

# COMMENT GÉRER SON PATRIMOINE IMMOBILIER ET MAINTENIR UNE PLUS-VALUE DURABLE



Tristan Bulliard  
Responsable commercial  
Gérance & PPE

Immo Connect | Avril 2026



# Au programme

*Une vision stratégique de votre patrimoine immobilier*

01

## Introduction

*L'immobilier suisse comme valeur refuge — et ses défis*

02

## Les fondamentaux de la valeur

*Emplacement · Qualité du bien · Contexte de marché*

03

## Les leviers de la plus-value

*Gestion active · Rénovation énergétique · Optimisation*

04

## Focus : rénovation énergétique et méthode Fracheboud

*Approche stratégique pour rentabiliser ses investissements*

05

## Conclusion & message clé

*Anticiper, adapter, piloter — les investisseurs qui réussissent*

# Introduction — L'immobilier suisse, valeur refuge... sous pression

*Constat de depart*

## ✓ Ce qui joue en votre faveur

Valeur refuge historique : l'immobilier suisse n'a pas perdu en valeur réelle depuis 30 ans

Demande locative structurellement supérieure à l'offre dans les centres urbains

Canton de Fribourg : croissance démographique soutenue (Bulle +2% /an)

Taux de vacance très bas : 0,76% à Bulle, 1,21% à Fribourg (Immolab, Observatoire du Logement et immobilier Fribourg, 31.12.2025)

Financement hypothécaire accessible avec des taux stabilisés

## ⚠ Les défis à anticiper

Taux hypothécaires remontés : hausse des coûts de portage depuis 2022

Exigences énergétiques croissantes : normes SIA, obligations de rénovation

Marché locatif réglementé art. 269a CO

Pression fiscale sur les gains immobiliers et les revenus locatifs

Locataires plus exigeants : standing, bureaux, connectivité, mobilité douce

# Les fondamentaux — L'emplacement

*Toujours central*

*En Suisse, un bien identique peut valoir 2x plus selon son emplacement — la localisation détermine 60 à 70% de la valeur.*

## Accessibilité & Mobilité

Transports en commun, RER Fribourg-Bulle-Berne, Réseaux Frimobil et Mobul  
Autoroute A12 : accès Lausanne / Berne  
Mobilité douce en forte progression  
Proximité gare = loyer +8 à +15% en zone urbaine

## Dynamique locale

Bulle : +2% de population/an, pôle économique régional  
Canton FR : croissance démographique > moyenne CH  
Marché de l'emploi diversifié (PME, services, HES-SO, Université)  
Projets d'aménagement

## Attractivité du quartier

Écoles, crèches, commerces de proximité  
Calme, verdure, ensoleillement  
Zone scolaire reconnue (critère famille)  
Disparité forte : centre-ville vs périphérie vs montagne

# Les fondamentaux — Qualité du bien & Contexte de marché

Suite

## Qualité du bien — ce que regardent vos locataires

### État général

Toiture, façade, installations : un bien entretenu se loue plus vite et justifie un loyer supérieur.

### Performance énergétique

Le CECB (certificat cantonal) est de plus en plus demandé. Label G vs A = écart de loyer et de valeur significatif.

### Télétravail

Une pièce dédiée bureau est devenue un critère décisif depuis 2020. Impact fort sur le temps de relocation.

### Modularité & confort

Espaces ouverts, rangements, luminosité. Les attentes des locataires ont évolué — les biens inadaptés se louent moins bien.

## Contexte de marché — Données Immolab-fr (31.12.2025)

Vacance locative Bulle **0,76 %**  
*Le plus tendu du canton*

Vacance locative Fribourg **1,21 %**  
*En léger rééquilibrage*

Vacance Estavayer **1,37 %**  
*Marché en resserrement*

Loyer net moy. 3p – Bulle **CHF 1'297**  
*Loyers/m<sup>2</sup> : CHF 202/an*

Loyer net moy. 3p – Frib. **CHF 1'248**  
*Loyers/m<sup>2</sup> : CHF 198/an*

Relocation immédiate (CH-FR) **~2/3**  
*Des logements reloués dès disponibilité*

Source : immolab-fr.ch — Observatoire du logement, HEG Fribourg

⚡ Taux hypothécaires : après la remontée de 2022-2023, les taux SARON sont redescendus sous 1,5% début 2026 — fenêtre favorable pour refinancer ou investir.

# Les leviers de la plus-value — Gestion active & Rénovation énergétique

## Gestion active du bien

### Entretien préventif

Toiture, façade, chauffage, canalisations. Un bien entretenu ne se déprécie pas — la négligence coûte toujours plus.

### Planifier les rénovations

Anticiper les cycles (toiture : 30 ans, installation électrique : 25 ans). Étaler les dépenses pour préserver le cash-flow.

### Arbitrage rénovation légère / lourde

Légère : peintures, cuisine, SDB → ROI rapide. Lourde : structure, enveloppe → ROI locatif à long terme + valeur patrimoniale.

### Carnet d'entretien documenté

Archiver chaque intervention. Indispensable pour les déductions fiscales et pour rassurer un futur acheteur ou locataire.

## Rénovation énergétique — incontournable

### CECB & valeur locative

Le certificat énergétique cantonal devient un critère de choix des locataires. Label A–C = loyer premium; F–G = handicap croissant.

### Isolation & enveloppe

Façade, toiture, fenêtres triple vitrage. Impact direct : réduction des charges (–30 à –50%), confort amélioré, valeur accrue.

### Pompe à chaleur

Remplacement chauffage mazout/gaz. Subventions cantonales FR (programme Bâtiment CH) couvrent jusqu'à 30% du coût.

### Panneaux solaires

Production propre + revente surplus. Devient un argument locatif fort, notamment pour les profils sensibles à l'écologie.

 *Données ImmoLab : à Bulle, seulement 0,76% de logements vacants — un bien rénové et bien géré trouve un locataire en moins de 10 jours en moyenne.*

# Les leviers de la plus-value — Optimisation financière & Vision long terme

Suite

## Optimisation financière

### Structuration de la dette

Hypothèque 1er rang (max 65%) + 2e rang (jusqu'à 80%). Rembourser le 2e rang en priorité pour réduire les charges fixes.

### Choix du type d'hypothèque

SARON (variable, taux bas actuellement) vs taux fixe (sécurité). Arbitrer selon horizon de détention et sensibilité au risque.

### Déductions fiscales sur revenus locatifs

Charges d'entretien, intérêts hypothécaires, amortissements. Bien documenté = économies substantielles chaque année.

### Fiscalité des gains immobiliers (IGI)

Taux dégressif selon durée de détention (canton FR). Différer la vente = réduire l'impôt. Toujours consulter un fiduciaire AVANT de vendre.

## Vision long terme — ne pas raisonner à court terme

### Anticiper l'évolution du quartier

Plans de quartier, projets communaux, rezonage. Ce qui se construit autour de votre bien en change la valeur.

### Suivre la réglementation

Normes énergétiques SIA 2030, CO révisé, OFL. Anticiper les obligations futures évite les chocs de coût.

### Penser aux besoins futurs

Vieillesse de la population : accessibilité PMR. Familles : écoles, jardins. Adapter le bien au profil de locataire cible.

### Arbitrer : garder, transformer, vendre

Un bien mal positionné coûte plus qu'il ne rapporte. La vente au bon moment peut libérer du capital pour un meilleur investissement.

 Ne pas raisonner uniquement en rendement immédiat — la plus-value se construit sur plusieurs cycles.

# Focus : rénovation énergétique et méthode Fracheboud

*Approche stratégique globale de gestion patrimoniale immobilière*

Principe : combiner stratégie financière, valorisation du bien et timing des investissements pour construire activement la plus-value — plutôt que de la subir.

 **La plus-value ne se subit pas — elle se construit.**

## 1 Analyser le potentiel

Calcul du rendement brut et net réel.  
Identification des coûts cachés : vacance, entretien différé, charges, impôts.  
Comparaison avec les données du marché local

## 2 Optimiser le financement

→ Arbitrage SARON vs taux fixe selon horizon.  
Lever hypothécaire ajusté au cash-flow.  
Intégration des subventions cantonales dans le plan financier.

## 3 Créer de la valeur

→ Pas seulement l'entretien : transformer le bien.  
Travaux à ROI locatif élevé : énergie, cuisine, accès PMR.  
Bonne communication locataire = relocation accélérée.

## 4 Arbitrer & décider

→ Vendre, conserver ou transformer ?  
Calculer le point de rentabilité de chaque option.  
Anticiper la fiscalité (IGI) avant toute décision de cession.

# Méthode Fracheboud — Définition

*Méthode doctrinale issue de la pratique*

## Origine

Développée dans la pratique pour standardiser le calcul des hausses de loyers après rénovation.

## But

Déterminer la part de travaux à plus-value, calculer l'augmentation de loyer admissible et éviter que tous les coûts soient répercutés sur les locataires.

## Principe

Elle repose sur la distinction entre les travaux d'entretien (non répercutables) et les travaux à plus-value qui peuvent justifier une hausse de loyer.

## Fondement

Le bailleur emprunte le montant des travaux à plus-value. L'intérêt débiteur correspond au taux hypothécaire de référence. Le capital est amorti de manière linéaire.

## Hausse de loyer justifiée

Les travaux à plus-value ouvrent le droit à augmentation (art. 269a CO). Chaque franc investi doit être documenté.

## Relocation accélérée

Un bien rénové énergétiquement se reloue quasi immédiatement dans les marchés tendus de Bulle (0,76%) et Fribourg (1,21%).

## Cash-flow amélioré

Hausse du loyer net + baisse des charges = amélioration directe du rendement net sans attendre la revente.

## Valeur patrimoniale

Un appartement CECB A–B peut valoir 5–10% de plus qu'un équivalent non rénové à Bulle ou Fribourg.

# Méthode Fracheboud — Mise en pratique

Portefeuille de 4 immeubles · 54 appartements · Remplacement chauffage gaz → PAC + photovoltaïque

📄 Investissement global : CHF 620'000 · Part plus-value : 70% → CHF 434'000 · Part entretien : 30% → CHF 186'000

## ⚙️ Calcul selon méthode Fracheboud

	Composante	Taux / Base	Montant CHF
Intérêts	50% de 3.25% (taux réf. + 2%)	→ 1.625%	7'053
Amortissement	Linéaire sur 20 ans (5% / an)	→ 5.00%	21'700
Entretien	10% de (intérêts + amortissement)	→ 10% de 28'753	2'875

**TOTAL / an**      Base : CHF 434'000 (part PV)      → 7.125%      **31'628**

**+2.85%**

Augmentation de l'état locative net

**5.10%**

Rendement sur l'investissement

**CHF 15'000/an**

Rendement panneaux photovoltaïques  
(espéré)

## 💡 Points clés

### 🏠 Distinction entretien / plus-value

Seule la part plus-value (ici 70%) entre dans le calcul. La part entretien (30%) n'est pas répercutable sur le loyer.

### 📊 Taux de référence + majoration

Taux ref. ≤ 2% → majoration de 2%. Taux ref. > 2% → majoration de 0.5% seulement. (pris en compte à 50%). Taux actuel : 1.25%

### 🏠 Création d'un RCP

La mise en place d'un Règlement de Copropriété (RCP) accompagne la rénovation et structure la gouvernance du portefeuille.

Art. 269a CO — Hausse de loyer admissible si travaux augmentent la valeur du bien

Dans le marché suisse,  
les investisseurs qui réussissent  
sont ceux qui anticipent,  
adaptent et pilotent activement  
leur patrimoine.

- ✓ La valeur immobilière dépend de l'emplacement, de la qualité du bien et du contexte de marché
- ✓ La gestion active est indispensable — entretien, rénovation et optimisation financière
- ✓ Les enjeux énergétiques sont désormais centraux dans la valeur et l'attractivité locative
- ✓ La méthode Fracheboud offre un cadre structuré pour rentabiliser chaque franc investi

Merci —  
Questions &  
Échanges

Tristan Bulliard  
Responsable commercial  
Gérance & PPE



*Immo Connect  
Avril 2026*

*Données Locatives :  
[immolab-fr.ch](http://immolab-fr.ch)*