

**ASSEMBLÉE BOURGEOISIALE  
DE LA VILLE DE FRIBOURG**  
du mardi 24 mai 2022

---

**INVESTISSEMENT**

---

**MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL**  
du mardi 26 avril 2022

## Table des matières

<b>1</b>	<b>FONDATION DE L'HÔPITAL DES BOURGEOIS</b> .....	<b>1</b>
1.1	Spitalvorsatz .....	1
1.1.1	Infiltrations et drainage de l'aire de sortie pour chevaux .....	1
<b>2</b>	<b>REGIE DES COPROPRIETES BOURGEOISIALES</b> .....	<b>3</b>
2.1	Domaine du Guintzet.....	3
2.1.1	Crédit d'étude – mandat d'étude parallèle (MEP) sur invitation .....	3
2.2	Pont-Muré 14 .....	7
2.2.1	Crédit de construction pour l'assainissement énergétique et la création d'un appartement dans les combles.....	7
2.3	Domaine du Windig – terrains agricoles et ferme d'habitation .....	10
2.3.1	Assainissement de la route du Windig suite à l'éboulement de mai 2021 .....	10

## 1 FONDATION DE L'HÔPITAL DES BOURGEOIS

### 1.1 Spitalvorsatz

#### 1.1.1 Infiltrations et drainage de l'aire de sortie pour chevaux

##### Introduction

La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg avait entrepris la rénovation totale du bâtiment du Spitalvorsatz entre 2009 et 2014. Par la suite, des travaux complémentaires ont été menés en 2015 pour la création de l'aire de sortie des chevaux.

##### Situation actuelle

Le bâtiment est divisé en 2 parties bien distinctes. La partie aval est chauffée. Celle du côté amont est froide et contient le garage au rez-de-chaussée. L'écurie à l'étage avec l'accès sur le côté pignon est semi-enterrée.



Des défauts de construction d'origine ont été constatés hors du délai de garantie SIA, soit :

1. Aucune pente dans l'écurie n'a été créée ce qui provoque des stagnations d'urine dans les boxes des chevaux. De même, lors du nettoyage des boxes, une grande quantité d'eau stagne sur la dalle brute en béton.

2. Aucune couche protectrice contre l'urine n'a été appliquée sur le béton lors de la construction du bâtiment. Il faut cependant préciser qu'il est rare d'avoir d'autres affectations sous une écurie qui se trouve en principe de plain-pied. L'urine des chevaux ayant une teneur haute en ammoniac va créer rapidement, faute d'intervention, des déprédations sur les sols.

3. L'étanchéité contre le mur mitoyen qui donne entre l'écurie et l'habitation a été exécutée dans les règles de l'art pour des constructions standards. Toutefois, étant donné que nous nous trouvons dans une écurie qui doit être nettoyée à haute pression, l'étanchéité doit être élevée pour éviter des infiltrations, incident qui s'est malheureusement produit dernièrement dans la partie habitation.

4. L'aire de sortie a été construite correctement sur sa partie supérieure - la couche d'usure -. Toutefois, celle-ci n'est malheureusement pas stable, car la couche de fondation n'est, d'une part pas drainante et, d'autre part, la place se trouve en aval d'une colline. L'accumulation de ces 2 facteurs pose de sérieux problèmes de stagnation d'eau par endroit et de ruissellement en surface. Le sable est ainsi déplacé et ravine régulièrement directement sur la route en contrebas.



### Travaux prévus

Suite à des séances organisées sur place, des choix ont dû être faits en vue de la remise en état des lieux et corrections des défauts, soit :

1. Une chape en pente avec des grilles de récupération d'eau (résistantes à l'ammoniac) sera construite sur la dalle en béton, après validation par un ingénieur spécialiste, afin de pouvoir récupérer les urines et l'eau dans les canalisations existantes qui vont vers la fosse à purin ;
2. La pose comme revêtement final d'un époxy étanche et résistant à l'ammoniac qui est saupoudré de sable de quartz ;
3. La pose d'une étanchéité résistante à l'ammoniac contre le mur mitoyen ;
4. Suite à des contacts avec des professionnels détenteurs de chevaux, notamment le Haras national Suisse, nous avons pu définir une construction du sol optimale pour la grandeur et l'utilisation de l'aire de sortie extérieure. Le travail consistera à enlever la couche d'usure ainsi qu'une couche d'humus pour pouvoir créer une couche de fondation stable en tout-venant avec des drainages incorporés. Une planie avec les pentes nécessaires suivra pour recevoir le mélange sable-gravier comme couche d'usure.

### Coûts

Aire chevaux extérieure :

- Place pour chevaux : CHF 22'250.-

Infiltrations :

- Étanchéité : CHF 4'500.-

- Chape : CHF 19'000.-

- Revêtement : CHF 12'500.-

- Ingénieur : estimation CHF 1'500.- CHF 37'500.-

**TOTAL (+/- 5%) CHF 59'750.-**

**Arrondi CHF 60'000.-**

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

- **l'octroi d'un crédit arrondi s'élevant à CHF 60'000.- TTC pour l'assainissement des infiltrations et du drainage de l'aire de sortie extérieure des chevaux au bâtiment du Spitalvorsatz.**

## 2 REGIE DES COPROPRIETES BOURGEOISIALES

### 2.1 Domaine du Guintzet

#### 2.1.1 Crédit d'étude – mandat d'étude parallèle (MEP) sur invitation

##### Introduction

La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg, propriétaire historique de plusieurs domaines agricoles, s'efforce, au travers de ses missions, de maintenir ses terres et ses bâtiments en préservant les valeurs de l'agriculture.

Toutefois, face à l'essor des villes, certains domaines et leurs activités agricoles ont disparu progressivement pour donner lieu à une urbanisation et ses besoins en logements. C'est le cas de cet ancien domaine qui a perdu, il y a de cela plusieurs années déjà, son caractère d'exploitation agricole. La ferme du Guintzet fait partie de ces ensembles bâtis situés en zone constructible et qui ont conservé tout leur charme sans que soit menée une vraie réflexion de requalification des besoins actuels afin de permettre un usage optimal de son potentiel et une meilleure utilisation du sol.



### Situation actuelle

L'article 3193 RF de la Commune de Villars-sur-Glâne borde la Commune de Fribourg. La ferme sur ladite parcelle était celle du domaine du Guintzet dont la bâtisse principale se trouve à l'Est sur le bien-fonds voisin. Desservie par l'Avenue Jean-Paul II et proche du parking du Guintzet ainsi que de toutes les infrastructures sportives, la ferme présente un grand potentiel de développement avec ses 1'940 m<sup>2</sup> de surface au sol.

Actuellement, la ferme ne possède qu'une partie habitable. Celle-ci a été divisée en deux entités avec un appartement au 1<sup>er</sup> étage, des combles et une partie au rez-de-chaussée qui a été aménagée avec parcimonie pour la rendre louable. La partie de la grange est inexploitée à ce jour et sert de dépôt secondaire à la partie location.

Au vu des différents travaux importants et nécessaires à l'entretien du bâtiment, une réflexion plus globale doit avoir lieu pour, d'une part, rendre l'attractivité visuelle de la ferme protégée en catégorie 2 et ainsi garder l'essence du lieu et, d'autre part, permettre l'accueil et une utilisation de ce cadre de vie par plusieurs personnes dont des familles.

La commune, les différentes instances et autorités cantonales, dans le cadre des compétences respectives qui leur reviennent, se sont toutes prononcées favorablement au développement d'une offre supplémentaire en logements à court et moyen terme pour ce lieu, idéalement situé à la frontière intercommunale de Fribourg et Villars-sur-Glâne.



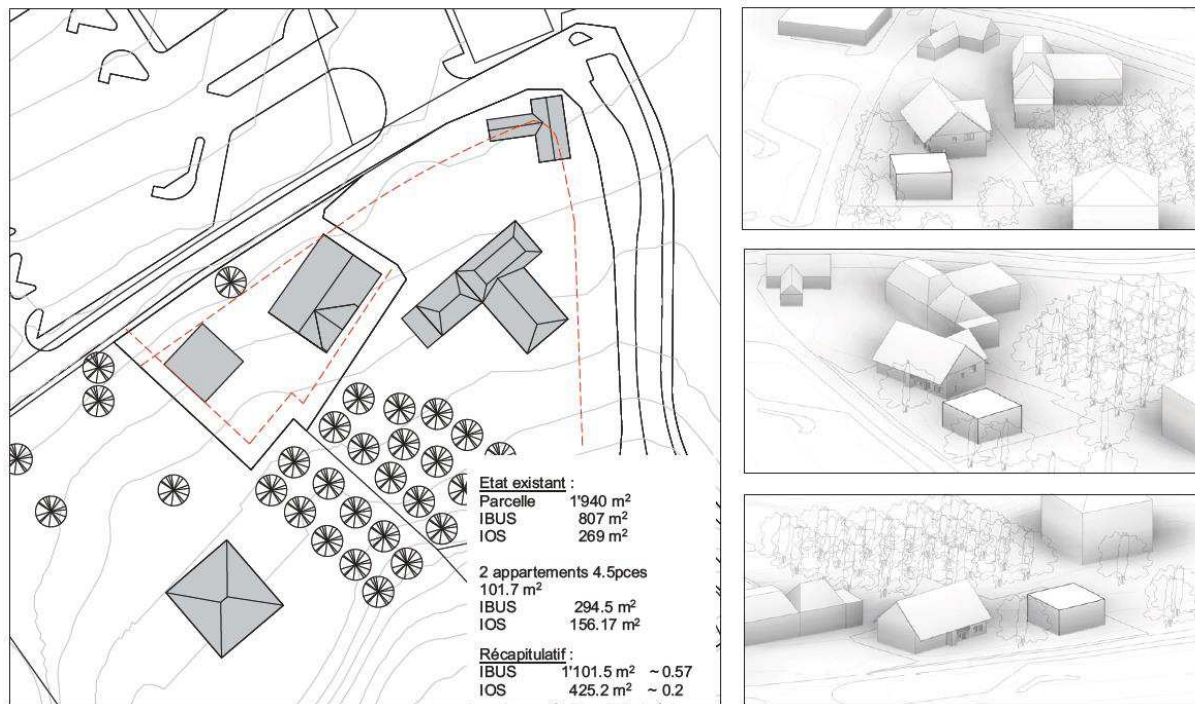
### Etude de faisabilité

Une étude de faisabilité a été faite par la Bourgeoisie pour tester le potentiel de la parcelle à accueillir, et un projet approprié pour le développement et la requalification de la parcelle dans ce site devenu urbain a été établi. Les différentes variantes amenées par un bureau d'architecture démontrent que la parcelle pourrait même être appropriée, selon les scénarios, à l'absorption d'un volume supplémentaire (cf. images ci-dessous à titre d'exemple et démontrant différentes typologies testées).

Des contacts étroits avec la Commune de Villars-sur-Glâne et l'Observatoire cantonal du logement ont permis de cerner les enjeux et les attentes pour un site comme celui-ci, se trouvant notamment à proximité du HFR et du futur pôle de santé et services.

La volonté de la Bourgeoisie est de privilégier une bonne intégration dans le paysage et le site. Devra être évitée toute approche favorisant exclusivement la recherche d'une haute densité et la maximisation du rendement. Cet équilibre entre une utilisation judicieuse du sol et l'économicité de l'investissement sera un fil conducteur suivi par la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg.

Selon les règlements appliqués par le nouveau PAL en cours d'approbation, la parcelle de 1'940 m<sup>2</sup> pourrait accueillir, à son maximum, jusqu'à 679 m<sup>2</sup> de surface construite au sol (ferme existante y comprise). Les surfaces de plancher pourraient, elles, permettre une densification de 1'358 m<sup>2</sup>.



### Mandat d'étude parallèle

Suivant la volonté affirmée de la Bourgeoisie de développer des réflexions cohérentes envers les entités publiques, mais aussi permettre à des bureaux locaux de participer au développement d'un tel site, il a été évalué que la méthode la plus adéquate consiste en un mandat d'étude parallèle sur invitation ayant comme mérite de déboucher sur un résultat clair et concret pour une parcelle de cette taille.

Pour ce mandat, la Bourgeoisie a décidé d'axer sur la promotion de jeunes bureaux d'architectes présentant des composantes mixtes. Environ 3 à 5 bureaux seront invités à participer à cette procédure.

Le but sera d'adjudger l'ensemble des phases d'architecture à un bureau lauréat qui répondra au mieux au site construit dans son ensemble et permettra à la Bourgeoisie de proposer à la population des logements de qualité, répondant aux exigences du site et de son environnement, ainsi qu'aux aspirations de ses futurs habitants.

### Planning intentionnel

Elaboration du programme de la procédure	Décembre 2022
Validation du programme de la procédure	Mars 2023
Lancement de la procédure	Avril 2023
Questions / réponses	Mi-Avril 2023
Rendu des projets	Juillet 2023
Jugement	Septembre 2023
Lauréat / vernissage / exposition	Octobre 2023

Financement/budget

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

Organisateur de la procédure	19'000 CHF/TTC
Relevés par un géomètre : topographie	750 CHF/TTC
Relevé non exhaustif de la ferme	3'000 CHF/TTC
4 maquettes	7'000 CHF/TTC
Rémunérations et débours (Jury, repas, etc.)	21'000 CHF/TTC
Rémunérations des bureaux d'étude	30'000 CHF/TTC
Divers et imprévus	4'000 CHF/TTC
<b>TOTAL</b>	<b>84'750 CHF/TTC</b>

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

- ✎ **l'octroi d'un crédit d'étude s'élevant à CHF 84'750.- TTC pour le mandat d'étude parallèle sur invitation sur le domaine du Guintzet.**



## 2.2 Pont-Muré 14

### 2.2.1 Crédit de construction pour l'assainissement énergétique et la création d'un appartement dans les combles

#### Introduction

L'immeuble a été acquis par la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg en 2002 et contient essentiellement des logements sauf le rez-de-chaussée qui abrite un local commercial, actuellement utilisé par La Poste.

La Poste ayant émis le souhait à terme de résilier son contrat de location, sauf réserve de tout accord contraire, une réflexion sur l'utilisation des locaux commerciaux et du bâtiment en entier a été faite en vue d'une optimisation efficace, tant au niveau de l'utilisation des surfaces que du point de vue énergétique.

Du point de vue énergétique, la Bourgeoisie souhaite, dès à présent et par le biais de ce projet, comme prémices à sa planification stratégique des entretiens, rénovations et de l'assainissement de l'ensemble de son parc de bâtiments (en cours d'élaboration), faire preuve d'exemplarité, en entreprenant la rénovation et l'assainissement d'un bâtiment important, au niveau de sa taille et de sa centralité, disposant encore d'un système de production de chauffage à base d'électricité, très énergivore.

Il faut souligner que la Bourgeoisie tend également, par ce devoir d'exemplarité, bien que n'étant pas tenue légalement par un tel devoir, à contribuer au maintien de l'attractivité de son parc de bâtiments et aussi œuvrer à la diminution des charges en faveur de ses utilisateurs.



#### Situation actuelle

L'immeuble en question comprend huit niveaux affectés de la manière suivante :

- Sous-sol : Cave voutée brute 48.4 m<sup>2</sup>, inexploitable en l'état actuel ;
- Rez-de-chaussée : Surface commerciale de 107.3 m<sup>2</sup>, actuellement louée par La Poste ;
- 1<sup>er</sup> étage : Local dépôt de 46 m<sup>2</sup> relié au commerce par un escalier indépendant ; studio de 50.6 m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 3 logements de 2 pièces de 62.4 m<sup>2</sup> ;
- Combles : Buanderie commune et réduits de 24.5 m<sup>2</sup> ; caves attribuées aux 4 logements 32.9 m<sup>2</sup> ;
- Toiture : Terrasse privative au logement du 4<sup>ème</sup> étage de 35 m<sup>2</sup>.

#### Etude de faisabilité et énergétique

Du point de vue énergétique, comme cela a été rappelé plus haut, le bâtiment est encore chauffé électriquement, ce qui est interdit à ce jour pour de nouvelles constructions ou lors de transformations. Le bâtiment en l'état représente une étiquette énergétique F pour l'efficacité de l'enveloppe de même que pour l'efficacité énergétique globale.

La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg a mandaté en 2021 un bureau d'architecture pour une étude de faisabilité ainsi qu'un bureau d'ingénieur pour réaliser une étude énergétique complète sur le bâtiment (CECB Plus).

Sur la base des conclusions qui sont ressorties des deux études précitées, un projet a été proposé pour développement, se fondant sur la prise en compte de deux facteurs importants que sont l'optimisation des espaces dépôts-caves-combles (fonctionnalité des espaces) et la libération attendue de l'espace commercial au rez-de-chaussée.

### Projet d'optimisation

Les combles représentent aujourd'hui une surface nette d'environ 60 m<sup>2</sup> affectée en buanderie commune et caves pour les 4 logements locatifs de l'immeuble. Il s'agit d'un espace situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble qui n'est pas équipé d'un ascenseur. Au-dessus des combles, une terrasse très qualitative de 35 m<sup>2</sup>, privative actuellement aux locataires du 4<sup>ème</sup> étage, surplombe les immeubles voisins avec vue en particulier sur la cathédrale et l'Hôtel cantonal. Elle serait, en cas d'aménagement des combles, dédiée à ce logement-ci, ce qui rend l'attractivité forte à ce nouvel appartement malgré son accès au demeurant pas forcément aisé (sous combles).

L'étude, après plusieurs variantes analysées, a permis d'identifier le potentiel de créer un logement de 2.5 pièces d'une surface nette de 51.6 m<sup>2</sup>. Les 5 caves et la buanderie commune nécessaires aux locataires des 5 logements seraient alors aménagées au 1<sup>er</sup> étage, dans le local aujourd'hui affecté en dépôt de la surface commerciale du rez-de-chaussée. Cette nouvelle répartition fonctionnelle des espaces techniques et habitation, en aménageant un dépôt en sous-sol, accessible uniquement par le local, semble optimale du point de vue de la valorisation du bâtiment, en particulier sous l'angle des surfaces dégagées et circulations dans l'immeuble. Un nouvel appartement sera créé, avec la mise en valeur de la terrasse privative, tout en permettant aux locataires de ne plus devoir monter dans les combles pour accéder à leur cave ou à la buanderie.

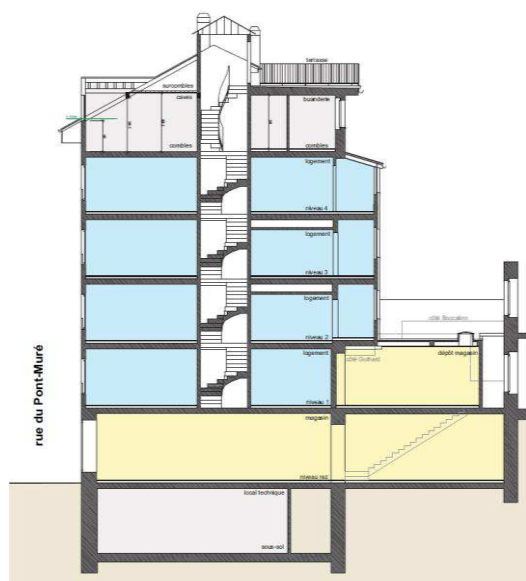
### Projet énergétique

Un changement de distribution de chauffage, sans procéder à une rénovation totale, représente toujours un challenge relativement compliqué à entreprendre. En profitant d'un espace commercial vide durant une certaine période, la Bourgeoisie peut profiter d'y apporter les améliorations nécessaires en terme d'énergie et d'infrastructure. Le faux-plafond technique du rez-de-chaussée servira d'espace de distribution pour l'alimentation de tous les étages. Cette modification est également nécessaire, car sera créé un nouvel appartement, donc un changement d'affectation, ce qui rend, par conséquent, la mise aux normes actuelles quasiment inévitable. En parallèle à cette remise à niveau, la Bourgeoisie profite de se mettre aux normes AEAI en créant de nouvelles gaines techniques électriques pour éviter la distribution par la zone commune de la cage d'escaliers. La variante choisie pour l'assainissement énergétique est :

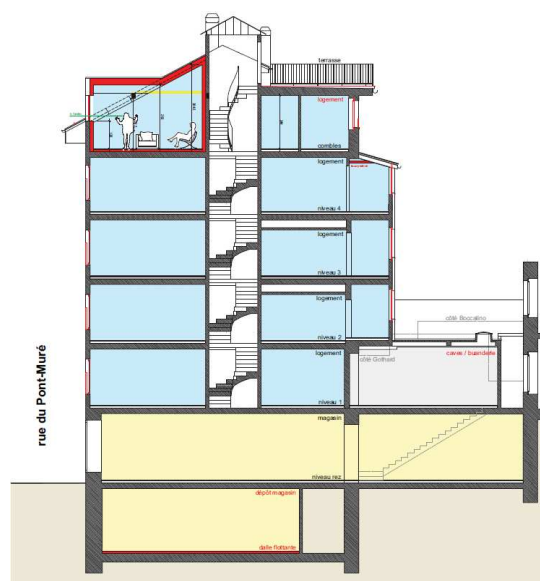
- Remplacement de la totalité des fenêtres ;
- Isolation de la toiture et des façades des combles ;
- Raccordement au chauffage à gaz du bâtiment 16 ou pose d'une PAC air/eau en toiture (une étude acoustique sera nécessaire) ;
- Remplacement des radiateurs électriques par hydrauliques, isolation des nouvelles conduites d'eau chaude et installation d'une cuve d'eau chaude de 500 litres en remplacement des anciens boilers électriques, ainsi que le remplacement des anciens appareils électriques et lampes.

Il faut aussi mentionner que le projet donne droit à des subventions cantonales.

Plans du projet



Espaces existants



Espaces projetés

Budget : détails

**Estimation du coût (+/- 15%)**

Récapitulation par groupes principaux **TVA incl.**

CFC	Désignation	Devis original	Tot. 3 chiffres	Tot. 1+2 chiffres
0	<b>Terrain</b>			<b>3'231</b>
1	<b>Travaux préparatoires</b>			<b>3'231</b>
2	<b>Bâtiment</b>			<b>691'534</b>
5	<b>Frais secondaires</b>			<b>37'964</b>
6	<b>Réserve</b>			<b>71'621</b>
	<b>Total Fr.</b>			<b>807'581</b>

Le devis ne comprend pas le montant de la subvention s'élevant à environ CHF 10'000.-.

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

- l'octroi d'un crédit de construction s'élevant à CHF 820'000.- TTC pour l'assainissement énergétique et la création d'un appartement dans les combles.

## **2.3 Domaine du Windig – terrains agricoles et ferme d’habitation**

### 2.3.1 Assainissement de la route du Windig suite à l’éboulement de mai 2021

#### Introduction

A la suite d’intenses précipitations qui se sont abattues dans la région en mai 2021, un glissement s’est produit dans un terrain situé en forte pente en bordure avale de la route d’accès à la ferme du Petit Windig. Cette route doit être garantie pour le locataire de la ferme ainsi que pour l’exploitant des terres agricoles (passage de machines).

Un ancien caisson en bois est arrivé en fin de vie et a cédé sous la pression de ces intempéries. Ces caissons ne sont pas faits pour durer à long terme, mais constituent des mesures pouvant être qualifiées de provisoires. Il faut également souligner que le tronçon concerné du chemin se trouve dans un secteur cartographié en zone à risque d’instabilité de terrain, à la limite du plateau de Windig et du talus d’érosion de la Sarine.

Par ailleurs, ce tronçon passe à travers la zone des Hauts-de-Schiffenen, secteur appelé à être urbanisé à futur et accueillir de l’habitat, du commerce ainsi que différents services. Les planifications, selon leur état actuel, prévoient de maintenir un accès par le sud.

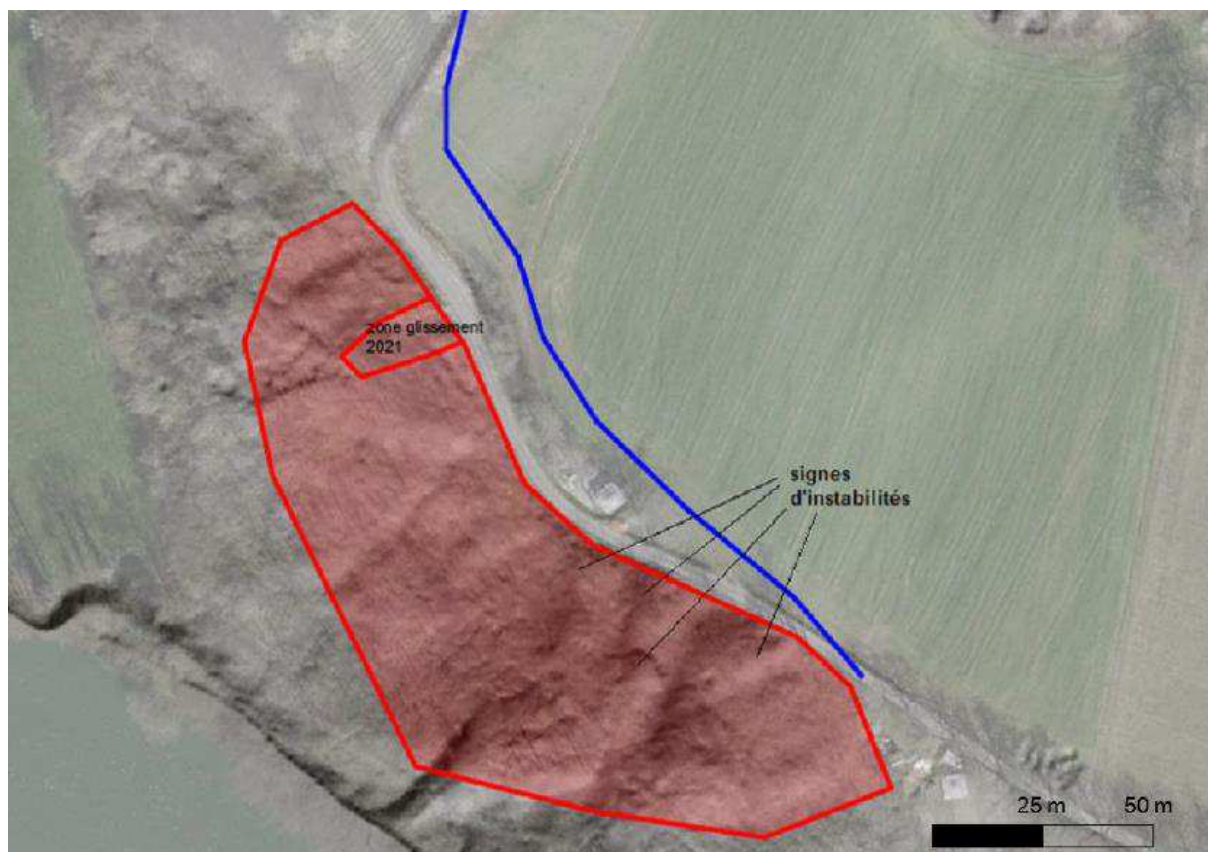
#### Etat actuel

Le glissement a provoqué un déchaussement sur environ 6-7 mètres et des fissures dans la route sur environ 20 mètres. Ces fissures provoquent des infiltrations et, à fortiori, des dégradations plus rapides entraînant de forts risques de nouveaux glissements. Les caissons en bois mis en place précédemment ont été totalement emportés.

Pour répondre à l’urgence, certaines mesures ont été mises en place. La zone de la route fortement endommagée par le glissement a été délimitée par des barrières et obstacles (blocs de pierres et troncs d’arbres) afin d’éviter que des véhicules ne circulent à cet endroit. Pour permettre le maintien de l’accès de la ferme aux véhicules, le talus amont a été taillé en urgence de sorte d’élargir la route vers le côté amont. De plus, des points de mesure ont été mis en place sur la route par le service communal compétent qui depuis effectue un suivi régulier. Il a pu être constaté que certains points relevés continuent de bouger, ce qui démontre l’urgence d’une réfection durable pour le passage de véhicules.

#### Etude de faisabilité

Un bureau d’ingénieurs spécialisé dans ce domaine a mené des études de terrains pour, en premier lieu, définir la composition du sol et la profondeur de la roche solide. Force est de constater que la couche de fondation n’est pas si mauvaise et qu’une stabilisation par caisson, comme réalisée les dernières années, serait dans les faits possible. Pour que celle-ci dure dans le temps, la création d’un drainage serait nécessaire. Malheureusement, ces travaux provisoires ne permettent pas de pérenniser à long terme les voies d’accès. Des réfections et réparations plus conséquentes sont à prévoir à futur. De même, cette variante traite les endroits ponctuellement tout en sachant que, selon le rapport, une grande partie du tronçon est instable.



Selon une analyse multicritère entreprise par le bureau d'ingénieur, il ressort que les variantes intermédiaires, avec des systèmes de parois (berlinoise, clouée, etc.), permettraient de stabiliser durablement l'endroit de l'effondrement, mais sans optimiser les risques des autres secteurs instables. La variante la plus sûre et stable à long terme est celle d'un nouveau tracé qui s'éloigne des zones critiques.

#### Coûts des travaux

Construction nouvelle chaussée à CHF 150.-/m<sup>2</sup>

Admis 200 m. x 4.5 m. (largeur) = 900 m<sup>2</sup> à 150.- CHF/m<sup>2</sup>, soit CHF 135'000.-

Travaux de terrassement devisés à CHF 60'000.-

**Total** CHF 195'000.-

**Total y.c. imprévus + honoraires** CHF 255'000.-

Une étude complémentaire pourra être entreprise au sujet de l'assainissement de l'ancienne route en cas de besoin.

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

- l'octroi d'un crédit de construction s'élevant à CHF 275'000.- TTC (+/- 20%) pour l'assainissement de la route du Windig suite à l'éboulement de mai 2021.