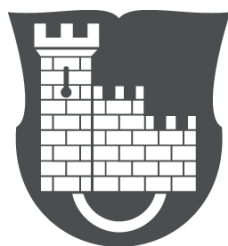


**ASSEMBLEE BOURGEOISIALE
DE LA VILLE DE FRIBOURG**

du jeudi 27 mai 2021

**MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL
du mardi 20 avril 2021**

INVESTISSEMENT



***INSTITUTIONS BOURGEOISIALES
DE LA VILLE DE FRIBOURG***

BOURGUILLON

**Concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142 à 2 degrés
en vue de la réalisation de logements à Bourguillon,
art. 12011 RF Commune de Fribourg**



1. Introduction - développement immobilier

La Bourgeoisie possède plusieurs parcelles toutes idéalement situées en Ville de Fribourg ou dans les environs. La plupart de ces parcelles constituent d'immenses réserves de terrains non construites, de plusieurs hectares et qui présentent des étapes de développement s'étalant sur plusieurs années (10-15 ans).

Ce temps relativement long de développement s'explique en majeure partie par les réglementations nouvelles plus contraignantes ressortant de processus cantonaux ou communaux. A titre d'exemple, la plupart des secteurs devront faire l'objet de planification directrice, de mandats d'études parallèles ou de concours ainsi qu'enfin, des plans d'aménagements de détails comprenant bien souvent dans le périmètre concerné, de nombreux propriétaires présentant tous des intérêts parfois divergents.

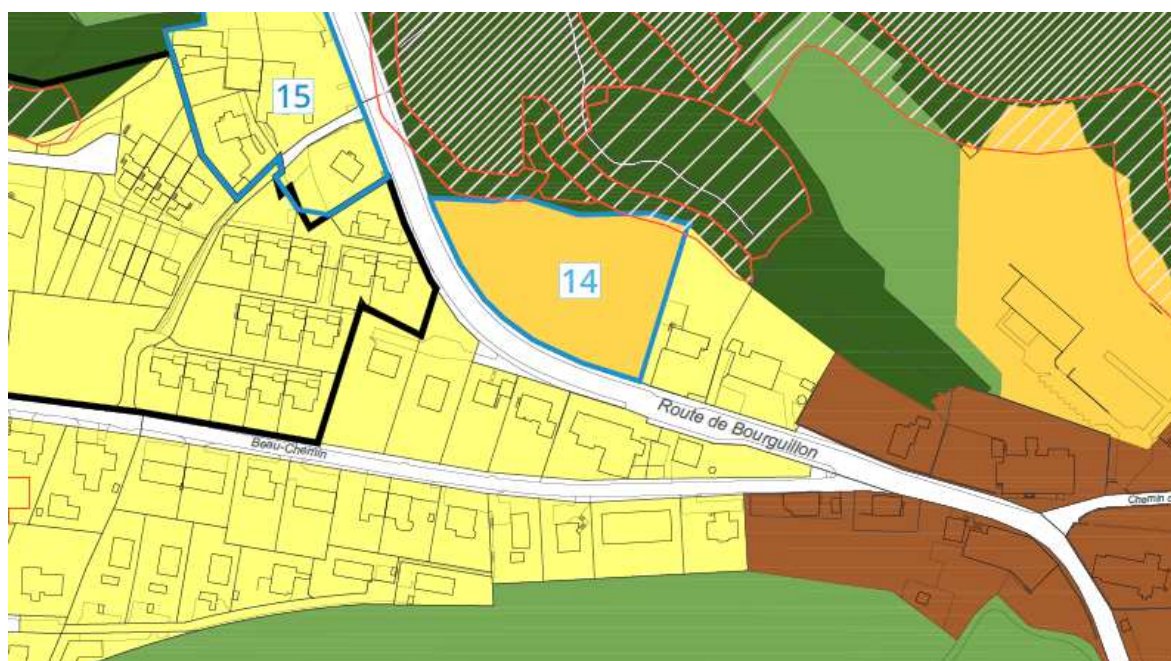
Par conséquent, tous ces secteurs (Hauts-de-Schiffenen, Torry-Est et Bertigny-Chamblieux) prendront plusieurs années avant de pouvoir concrétiser un projet précis.

2. Situation – parcelle art. 12011 RF Commune de Fribourg

A cet égard, il faut observer que la parcelle n° 12011 sise sur la Commune de Fribourg et accessible par la route de Bourguillon est une exception.

D'une surface équivalent à 4'476 m., à l'exclusion de la partie totale y compris l'aire forestière (env. 10'790 m²), elle se situe en zone résidentielle à moyenne densité selon le nouveau plan d'aménagement local avec un indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de 0,9. La zone prévoit un indice complémentaire pour le stationnement de 0,25. Il est possible d'y construire des petits logements collectifs.

Voici des extraits du plan d'aménagement des zones, respectivement du règlement communal d'urbanisme ressortant de la 3^{ème} mise à l'enquête publique :



Chapitre 11

Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)

Art. 107 *Destination*

¹ La zone résidentielle à moyenne densité I est destinée principalement aux habitations.

² Des activités du secteur tertiaire compatibles peuvent être admises aux conditions suivantes : a) celles-ci ne doivent générer que de faibles nuisances, et ;

b) la surface maximale utilisable à cette fin ne peut excéder l'équivalent de celle d'un niveau.

Art. 108 *Ordre des constructions*

¹ Non contigu.

² La construction en mitoyenneté est autorisée si l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) l'implantation en limite de propriété préexiste sur l'un des deux fonds et le nouveau bâtiment ne porte pas préjudice à celui qui existe ;
- b) les bâtiments nouveaux se réalisent simultanément ;
- c) les deux propriétaires sont d'accord sur ce mode de construction.

Art. 109 *Indice brut d'utilisation du sol*

¹ L'indice maximal brut d'utilisation du sol est de 0,90.

² Un indice brut d'utilisation du sol complémentaire de 0,25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice au sens de l'Art. 131 LATeC.

Art. 110 *Indice d'occupation du sol*

L'indice maximal de l'occupation du sol est de 0,40.

Art. 111 *Indices verts*

¹ L'indice de surface verte, au sens de l'AIHC, est de 0.40.

² L'indice de surface verte naturelle, au sens de l'Art. 21, est de 0.30.

Art. 112 *Hauteur des bâtiments*

La hauteur totale du bâtiment est de 13,00 m. au maximum.

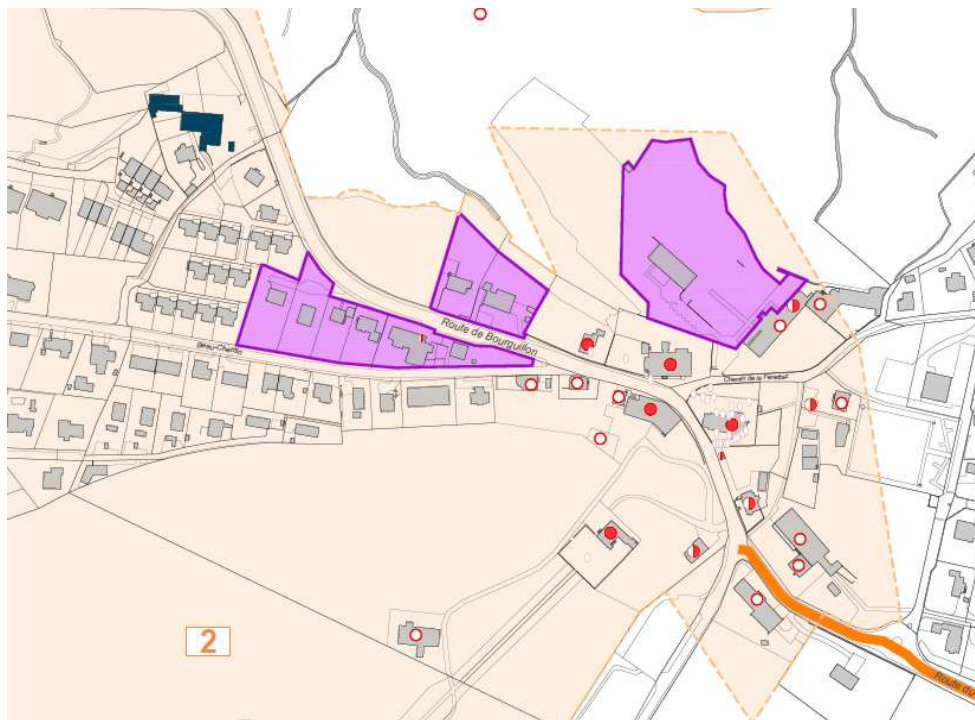
Art. 113 *Distance à observer*

La distance à observer est au minimum de 4,00 m. et se mesure conformément aux prescriptions de l'Art. 132 LATeC.

Contrairement aux autres secteurs mentionnés, elle ne présente que peu de contraintes de développements (par ex. pas d'obligation de PAD) hormis quelques prescriptions spéciales relevant de considérations d'ordre paysager ou relatives au bruit routier.

Elle est située notamment dans un périmètre archéologique ainsi que dans un périmètre à prescriptions spéciales.

Voici les extraits du plan de protection du site, respectivement du règlement communal d'urbanisme ressortant de la 3^{ème} mise à l'enquête publique du PAL :



Art. 205 Périmètre à prescriptions spéciales 14

¹ Le projet dans ce périmètre devra être soumis à des mesures constructives en lien avec l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB). Une étude acoustique détaillée démontrant la conformité du projet par rapport aux Art. 7, 8 et 9 OPB sera établie avec le permis de construire.

² Tous travaux dans ce périmètre doivent tenir compte du caractère du site et respecter ses qualités paysagères. Les constructions, installations et leurs aménagements extérieurs doivent s'harmoniser avec l'aspect des lieux, tant par leurs dimensions, leurs matériaux que leurs teintes.

Il sied de constater que le secteur n'a pas subi de modifications entre la 2^{ème} mise à l'enquête publique et la 3^{ème} mise à l'enquête publique. La parcelle n'a pas été frappée d'opposition. Dès lors, profitant de la possibilité d'octroi d'un permis de construire par l'effet anticipé, il serait possible de viabiliser la parcelle sans délai selon les règles et contraintes émises par le nouveau PAL.

3. Etude de faisabilité

AO67-Logements collectifs -Bourguillon

AO67-PL-B100-01

Analyse règlement

ETUDE

Maitre de l'ouvrage :
Fondation des fonds Pies, Bourgeoisie de Fribourg / Rue des Alpes 10 / 1700 Fribourg

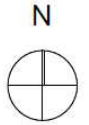
ECHELLE: 1:1000
FORMAT: A3
DESSIN: pp
VISE: pp
DATE: 31/01/20
MODIFIE:

LATeC Art. 131

- 1 Un report de l'indice sur des terrains contigus ou à proximité affectés à une même zone peut s'effectuer moyennant l'inscription d'une mention au registre foncier qui ne peut être supprimée qu'avec l'accord du préfet, sur le préavis communal.
- 2 L'indice acquis et l'indice reporté doivent être indiqués dans toute demande de permis portant sur un immeuble touché par un tel report.

LATeC Art. 132

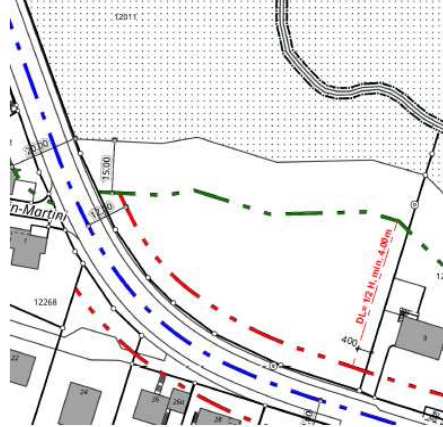
- 1 Dans l'ordre non configuré, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fond est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres.



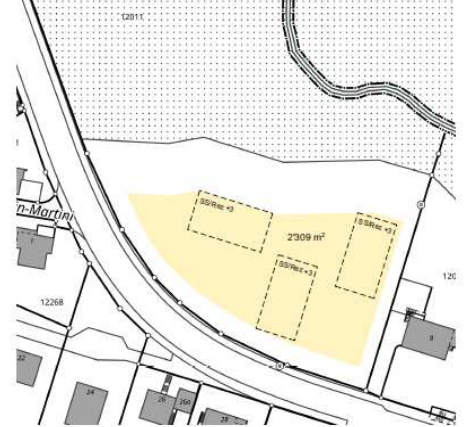
SITUATION



DISTANCES LIMITES



SURFACE CONSTRUCTIBLE



DONNEES DE BASE

Commune : Fribourg
Adresse : Route de Bourguillon
1700 Fribourg
Parcelle : Art. 12011
Surface : Total (avec forêt): 10'790 m2 / Partielle (sans forêt): env. 4'476 m2
Zone : Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD-I) selon PAL enquête nov 2018

ANALYSE

Calcul
IBUS : max. 0.90
4'476m2 x 0.90 = 4'028m2
IBUS compl. art. 95-2 : max. 0.25
4'476m2 x 0.25 = 1'119m2
IOS : max. 0.40
4'476m2 x 0.40 = 1'790m2

Hypothèse 3 bâtiments

Nombre d'étages : H max = 13m / 13.00 : 2.80 = 4 étages + sous-sol
m2 par étage : IBUS 4'028m2 : 5 étages = 805m2 par étage
m2 par bâtiment : 805m2 : 3 bâtiments = 268m2 par étage
SP hors sol : SP = 805m2 x 4 étages = 3'220m2

ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE I (ZRMD I)

Art. 93 Désignation
1 La zone résidentielle à moyenne densité I est destinée principalement aux habitations.
2 Des activités du secteur tertiaire compatibles peuvent être admises aux conditions suivantes:

- a) celle-ci ne doit générer que de faibles nuisances;
- b) la surface maximale utilisable à cette fin ne peut excéder l'équivalent de celle d'un niveau.

Art. 94 Ordre des constructions

- 1 Non contigu.
- 2 La construction en moyenneté est autorisée à l'une des conditions suivantes:
 - a) l'implantation en limite de propriété préexiste sur l'un des deux fonds et le nouveau bâtiment ne porte pas préjudice à celui qui existe;
 - b) les bâtiments nouveaux se réalisent simultanément;
 - c) les deux propriétaires sont d'accord sur ce mode de construction.

Art. 95 Indice brut d'utilisation du sol

- 1 L'indice maximal brut d'utilisation du sol est de 0,90.
- 2 Un indice brut d'utilisation du sol complémentaire de 0,25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'Art. 131 LATeC.

Art. 96 Indice d'occupation du sol

L'indice maximal de l'occupation du sol est de 0,40.

Art. 97 Hauteur des bâtiments

La hauteur totale du bâtiment est de 13,00 m au maximum.

Art. 98 Distance à observer

La distance à la limite du fonds se mesure conformément aux prescriptions de l'Art. 132 LATeC.

Art. 99 Türes

A l'exclusion des bâtiments protégés et de leurs annexes, les toitures plates doivent être recouvertes de végétation et/ou d'installations solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Une étude de faisabilité a été menée par un bureau d'architectes dont les résultats démontrent que le site pourrait accueillir au moins 3 bâtiments représentant une surface brute de plancher constructible d'env. 5'200 m² (parking compris). Cela représente une surface, après déduction des surfaces de parking souterrain, d'env. 4'000 m². Prenant en considération un coefficient habitable/non habitable de 80%, la surface brute de plancher totale habitable est d'env. 3'200 m² (surface sous-sol non habitable de 800 m²). Si l'on prend un coefficient brut/net des surfaces habitables de 72%, la surface nette valorisable s'élèverait à env. 2'300 m².

Il sied d'observer à ce stade que les recettes potentielles seront relativement importantes à l'échelle des rentrées locatives annuelles du parc de bâtiments actuellement propriété de la Bourgeoisie (plus de 10%). A cet égard, il apparaît judicieux de développer le projet à l'interne de la Bourgeoisie et non pas mettre à disposition des droits à bâtir comme cela a pu être d'usage dans certains secteurs. Le développement interne du projet implique un investissement de départ lourd mais qui pourra ensuite être amorti sur plusieurs années grâce à un rendement important. A l'inverse, le versement d'une rente de superficie permet une rentrée financière calculée sur la valorisation du terrain sur une échéance pouvant aller jusqu'à 99 ans mais sans investissements de la part du propriétaire du terrain et, a fortiori, moins intéressant financièrement.

4. Concours d'architecture

La réalisation d'un concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142 à 2 degrés, a été évalué comme étant la méthode la plus efficace pour ce site en vue de sélectionner un projet qui devra faire l'objet d'une demande de crédit d'étude puis d'ouvrage.

Premièrement, s'agissant des modalités du concours, il faut dire que dans le cadre d'un concours SIA 142 à un seul degré (ouvert ou sélectif), cela ne permet pas vraiment de juger exhaustivement les aspects d'implantation, de fonctionnement, d'architecture, de structure, voire de technique et de développement durable car il est parfois difficile de prendre en compte l'ensemble des critères et surtout de réorienter le projet sur certains aspects avant le choix final.

Avec un concours en 2 degrés, le 1^{er} degré sert à sélectionner moins de 10 bureaux d'architectes sur la base de leurs idées de programme de logements et proposition d'implantation de bâtiments ou encore d'architecture. Le but est d'avoir une vraie première image mais sans demander à toutes les équipes d'approfondir toutes les questions techniques (énergie, développement durable, bruit, physique du bâtiment, etc.). Cela constituerait un travail d'analyse conséquent pour l'ensemble des dossiers présentés. Après ce 1^{er} degré (« sélection »), les bureaux, dont les idées de base auront retenu l'attention du jury, sur la base des exigences ressortant du cahier des charges, devront approfondir certaines thématiques à la lumière des remarques formulées par le jury et les experts.

Pour ce faire, ils devront s'associer obligatoirement à des ingénieurs et spécialistes dans différents domaines spécifiques (par ex. énergie et développement durable) afin de présenter un projet final. Procéder de la sorte a le mérite aussi de gagner du temps sur la phase d'avant-projet qui suivra le concours.

De plus, une expertise économique indépendante permettra de prendre en compte de manière précise et chiffrer l'intégration dans les projets des différents facteurs et exigences. L'objectif est d'écarter des projets qui apparaîtraient d'emblée irréalisables ou peu réalistes en termes de rentabilité minimale à atteindre.

S'agissant des typologies de logement et de leur dosage, l'étude de l'avant-projet se fera en étroite collaboration avec la Ville de Fribourg qui accompagne tout projet de taille sur le territoire communal. L'objectif est de pouvoir étudier le marché et ses besoins afin de développer une vision commune et, au final, des logements attractifs. Il sera utile à cet égard de prendre en compte les différentes données à disposition et celles issues de l'Observatoire cantonal du logement.

En résumé, la forme de concours prévu et son déroulement sont destinés à sélectionner, à la fin de la procédure, un projet de qualité, satisfaisant non seulement aux aspects urbanistiques, fonctionnels, structurels et architecturaux, mais en tenant compte des aspects énergétiques, environnementaux et financiers, ce qui est le souhait de la Bourgeoisie de Fribourg dans le cadre de cette procédure de concours qui se veut exemplaire.

En effet, le cahier des charges à développer ainsi que le choix des experts devront répondre à la volonté de développer un projet prenant en compte des facteurs et dimensions apportant une véritable plus-value et attractivité sur le long terme. Cela peut passer par l'exigence de certifications de type « site 2000 Watts » ou « SNBS » (Standard Construction durable Suisse). L'intérêt de telles certifications, reconnues par les maîtres de l'ouvrage tant publics que privés, est de créer un concept global couvrant non seulement les bâtiments mais aussi le site dans le contexte de son environnement. Il s'agit de développer une vision de l'ensemble du cycle de vie de bâtiments et d'un site. Cela garantit un processus d'amélioration continue dans la phase de développement, de réalisation et ensuite d'exploitation.

5. Planning intentionnel

Calendrier :

Elaboration du programme de la procédure	Juin 2021
Validation du programme de la procédure	Mi-juillet 2021
Lancement de la procédure (FAO et SIMAP)	Septembre 2021
Questions / réponses	Septembre - octobre 2021
Rendu des projets du 1 ^{er} degré	Mi-décembre 2021
Jugement du 1 ^{er} degré	Mi-janvier 2022
Lancement du 2 ^{ème} degré	Mars 2022
Rendu des projets du 2 ^{ème} degré	Juin 2022
Jugement du 2 ^{ème} degré	Mi-juin 2022
Lauréat / vernissage / exposition	Juillet 2022

6. Financement

Le crédit pour la réalisation du concours est libellé comme suit :

Frais de concours d'architecture et d'ingénierie

Organisateur de la procédure (<i>jusqu'à 30 projets au 1^{er} degré</i>)	60'000.00 CHF/TTC
<i>Supplément 30 projets rendus</i>	
<i>(200.00 CHF/TTC par projet supplémentaire au 1^{er} degré)</i>	6'000.00 CHF/TTC
Membres du jury professionnel (estimation)	20'000.00 CHF/TTC
Membres du jury expert en développement durable (jury + rapport)	10'000.00 CHF/TTC
Membres du jury expert en physique / énergie du bâtiment (jury + rapport)	10'000.00 CHF/TTC
Membres du jury expert en économie de la construction (jury + rapport)	20'000.00 CHF/TTC
Membres du jury non-professionnel (jeton de présence)	0.00 CHF/TTC
Montant des prix / indemnités pour les candidats	165'000.00 CHF/TTC
<i>Estimation selon devis estimatif transmis par le MO. Selon courbe SIA 142</i>	
<i>+ suppléments pour 1 degré suppl. et ingénieurs spécialistes</i>	
Géomètre (relevé topographique)	4'500.00 CHF/TTC
Géologue (3 sondages à la tarière mécanique)	9'000.00 CHF/TTC
<i>Option Géologue (rapport succinct) 1'000.00 CHF/TTC</i>	
Etude préalable « Mobilité, accès routier »	5'000.00 CHF/TTC
Maquettiste (30 pièces échelle 1/500)	14'000.00 CHF/TTC
<i>Supplément 30 maquettes (250.00 CHF/TTC/pce)</i>	7'500.00 CHF/TTC
Notaire	2'500.00 CHF/TTC
Location espace de jugement et d'exposition	1'500.00 CHF/TTC
Location de panneaux	500.00 CHF/TTC
Location bus pour transport des panneaux	500.00 CHF/TTC
Frais de reproduction et publication	3'000.00 CHF/TTC
Vernissage	2'000.00 CHF/TTC
Repas jury (estimation)	2'000.00 CHF/TTC
Divers frais	2'000.00 CHF/TTC

TOTAL ESTIMATIF (60 projets rendus au 1^{er} degré)

345'000.00 CHF/TTC

En raison du nombre de projets qui peut être supérieur, il convient de prendre une réserve d'env. CHF 15'000.00 TTC.

Il convient de voter un crédit pour le concours d'architecture d'env. CHF 360'000.00 TTC.

Le financement des études se fera sur la base d'un emprunt bancaire (100%).

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil bourgeoisial et le Conseil communal demandent à l'assemblée bourgeoisiale :

- **l'octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation du concours de CHF 360'000.00 TTC**