



NEWS

immobilier.ch

+ d'articles + d'annonces sur www.immobilier.ch

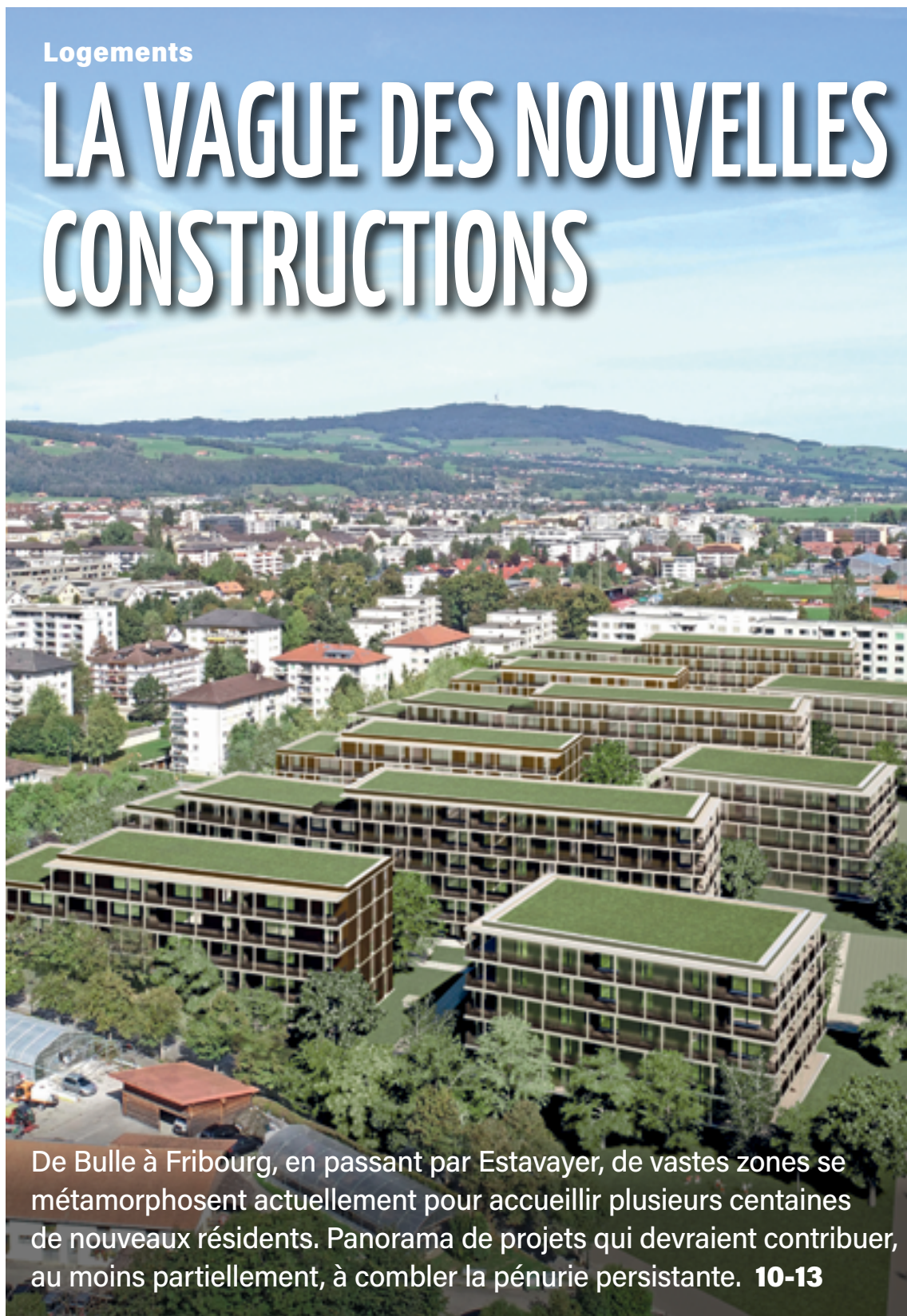


Spécial Fribourg

Automne 2025 · N°8

Logements

LA VAGUE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



De Bulle à Fribourg, en passant par Estavayer, de vastes zones se métamorphosent actuellement pour accueillir plusieurs centaines de nouveaux résidents. Panorama de projets qui devraient contribuer, au moins partiellement, à combler la pénurie persistante. **10-13**

Cydonia

Notre cahier

9 pages
d'annonces
immobilières
dès la page 16

Canton de Fribourg

À la conquête du réemploi

8-9



Freepik

Durabilité

Économiser l'eau, un défi architectural

14-15



Lutz Architectes

+ d'articles + d'annonces sur www.immobilier.ch



SOMMAIRE

4-5

Les brèves immobilières fribourgeoises

6-7

Construire sa maison en paille porteuse

8-9

Fribourg part à la conquête du réemploi

10-13

Logements: la vague des nouvelles constructions

14-15

Économiser l'eau, un défi architectural

Dès la page 16

Notre cahier: 9 pages d'annonces immobilières

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-Pellegrini

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



Unsplash

LE 6^E FORUM FRIBOURGEOIS DU LOGEMENT FIN SEPTEMBRE

Pour sa nouvelle édition qui aura lieu le 26 septembre prochain à la Haute école de gestion, le Forum fribourgeois du logement s'intéressera aux actions que mènent les communes en matière de logement. Il portera dans un premier temps sur les politiques, les stratégies et les outils qui existent pour les communes en matière de logement. Ensuite, quatre projets effectivement mis en œuvre par les communes fribourgeoises seront présentés, en particulier en ce qui concerne le logement pour seniors et le logement à loyer abordable. **JMP**

INAUGURATION DE LA FABRIQUE À FRIBOURG

Depuis le 28 juin dernier, Fribourg possède un lieu unique où il est possible d'emprunter une visseuse, d'acheter des planches à prix doux, d'imprimer des pièces en 3D ou encore d'apprendre à utiliser toutes sortes d'outils. Rassemblés sous le nom de «La Fabrique», 6 acteurs fribourgeois de l'économie circulaire ont ainsi ouvert un espace de plus de 850 m². Ce réseau offre à chacun l'accès à des activités variées, notamment avec des ateliers et des services tels qu'un système d'emprunt d'objets ou la location d'espace et de machines professionnelles (bois, métal et couture). **JMP**

UN PAS DE PLUS VERS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le réseau de chauffage à distance CAD Fribourg poursuit son extension. Après divers chantiers, Groupe E a entamé une nouvelle phase au centre-ville de Fribourg le 1^{er} septembre dernier. Les rues du Criblet et du Temple accueilleront un important chantier de pose de conduites, réalisé en cinq étapes, qui s'achèvera au printemps 2026. La poursuite de la construction des infrastructures le long de la rue de Romont fera l'objet d'une mise à l'enquête ce mois-ci et le début des travaux est prévu pour octobre 2026, avec un achèvement en avril 2027. Ces deux projets combinés alimenteront directement 27 bâtiments (consommation annuelle de plus de 200 ménages). **JMP**

IMMO BRÈVES

OUI À LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE PRISON CENTRALE

Le 28 septembre, la population fribourgeoise est appelée à voter sur la construction d'une nouvelle Prison centrale à Bellechasse. Début septembre, le Conseil d'Etat a donc présenté ses arguments en faveur du projet, jugé absolument nécessaire, rappelant notamment la vétusté de la prison actuelle ainsi que les conditions de travail et de détention non adaptées. Pour rappel, le bâtiment a été construit au milieu du 18^e siècle et sert de prison depuis 1893. Protégée, sa rénovation serait extrêmement difficile à effectuer et engendrerait des coûts trop élevés. En revanche, en cas d'acceptation de la population, le début des travaux serait prévu pour début 2026 et durerait environ deux ans et demi. **JMP**



Charrière-Partenaires

CANTON DE FRIBOURG: PRINCIPALES TENDANCES POUR 2025

	Offre	Demande	Prix
Villas	→	↗	↗
PPE*	→	↗	↗
Loyers résidentiels	↗	↗	↗
Loyers commerciaux	→	→	→

* y compris buy to let (appartements PPE achetés à des fins de location)

Source: BCF

LA CONSTRUCTION NEUVE: UN LEVIER ESSENTIEL

D'après le rapport «Perspectives de l'économie fribourgeoise 2025» de la Banque cantonale de Fribourg, si la faiblesse de l'activité de construction ces dernières années a contribué à la pénurie actuelle, les signaux sont aujourd'hui plus positifs. En 2024, 2865 logements ont fait l'objet d'une demande de permis dans le canton, soit une hausse de 33% sur un an. Ce rebond est porté par la baisse des taux d'intérêt, la stabilisation des coûts de construction et la forte demande, qui rendent les projets plus attractifs pour les promoteurs. À l'échelle nationale, les prévisions tablent sur une hausse de 6% des investissements nominaux dans la construction de logements neufs en 2025. **JMP**

RÉVISION DE LA LOI SUR LES EAUX EN CONSULTATION

Dans sa séance du 17 juin dernier, le Conseil d'Etat a autorisé la mise en consultation de la révision partielle de la loi sur les eaux. La consultation est donc ouverte jusqu'au 6 octobre. L'avant-projet de loi modifiant la loi sur les eaux (LCEaux) concrétise la mise en œuvre de deux motions acceptées par le Grand Conseil en 2023: l'augmentation du taux de subventionnement pour les projets de protection contre les crues et de revitalisation des eaux ainsi que la suppression de la limite de construction jouxtant l'espace réservé aux eaux. **JMP**



CSD Ingénieurs

ÉLECTRICITÉ: DES TARIFS EN BAISSÉ

En 2026, la facture d'électricité des clients de Groupe E poursuit sa baisse. Pour un ménage vivant dans un appartement de cinq pièces équipé d'une cuisinière et d'un sèche-linge électriques, la facture pourrait alors baisser de 74 francs par an et, selon le profil de consommation, les économies peuvent atteindre plusieurs centaines de francs par an. Le prix moyen du kilowattheure s'établira à 27,61 centimes. Les ménages et les entreprises bénéficieront également de nouvelles plages d'heures creuses élargies, offrant davantage d'opportunités pour consommer à tarif réduit. **JMP**

IMMO BRÈVES

FRIBOURG CRÉE LA PREMIÈRE ÉCOLE DE MAÇONS DE SUISSE

La FFE-FBV Academy+ vise à accroître l'attrait des métiers de la construction dans un contexte où la profession peine à susciter des vocations. Le parcours comprend trois semaines à plein temps, à l'école des maçons, au début du premier trimestre et trois semaines après leur premier trimestre en entreprise, précise la FFE (Fédération fribourgeoise des entrepreneurs). **JMP**



Freepik



Roger Frei

PREMIER BÂTIMENT EXISTANT CERTIFIÉ SNBS

Au début de l'été, le Service des bâtiments (SBat) a reçu la certification SNBS «bâtiment existant et en exploitation» pour le bâtiment de la police MAD3, situé à Granges-Paccot et mis en service en 2017. Il figure parmi les premières certifications en Suisse pour un bâtiment existant, dans le cadre d'un projet pilote conduit par le réseau Construction durable Suisse (NNBS). **JMP**

LE CANTON LANCE UN PROGRAMME DE SUBVENTIONS

Cet été, le service de l'énergie du canton a accordé de nouvelles subventions pour les mesures d'optimisation du chauffage, de la ventilation ou de l'installation sanitaire des bâtiments de cinq logements ou plus. Le but est de diminuer la consommation énergétique. Les propriétaires bénéficieront dorénavant d'une réduction des coûts et d'une plus-value pour leur bâtiment lors de la réalisation d'un audit énergétique des installations techniques, la mise en place d'un suivi à distance de la production de chaleur et de la ventilation, l'optimisation de la régulation de la production de chaleur et de la ventilation, l'équilibrage des circuits de chauffage ou encore l'installation d'une régulation prédictive du chauffage. **JMP**



Les Portes du Lac



État de Fribourg

NOUVELLE DIRECTIVE POUR LES MODIFICATIONS HORS ZONE À BÂTIR

Fin août, une nouvelle directive cantonale permettant de préciser les procédures applicables aux modifications de terrain hors zone à bâtir a été édictée dans le canton de Fribourg. Elle vise à encadrer les travaux afin de protéger et valoriser les sols à long terme et d'en améliorer leur fertilité. En parallèle à cette directive, le canton souhaite favoriser la réhabilitation des sols dégradés et la valorisation des matériaux terreux de qualité issus des projets de construction. À cette fin, une carte indicative des sols dégradés est en cours d'élaboration. **JMP**

Durabilité

MA MAISON EST EN PAILLE

Construire sa maison en paille porteuse, il fallait oser. Proposer un chantier participatif pour le faire, également. Ce projet détonant, qui voit le jour à Surpierre (Fribourg), a fait l'objet d'une attention particulière lors des Journées de la Société suisse des Ingénieurs et Architectes (SIA).



Construire une maison la plus écologique possible avec des matériaux locaux, si possible autonome et qui touche le moins possible à la terre. Tel était le souhait de Marie-Catherine Béguin, infirmière responsable du Service cantonal vaudois de la petite enfance. Elle embarque son fils Jérôme et sa femme Lise dans le projet, trouve un terrain non loin d'Yverdon et se lance dans l'auto-construction de deux maisonnettes pas comme les autres.

«Je ne savais pas utiliser une visseuse lorsqu'on a commencé, se souvient la Genevoise d'origine. Une connaissance, qui a bâti elle-même sa maison en paille avant nous, m'a pris les mains et m'a dit qu'elles avaient cinq doigts comme les siennes. Tout s'apprend», sourit Marie-Catherine Béguin. Leur inspiratrice leur parle alors de ce projet comme d'un voyage. Celui-ci a démarré en 2024, il est en cours et vivifiant.

Retard de la Suisse

Le bureau d'architecture Branca, fondé il y a 12 ans, adhère complètement à l'idée de cette habitation en paille porteuse et à l'envie d'en faire un objet d'expérimentation collective. Nazario Branca, architecte EPFZ, est également membre du comité de HaLege, une association valorisant l'habitat léger et les low-tech en Suisse romande.



Etage supérieur de la maison. DR

«Je refuse de faire des projets neufs ou en béton, sauf si cela fait vraiment sens. Avec cette maison en paille porteuse, nous ne sommes pas des pionniers. Cette technique existe depuis plus de 100 ans. L'association française Nebraska apporte notamment son expertise dans ce domaine. Nous valorisons ce savoir-faire et ce matériau en faisant connaître ce modèle en Suisse», explique l'architecte de Lausanne. L'ingénieur civil Peter Braun de Normal Office, ainsi que Christophe Nicolet pour la charpente ont également rejoint l'aventure.

À noter qu'en Suisse, aucun texte ne réglemente la construction en paille. La SIA s'y intéresse de plus en plus, même si notre pays accuse un certain retard par rapport à nos voisins français ou allemands qui ont établi des normes pour ce type de construction.

1100 bottes de paille

À Surpierre, alors que d'autres projets d'immeubles dans la rue rencontrent des oppositions, les deux habitats en paille reçoivent leur permis de construire sans



Mur porteur en paille et isolation du toit et du sol en paille également. DR

problème. Les travaux commencent en automne 2024. La maison principale occupe 60 m² au sol sur deux niveaux, construite sur pilotis avec 16 piliers en bois vissés dans le sol à l'aide de tiges en métal. Techniquement, on peut déconstruire le bâtiment et le reconstruire ailleurs. Positionné dans la pente, son impact direct au sol est minime avec une petite gaine technique d'à peine 2 m² sous le rez.

Une fois les autorisations délivrées, Jérôme Béguin commande 600 bottes de paille à l'agriculteur qui lui a vendu le terrain, à 4 kilomètres de là. La deuxième maisonnette, qui prendra forme en 2026, comptera 500 bottes de paille. «Les murs sont en paille comprimée préparée au préalable dans des cadres en bois sur place. Il n'y a pas d'air, elle a un très bon pouvoir isolant avec 47 cm d'épaisseur tout autour de la maison. Quant au risque d'incendie, comme il n'y a pas d'air, la paille brûle mal. On est dans les normes», résume-t-il. Au fil des mois, le sol (un caisson en bois), tout comme le toit sont remplis de paille. Un enduit de terre et sable est ensuite appliqué sur les murs. «Une classe

d'étudiants en design d'intérieur est venue aider et apprendre la technique, relèvent les propriétaires. Quant au charpentier, il plaisantait en disant qu'il n'avait jamais eu autant d'architectes sous ses ordres.»

La maison de Surpierre est rapidement devenue un chantier participatif avec près de 100 amateurs et professionnels compressant la paille ou apprenant à l'enduire à la main. «Ils arrivent en tant que bénévoles mais repartent en tant qu'amis, souligne Lise Béguin. C'est un partage et un apprentissage pour tous.» Les plateformes telles que Workaway ou Twiza sont des réseaux connus pour les chantiers participatifs. En Suisse, Espazium.ch, l'espace numérique pour la culture du bâti, revient régulièrement sur ces nouveaux modes de construction durable et évoque notamment les projets du collectif BTP Bois Terre Paille.

Compromis aussi

Côté chauffage, la maisonnette pourra accueillir un poêle hydraulique si besoin. Le problème est que les formats usuels



Préparation et compression des murs porteurs en paille. DR

sont destinés à de vastes habitations et entraîneraient une surchauffe. L'option privilégiée actuellement est un chauffage solaire thermique Sebasol. Le toit disposera de panneaux photovoltaïques. Quant à la gestion de l'eau, la famille aurait aimé fonctionner en autonomie en récupérant l'eau de pluie et les eaux grises traitées grâce à la phytoépuration. Elle s'affranchirait ainsi de l'eau potable du réseau. Cette pratique n'est pas autorisée et malgré deux cuves d'eau de récupération de 10 m³ par maison, un compromis à l'autonomie totale a dû être trouvé. La maison est donc reliée au réseau d'eau.

Le parking a également été l'objet de divergences. Celui-ci devant pouvoir accueillir 4 voitures pour deux maisons, selon la réglementation, la famille dispose d'un parking de 100 m², beaucoup trop grand, selon eux. Autre déconvenue momentanée: le choix de la banque. La Banque Alternative, qui promeut pourtant l'habitat durable, n'a pas suivi le projet et c'est finalement vers la Raiffeisen que le couple s'est tourné pour son hypothèque.

Si dans l'ensemble les maisonnettes en paille de Surpierre ont profité de l'élan de toute une équipe de convaincus, il reste un beaucoup de travail pour changer les mentalités. «La question du risque est centrale, souligne Nazario Branca. Pour la plupart des gens construire neuf est synonyme de qualité. Mais ce n'est pas aussi simple. Restaurer ou aller vers d'autres technologies peut être bien plus efficace. Et ce n'est pas plus coûteux. Ce qui manque pour ce genre de projet, ce sont des clients osant faire différemment.»

Tiphaine Bühler

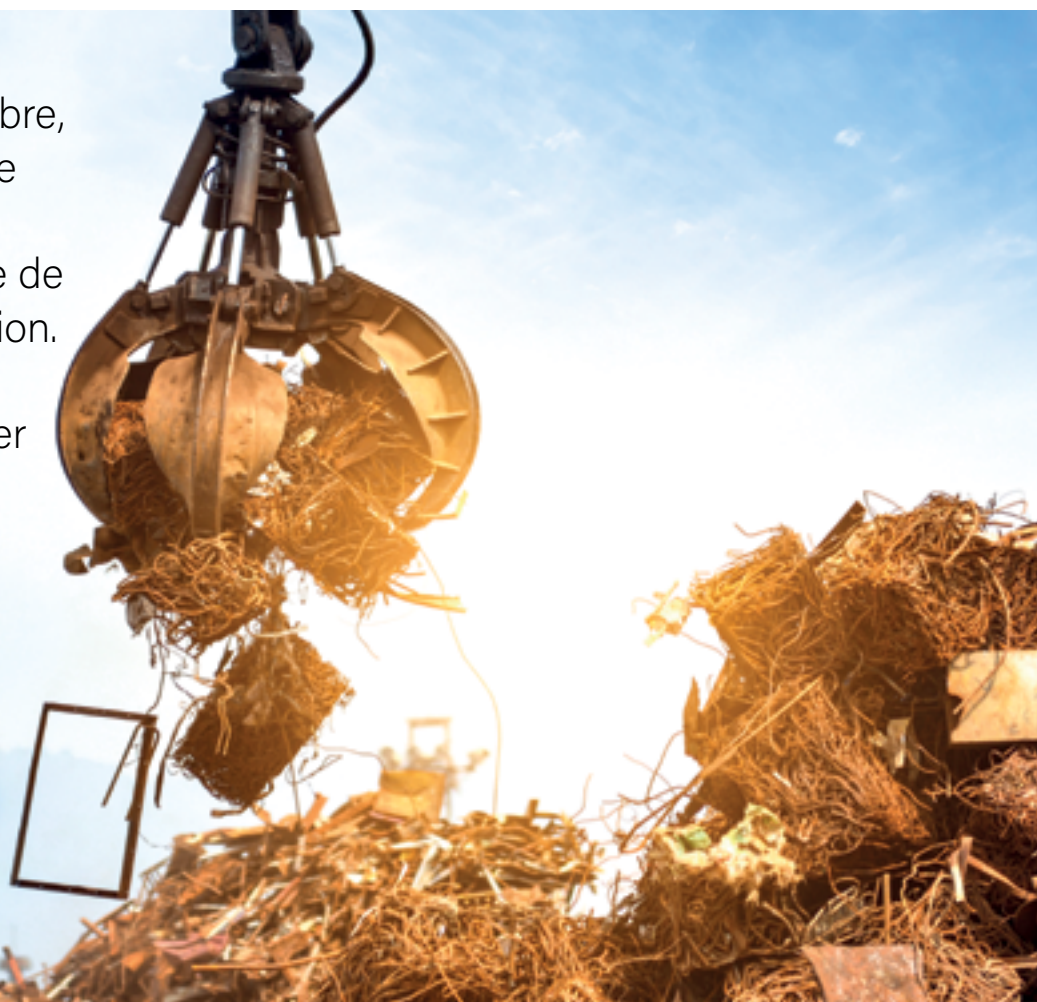
Nouveauté

FRIBOURG PART À LA CONQUÊTE DU RÉEMPLOI

Le canton inaugurerà FriSource le 22 septembre, une nouvelle plateforme numérique dédiée à la promotion de l'échange de matériaux de construction. Objectif: réduire le gaspillage et encourager l'économie circulaire sur les chantiers.

La Suisse jette chaque année près de 17 millions de tonnes de matériaux de construction...

Freepik



Et si nos déchets de chantier valaient de l'or? Avant la révolution industrielle, produire un matériau neuf coûtait plus cher que de réutiliser un élément qui venait d'être démonté. Aujourd'hui, tel n'est plus le cas, le marché du réemploi étant pour l'heure trop restreint. Néanmoins, les choses bougent et pourraient redonner de la valeur aux 17 millions de tonnes de matériaux de construction (hors terres d'excavation) que la Suisse jette chaque année...

Généralement de bonne qualité, ces dalles de béton, portes en bois ou en-

core vitres en verre impliquent de contourner de nombreux obstacles (sécuritaires, normatifs, économiques...) pour être exploités une deuxième fois dans nos constructions et seule une poignée de chantiers tentent le pari pour le moment. Alors des «ressourceries» ou intermédiaires d'échange de matériaux ont écloso peu à peu ces dernières années dans les différents cantons pour favoriser cette fameuse économie circulaire. Le réemploi est lui-même devenu un concept à la mode que l'on ose par «touches» sur les projets. Mais malgré tout, le manque de démonstration et de

retours d'expériences freine encore la plupart des développeurs immobiliers.

Une solution émerge

Face à ce constat, la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR), le canton, Construction Fribourg et la FFE (Fédération Fribourgeoise des Entrepreneurs) ont décidé de codévelopper un outil simple et concret afin de pallier ce manque. Nommée FriSource, cette plateforme sera officiellement lancée le 22 septembre prochain à destination de tout un chacun. «Elle se

veut avant tout un miroir et un amplificateur de l'existant dans le domaine du réemploi. Nous l'avons pensée comme un lieu de mise en relation complet qui rendra à la fois visibles les matériaux de construction disponibles, qui facilitera leur circulation et créera des ponts entre les écoles, les ingénieurs, les entreprises utilisatrices et les associations du secteur», nous présente Joanna Nseir, professeure de la filière génie civil à la HEIA-FR.

Au cœur du réseau

Plus concrètement, FriSource fonctionnera en premier lieu comme un site de petites annonces publiant les éléments de réemploi à vendre ou à échanger. «Les acteurs concernés rempliront un formulaire en ligne en décrivant leurs matériaux. Nous recevrons l'offre que nous mettrons en forme sur le site et que nous relayerons sur différents canaux pour en faire sa promotion (réseaux sociaux, newsletter...)», précise

À propos du 22 septembre


Si vous souhaitez assister au lancement de la plateforme FriSource, rendez-vous le 22 septembre à 12h30 à l'HEIA-FR (80, Boulevard de Pérolles, 1700 Fribourg), dans l'auditoire Gremaud. Les conseillers d'Etat Jean-François Steiert et Olivier Curty prendront la parole aux côtés des professeurs Jean-Nicolas Abischer (directeur de l'HEIA-FR), Dario Redaelli (Reuse@lab) et Joanna Nseir. S'ensuivront des interventions d'entreprises utilisatrices et un moment d'échange autour d'un apéritif. Entrée libre sur inscription (sur le site de la FFE notamment).


Joanna Nseir. Au-delà de cette mise en contact, un onglet de FriSource sera consacré aux initiatives et aux structures existantes, telle que La Ressourcerie. Un autre partagera les formations, conférences et workshops qui se met-


tront en place pour sensibiliser et outiller les professionnels, étudiants ou collectivités.

«FriSource mettra également sur la mise en avant des projets de recherche qui testent la faisabilité concrète (économique et technique) du réemploi. Le but est de mettre en évidence tout cet écosystème mais aussi d'apporter des preuves solides de son utilité», appuie la professeure. Les constructeurs fribourgeois étant pour la plupart déjà convaincus des bienfaits du réemploi et ouverts à collaborer selon la spécialiste, reste désormais à en améliorer sa faisabilité. Elle ajoute: «D'autant plus que nombre de concours sont de plus en plus tournés vers ces pratiques, imposant des critères durables qui rendent le réemploi obligatoire. Nous espérons donc, grâce à FriSource, accompagner ce changement profond dans nos façons de construire.»

Julie Müller-Pellegrini








STEEL CRÉATIONS SÀRL
 Chemin du Pré-du-Crêt 16a
 1647 Corbières
 026 927 13 01

CONSTRUCTION MÉTALLIQUE
 ESCALIERS
 GARDE-CORPS
 SERRURERIE
 ETUDE
 GESTION



Logements

LA VAGUE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

De Bulle à Fribourg, en passant par Estavayer, de vastes zones se métamorphosent actuellement pour accueillir plusieurs centaines de nouveaux résidents. Panorama de projets qui devraient contribuer, au moins partiellement, à combler la pénurie persistante.

A lors que la rareté des logements continue de préoccuper autorités et habitants, les grues s'imposent dans le paysage. Elles redessinent progressivement l'horizon des futurs quartiers du canton de Fribourg. Ces chantiers éparpillés témoignent du fait que le marché résidentiel pourrait, à terme, respirer davantage... mais en attendant de constater ces effets, voici un aperçu des développements en cours.

**Dossier réalisé par
Julie Müller-Pellegrini**

Les Daillettes à Fribourg

Un complexe à vocation mixte, comprenant 52 logements ainsi que des surfaces commerciales et administratives répartis dans quatre immeubles de sept étages, a été mis à l'enquête cet été. Les travaux qui devraient s'étendre sur environ deux ans et demi se situeront là où se trouvent actuellement les locaux d'une entreprise de distribution de produits alimentaires.





Les Berges de la Petite Glâne à Saint-Aubin

Projet de quatre bâtiments mixtes certifiés Minergie disposant de 43 logements, dont 12 adaptés aux seniors, 700 m² de surfaces commerciales et d'activités ainsi que 325 m² de bureaux. Tous ces espaces seront à louer à partir du printemps 2026.

BeauVi à Fribourg

Friglâne poursuit sa mue sous l'acronyme BeauVi et vise à devenir un quartier mixte d'habitations, de surfaces commerciales et/ou à vocation socioculturelle. Situé à moins de 700 mètres de la gare de Fribourg, il formera avec le projet voisin du parc du Vallon un trait d'union entre les quartiers de Beaumont et de la Vignettaz. Au total, ce sont 350 logements qui seront proposés à la location. Une grande diversité de typologies contribuera à une coexistence intergénérationnelle, notamment du fait de la création de pièces «joker» et de logements type «cluster». Les premiers habitants devraient pouvoir investir les lieux dès l'hiver 2028-2029.



Auguste-Majeux à Bulle

Un nouveau quartier devrait voir le jour à la lisière de la forêt de Bouleyre, à Bulle. Le projet a été mis à l'enquête l'an dernier et prévoit neuf immeubles pour environ 250 logements (500 à 600 habitants), avec un coût total de 150 millions de francs. Le lot A (côté stade) devrait être terminé à l'automne 2026, le lot B deux ans plus tard et le C à l'automne 2030.

L'Ancienne Papeterie à Marly

Situé sur une terrasse fluviale formée par la Gérine, le Marly Innovation Center (MIC) et l'écoquartier «Ancienne Papeterie» à Marly occupent un site historiquement dévolu à l'industrie. Le site de 13,5 hectares offrira à long terme des logements pour environ 2500 habitants et des emplois. La première phase du projet, livrée en 2022, comportait déjà 353 logements, des surfaces d'activité ainsi qu'un centre commercial de proximité, une piscine couverte et des services dédiés. À présent, la construction de nouveaux immeubles d'habitation (composés de 420 appartements) devrait parachever le chantier entre fin 2025 et le printemps 2027.



Chrysalide à Châtel-St-Denis

Ce grand projet de construction en cours fait partie du programme du canton de Fribourg appelé «Velâdzo». Il représente 128 appartements répartis dans six bâtiments et pensés pour accueillir des personnes seules, des familles avec enfants, et des personnes âgées. Les travaux du quartier ont commencé en 2020 et avancent petit à petit, avec la construction actuellement du secteur E. Tout devrait être terminé en 2027.



L'îlot Gachoud à Fribourg

C'est au cœur même de la ville de Fribourg, dans le quartier de Pérolles, à quelques pas du campus des HES, que naîtra le projet Gachoud, un complexe immobilier de 301 logements, destiné à réaffec- ter ce qui était précédemment un site industriel (ancienne usine Cafag). La livraison des appartements est prévue pour l'été 2026.

Chanteclair à Givisiez

Trois immeubles résidentiels regroupant 71 logements in- tergénérationnels, des espaces communs et un parking souterrain de 61 places ont entamé leur construction il y a quelques mois sur le site de Chanteclair, au cœur du village de Givisiez. L'emménagement se fera fin 2026.



Ferrage II à Bulle

En mai dernier, le Plan d'amé- nagement de détail (PAD) N° 45 «Le Ferrage II» a été mis à l'en- quête publique. Ce futur quartier prévoit la réalisation d'environ 430 logements destinés à ac- cueillir environ 1000 habitants ainsi qu'un parc central public, une école, une salle de gymnastique de quartier et des com- merces de proximité sur environ 8,5 hectares.

La tour Invictus à Fribourg

Le futur plus haut bâtiment résidentiel de Fri- bourg poursuit son ascension puisque, un an après le début du chantier, plusieurs étapes majeures ont été franchies. Le gros œuvre avance donc dans les temps, avec une fina- lisation des 128 appartements de la tour pré- vue début 2026. Du rez-de-chaussée jusqu'au 5° étage, le bâtiment abritera ainsi un mélange d'espaces commerciaux et de résidences conçues pour les seniors. Au-delà jusqu'au sommet, seront ensuite proposés des appa- rtements classiques se distinguant par leurs grandes baies vitrées permettant de contem- pler des vues sur les majestueuses Préalpes fribourgeoises et le pittoresque Pont de la Poya.



Les Taconnets à Givisiez

Transports publics fribourgeois Immo- bilier développe un projet de nouveau quartier sur le site «Les Taconnets». Dotée d'une surface totale d'un peu moins de 3,3 hectares, l'ancienne friche industrielle laissera place à de nou- veaux bâtiments, dont un cycle d'orien- tation, une gare routière et la réalisa- tion d'un quartier d'habitation mixte. Le secteur devrait accueillir un millier d'habitants supplémentaires (soit envi- ron un tiers de la population actuelle de Givisiez), ainsi qu'une tour de 96 mètres de haut maximum à ériger. Réalisation des logements agendée dès 2035.



**Torry-Est à Fribourg
(limitrophe à Granges-Paccot)**

Le projet de quartier prévoit la construction sur plusieurs années, de centaines de logements (quelque 1000 logements d'ici à la fin de la décennie), d'équipements publics, de surfaces d'activités et de services, mettant au premier plan les mobilités douces. Le quartier s'inscrit sur la colline, en lien avec le projet de réaménagement du plateau d'Agy, de l'ancienne caserne de la Poya et du site prévu pour la piscine H2LÉO. Les travaux de construction pourraient commencer en 2028, sous réserve des oppositions du voisinage, en lien notamment avec les accès routiers.

**Gare-Casino
à Estavayer-le-Lac**

Construction d'un bâtiment comprenant un grand socle en béton armé accueillant un niveau de surfaces commerciales et un niveau de surfaces administratives. Sur ce socle prennent place 3 volumes de 40 logements au total en ossature bois. Le 9 juillet dernier, la pose de la première pierre du projet a été célébrée pour que la livraison soit effectuée en mai 2026.



**Les Portes du Lac
à Estavayer-le-Lac**

Situé en bordure du centre médiéval d'Estavayer, ce quartier aux dimensions impressionnantes représente une surface de développement de dix hectares environ, le tout découpé en huit secteurs de logements et d'activités de proximité. Avec une livraison échelonnée sur vingt ans, les Portes du Lac envisagent à terme d'accueillir 1500 à 1800 résidents, dont les tout premiers ont déjà pris possession des lieux dans les secteurs C1 et C2, entre 2018 et 2020 (185 logements). La prochaine étape du quartier (C5 et C6) s'inscrit dans la même lignée que les précédentes. Les appartements PPE seront livrés fin 2026, début 2027.

Nicolas de Courten Architectes Sàrl - Salewski Nater Kretz - Bosredon



Rabais
0,5%
sur taux
d'intérêt*

Hypothèque Eco Rénovation

Ensemble, pour un habitat durable



* voir conditions détaillées sur www.bcf.ch

Durabilité

ÉCONOMISER L'EAU, UN DÉFI ARCHITECTURAL

À l'heure où les sécheresses se multiplient et l'eau douce se raréfie, nos bâtiments se doivent désormais de repenser leur rapport à cette ressource vitale. À Fribourg, Lutz Architectes fait figure de pionnier en intégrant dans ses projets ces nouveaux enjeux.



Le bâtiment administratif de Lutz Architectes à Givisiez ne nécessite aucun raccordement au réseau d'eau (hormis pour l'évier de la cuisine). Lutz Architectes

Arrêtons-nous quelques instants sur la quantité d'eau douce consommée par un ménage suisse chaque jour. Sur un total de 142 litres au compteur, un tiers sort des robinets pour que l'on puisse boire, nous nettoyer les mains ou laver notre vaisselle et près de 40 litres sont évacués par les toilettes. S'ajoute à cela la «consommation indirecte» qui découle de notre alimentation, de la fabrication de nos vêtements, etc. (environ 4200 litres par personne et par jour). Un usage de l'eau «propre» qui se veut disproportionné à l'échelle du pays et souvent décrié au regard de nos nappes phréatiques qui s'assèchent, des micropolluants qui s'accumulent et de

l'urbanisation qui exerce une pression croissante sur nos ressources.

Fermer les cycles s'impose

Ayant pour cheval de bataille l'impact des bâtiments sur l'environnement, le bureau Lutz Architectes s'est donc emparé de cette problématique d'économie de l'eau en 2007 déjà, avec la conception de son bâtiment administratif basé à Givisiez. Le Green Offices qui héberge une soixantaine de travailleurs s'est justement équipé à l'époque de deux solutions audacieuses: la récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des lavabos et l'installation de toilettes sèches

afin que l'édifice ne nécessite aucun raccordement au réseau d'eau (hormis pour l'évier de la cuisine). «À chaque étage, nous avons un WC sec avec un peu de sciure à mettre. Nous récupérons toute la matière et les liquides en sous-sol dans un grand composteur qui est ensuite vidé tous les ans par une entreprise. Un système de ventilation évite les remontées d'odeurs, ce qui fait qu'il n'y a aucun désagrément comme lorsque l'on croise ce type d'aménagement sur les festivals ou en montagne», indique Jennifer Nasica, architecte associée du bureau.

Près de 400'000 litres d'eau sont ainsi économisés chaque année. «Le seul hic est que le compost récupéré ne peut être utilisé comme engrais pour épandre sur des champs car il est difficile de contrôler les résidus médicamenteux dans notre cas. Il part donc en incinération pour du chauffage urbain», relève Jennifer Nasica. Avant d'ajouter: «Aujourd'hui, nous ferions différemment.»

En effet, depuis lors, l'évolution des pratiques a changé la donne. L'Association VaLoo recommande par exemple de séparer dans la mesure du possible les urines des matières fécales, à la source, à l'aide de conduites parallèles. Ceci afin que l'urine (riche en nutriments) puisse être transformée en engrais après un temps de stockage de six mois (permettant l'élimination des résidus médicamenteux), pendant que les matières fécales sont compostées et réintégrées immédiatement dans un cycle naturel vertueux. Un principe que Lutz Archi-

tectes a d'ailleurs pu mettre en application pour un couple de clients en 2021 qui souhaitait disposer d'une maison autonome en eau.

Un défi de taille relevé grâce à ce fameux système de toilettes sèches «compartimentées». L'urine étant en l'occurrence réutilisée diluée comme engrais concentré de jardinage, tandis que l'ensemble de la maison est seulement raccordé à l'eau de pluie collectée et filtrée (à l'aide de filtres à charbon actif, UV, à particules...) pour redevenir potable. «Cet exemple est extrême car il faut vérifier la qualité de l'eau toutes les semaines, ce qui est très contraignant. Mais nous travaillons sur plusieurs projets actuellement qui optent uniquement pour des toilettes sèches, ce qui est déjà une avancée réelle en termes de gaspillage d'eau», confirme l'architecte.

Un futur à construire

Et bien que ces réalisations restent marginales sur la quantité de clients avec



lesquels Lutz Architectes collabore, la clé réside dans une approche progressive. «Seuls 5 à 10% de nos clients seraient prêts à franchir le pas pour l'instant», observe Jennifer Nasica. La faute à une législation qui peine à bouger, aux idées reçues qui ont la peau dure ou aux contraintes techniques qui compliquent le travail des architectes. «Mettre en place ce type d'installation sur de l'existant n'est de loin pas évident. À moins d'effectuer une rénovation lourde ou de partir sur du neuf et là, nous conseillons

toujours de séparer d'emblée les canalisations, même sans installation qui aille avec. Car doubler les tuyaux d'arrivée d'eau pour les toilettes coûte environ 2500 francs sur un projet et cela permet de s'adapter facilement dans le futur», complète notre interlocutrice.

Mais le financement, faute de subventions, fait souvent grincer des dents. Contrairement à une centrale photovoltaïque posée sur son toit qui peut être rentabilisée après quelques années, un dispositif de toilettes sèches ou de récupération d'eau de pluie ne fera que peu de différence sur la facture d'énergie d'un particulier, même à long terme. Reste donc à convaincre que ces actions, bien plus que de simples convictions, sont un investissement écologique pour l'avenir. Puisque, comme l'électricité, le mazout ou encore le bois l'ont démontré récemment, nulle ressource, aussi abordable soit-elle, est infinie...

Julie Müller-Pellegrini

HYPOTHÈQUE ?

Un seul interlocuteur, neutre et indépendant.



- 1^{er} entretien sans frais et sans engagement
- Détermination de votre potentiel d'achat
- Optimisation de votre fiscalité et votre prévoyance
- Stratégie financière complète à long terme
- Gestion administrative complète de votre acquisition
- Obtention des meilleures conditions du marché

Contactez-nous
026 321 29 29

Taux actuel à 10 ans

dès **1.46%**



WECCO SA

Route du Jura 37A | 1700 Fribourg

www.wecco.ch

contact@wecco.ch

Rue du Bourg 40 | 1816 Chailly-Montreux

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

Les annonceurs présents dans ce numéro:

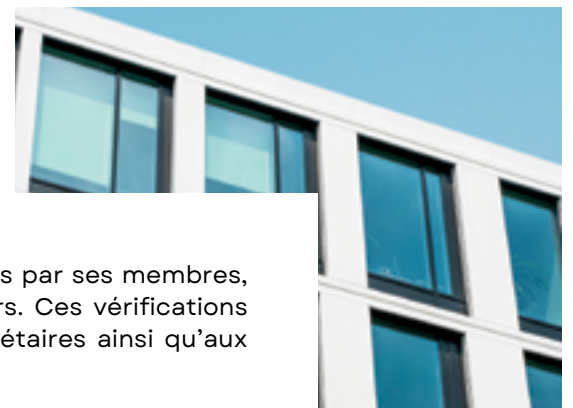
GERAMA IMMOBILIEN	17
CF IMMOBILIER COMPAGNIE FONCIERE	18
REGIE BULLE	19
CNC IMMOBILIER	20
ANURA	21
MAV IMMOBILIER	22
NAEF IMMOBILIER FRIBOURG	23
WECK, AEBY & CIE	24

Retrouvez + de 39 000
annonces immobilières
sur www.immobilier.ch



La qualité de la gestion financière de ses membres, l'USPI Fribourg y met un point d'honneur !

L'USPI Fribourg s'engage à renforcer l'image de confiance donnée aux clients par ses membres, notamment en les soumettant désormais à un contrôle des états financiers. Ces vérifications portent sur les liquidités, la cadence de rotation des paiements aux propriétaires ainsi qu'aux fournisseurs, les fonds de roulement et le financement propre.



Lors des contrôles portant sur 2024, les membres suivants ont rempli les exigences :

ACE Expertises van Zanten Sàrl
Agence Immobilière IVAC SA
aip immobilier Sàrl
ALC conseils Immobiliers
Amma Immo Sàrl
Bal homes SA
BD Gérance SA
Bulliard Immobilier SA
Bussard Immobilier SA
CF Immobilier Compagnie Foncière SA
CLG immo Sàrl
CNC Immobilier SA
Fiduciaire & Gérance P. Ridoux SA

Gérance C SA
Gérance Hirt Sàrl
Gérance Immobilière de la Broye SA
Géranes Giroud SA
Gerama SA
Gestina SA
Gruyère Immo SA
immo63 Sàrl
Immoval SA
LEDUC SA
Luba courtage & estimations immobilières
MA Gérance Sàrl
Maillard ImmoServices SA

MR Immo Gérance Sàrl
Naef Immobilier Fribourg SA
Norbert Chardonnens SA
OMMILOS solutions immobilières Sàrl
Régie Bulle SA
Régie Châtel SA
Régie de Fribourg SA
REGIS SA
Rosset SA
Sallin Immobilier SA
Schuwey Expertises immobilières Sàrl
SMI SA
Société Coopérative Immobilière Sodalitas
Weck, Aeby & Cie SA Fribourg

www.uspi-fribourg.ch

Qualité, fiabilité et confiance !





gerama
immobilier

**NOS
OFFRES
À LA VENTE**

**LES BALCONS
DU LAC**
ROSSENS

Construction de 12 appartements de standing avec vue panoramique

du 2.5 pces au 4.5 pces
de 63 à 141 m2 habitables



Yannick Marchon
T 079 532 67 64



GIVISIEZ/FR

Beauséjour 2



Appartements PPE

du 3.5 pces au 6.5 pces
de 88 à 196 m2 habitables



Monia Marchon
T 076 329 29 68

GRANDVILLARD/FR

Rue St-Jacques



Appartements PPE

du 3.5 pces au 4.5 pces
de 100 à 150 m2 habitables



Yannick Marchon
T 079 532 67 64

CONFIANCE – TRANSPARENCE

Nous sommes le partenaire que
vous recherchez

CONTACTEZ-NOUS



026 351 15 20



www.gerama.ch

BULLE Les Collines de Jéricho

Magnifiques villas de standing de 5.5 pcs
Déjà 4 villas vendues sur 6 !
De 215 à 230 m²

Dès CHF 1'475'000.-
www.lescollinesdejericho.ch



En cours de construction !



Disponible rapidement

VILLARLOD Résidences de la Planchetta

3 villas jumelées de 4.5 pcs
Surface habitable : 130 m² + sous-sol

Dès CHF 950'000.-
www.residenceslaplanchetta.ch



ROUGEMONT | GSTAAD | CHÂTEAU-D'ŒX | BULLE

T. 026 921 05 05
www.cfimmobilier.ch



En cours de construction !

ENNEY
Résidence de l'Ondine
Encore 1 appartement de 4.5pcs, 117m²
Une chance unique !
CHF 850'000. —
www.residencecelondine.ch



Avec permis de construire !

EPAGNY
La résidence au pied du Château
Appartements de 2.5 pcs à 4.5 pcs
De 82 m² à 175 m²
Dès CHF 495'000. —
www.residenceaupiedduchateau.ch



BUSSY
Villa individuelle de 7.5 pcs
Surf. habitable : 163 m²
CHF 1'400'000. —



CRÉSUZ
3 chalets d'exception en cours de construction
Disponible rapidement avec une vue
imprenable et un cadre unique !
De 150 à 200 m²
Dès CHF 1'350'000.-



LES SCIERNES D'ALBEUVE
3 magnifiques chalets avec permis
de construire dans un cadre idyllique.
Résidence secondaire autorisée.
De 150 à 247 m²
Dès CHF 1'280'000.-



LES SCIERNES D'ALBEUVE
Splendide chalet contemporain
5.5 pcs, surf. habitable : 155 m²
Terrain : 1013 m²
CHF 1'250'000.-



PROMOTION



VENTE DE 12 APPARTEMENTS DE STANDING
SUR PLAN
DE 2.5 PIÈCES À 4.5 PIÈCES
dès CHF 590'000.-



NOS BIENS EN VENTE

LESSOC



MAISON DE CARACTÈRE
CENTRE DU VILLAGE

CERNIAT



TERRAIN CONSTRUCTIBLE
600 M²
PERMIS EN FORCE

LA ROCHE



VILLA INDIVIDUELLE
OÙ CALME ET CONFORT
SE RENCONTRENT



REGIE BULLE IMMOBILIER
RUE NICOLAS-GLASSON 8 | CP 303 | 1630 BULLE
026 563 63 63 | VENTE@REGIEBULLE.CH | REGIEBULLE.CH

CNC
CNC_IMMOBILIER_SA

✓ **COURTAGE**

✓ **NÉGOCIATION**

✓ **CONSEIL**

TÉL. +41 26 422 32 32

Nouvelles PROMOTIONS au cœur du village



CORMINBOEUF

Appartements spacieux et lumineux de 57 m² à 119 m²

2.5 pièces CHF 495'000.-
4.5 pièces dès CHF 795'000.-
Parking en sus

Disponibilité fin 2026

CHANTIER EN COURS

ROSSENS

Villas individuelles de 5.5 pièces
121 m² habitables + disponible
Dès CHF 985'000.-

Appart. de 3.5 pces, terrasse + jardin
Attique de 4.5 pces avec terrasse
Dès CHF 655'000.- + parking

Disponibilité fin 2026



CHANTIER EN COURS



EPAGNY

Appart de 4.5 pces au dernier étage, belle vue sans vis-à-vis

CHF 680'000.-



ST-AUBIN

Villa individuelle moderne et écologique de 6.5 pces, 241 m² utiles

CHF 1'270'000.-



CONCISE (VD)

Villa individuelle 5.5 pces avec projet de construction, terrain 1'595 m²

CHF 1'290'000.-



FRIBOURG

Fonds propres nécessaires CHF 800'000.-
Propriété individuelle 7.5 pces, terrain +1600 m² et 200 m² habit.

WWW.CNC-IMMOBILIER.CH



Images et illustrations non contractuelles

Prairie 2 & 4 à Marly

Vivre & s'épanouir dans un cadre durable



ECO QUARTIER
DE L'ANCIENNE
PAPETERIE

certifié **SEED**
next generation living

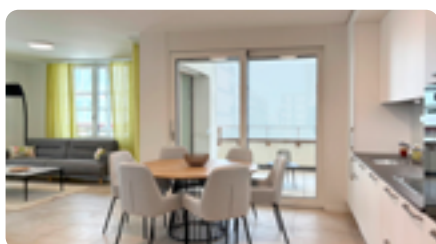
À Marly, sur le site emblématique du Marly Innovation Center (MIC), l'écoquartier de l'Ancienne Papeterie continue de se développer harmonieusement. Pensé comme un véritable lieu de vie alliant durabilité, qualité architecturale et mixité sociale, ce quartier innovant offre un cadre privilégié en contact avec la nature et à proximité immédiate des commerces. Le tout, en restant proche de la ville de Fribourg, grâce à la ligne régulière n° 8 des TPF reliant le MIC à la gare en moins de 15 minutes.

Les projets Prairie 2 et Prairie 4 s'inscrivent dans cette dynamique en proposant des logements locatifs fonctionnels et lumineux, aux aménagements intérieurs modernes et soignés.

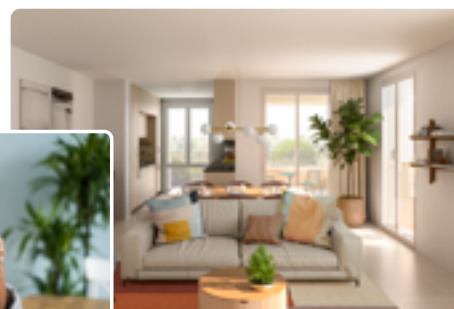
Prairie 2, dont la livraison est prévue entre janvier et avril 2026, comprend 96 appartements répartis sur quatre bâtiments, allant du 2.5 au 5.5 pièces pour des surfaces variant entre 57 et 112 m².

La plupart des logements étant traversants ou d'angle, ils bénéficient d'une belle luminosité naturelle et de balcons ou terrasses généreuses.

L'environnement paisible, l'architecture contemporaine et les extérieurs aménagés (cour végétalisée, jardin commun) garantissent un cadre de vie durable et convivial. Un local polyvalent sera également à disposition des habitants pour l'organisation d'événements ou d'activités collectives.



Découvrir Prairie 2



Composé de quatre immeubles, le lotissement **Prairie 4** viendra dès janvier 2026 compléter l'offre locative de l'écoquartier avec 120 logements, du studio au 5.5 pièces.

A l'instar des autres appartements de l'Ancienne Papeterie, chaque logement sera équipé d'une ventilation double flux, de stores électriques, de fenêtres à triple vitrage, d'une colonne de lavage/séchage, ainsi que d'armoires de rangement à l'entrée. Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers au plus haut rendement énergétique.



Découvrir Prairie 4



Implantées dans un environnement riche en services (crèche, piscine, commerces de proximité, cabinets de santé, etc.), **Les Prairies à Marly** vous offrent un habitat tourné vers la nature, la praticité et la mobilité partagée.

Retrouvez l'offre complète pour chaque lot sur prairie2-3-marly.ch | prairie4-marly.ch | anura.ch et n'hésitez pas à nous contacter pour un accompagnement personnalisé.

A bientôt !

Anura SA | Nous vous accueillons, sur rendez-vous, dans notre bureau de commercialisation et de location, situé à la Rue des Frères-Lumière 8, 1723 Marly | +41 26 322 07 07, location@anura.ch



MAV

IMMOBILIER

SARL

📍 1680.Romont Grand-Rue 9.

✉ contact@mavimmo.ch

📞 +41 (0)78 627 82 57

🌐 www.mavimmo.ch



Plus que 2 villas sur 5 disponible à Vuisternens-dt-Romont!
6.5 pièces. 182 m² habitables

CHF 1'190'000.-



Opportunité d'investissement rare à Lucens

Bâtiment industriel avec habitation haut de gamme. Appartement 6.5 pcs, bureaux, atelier-dépôt avec salle de conférence. Parcelle de 3'000 m² avec possibilité d'agrandissement (dépôt supplémentaire).

CHF 3'250'000.-



Immeuble locatif au cœur de Romont

Opportunité rare pour investisseur. 1 surface commerciale et 10 appartements.

CHF 2'150'000.-



Superbe villa haut de gamme avec 3 appartements indépendants, idéale famille ou investissement à Romont

Volumes spectaculaires, 393 m² habitables dont un appartement principal de prestige.

CHF 2'290'000.-



À Romont, quartier des Echervettes : superbe 4.5 pièces de 98 m² lumineux et moderne avec place de parc.

Idéal pour famille, proche de toutes commodités.

CHF 760'000.-



À vendre : 3 villas neuves et modernes à Villorsonnens

Un cadre de vie paisible au cœur de la nature. 150 m² habitables • 4 chambres • 3 salles de bain • 5.5 pièces.

CHF 1'070'000.-



7.Marly, centre : élégante villa individuelle contemporaine de 232 m² (6.5 pcs) avec studio indépendant.

Finitions haut de gamme, confort et luminosité.

CHF 1'950'000.-

naef

Découvrez la sélection de notre agence de Fribourg !



VAULRUZ (FR)

Appartement de 4.5 pièces avec 2 balcons

- Surface habitable de 129 m²
- Dégagement sur les Préalpes
- Traversant et lumineux
- 2 places de parc en sus

CHF 825'000.-

Laurent Deschenaux

+41 79 203 25 11

laurent.deschenaux@naef.ch



PAYERNE (VD)

Appartement de 4.5 pièces avec grand balcon

- Situé en impasse, dans un quartier calme
- Balcon orienté ouest avec dégagement
- A quelques minutes du centre-ville
- 2 places de parc en sus

CHF 690'000.-

Loïc Jonin

+41 79 452 86 50

loic.jonin@naef.ch



CORMINBOEUF (FR)

Appartement neuf de 5.5 pièces au rez

- Surface PPE de 152 m²
- Jardin privatif de 240 m²
- Volumes généreux et lumineux
- 2 places de parc en sus

CHF 1'170'000.-

Patrick Zingg

+41 79 251 16 12

patrick.zingg@naef.ch



Foncièrement

Durable

#AgenceFribourg

naef.ch

W



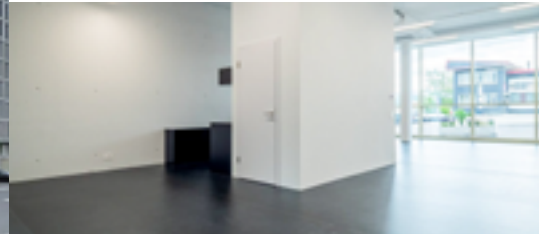
A



LOCAL COMMERCIAL DE PLAIN-PIED, À LOUER FRIBOURG

Surface commerciale d'env. 213 m2 avec loggia.
Aménageable au gré du preneur.
Disponibilité de suite - à convenir

📍 Route de la Glâne 17D, 1700 Fribourg

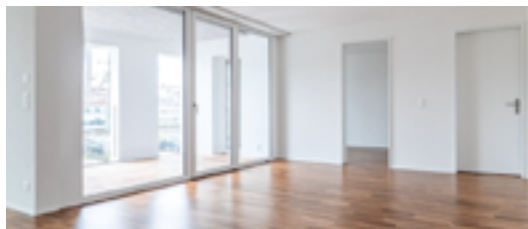


APPARTEMENT DE 2.5 PIÈCES AU 3ÈME ÉTAGE, À LOUER FRIBOURG

Appartement de 2.5 pièces avec loggia au Centre-Ville.
1er loyer brut offert !

Disponibilité de suite - à convenir

📍 Passage du Cardinal 14, 1700 Fribourg



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:



APPARTEMENT DE 3.5 PIÈCES AU 2ÈME ÉTAGE, À LOUER MARLY

Appartement de 3.5 pièces avec balcon et colonne
de lavage.
1er loyer brut offert.

Disponibilité de suite - à convenir

📍 Chemin des Epinettes 61, 1723 Marly



APPARTEMENT DE 3.5 PIÈCES AU 3ÈME ÉTAGE, À LOUER BULLE

Appartement de 3.5 pièces avec colonne de lavage,
idéalement situé au Centre-Ville.
Disponibilité dès le 16.09.2025

📍 Rue de la Lécharetta 23, 1630 Bulle

