bains, la tour Invictus est depuis quelques années le nouveau point culminant de la ville. Intégré dans un plan de quartier de 1994 visant à réaffecter des friches industrielles, cet édifice situé entre l'avenue Haldimand et la ligne CFF Lausanne-Yverdon a été érigé à l'emplacement d'un ancien silo à grain Landi de 1970, démoli pour l'occasion. Des travaux de grande ampleur menés par l'entreprise de développement Thomann Promotion Immobilière et le bureau Dolci architectes de 2016 à 2019, débouchant sur une tour de 54 m de haut (17 niveaux) et offrant à présent 1140 m² de surfaces administratives ainsi que 29 appartements. Un immeuble d'un gabarit équivalent au précédent mais aux volumes plus contemporains surplombe désormais le centre-ville, se distinguant par sa transparence et ses façades dont les reflets jouent avec le soleil au fil des heures.

rs romandes par ordre chronologique



7. Tour Pictet
(24 étages)
Carouge.
Extension du siège
actuel de la banque
avec logements.
En cours de
réalisation.



8. Tour Tilia
(27 étages)
Prilly.
Sera composée d'un
mix béton-bois.
Pose de la première
pierre fin avril 2024.



9. Tour des Cèdres
(36 étages)
**Chavannes-
près-Renens.**
A la particularité
d'être recouverte
de végétation.
Mise à l'enquête.



10. Tour de l'Étoile
(27 étages)
Carouge.
Quartier en
mutation du PAV.
Autorisation
de construire
approuvée.

Étude exclusive menée par Raiffeisen Suisse



Le quartier des Portes du Lac (Estavayer-le-Lac) accueillera à terme plus de 1500 habitants. DR

FRIBOURG EN PLEIN ESSOR

Le marché immobilier du canton de Fribourg est florissant. Une intense activité de construction, des prix plus abordables combinés à la proximité de l'agglomération bernoise et de l'Arc lémanique ont entraîné une croissance démographique très dynamique au cours de la dernière décennie. Cela a entraîné une forte hausse des prix de l'immobilier. Le canton reste néanmoins particulièrement attractif pour les propriétaires et ceux qui souhaitent le devenir.

En plus de ses villes au riche patrimoine historique, de la beauté de ses paysages et de ses spécialités culinaires réputées loin à la ronde, le canton de Fribourg se distingue par une croissance démographique exceptionnellement dynamique par rapport au reste de la Suisse. Ces dix dernières années, le canton a toujours figuré parmi les régions du pays à la plus forte croissance. Ainsi, entre 2012 et 2022, sa population a augmenté de 15%, alors que celle de la Suisse n'a progressé que de quelque 10%. Pour une région essen-

tiellement rurale et sans grandes villes, cette évolution démographique peut paraître à première vue surprenante. Il y a cependant de très bonnes raisons qui expliquent que le canton soit devenu ces dernières années un véritable «hot spot» pour les nouveaux arrivants.

A commencer par sa situation géographique, qui motive certainement sa forte popularité. Situé entre l'agglomération de notre capitale nationale et le pôle économique de l'Arc lémanique, il offre à nombre de ses habitants une combi-

naison attrayante de charme rural et de proximité avec les centres économiques. Le bilinguisme est également un facteur déterminant dans l'attractivité de Fribourg. Grâce à lui, les obstacles à la mobilité sont faibles, tant pour les Romands que pour les Suisses alémaniques. Un regard sur la répartition régionale de la croissance démographique nous montre toutefois que ce sont surtout les régions francophones limitrophes du canton de Vaud qui ont été les principaux moteurs de cette forte croissance cantonale (voir carte).

Les avantages de la situation géographique ne suffisent évidemment pas à eux seuls à expliquer le développement dynamique de la population. Une telle croissance nécessite en effet un approvisionnement suffisant en logements grâce à une activité de construction soutenue. Sur ce point également, le canton de Fribourg s'est distingué ces dernières années en comparaison nationale. Jusqu'à la veille de la pandémie de Covid, un grand nombre de nouveaux logements avaient été planifiés dans le canton. Et en particulier dans les régions qui ont récemment connu une croissance particulièrement forte (voir graphique).

Terrains à bâtir abordables

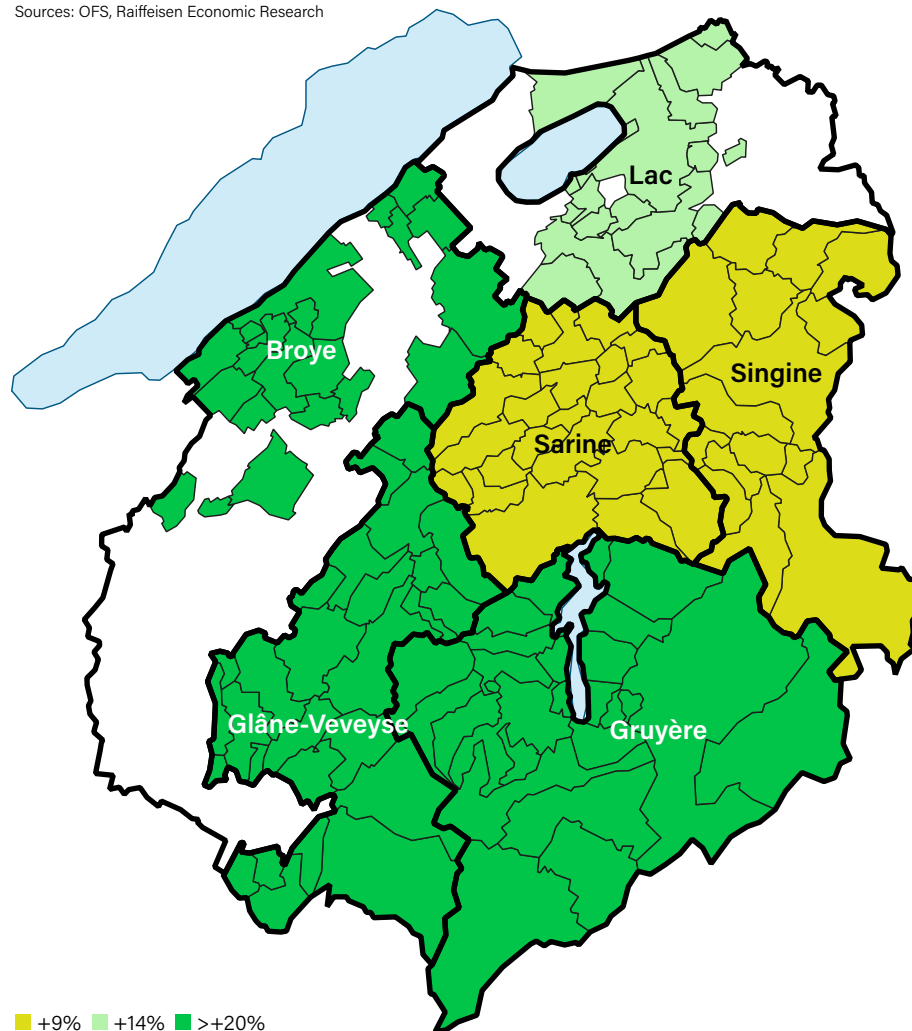
Comme dans d'autres cantons structurellement comparables, on a beaucoup bâti à Fribourg lors du boom de la construction de logements dû au contexte de taux bas de la dernière décennie. En effet, contrairement aux grands centres urbains et à leurs agglomérations, il était encore possible d'y trouver suffisamment de terrains à bâtir abordables, que ce soit en tant qu'investisseur immobilier institutionnel ou en tant que futur propriétaire d'une maison individuelle. Mais à la différence d'autres cantons, cette activité de construction très intense n'a pas conduit à un fort excédent de logements vacants. La plupart des maisons et des appartements nouvellement construits ont pu être absorbés sans problème par les nombreux ménages qui se sont installés dans le canton.

En définitive, le fait qu'il y ait eu suffisamment de logements à disposition explique en grande partie la croissance de la population. Cela contraste avec le contexte des villes de l'Arc lémanique, où il reste peu de terrains à bâtir non construits. Bien que certaines régions continuent de planifier un nombre relativement important de projets, le grand boom de la construction touche désormais à sa fin, y compris dans le canton de Fribourg. Les défis structurels de plus en plus importants à l'échelle nationale (pénurie de terrains à bâtir, lente densification, afflux d'oppositions) freinent ici aussi l'activité de construction.

Croissance de la population

Entre 2012 et 2022, en %

Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

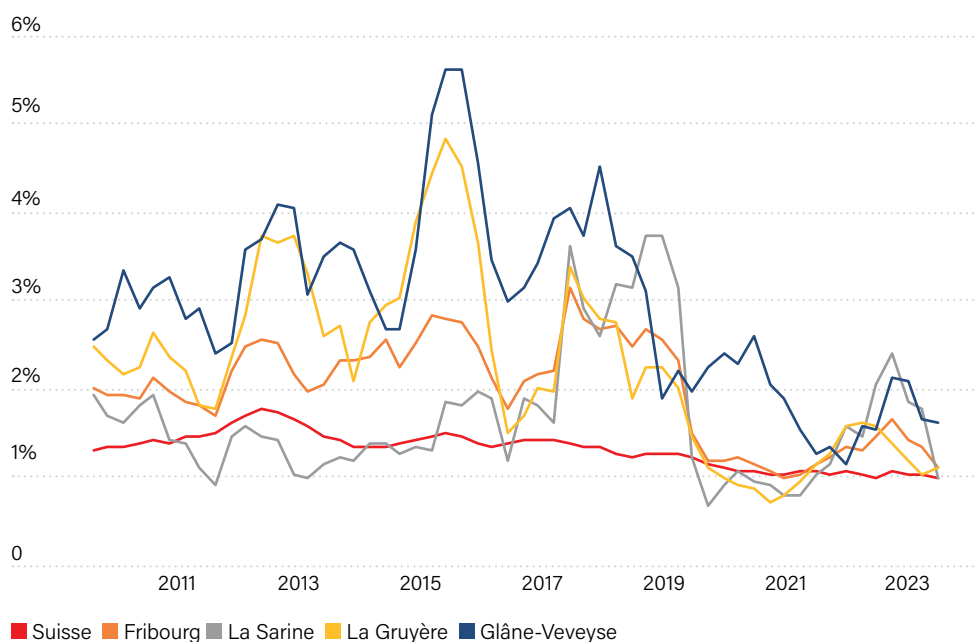


■ +9% ■ +14% ■ >+20%

Demandes de permis de construire

Nombre de logements dans les demandes, en % du parc résidentiel

Sources: OFS, Docu-Media, Raiffeisen Economic Research





Fraîchement sorti de terre, le Parc de la Fonderie a offert 226 nouveaux logements aux Fribourgeois. DR

Pourtant, on ne peut toujours pas résumer le phénomène à l'augmentation du nombre de logements disponibles dans le canton. Les prix des objets y sont également souvent nettement plus abordables, que ce soit par rapport à la Suisse ou aux régions voisines au nord et au sud. Cela pourrait donc également expliquer pourquoi les résidents d'autres régions ont choisi de s'installer à Fribourg. Ces dernières années, il était non seulement plus facile d'y trouver un logement adéquat, et un changement de canton permettait aussi dans de nombreux cas d'économiser facilement sur les frais de logement. Les prix plus bas ont sans doute eu un effet incitatif pour les futurs propriétaires des régions voisines, où les prix sont élevés.

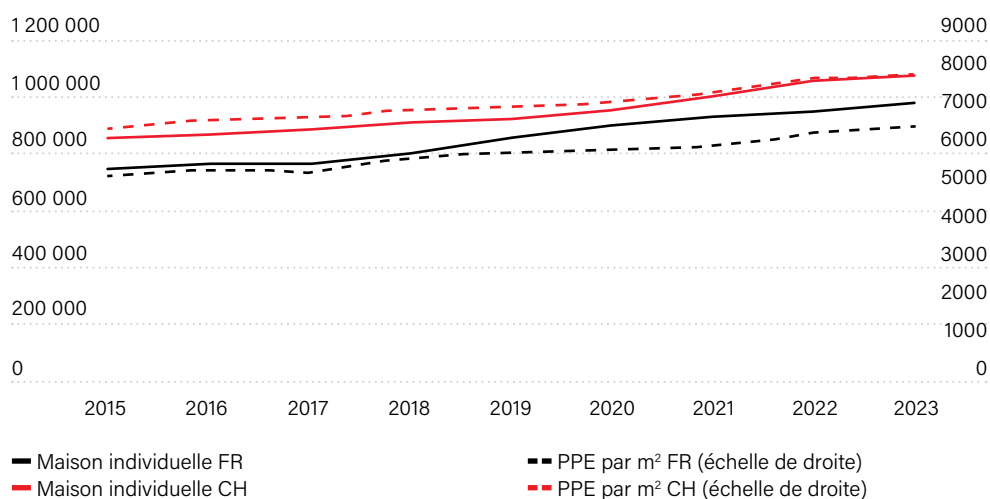
Des prix plus accessibles

En effet, le rêve de posséder son propre logement était encore réalisable dans le canton de Fribourg pour nombre d'entre eux. Cette forte demande s'est accompagnée d'une hausse significative des prix (voir graphique). Les personnes déjà propriétaires de leur logement ont ainsi pu se réjouir de la plus-value réalisée. Dans l'ensemble, l'évolution des prix a suivi la dynamique nationale. Cependant, la forte augmentation de l'offre due à l'intense activité de construction a empêché tout effet

Prix des transactions pour la propriété

En CHF, médiane

Sources: OFS, Docu-Media, Raiffeisen Economic Research



de rattrapage important du niveau des prix fribourgeois. Les maisons individuelles y sont donc toujours nettement moins chères par rapport à la moyenne suisse. Le canton reste donc très attractif pour les futurs propriétaires.

Les effets de déplacement vers le canton de Fribourg devraient continuer à alimenter une demande soutenue pour l'immobilier local. En effet, face à la pénurie de logements qui se propage dans tout le pays à partir des grands centres, les nouveaux

arrivants en provenance des régions limitrophes devraient rester nombreux. En raison de la nette diminution de l'activité de construction, les taux de vacance baissent désormais rapidement à Fribourg également. Les logements se font donc de plus en plus rares, ce qui se traduira bientôt par une hausse des loyers et des prix. L'immobilier dans une grande partie de Fribourg continuera de gagner en attractivité et reste un investissement profitable.

Michel Fleury,
économiste de Raiffeisen Suisse

Statistiques

UN OBSERVATOIRE UNIQUE EN SUISSE

Depuis maintenant près de trois ans, une association fruit d'un partenariat public-privé publie tous les trois mois les données relatives au logement pour les villes de Fribourg, Bulle, et, depuis peu, Estavayer.

C'est un petit exploit! Aucun autre canton n'y était encore parvenu. L'USPI Fribourg, l'Asloca, la Chambre Immobilière, la Banque Cantonale de Fribourg, Raiffeisen ou encore l'Etat sont parvenus à se mettre d'accord pour que la Haute Ecole de Gestion (HEG) du canton de Fribourg, en l'occurrence la professeure Maryline Pasquier, mette en place ce formidable outil statistique.

Que vous souhaitiez connaître à la dernière date de référence (31.12.2023) la grille des loyers en Ville de Fribourg, selon la taille de votre logement et votre quartier, c'est possible. Le taux de couverture en Ville de Fribourg est supérieur à 62%. L'Observatoire reçoit actuellement, puis anonymise, les loyers de 12'468 logements en Ville de Fribourg, 5943 à Bulle et 1030 à Estavayer, 4^e commune du canton avec près de 10'000 habitants.

Comme le déclarait récemment Gilberte Schär, présidente de l'Observatoire et de l'USPI Fribourg: «L'objectif est d'étendre les mesures dans les principales villes du canton». Rappelons que l'Observatoire avait démarré avec les données obtenues en Ville de Fribourg à partir de décembre 2018, avant de poursuivre avec Bulle fin 2021, puis Estavayer voici une année. Outre les loyers des douze derniers mois, l'Observatoire logement et immobilier communique aussi la vacance locative par pièces, la vacance locative selon l'âge du bâtiment (inférieur ou supérieur à 5 ans), la durée de relocation des logements, et enfin, le taux de rotation des locatifs avec



Plus de 65% des logements de Bulle font partie du panel qui permet à la HEG de fournir des données précises. DR

changement de bail. A ce propos, on peut comparer ce taux de rotation année par année (de 2019 à 2022) pour la capitale en fonction du nombre de pièces. Par exemple, les studios ont vu leur taux de rotation passer de 30% en 2019 à un peu plus de 24% en 2022.

Il est aussi possible, mais uniquement pour la Ville de Fribourg, de connaître l'occupation des chambres d'étudiants selon la tranche de loyers bruts. Ainsi, à fin 2018, il n'y avait que trois biens (un studio et deux appartements de deux chambres) qui n'étaient pas occupés en Ville de Fribourg. Par comparaison, à fin 2023, 14 logements (dans la tranche 450 à 499 CHF de loyer brut) étaient vacants. A Bulle, il n'y a pas de données sur les logements pour étudiants. En revanche, on peut aussi voir l'évolution du taux de rotation entre 2019 et 2022 selon le type de logement.

Ainsi, on constate que le taux de rotation pour les six pièces n'a cessé d'augmenter : passant de 21% en 2019 à 25% en 2020, puis à 28% en 2021, et enfin, dernière date indiquée, 32% en 2022.

Bien entendu, les personnes intéressées (www.immolab-fr.ch) pourront aussi comparer les loyers pour des logements avec un nombre de chambres identiques entre les trois villes. Le loyer moyen le plus élevé pour un studio est à Bulle (CHF 735.-) et le plus bas à Estavayer (CHF 640.-). Tandis que pour un 4 pièces, Fribourg (CHF 1547.-) est devant Bulle (CHF 1481.-) et, logiquement, devant Estavayer (CHF 1361.-). Cela étant, si l'on ne prend en compte que les logements neufs (max 5 ans), alors Estavayer (CHF 2430.-) serait devant Fribourg (CHF 1866.-) pour les appartements de 4 chambres. A découvrir.

Serge Guertchakoff

Barnes Fribourg

NOTRE EXPERTISE SE NOURRIT D'UN ANCRAGE TRÈS FORT SUR LE TERRAIN



Particulier et dynamique, le marché immobilier dans le canton de Fribourg est resté fortement attaché à ses codes et à ses manières. Mais après un succès croissant, certains aiment agiter les esprits parlant de bulle et de crises, alors qu'il ne faut y voir qu'un cycle naturel. Et pour le traverser, rien de mieux que d'être accompagné par des spécialistes de l'immobilier, qui sont également des membres de la communauté. Rencontre avec Patrick Zingg, responsable de l'agence Barnes Fribourg, footballeur et vétéran du secteur bancaire.

Une région particulière

Le canton riche de son histoire, sa culture et son architecture est également la région où Jérôme Félicité, président et directeur général du groupe Barnes Suisse y trouve une partie de ses racines. Mais au-delà de ces aspects, la région présente également des opportunités uniques, notamment à Bulle. Le marché immobilier du canton de Fribourg, nous explique Patrick, diffère nettement des pôles urbains comme Genève ou Lausanne. Loin des villas et autres biens dépassant les 7 chiffres, il n'en de-



Patrick Zingg,
responsable
de l'agence
Barnes Fribourg

meure pas moins qu'il dispose de biens d'exceptions, soumis à la même tension croissante et l'évolution des attentes du reste de la Suisse. Toutefois, en matière de vente-acquisition, les personnes préfèrent s'adresser à ceux qui leur sont proches au niveau de leur district. Une condition qui ne peut être remplie qu'avec une approche personnalisée et humaine, issue d'un partage profond avec la communauté. Le succès de BARNES Fribourg s'explique par la combinaison d'un formidable réseau local et d'un ancrage très fort sur le terrain.

Synergie au sein du réseau de la marque

Le lien de confiance avec les personnes locales favorise et renforce les recommandations, qui sont au cœur de la réussite de toute agence. Mais alors, comment pallier

la distance dans un aussi vaste canton ? Par le travail de concert et l'échange avec les autres agences Barnes. Ainsi, dans la région proche de la pointe sud du lac de Neuchâtel, le travail se fera en étroite collaboration avec l'agence Barnes d'Yverdon. Tandis que dans la région de la pointe nord du lac, ce sera avec l'agence de Neuchâtel.

Barnes Fribourg ne se limite pas au résidentiel. En collaboration étroite avec Barnes Commercial et le département des projets neufs, l'agence offre un spectre complet de services immobiliers, illustré par des projets d'envergure comme celui d'Estavayer-le-lac ou 40 appartements sont en vente. Cette approche assure une réponse adaptée à chaque besoin, du terrain à la promotion immobilière.

L'achat ou la vente immobilière, souligne Patrick, ne se résume pas à une simple transaction. Il s'agit d'un parcours semé d'émotions et de décisions cruciales. Pour cela, il faut choisir un courtier qui place la confiance et le contact humain avant tout, des valeurs incarnées par Barnes à chaque étape du processus.

Annonces immobilières

NOTRE CAHIER IMMOBILIER DES BIENS À LA VENTE ET À LA LOCATION

Les annonceurs présents dans ce numéro:

USPI FORMATION	15
CONCORDE CAPITAL IMMOBILIER	16
CNC IMMOBILIER SA	17
NAEF IMMOBILIER FRIBOURG SA	18
PROGIN & GRANGIER IMMOBILIER	18
CF IMMOBILIER COMPAGNIE FONCIERE SA	19
RE/MAX IMMOBILIER BULLE	20
ALC CONSEILS IMMOBILIERS	20
IMMO-R	21
FAVRE-NAUDEIX IMMOBILIER	22
GRUYERE IMMO	23
WECK, AEBY & CIE SA	24



Retrouvez toutes les annonces des biens à la vente et à la location des agences immobilières romandes sur immobilier.ch

uspi⁺formation

La référence romande des compétences immobilières

Formez-vous à Fribourg en 2024 pour obtenir des bases solides dans tous les domaines de l'immobilier !

Vous désirez vous lancer dans l'immobilier et découvrir les différentes voies qui s'offrent à vous ?

Vous êtes un nouveau collaborateur de l'immobilier avec peu d'expérience et souhaitez aller plus loin en consolidant vos fondamentaux ?

Vous trouverez sans doute, dans notre catalogue, la formation de base qui vous permettra d'approfondir vos connaissances ou certaines spécificités du domaine d'activité dans lequel vous évoluez.

Découvrez-les et inscrivez-vous vite !

2503 participants formés en 2023
144 sessions de formations en 2023

www.uspi-formation.ch

021 512 20 00

info@uspi-formation.ch

Lausanne - Fribourg - Valais - Genève - Neuchâtel online

Immobref

Le 23 mai 2024 à 18h
(durée 2h30)

GRATUIT
et apéritif offert

Immostart+

Du 11 au 14 juin 2024
(3 jours)

Immobase

Du 12 sept. au 19 déc. 2024
(11 journées + une
½ journée d'examen)

NOUVEAU



Prochainement dans le canton de Fribourg, district de la Glâne, à Chavannes-les-Forts, nous allons construire 4 charmants immeubles de 32 appartements, avec de magnifiques jardins ou terrasses, face à une vue exceptionnelle et panoramique.

Du 2,5 pces au 5,5 pces tous, auront de très belles surfaces habitables :

De 78 m² pour les 2,5 pces
à 130 m² pour les 5,5 pces

Jardin privatif de 94 m² à 278 m²
Terrasse de 12 m² à 25 m²
De CHF 465'000.- à CHF 835'000.-

Vous serez à :

3 minutes de la gare de Siviriez
5 km de Romont
11 km d'Oron
17 km de Bulle
20 km de Lausanne
24 km de Fribourg

**NOUVEAUTÉ UNIQUEMENT
DANS LE CANTON DE FRIBOURG :**

**PAS DE DROIT DE MUTATION A PAYER SUR
LE PRIX DE VENTE JUSQU'A CHF. 500'000.-**

ECONOMIE DE CHF 15'000.-

Venez visiter sur place, week end y compris, notre équipe est à votre disposition :

078 638 52 24

<https://www.horizon-de-chavannes-les-forts.ch>
sg@cc-immo.ch



concorde
CAPITAL IMMOBILIER

**Expert immobilier
depuis 2002**





NEYRUZ CHF 790'000.-
Appart lumineux de 4.5 pièces avec grande terrasse

Chantier en cours



GRANGES-PACCOT dès CHF 650'000.-
3.5 et 4.5 pièces neufs, livraison décembre 2024



CORMINBOEUF CHF 695'000.-
3.5 pièces neuf de ~91m² nets, livraison été 2024



COURTEPIN CHF 870'000.-
Villa individuelle rénovée de 6 pièces, 140 m² habitables



CORMINBOEUF «L'Orée de la Forêt» dès CHF 1'150'000.-
Villas individuelles groupées de 6 pces, livraison début 2025



VILLARS-SUR-GLÂNE CHF 1'450'000.-
Magnifique attique de plus de 150 m² nets, belle vue



FRIBOURG CHF 1'460'000.-
Magnifique villa individuelle groupée de 7. 5 pièces, ~196 m²



LE MOURET CHF 1'750'000.-
Propriété individuelle de 9.5 pièces avec piscine chauffée

naef

Votre partenaire immobilier au cœur de Fribourg.

Gestion locative | Projets neufs | Courtage | PPE



Foncièrement

Fribourgeois

T +41 26 309 28 88

naef.ch



UN MANDAT DE COURTAGE, ÇA SE CULTIVE !

• CHAMPAGNE ET FESTIVITÉS

• VENTE RÉUSSIE

- ESTIMATION
- DOSSIER DE VENTE
- RECHERCHE D'IDÉES ET CRÉATION D'ANNONCES PUBLICITAIRES
- HOMESTAGING
- NÉGOCIATIONS
- RENSEIGNEMENTS
- PROSPECTION PROACTIVE
- ACTE NOTARIÉ
- PHOTOS
- VISITES
- MARKETING
- COMMUNICATION

1 gestion de PPE

Nous administrons tout simplement plus de 120 bâtiments dans tout le canton de Fribourg !

2 courtage vente - estimation - conseil

Nous sommes là pour vous accompagner dans vos différents projets de vie !

merci pour votre confiance



PROGIN &
GRANGIER
IMMOBILIER

COURTAGE ET GESTION DE COPROPRIÉTÉS
026 913 78 69 - www.progin-grangier.ch

VILLARLOD Résidences de la Planchetta

3 4 villas jumelées

4.5 pcs

Surface habitable : 145 m² + sous-sol

Dès CHF 795'000.-

www.residenceslaplanchetta.ch



AVEC PERMIS DE CONSTRUIRE



ROMONT La résidence des Biolettes

3 3 appartements PPE de 4.5 pcs

Surf habitable : 133 m² avec terrasses/balcons exceptionnels de 60 m²

Dès CHF 795'000.-

www.laresidencedesbiolettes.ch



CF IMMOBILIER
COMPAGNIE FONCIÈRE SA

ROUGEMONT | GSTAAD | CHÂTEAU-D'ŒX | BULLE

T. 026 921 05 05
www.cfimmobilier.ch

LA ROCHE À 15 min de Bulle et Fribourg

Appartements neufs de 3,5 pcs

à 5,5 pcs en duplex

Situation idéale, proche des commodités

Dès CHF 490'000.-



BROC Magnifique appartement terrasse de 5.5 pcs

Surface habitable de 190 m²

Terrasse panoramique de 106 m²

CHF 1'280'000. -

+ 2 places de parc en sus.





RE/MAX

Bulle

RE/MAX Immobilier Bulle

Immo'Stef Sàrl

Rue du Château d'En Bas 31 - 1630 Bulle

Tél. 026 916 15 30 www.remax.ch/fr/ib/bulle

RE/MAX Immobilier Bulle, une société de courtage aux services de ses clients

C'est en avril 2021 que la société Immo'Stef Sàrl fut créée afin d'acquérir la franchise RE/MAX. Son gérant, Stéphane Uldry, enfant du Pays de Gruyère, après un parcours professionnel qui l'a amené à travailler quasiment dans tous les cantons romands, est revenu à son pays natal avec désormais les Alpes, le lac Léman dans le cœur et le Moléson dans sa demeure.

Les gens font confiance aux marques fortes

Chez RE/MAX, la qualité est synonyme d'expertise, d'expérience et de compétence professionnelle. Ce n'est pas pour rien que des milliers de vendeuses et de vendeurs de biens immobiliers font confiance à notre marque mondialement connue. Notre degré de notoriété élevé nous assure une meilleure perception et reconnaissance sur le marché. Des conditions justes et une communication franche, tout au long du processus, sont pour nous une évidence. RE/MAX ne fait pas de promesses en l'air. Cela implique notamment que les honoraires ne sont dus qu'une fois la transaction effectuée – sans frais cachés et toujours en toute transparence.

Notre équipe de courtières, courtiers et spécialistes vous proposent des prestations de qualité et vous conseillent dans tous les aspects de votre vente:

1. Evaluation de votre bien immobilier
2. Analyse des documents officiels et techniques.
Définition des actions marketing
3. Stratégie de commercialisation, validation du prix de vente, préqualification des acheteurs, établissement du dossier de vente
4. Négociation du prix, obtention des offres d'achat, recherche de financement pour les acquéreurs
5. Contrôle de l'acte de vente, contact avec le notaire, calcul de l'impôt sur le gain immobilier

Nos compétences en matière de financement et de fiscalité nous permettent de vous proposer des solutions adaptées à vos besoins.

Heureux avec l'immobilier

RE/MAX relie des personnes depuis plus de 50 ans. Des personnes qui se consacrent à l'immobilier avec passion et inspiration. RE/MAX optimise l'intermédiation immobilière dans l'intérêt de tous et aide ainsi les personnes à atteindre leurs objectifs personnels.

Nous vous emmenons là où vous allez.

Une estimation gratuite et sans
engagement de votre bien,
en 5 minutes !

Estimez votre bien



Scannez le QR code ou rendez-vous sur <https://www.remax.ch/fr/ib/bulle/immobilier-evaluation>.

ETABLIR UN DÉCOMPTÉ
DE CHAUFFAGE
VOUS HÉRISSE
LE POÊLE?

MAL DIGÉRÉ
VOTRE DERNIER
BAIL À LOYER
IMPRÉCISÉMENT RÉDIGÉ ?



VOUS AVEZ FAIT
**CHOU
BLANC**
POUR METTRE
VOTRE LOGEMENT
EN LOCATION ?

UN ÉTAT
DES LIEUX
CONFLICTUEL
**SUR LE
FEU ?**

VOUS DEVEZ
RÉPONDRE À
UN **AVOCAT**
EN VUE D'UNE
CONCILIATION ?

VOUS VOULIEZ
GAGNER UN PEU
PLUS DE BLÉ
ET AVEZ PEUR DE VOUS
RETROUVER SANS
UN **RADIS ?**

L'IMPRESSION
QU'ON VOUS
RACONTE DES
SALADES ?

DES SOLUTIONS À LA CARTE À VOS PROBLÈMES DE GÉRANCE LOCATIVE

SANS CONTRAT DE GÉRANCE

CONSEILS
IMMOBILIERS
ÀLC

Rue de Vevey 35

CH-1630 Bulle

+41 79 690 82 49

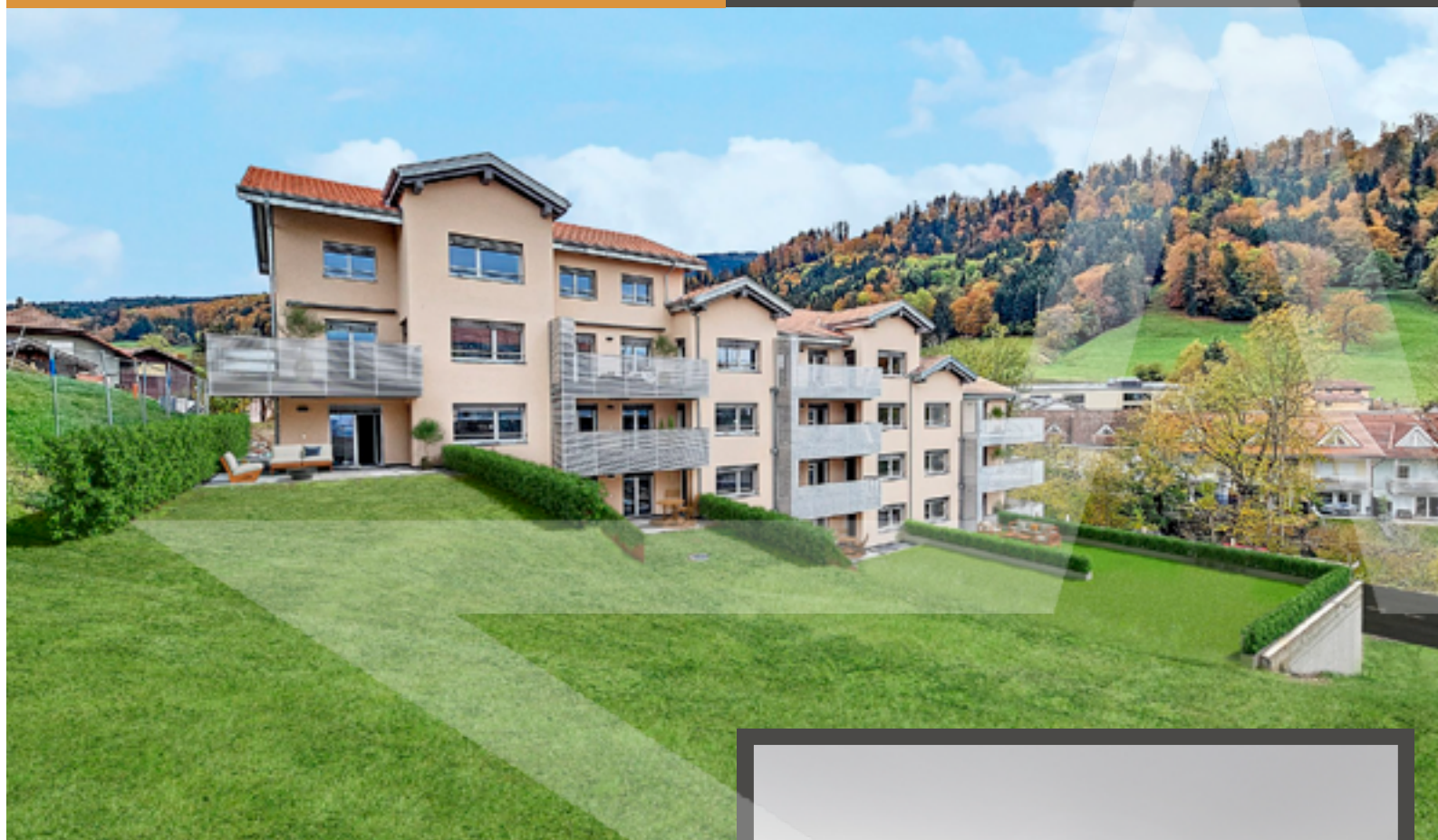
info@alc-conseils-immo.ch

www.alc-conseils-immo.ch

PPE "LES RIVES DE LA SERBACHE"

1634 La Roche

17 appartements de 3.5 à 5.5 pièces



- ▶ Orientation Sud-Ouest
- ▶ Cuisine ouverte sur le séjour
- ▶ Généreux balcons ou grandes terrasses
- ▶ Pompe à chaleur - sondes géothermiques
- ▶ **Dès 490'000 CHF + parking**

IMMO-R

021 948 33 33
info@immo-r.ch
www.immo-r.ch

Livraison Printemps 2024

Promotion de
~~16~~ 11 appartements



Plus d'informations

Nicolas Favre
+41 79 902 84 26
info@favre-naudeix.ch

PREZ-VERS-NORÉAZ

16 appartements du studio au 4,5 pièces
Route de Corserey 41 à Prez-vers-Noréaz
Livraison automne 2025

Promotion de
~~8~~ 6 appartements



Plus d'informations

Jordane Naudeix
+41 78 870 18 82
info@favre-naudeix.ch

CORSEREY

8 appartements du 2,5 pièces au 4,5 pièces
Route de Corserey 41 à Prez-vers-Noréaz
Livraison automne 2025



FAVRE - NAUDEIX
IMMOBILIER



PREZ-VERS-NORÉAZ

Appartement récent
de 4,5 pièces au 1^{er} étage
Prix: CHF 650'000.-
Contact: Nicolas Favre, +41 79 902 84 26



NEYRUZ

Appartement de 4,5 pièces
au rez-de-chaussée
Prix: CHF 820'000.-
Contact: Jordane Naudeix, +41 78 870 18 82



CORSEREY

2 appartements
de 2,5 pièces et 3,5 pièces
Prix: CHF 280'000.- / CHF 320'000.-
Contact: Jordane Naudeix, +41 78 870 18 82



BOLLION

Villa neuve 7,5 pces
Prix : CHF 980'000.-
Contact: Nicolas Favre, +41 79 902 84 26



RUSSY

Villa mitoyenne neuve de 6,5 pces
Prix : CHF 830'000.-
Contact: Nicolas Favre, +41 79 902 84 26



PONT-EN-OGOZ

12 box sur 2 niveaux
Prix : dès CHF 295'000.-
Contact: Jordane Naudeix, +41 78 870 18 82



À VENDRE

LA RÉSIDENCE DES BERGES À LA TOUR-DE-TRÊME

Disponible fin novembre 2024
À 2 minutes à pied du centre de Bulle
Du 2,5 pièces au 4,5 pièces

À VENDRE

LES PORTES DE LA PART-DIEU 6 À BULLE

Disponible début 2025
Orientation plein sud
3,5 pièces et 4,5 pièces



À VENDRE ET À LOUER

HAMEAU DE LA CASCADE À GRANDVILLARD

Disponible fin 2024
2 villas de 3 logements à vendre en PPE
2 villas de 3 logements à louer
Du 3,5 pièces au 5,5 pièces



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE POUR **LOUER**, **ACHETER** OU **VENDRE** VOTRE BIEN IMMOBILIER.

➤ gruyere-immo.ch


GruyèreImmo

Cassandrae Baechler
Fondée de pouvoir - courtière
cbaechler@gruyere-immo.ch
+41 26 919 09 92

Rue du Marché 12
1630 Bulle



W



A



APPARTEMENTS NEUFS, RUEYRES-ST-LAURENT

Appartements de 3.5 à 4.5 pièces
situés dans des nouvelles constructions,
disponibles de suite.

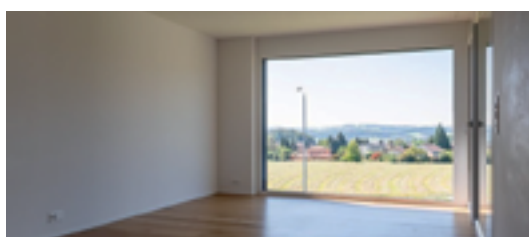
📍 Route du Ferrage 7-7a, 1695 Rueyres-St-Laurent



APPARTEMENTS, VILLARS-SUR-GLÂNE

Appartements de 3.5 et 4.5 pièces
à louer dans le quartier de Cormanon,
disponibles de suite.

📍 Route du Centre 14, Villars-sur-Glâne



FRIBOURG

Weck, Aeby & Cie SA
Av. de la Gare 12
Case postale 640
1701 Fribourg

T. +41 (0)26 347 30 40
office@weck-aeby.ch

LAUSANNE

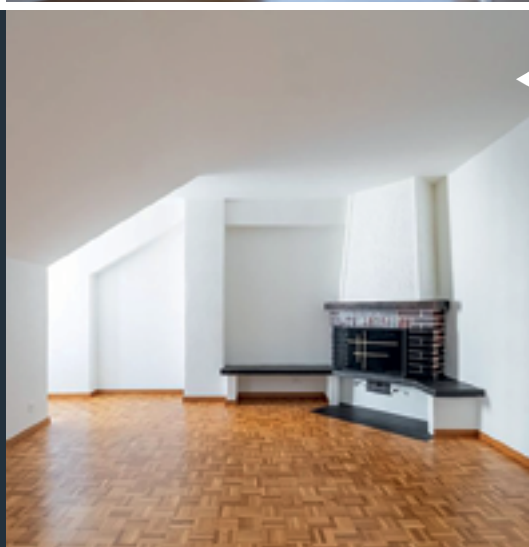
Weck, Aeby & Cie SA
Av. Auguste-Tissot 18
Case postale 1185
1001 Lausanne

T. +41 (0)21 923 35 20

OUVERTURE DES BUREAUX

Du lundi au vendredi
de 08h00 à 12h00
de 13h30 à 17h00

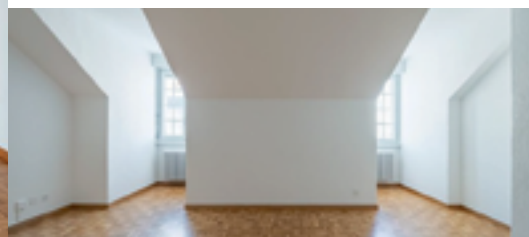
Plus d'infos:



CHARMANT APPARTEMENT, FRIBOURG

Joli appartement avec cachet
de 2.5 pièces au centre de Fribourg,
disponible de suite.

📍 Rue de l'Hôpital 25, 1700 Fribourg



BUREAU DE 500 m², FRIBOURG

Idéalement situé sur un axe routier, offrant
une bonne visibilité et proche de la Ville!
Possibilité de diviser la surface.

📍 Route du Jura 49, 1700 Fribourg

