

# Message



Tableaux et statistiques

Résultats par Institution (CHF)

FONDATION	Budget 2024
<b>Hôpital des Bourgeois</b>	
Charges	3'403'573.00
Revenus	<u>2'896'566.00</u>
Résultat	P -507'007.00
<b>Fonds Pies</b>	
Charges	237'424.00
Revenus	<u>188'800.00</u>
Résultat	P -48'624.00
<b>Régie des Copropriétés</b>	
Charges	1'489'410.00
Revenus	<u>1'350'588.00</u>
Résultat	P -138'822.00
<b>Orphelinat bourgeoisial</b>	
Charges	668'666.00
Revenus	<u>1'044'602.00</u>
Résultat	B 375'936.00
<b>TOTAL GENERAL</b>	
Charges	5'799'073.00
Revenus	<u>5'480'556.00</u>
Résultat	P -318'517.00

FONDATION	Budget 2024
<b>Caisse des Scholarques</b>	
Charges	39'070.00
Revenus	<u>38'990.00</u>
Résultat	P -80.00
<b>C.-J. Moosbrugger</b>	
Charges	49'100.00
Revenus	<u>48'110.00</u>
Résultat	P -990.00
<b>TOTAL GENERAL</b>	
Charges	5'887'243.00
Revenus	<u>5'567'656.00</u>
Résultat	P -319'587.00

B = Bénéfice

P = Perte

Tableaux et statistiques

Résultats par institution de 2013 à 2024 (CHF)

Années	Fondation de l'Hôpital		Fonds Pies		Régie des Copropriétés		Fondation de l'Orphelinat	
	Budget	Comptes	Budget	Comptes	Budget	Comptes	Budget	Comptes
2013	-370'790.00	-84'257.01	43'950.00	53'556.80	-24'740.00	74'266.32	379'050.00	24'512.01
2014	-384'310.00	-202'102.14	39'990.00	51'354.25	-5'060.00	8'917.82	377'400.00	27'944.19
2015	-335'025.00	-191'942.26	38'390.00	48'791.25	-273'460.00	-384'147.77	315'130.00	55'385.07
2016	-369'740.00	-250'839.57	-9'690.00	4'070.80	-153'550.00	-82'813.45	317'610.00	307'249.20
2017	-360'260.00	-211'331.77	330.00	24'308.55	-244'720.00	-238'141.33	242'780.00	315'146.28
2018	-340'520.00	-332'053.71	31'510.00	9'861.30	-203'930.00	-151'983.88	260'780.00	180'126.14
2019	-305'260.00	-209'921.12	38'300.00	61'415.05	-170'540.00	-179'091.61	322'440.00	346'031.31
2020	-573'590.00	-437'175.11	28'860.00	45'746.53	-301'030.00	-114'866.76	263'620.00	309'370.69
2021	-181'750.00	-177'609.60	24'320.00	-18'454.22	-154'720.00	-61'304.33	425'710.00	433'636.19
2022	-297'175.10	-394'538.29	-7'521.05	-26'592.63	17'920.25	54'009.29	30'220.25	75'661.46
2023	-394'777.00		-33'124.00		57'222.00		109'968.00	
<b>2024</b>	<b>-507'007.00</b>		<b>-48'624.00</b>		<b>-138'822.00</b>		<b>375'936.00</b>	

Années	Caisse des Scholarques		Fondation C.-J. Moosbrugger	
	Budget	Comptes	Budget	Comptes
2013	40.00	38.45	150.00	84.10
2014	50.00	24.30	50.00	974.29
2015	4'500.00	38'690.00	11'300.00	-9'503.42
2016	1'050.00	700.10	1'000.00	2'756.34
2017	100.00	581.25	750.00	766.01
2018	0.00	-520.00	0.00	-25'355.56
2019	200.00	949.30	200.00	1'264.45
2020	120.00	-969.49	300.00	-4'614.32
2021	240.00	-873.88	300.00	1'083.46
2022	240.00	-862.46	200.00	-2'354.35
2023	120.00		300.00	
<b>2024</b>	<b>-80.00</b>		<b>-990.00</b>	

Années	Total général des Fondations Hôpital+Fonds Pies+Régie+Orphelinat		Total général Toutes institutions confondues	
	Budget	Comptes	Budget	Comptes
2013	27'470.00	68'078.12	27'660.00	68'200.67
2014	28'020.00	-113'885.88	28'120.00	-112'887.29
2015	-254'965.00	-471'913.71	-239'165.00	-442'727.13
2016	-215'370.00	-22'333.02	-213'320.00	-18'876.58
2017	-361'870.00	-110'018.27	-361'020.00	-108'671.01
2018	-252'160.00	-294'050.15	-252'160.00	-319'925.71
2019	-115'060.00	18'433.63	-114'660.00	20'647.38
2020	-582'140.00	-196'924.65	-581'720.00	-202'508.46
2021	113'560.00	176'268.04	114'100.00	176'477.62
2022	-256'555.65	-291'460.17	-256'115.65	-294'676.98
2023	-260'711.00		-260'291.00	
<b>2024</b>	<b>-318'517.00</b>		<b>-319'587.00</b>	

Récapitulation générale toutes institutions confondues (CHF)  
(Hôpital des Bourgeois, Fonds Pies, Régie des Copropriétés, Orphelinat bourgeoisial)

Compte	Désignation	Charges	Revenus
022	Service généraux, autres	1'942'760.00	2'805.00
025	Bâtiments locatifs HB	852'411.00	1'083'174.00
0261	Bourguillon (Cure)	5'015.00	19'200.00
0262	Bourguillon (Maison du sacristain)	3'120.00	16'200.00
027	Bâtiments locatifs OR	148'865.00	838'745.00
028	Bâtiments locatifs RE	448'957.00	809'227.00
312	Conservation des monuments historiques et protection du patrimoine (Chapelle Bourguillon)	33'635.00	22'180.00
321	Bibliothèques et littérature	3'000.00	0.00
771	Cimetières, crématoires	9'800.00	11'500.00
818	Economie alpestre	83'514.00	143'342.00
820	Sylviculture	1'236'665.00	913'460.00
890	Autres exploitations artisanales (Vin)	945'088.00	827'450.00
891	Domaines	74'641.00	378'695.00
892	Terrains-exploitation	11'602.00	414'578.00
969	Patrimoine financier	0.00	0.00
	<b>TOTAUX</b>	<b>5'799'073.00</b>	<b>5'480'556.00</b>
	<b>Résultat</b>		<b>-318'517.00</b>

Récapitulations par nature

**DOMAINES**

Compte	Désignation	Charges	Revenus
<b>Fondation de l'Hôpital des bourgeois</b>			
8910	Schmitten	23'410.00	73'382.00
<b>Fondation des Fonds Pies</b>			
8911	Friesenheit	7'205.00	56'670.00
8912	Menziswil	7'630.00	53'400.00
<b>Régie des Copropriétés bourgeoises</b>			
8913	Bertigny	6'655.00	46'900.00
8915	Les Rittes	2'070.00	12'964.00
8916	Windig	1'735.00	16'320.00
8917	Les Muèses	10'075.00	62'340.00
8918	Guintzet	1'200.00	21'012.00
<b>Fondation de l'Orphelinat bourgeois</b>			
8919	Villars-Les-Joncs	14'661.00	35'707.00
<b>TOTAUX</b>		<b>74'641.00</b>	<b>378'695.00</b>
<b>Résultat</b>			<b>304'054.00</b>

**ECONOMIE ALPESTRE**

Compte	Désignation	Charges	Revenus
<b>Fondation de l'Hôpital des bourgeois</b>			
8180	Economie alpestre, montagne	130.00	0.00
8181	Chnewis	14'729.00	17'960.00
8182	Gantrisch	35'850.00	52'010.00
8183	Spitalvorsatz	9'510.00	38'210.00
8184	Grossrieder-Kneuwiss	4'655.00	5'725.00
<b>Fondation de l'Orphelinat bourgeois</b>			
818	Economie alpestre, montagne	1'320.00	650.00
8185	Lägerli	4'840.00	15'531.00
8186	Bourlaya	12'480.00	13'256.00
<b>TOTAUX</b>		<b>83'514.00</b>	<b>143'342.00</b>
<b>Résultat</b>			<b>59'828.00</b>

**TERRAINS**

Compte	Désignation	Charges	Revenus
<b>Fondation de l'Hôpital des bourgeois</b>			
892	Terrain-exploitation	0.00	97'770.00
<b>Fondation des Fonds Pies</b>			
892	Terrain-exploitation	8'000.00	2'170.00
<b>Régie des Copropriétés bourgeoises</b>			
8920	Terrain-exploitation	1'590.00	310'710.00
8921	Esserts-exploitation	2'012.00	3'335.00
<b>Fondation de l'Orphelinat bourgeois</b>			
892	Terrain-exploitation	0.00	593.00
<b>TOTAUX</b>		<b>11'602.00</b>	<b>414'578.00</b>
<b>Résultat</b>			<b>402'976.00</b>

**BATIMENTS LOCATIFS**

Compte	Désignation	Charges	Revenus
<b>Fondation de l'Hôpital des bourgeois</b>			
0250	Rieux	62'800.00	159'050.00
0251	Béranges	34'002.00	122'760.00
0252	Samaritaine 38	16'945.00	62'700.00
0253	Les Bonnesfontaines	738'664.00	738'664.00
<b>Fondation des Fonds Pies</b>			
0261	Bourguillon (Cure)	5'015.00	19'200.00
0262	Bourguillon (Maison du sacristain)	3'120.00	16'200.00
<b>Régie des Copropriétés bourgeoises</b>			
0280	Rue du Pont-Muré 14	13'965.00	80'420.00
0281	Rue des Alpes	351'075.00	331'547.00
0282	Samaritaine 9	19'205.00	98'760.00
0283	Gothard - Rue du Pont-Muré 16-18	37'282.00	181'800.00
0284	Planche-Supérieure 22	27'430.00	116'700.00
<b>Fondation de l'Orphelinat bourgeois</b>			
0270	Bonnesfontaines 28 LPS	102'810.00	323'165.00
0271	St-Pierre-Canisius 13	3'670.00	31'020.00
0272	Complexe rte Bonnesfontaines 26-38 (foyer)	42'385.00	484'560.00
<b>TOTAUX</b>		<b>1'458'368.00</b>	<b>2'766'546.00</b>
<b>Résultat</b>			<b>1'308'178.00</b>

## Les Bonnesfontaines, Résidence bourgeoisiale

Résultat et commentaire général (CHF)

### Budget d'exploitation

Positions budgétaires	Budget 2024	Budget 2023	Ecart 24-23	Comptes 2022
Total des produits	11 576 319.55	11 073 933.93	502 385.62	10 740 104.76
Total des charges	11 675 261.15	11 148 177.10	527 084.05	10 658 358.16
Résultat	-98 941.60	-74 243.17	-24 698.43	81 746.60

### Commentaires généraux

A l'heure d'élaborer le budget 2024, les incertitudes relevées lors du budget 2023 restent d'actualité. Il faut hélas constater une augmentation de prix sans précédent dans les domaines énergétiques, des produits d'alimentation et de nettoyage et des prestations de services de tiers.

A ces augmentations viennent s'ajouter de nouvelles charges pour l'Institution, soit l'augmentation de la TVA, l'inflation estimée à 2.0 %, une augmentation importante des taxes sur les déchets.

Le risque de voir l'Institution confrontée à des déficits récurrents les années à venir est bien réel. Seules une augmentation du prix de pension et des mesures de rationalisation dans tous les domaines de l'exploitation pourront freiner les déficits, voire contribuer à l'équilibre des comptes.

L'Institution possède à ce jour un bilan capable d'assurer quelques pertes ces prochaines années. Si elles perdurent toutefois, les conséquences sur les liquidités seraient inéluctables et des contributions financières externes deviendraient alors nécessaires.

Pour ce qui est du budget 2024, il faut relever que, malgré une indexation salariale de 2%, Les Bonnesfontaines réussissent même à réduire la masse des salaires par rapport au budget précédent. Cela est dû à une gestion financière rigoureuse de la part de toute l'équipe de direction cherchant en tout temps à rationaliser et à optimiser.

### Commentaires particuliers

Le budget 2024 dégage donc un déficit de CHF 98'941.60 en augmentation de CHF 24'698.43 par rapport au budget 2023. Les charges s'élevant elles à CHF 11'675'261.15.

Tous les postes budgétaires ont fait l'objet d'attention et d'analyse dans le but d'arriver à un déficit ne franchissant pas la barre de CHF 100'000.00.

Soumises aux règles du Service de prévoyance sociale, les **Charges SPS** du personnel soignant et d'accompagnement s'équilibrent avec les **Produits SPS** et n'ont donc pas d'incidence sur le résultat final. La dotation en personnel selon les règles établies doit toutefois être strictement respectée.

### Charges de salaires d'exploitation

Le Total des charges de salaires d'exploitation s'établit à CHF 2'494'683.85 (-0.45%) alors que les salaires subissent une indexation estimée à 2.0%. Il faut préciser qu'en année paire, l'échelon bisannuel n'est pas accordé, ce qui permet de maîtriser la progressivité des charges salariales.

### Frais généraux

Le poste de frais généraux le plus important concerne le **Chauffage** aux copeaux de bois. Les Bonnesfontaines n'ont pas reçu encore le décompte 2022. Aussi, un montant de CHF 165'000.00 a été budgété.

Ce montant est très élevé. En comparaison avec les EMS voisins, Les Bonnesfontaines paient environ 100% de plus de frais de chauffage annuellement.

Pour ce qui est de l'**Electricité**, un nouveau contrat été signé avec le Groupe E avec une augmentation significative du prix au kWh, CHF 19'000.00 d'augmentation ont été pris en compte pour atteindre CHF 82'000.00.

Les taxes de déchet augmentent de CHF 11'900.00. En effet, les Bonnesfontaines bénéficiaient jusqu'à fin 2023 d'un prix préférentiel lié à la Ville de Fribourg. Ce ne sera plus le cas à l'avenir.

Les charges liées à l'**Entretien logiciels et ordinateurs** ont été revues à la hausse. En effet, les frais liés à la sécurité informatique, aux licences des logiciels et aux nouveaux programmes sont principalement la cause de ces augmentations. Un montant de CHF 8'000.00 a été ajouté au compte **Communication/Marketing** pour marquer les 50 ans de l'Institution en 2024 (1974-2024).

Les charges **d'Entretien et de réparation** et les **Autres charges d'exploitation** ont été revues à la baisse pour plus de CHF 20'000.00 dans le but d'arriver à l'objectif d'un déficit inférieur à CHF 100'000.00. Peu demandé par le personnel, les massages professionnels introduits dans le cadre du règlement sur les risques psycho-sociaux un après-midi par mois ont été supprimés.

Grâce aux mesures prises pour contenir les charges d'exploitation à leur minimum, le **Total des frais généraux** n'augmente au final que de CHF 56'829.40 pour se porter à CHF 1'574'544.00

### Recettes

Le taux d'occupation fixé à un 99 % permet de dégager des recettes de CHF 3'404'546.00 étant entendu que le prix de pension admis en 2023 déjà reste fixé à CHF 108.00. L'AFISA a fait une demande au Canton pour que ce prix suive l'augmentation du coût de la vie. A ce jour toutefois, rien n'indique que cette demande pourrait avoir du succès.

Il est attendu des **Recettes de cafétéria** CHF 175'000.00 grâce à une reprise de la fréquentation et à une légère augmentation des prix, soit + 25%.

Le total des **Ventes cuisine/Fara/Tiers** diminuent de 9.83% en raison d'une baisse de la demande de repas par la Fara.

Au final, le **Total Produits d'Exploitation** augmente de 0.52% pour se porter à CHF 4'002'286.25.

### 1.3 1974-2024 : 50 ans de soins sur la Colline de Torry

La fusion de l'Hôpital des Bourgeois et de l'ancien Hôpital cantonal a abouti à la construction du HFR actuel en 1972. Cette réalisation a entraîné la fermeture de l'Hôpital des bourgeois. Pour assurer un hébergement aux personnes de la section des prébendaires, un home a été édifié sur la colline de Torry en 1974, le home bourgeoisial des Bonnesfontaines.

Il s'agit donc de marquer 50 ans d'accompagnement des personnes âgées par la Bourgeoisie dans le quartier du Jura. Un programme d'activité sera mis sur pied. Sur le plan financier, la provision « Jubilé » de CHF 9'000.00 sera utilisée à cet effet ; CHF 8'000.00 ont été mis en compte d'exploitation et diverses activités seront organisées en faveur des résidents et du personnel sur le compte du Don Biemann.

xxx



2. Budgets de l'exercice 2024 des Institutions bourgeoises

2.3 Investissements et message

INVESTISSEMENTS - TABLEAU RECAPITULATIF

Fondation	Objet	Montant
<b>Fonds Pies</b>	<b>Bourguillon - Parcelle 12011</b> • Crédit de planification pour l'élaboration de l'avant-projet sur la base du projet lauréat	335'000.00 CHF
<b>Régie</b>	<b>Rue des Alpes 14</b> • Transformation du caveau et du magasin de vin	1'400'000.00 CHF
<b>Orphelinat</b>	<b>Route des Bonnesfontaines 26 à 38</b> • Crédit-cadre d'étude d'avant-projet pour le développement du site des Bonnesfontaines Art. 6522 RF Commune de Fribourg	135'000.00 CHF
Les Bonnesfontaines Résidence bourgeoise	3 sièges de douche électriques, 2 élévateurs et 2 verticalisateurs	48'100.00 CHF
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS</b>		<b>1'918'100.00 CHF</b>
	Financement à charge de la CODEMS	48'100.00 CHF
	Financement externe	1'735'000.00 CHF
	Financement interne à charge de la Bourgeoisie	135'000.00 CHF

## 2. Budgets de l'exercice 2024 des Institutions bourgeoises

### 2.3 Investissements et message

\*\*\*

#### 1 Fondation des Fonds Pies

##### 1.1 Bourguillon – Parcelle 12011

###### 1.1.1 Crédit de planification pour l'élaboration de l'avant-projet sur la base du projet lauréat « Pettson et Picpus »



Image de synthèse du projet lauréat « Pettson & Picpus »

### Situation initiale

La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg, en tant que propriétaire de la parcelle 12011 située à Fribourg-Bourguillon, a organisé en 2021/22 un **concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire à deux degrés, en procédure ouverte**. Son objectif est de construire un **nouveau quartier de logements locatifs durables**. Environ 20 à 30 logements locatifs, avec potentiellement la présence de quelques locaux de services ou activités au rez-de-chaussée, répondront en autres aux attentes et besoins de la population.

Le projet doit tenir compte notamment du caractère sociétal, économique et environnemental du développement durable. C'est pourquoi, le Maître de l'ouvrage souhaite trouver un projet respectant les critères du Standard Construction durable Suisse SNBS.

### Projet

Les auteurs du projet lauréat « Pettson & Picpus » proposent un projet centré sur une conception communautaire de l'habitat avec 25 appartements. Les deux corps de bâtiments forment une cour ouverte sur la rue.



Plan de situation du projet lauréat « Pettson & Picpus »

L'implantation des rez-de-chaussée s'adapte à la topographie, les bâtiments sont articulés en toiture et s'abaissent de quatre à trois niveaux suivant la pente.

L'aménagement de la cour est divisé en une bordure consolidée le long de la route, et peut accueillir aussi bien des jeux d'enfants et du mobilier pour les habitants qu'une végétation spontanée dans les marges.

La continuité naturelle entre les espaces extérieurs, la distribution verticale et horizontale et les zones d'entrée de tous les logements, ainsi que la valeur d'usage des coursives elles-mêmes, mettent la perméabilité entre sphère privée et espaces collectifs à portée de main des habitants et inscrivent l'idée de communauté au cœur du projet.

### Equipe de projet

Le projet lauréat « Pettson & Picpus » est représenté par le bureau d'architecture Naos Architekten fort d'une dizaine de personnes au sein de son bureau, ayant siège à Berne.

D'autres mandataires et spécialistes devront encore compléter l'équipe pour la planification et la réalisation du projet.

### Coûts, revenus et rentabilité estimés

Les coûts du projet lauréat « Pettson & Picpus » du concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire ont été estimés par le bureau ICE à Lausanne le 10 juin 2022 comme suit :

CFC 0 Terrain	CHF 500.-/m <sup>2</sup>	CHF 2'326'480	13.7%
CFC 1 Travaux préparatoires		CHF 422'069	2.5%
CFC 2 Bâtiment	CHF 2'500.-/m <sup>2</sup> SP	CHF 9'624'298	56.5%
CFC 3 Equipements d'exploitation		CHF 270'000	1.6%
CFC 4 Aménagements extérieurs		CHF 878'750	5.2%
CFC 5 Frais secondaires		CHF 559'756	3.3%
CFC 6 Comptes d'attentes (réserves)	6% de CFC 1-4	CHF 699'695	4.1%
CFC 8 Honoraires d'ouvrage	17% de CFC 1-4	CHF 1'924'860	11.3%
CFC 9 Honoraires MO		CHF 314'164	1.8%
CFC 0-9	Total des coûts hors TVA	CHF 17'020'072	100.0%
<b>CFC 0-9</b>	<b>Total des coûts inclus 7.7% TVA</b>	<b>CHF 18'330'617</b>	<b>107.7%</b>

L'analyse des chiffres clef confirme l'estimation faite par ICE. Le renchérissement n'est pas compris dans l'estimation des coûts et est évalué à environ 3.2% pour une année. Les offres de l'architecte, de l'équipe pluridisciplinaire et des spécialistes non-négociés (CFC 8) se montent actuellement à CHF 2.45mios, respectivement 14% des coûts totaux ou 22% des coûts de construction (CFC 1 à 4).

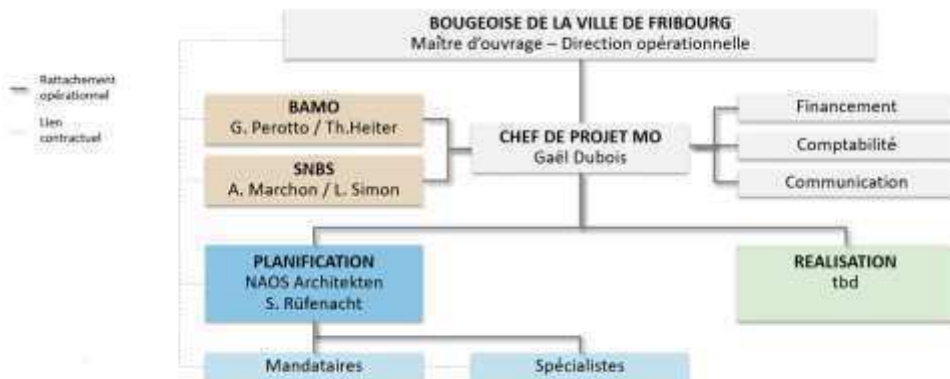
En plus, l'augmentation de la TVA doit aussi encore être prise en compte. Ces éléments font que les coûts totaux pour la réalisation dépassent actuellement les CHF 19mios TTC.

Des revenus locatifs annuels de CHF 631'741.-, respectivement CHF 275.-/m<sup>2</sup> de surface locative pondérée par année, ont été estimés à l'issu du concours. Ce chiffre peut être revu légèrement à la hausse.

Sur ces bases, la rentabilité brute actuelle est en-deçà de 4%. Pour autant, en déduisant les frais annuels (entretien, assurance, taxes, honoraires de gérance, etc.) estimés à environ 15% des revenus locatifs ainsi que les charges financières d'intérêts (environ 2.7% en moyenne à 10 ans), la rentabilité nette sera manifestement inférieure à 1.5%.

### Résumé

Le projet « Pettson & Picpus » atteint entièrement les objectifs du Maître d'ouvrage, de construire un nouveau quartier de logements performants d'un point de vue énergétique et répondant aux enjeux de la politique du logement. Les aspects typologiques sont bien établis.



Cependant, la rentabilité actuelle estimée ne correspond pas aux attentes minimales du Maître d'ouvrage, initialement fixée dans le cahier des charges du concours réalisé. Cette situation est en outre due au changement de la situation économique des deux dernières années. Il sied d'observer que les objectifs de redressement financier de la Bourgeoisie ne pourront être atteints qu'avec des investissements durables incluant les aspects environnementaux, sociétaux mais aussi économiques.

Sur cette base, le projet doit encore être retravaillé. Plusieurs pistes d'optimisations du projet ont été identifiées. Pour pouvoir confirmer ces hypothèses et améliorer l'économicité des coûts, la planification doit être lancée et un avant-projet optimisé doit être élaboré.

- Le chiffre clef pour le déroulement de la façade est supérieur à la moyenne par rapport à d'autres projets. Il convient d'examiner s'il est possible de l'optimiser.

Le nombre de pièces communes doit être réduit au profit de surfaces de logement supplémentaire.

- Une partie du volume au sous-sol du bâtiment ouest n'est actuellement pas utilisée. Un aménagement de ces surfaces au bénéfice des surfaces de logement supplémentaires au rez-de-chaussée est à mettre en œuvre.
- Le positionnement de l'accès au site, prévu actuellement depuis la route cantonale au sud de la parcelle sur la base des discussions menées avec les autorités communales, est à contrôler. Un déplacement de l'accès à l'ouest du site réduirait considérablement les coûts (pas de rampes, utilisation du volume sous le bâtiment ouest projeté, etc.).
- Pour atteindre une précision de l'estimation des coûts plus élevée, la structure porteuse et le choix de matériaux de construction sont à optimiser et à détailler.
- Durant la prochaine phase d'optimisation, des pistes supplémentaires sont à identifier et à préciser.

Pour pouvoir confirmer ces hypothèses et améliorer l'économicité des coûts, une première phase de planification doit être lancée et un avant-projet optimisé doit être élaboré.

#### Crédit de planification

La demande de crédit de planification pour l'optimisation du projet et l'élaboration d'un avant-projet se compose des éléments suivants (chiffres en CHF exclus TVA) :

Toutes les sommes sont hors TVA		Honoraires Phase 31
<b>6</b>	<b>Honoraires</b>	<b>310'000</b>
<b>61</b>	<b>Planificateur</b>	<b>230'283</b>
611	Architecte	155'062
612	Ingénieur civil - Bâtiment	6'018
613	Ingénieur électricien	2'999
614	Ingénieur chauffage	7'708
614	Ingénieur ventilation/climatisation	3'429
615	Ingénieur sanitaire	4'511
616	MSRL-Ingenieur	784
616	Coordination technique	1'796
617	Architecte paysagiste	20'000
618	Ingénieur en construction bois	23'846
618	Ingénieur civil - génie civil	4'130
<b>62-66</b>	<b>Spécialistes</b>	<b>54'670</b>
621	Physicien du bâtiment	10'500
622	Durabilité SNBS	10'200
623	Durabilité ECO	8'600
624	Planificateur de protection incendie	5'370
625	BAMO - Accompagnement de MO	20'000
626	GQP - Gestion qualité projet	0
	<b>Frais supplémentaires</b>	<b>11'398</b>
	4% du montant des honoraires	11'398
	<b>Réserves</b>	<b>13'649</b>
	env. 5% du montant des honoraires	13'649

Les montants indiqués se basent sur les offres existantes non-négociées. Une fois le crédit de planification adopté, les montants seront encore discutés et les contrats finalisés.

### Planning

Le planning ci-dessous prévoit, que l'avant-projet optimisé soit mis en œuvre jusqu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. Sur cette base, la suite à donner pourra être définie. L'objectif est de finaliser la réalisation des bâtiments pour 2027.



Le coût estimé du crédit de planification s'élève à CHF 335'110.- TVA comprise. Le montant tient compte du nouveau taux de TVA de 8.1%, applicable dès janvier 2024.

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

- **L'octroi d'un crédit de planification arrondi s'élevant à CHF 335'000.- TTC pour l'élaboration la planification du projet lauréat de Pettson et Picpus.**

\*\*\*

## 2 Régie des Copropriétés bourgeoises

### 2.1 Rue des Alpes 14

#### 2.1.1 Transformation du caveau et du magasin de vin

##### Introduction

Le magasin de vin actuel ne correspond plus au standard de la vente de détail pour nos produits viticoles. Une nouvelle approche, signe de l'évolution de notre produit, se traduit également avec une surface destinée à la vente et à la dégustation. Le caveau situé au sous-sol de la maison Bourgeoisiale n'est pas exploitable à sa juste valeur dans le contexte actuel et manque à sa vocation première de "caveau".

Ce projet permettra de valoriser les surfaces avec modernité, d'offrir une expérience client avec un accueil caractérisé et démontrer la concentration du savoir-faire des activités développées par la Bourgeoisie. Le potentiel que recèle ce bien actuel pourra aussi proposer une finalité de lieu d'échange/événementiel dans un cadre professionnel ou privé de par sa situation exceptionnelle face à Lorette et toute la Basse-Ville de Fribourg, qu'offre la terrasse.

##### Déroulement des travaux

Pour exécuter les transformations mentionnées ci-dessus, nous avons mandaté un bureau d'architecture (Atelier Nova) spécifique dans ce type de rénovation. Les plans se trouvent dans une annexe au chapitre 3.1.2 en page 12. Le bureau aura le mandat de projecteur et d'exécution des travaux jusqu'à la remise des clés. La géométrie actuelle des locaux demande une certaine adaptation afin de garantir une surface attrayante et un outil de travail approprié. Pendant la durée des travaux, la visibilité du magasin de vin et son stockage doivent rester opérationnels, une prospection d'un lieu de vente provisoire est en cours auprès de nos partenaires. Les travaux de rénovation du magasin de vin et du caveau sont étudiés de façon à rester indépendants si à futur un souhait de rénovation complet ou partiel serait effectué sur les bâtiments de la rue des Alpes.

Les travaux se porteront en priorité sur la partie rez-de-chaussée, soit le magasin de vin et en parallèle sur les travaux de rénovation du caveau situé au sous-sol. La durée totale des travaux est estimée à 9 mois dès obtention du permis de construire. Une demande d'enquête préalable est actuellement en cours pour faciliter l'obtention du permis de construire.

PROJET DE CONSTRUCTION	DESCRIPTION	DATE DE DEBUT	DATE DE FIN
4.00 PROJET DE LOUVAISE	Travaux de rénovation générale	01/07/2023	31/08/2023
4.00 PROJET DE LOUVAISE	Procédure d'autorisation	01/09/2023	31/01/2024
4.00 PROJET DE LOUVAISE	Appel d'offres, dessins, etc.	01/10/2023	31/04/2024
4.00 PROJET DE LOUVAISE	Déménagement (magasin et stock)	01/04/2024	31/04/2024
4.00 PROJET DE LOUVAISE	Travaux de rénovations	01/05/2024	31/12/2024
4.00 PROJET DE LOUVAISE	Ouverture du magasin	01/12/2024	31/12/2024

### Chronologie

- Projet d'ouvrage : Juillet - août 2023
- Procédure d'autorisation : Septembre 2023 - février 2024
- Appel d'offres, dessins, etc. : Octobre 2023 – avril 2024
- Déménagement (magasin et stock) : Avril 2024
- Travaux de rénovations : Mai 2024 - décembre 2024
- Ouverture du magasin : Mi-décembre 2024

### Rez de chaussée : Magasin de vin

Pour mettre en avant les produits du terroir et attirer la clientèle, il est primordial que la devanture, soit attrayante et accueillante. C'est pourquoi, l'aspect extérieur sera traité au niveau de la visibilité et de l'identité (vitrines, accès, etc.) en collaboration avec le Service des biens culturels.

La surface de vente actuelle sera modifiée au niveau de la circulation, mais devra respecter

les volumes existants. Pour cela certains travaux lourds sont à prévoir comme la démolition et le déplacement du monte-charge actuel. La création d'un passage pour accéder à la zone du caveau prévoit un couloir conjoint avec le magasin de vin ce qui permet une visibilité supplémentaire.



Figure 1 - Entrée du magasin

Dès l'entrée dans le nouveau magasin de vin, une identité visuelle sera proposée aux clients avec une mise en valeur aussi bien de nos produits que des articles de producteurs/partenaires locaux dans le cadre de promotions spécifiques pour ainsi diversifier le panier des clients et favoriser des collaborations.

La partie médiane est occupée par un bar qui servira également de réception/comptoir et permet une vision globale du magasin. Le positionnement central dans le couloir sépare de manière fluide les zones de présentation (vente) et la zone dégustation.

La partie dégustation se présente de manière très fonctionnelle, une table haute et chaises trouveront leur place au milieu de cet espace. Cela sera notamment utilisé dans un cadre évènementiel avec des concepts spécifiques (ex. atelier de dégustation) voire personnalisés pour des petits groupes.

En outre, cette partie donne aussi un accès direct à la terrasse ce qui offre la possibilité de conjuguer par exemple un atelier de dégustation suivi d'un moment récréatif/réseautage en terrasse. Cela s'adresse à un public varié aussi bien pour un atelier privatisé en faveur d'une entreprise ou le développement d'un concept ponctuel pour un public privé.



Figure 2 - Partie arrière du magasin



Figure 3 - Partie arrière du magasin



Figure 4 - Terrasse

Bien évidemment, cet espace sera à la disposition du personnel de vente et des autorités de la Ville pour recevoir des délégations, des fournisseurs et partenaires.

Grâce à la mise en valeur de la terrasse, cette dernière sera aussi bien dédiée au magasin de vin ou servie d'extension partagée avec le caveau.

### Sous-sol : Caveau et stockage de vin

Le caveau actuel est partiellement réfrigéré et utilisé pour le stockage du vin, l'espace restant n'est pas exploitable en tant que tel. La rénovation porte sur une utilisation de location mixte (privative et professionnelle) en semaine et week-end. Les espaces seront chauffés et équipés des commodités usuelles pour la location avec une petite kitchenette, un sanitaire, du mobilier et toute l'infrastructure (ex. multimédia) nécessaire à la tenue de séances ou d'événements.



Figure 5 - Caveau

Le stockage du vin à futur restera en place avec une répartition plus adaptée sur la partie arrière et une palettisation sur étagères selon les hauteurs variables des locaux (voûtes et installations techniques sous plafond). L'appartement actuel est préservé dans son intégralité.

L'accès au caveau comme indiqué se fera par l'intermédiaire de l'entrée principale du magasin de vin. Une séparation en verre sécurisée permettra le passage au caveau même hors horaires d'ouvertures du magasin.

### Coût d'ouvrage pour la rénovation du magasin de vin et du caveau

▪ Travaux préparatoires (Démolitions, démontages, désamiantage, etc.)	CHF	78'000.-
▪ Travaux de rénovation (Maçonnerie, installations techniques, monte-charge, etc.)	CHF	1'025'000.-
▪ Ameublement (Mobilier intérieur et extérieur terrasse, etc.)	CHF	33'000.-
▪ Honoraires (Architectes, ingénieurs, spécialistes, etc.)	CHF	230'000.-
▪ Frais secondaires (Mobilier intérieur et extérieur terrasse, etc.)	CHF	34'000.-
▪ <b>Montant total TTC</b>		<b><u>CHF 1'400'000.-</u></b>

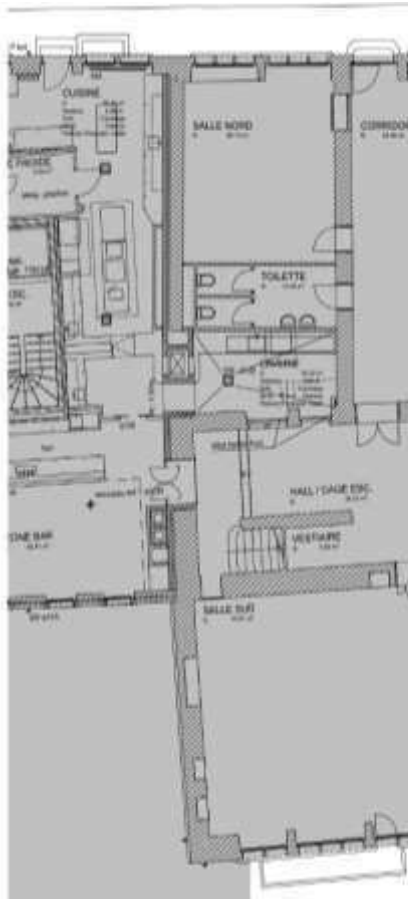
Le coût estimé des travaux s'élève à CHF 1'399'378.- TVA comprise, un montant de CHF 33'000.- pour le mobilier et une réserve de CHF 80'000.- est inclus dans le présent budget.

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

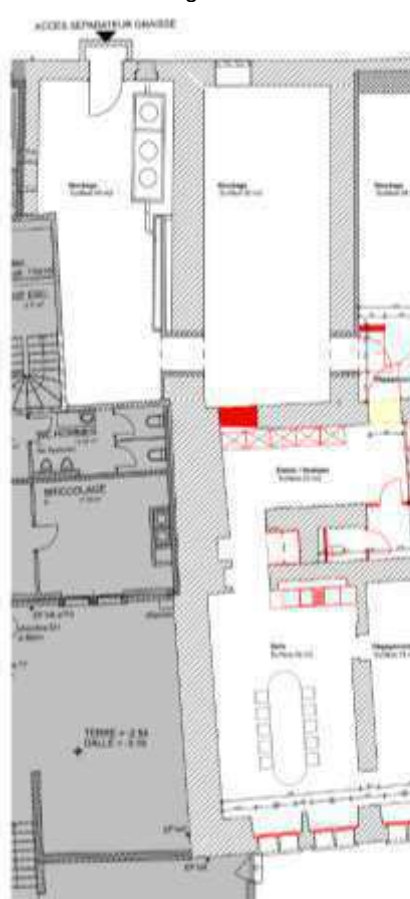
- **L'octroi d'un crédit arrondi s'élevant à CHF 1'400'000.- TTC pour la rénovation du magasin de vin et du caveau au niveau inférieur.**

**2.1.1 Annexe 1 - plans**

Plan du rez de chaussée : Magasin de vin



Plan du sous-sol : Caveau et stockage de vin



**3 Fondation de l'Orphelinat bourgeoisal**

**3.1 Route des Bonnesfontaines 26 à 38**

**3.1.1 Crédit-cadre d'étude d'avant-projet pour le développement du site des Bonnesfontaines – Art. 6522 RF Commune de Fribourg**

xxx

**Complexe des Bonnesfontaines – Développement de l'art. 6522  
RF commune de Fribourg  
Crédit-cadre d'étude - avant-projet**





## 1. Introduction et rappel du contexte

La Fondation de l'Orphelinat bourgeois est propriétaire de la parcelle art. 6522 (y.c. DDP 17737) située à la Route des Bonnesfontaines 26 à 38, site sur lequel on trouve notamment le Foyer des Bonnesfontaines géré par la Fondation de Fribourg pour la Jeunesse (FFJ), « Les Jardins du Torry » (logements pour seniors), le bâtiment numéro 26 destiné à la location de chambres pour étudiants ainsi que les classes-relais et la salle de gymnastique.

La parcelle, d'une surface totale de 11'826 m<sup>2</sup>, est située dans la nouvelle zone ville IV au règlement communal d'urbanisme (RCU) en cours de révision par la Ville de Fribourg. Chacune des deux Institutions précitées est au bénéfice d'environ la moitié de la surface de la parcelle, la surface de la FFJ étant au bénéfice d'un droit de superficie (immeuble art. 17737 RF) octroyée en 2016 par la Bourgeoisie de la Fribourg.

## 2. Résultats de l'étude de faisabilité

Un premier crédit d'études avait été approuvé par l'Assemblée bourgeoise en date du 15 décembre 2021 en vue d'analyser d'une part, la situation existante de la parcelle, à la lumière de la législation applicable, et d'autre part, de procéder à des visions locales avec les principales parties prenantes afin d'établir les programmes locaux existants dans les espaces construits actuels, ceci pour mieux cerner le fonctionnement et les besoins.

Sur cette base, plusieurs séances ont été organisées fin 2022 afin d'examiner si les programmes actuels devaient être affinés dans la perspective d'augmentation des effectifs pour le déroulement des activités, principalement de la Fondation de Fribourg pour la jeunesse. Des contacts ont été pris à cette occasion avec des représentants de l'Etat de Fribourg qui louent certains locaux sur le site.

Au final, plusieurs scénarii ont été examinés afin d'étudier différents potentiels de surfaces sur le site, en tenant compte de la présence des acteurs actuels et/ou de nouvelles utilisations sur le site (par ex. PREFO centre de formation professionnel, logements supplémentaires, etc.). Cette examen a permis d'analyser les avantages et inconvénients des différents scénarii en termes d'espaces nécessaires pour la Fondation de Fribourg pour la jeunesse et le dégagement de nouvelles surfaces pour la Bourgeoisie.

La variante retenue consiste à organiser le développement du site en trois parties distinctes mais harmonisées.



La partie basse sera dédiée aux activités de la Fondation de Fribourg pour la jeunesse (nouveau bâtiment). Le bâtiment actuel qui abrite la salle de sports et les classes relais sera démoli. Cela se justifie par la taille nettement inférieure aux standards actuels et par la vétusté avancée des structures. La partie médiane sera réorganisée en vue d'accueillir des logements avec au rez-de-chaussée des services et/ou une activité de type commercial commune et accessible au public (nouveaux bâtiments à la place des bâtiments existants). L'avant-projet devra examiner l'état et la capacité portante des sous-sols. La partie haute sera destinée à des logements pour les seniors (possibilité d'extension du bâtiment existant).

Le développement sera réalisé en étapes claires et différenciées. La création des nouvelles structures, notamment de la Fondation de Fribourg pour la jeunesse, sera la première étape. Les résidents actuels pourront rester dans leur logement durant les travaux. Une fois les fonctions déplacées, la démolition des bâtiments existants permettra la création d'étages sur les sous-sols qui devraient être maintenus.

Le scénario retenu permet une densification du site tout en assurant le maintien des espaces verts actuels. A titre indicatif, le projet représenterait (sans l'extension des jardins du Torry (seniors) un indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de 1.1. Il a le mérite de proposer une mixité programmatique conforme aux objectifs de la zone de ville IV définis par le futur plan d'aménagement local (PAL) de la Ville de Fribourg.

En outre, il permet d'évaluer la possibilité de créer un jardin public qui serait connecté aux jardins familiaux, cas échéant, la création d'une extension du bâtiment des jardins du Torry (seniors). Il a le mérite de répartir les fonctions sur le site de manière plus claire entre la Bourgeoisie et la Fondation de Fribourg pour la jeunesse.

### 3. Suite des travaux – avant-projet

Les prochaines phases du développement consistent à récolter l'ensemble des contraintes supplémentaires en lien avec les résultats de l'étude de faisabilité ainsi que mettre sur pied des commissions de développement et de suivi de projet. Ces commissions seront composées de représentants des parties prenantes.

Divers relevés devront être effectués ainsi que la fixation définitive des programmes des futurs locaux.

Dans ce contexte, divers mandats devront être attribués à des bureaux spécialisés dans les questions de mobilité, environnement et dangers naturels, infrastructures, énergie et structure porteuse.

Les prochaines prestations couvertes par le présent crédit d'engagement sont les suivantes :

- Développement de l'avant-projet de la Fondation de Fribourg pour la jeunesse (plans coupes, façades 1/100) + bâtiments Bourgeoisie (Phase SIA 31)
- Proposition d'un nouveau périmètre de DDP pour la Fondation de Fribourg pour la jeunesse. Proposition de répartition des frais de démolition des bâtiments existants, selon DDP actuel
- Etablissement d'images de synthèse et/ou maquette
- Etablissement d'un étapage des travaux
- Estimation des coûts de construction +/-15% et calendrier des investissements
- Présentation et validation au Service de la prévoyance sociale

- Contacts préalables avec les services communaux et les services de l'Etat de Fribourg
- Demande d'autorisation préalable avec retour des services communaux et cantonaux
- Etablissement d'un rapport global

### Ingénieur civil

- Vérification du prédimensionnement

Cette phase est comprise dans l'offre pour la structure porteuse.

### Ingénieur CVS-MCR – prestations selon normes SIA 108

- Développement de l'avant-projet et devis estimatif +/- 15%
- Etablissement du bilan thermique provisoire avec calcul de la SRE (demande préalable)
- Formulaire EN pour la demande préalable (EN101-102-103-105, etc.)

### Ingénieur E – prestations selon normes SIA 108

- Développement de l'avant-projet et devis estimatif +/- 15%
- Formulaire EN pour la demande préalable

### Ingénieur Feu

- Concept AEAI

### Concept d'aménagements extérieurs

- Le caractère paysager du site et la proximité du contexte bâti et paysager (jardin partagé, etc.) sont primordiaux, ceci également en lien avec l'art. 5 du RCU de la Ville de Fribourg. Un concept paysager directeur devra être établi en parallèle du projet.

### 4. Planning intentionnel

Avant-projet avec demande préalable (4.31) : janvier 2024 à novembre 2024

Présentation du crédit suite aux travaux de planification : décembre 2024

Appel d'offres mandataires (suite procédure) : janvier 2025 à avril 2025

Projet définitif avec demande d'autorisation de construire (4.32) : juin 2025 à avril 2026

Demande d'autorisation de construire (4.33) : mai 2026

Appels d'offres (4.41) : juillet 2026 à novembre 2026

Crédit d'engagement projet d'ouvrage : décembre 2026

Projet d'exécution (4.51) : dès janvier 2027

Début du chantier, différents lots (4.52) : entre mars 2027 et septembre 2028

Mise en service de l'ensemble des lots (4.53) : entre été 2029 et 2030

## 5. Coût

Toutes les prestations, chiffrées, par phases, sont récapitulées comme suit :

A) Phase préalable	phase 31	
B) Relevé et plans DAO		6'885.00 CHF / HT
C) Programme des locaux	compris dans offre phase 31	
D) Ingénieur en mobilité		6'000.00 CHF / HT
E) <i>Diagnostic des polluants</i>		0.00 CHF / HT
Mesure contre le ruissellement		8'000.00 CHF / HT
Avis géologique		945.25 CHF / HT
Spécialiste en bruit	à définir estimation	6'000.00
CHF / HT		
F) <i>Rapport canalisations</i>		0.00 CHF / HT
Production de chauffage	offert	
G) Structure porteuse		9'006.50 CHF / HT
H) Avant-projet - architecte		148'000.00 CHF / HT
Avant-projet - ingénieur civil	compris dans rapport	
structure porteuse		
Avant-projet - ingénieur CVS-MCR		29'785.00 CHF / HT
Avant-projet - ingénieur E		6'647.00 CHF / HT
Avant-projet - ingénieur feu		4'900.00 CHF / HT
Avant-projet - architecte paysagiste		15'437.50 CHF / HT
Avant-projet - note de frais		5'500.00 CHF / HT
Avant-projet - note de frais		893.55 CHF / HT
TOTAL OFFRES MANDATAIRES PHASE SIA 31 / HT		248'000.00 CHF
TVA 8.1%		20'088.00 CHF
TOTAL TTC		268'088.00 CHF
<b>TOTAL OFFRES MANDATAIRES PHASE SIA 31 /</b>		
<b>TTC ARRondi</b>		<b>268'000.00 CHF</b>

Nous vous conseillons pour l'attribution du crédit et tenir compte de certains divers et imprévus d'arrondir le montant à CHF 270'000.- TTC.

En ce qui concerne la répartition des frais de la phase 31 d'avant-projet, entre la FFJ et le Service de la Bourgeoisie, nous vous proposons une répartition en lien avec les investissements qui seront engagés. A ce jour, une estimation a été faite à environ CHF 26 millions (postes CFC 0-9).

A ce stade, une répartition des frais identique à celle du DDP actuel, soit 50% pour la FFJ et 50% pour le Service de la Bourgeoisie semble la plus réaliste. Ce pourcentage sera réévalué après la phase d'avant-projet quand les coûts et la répartition du DDP seront précisés.

Les modalités de gestion ainsi que le pilotage de l'étude seront définies d'entente entre les deux Institutions, avec une centralisation au niveau financier auprès du Service de la Bourgeoisie.

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

- **L'octroi d'un crédit-cadre d'étude d'avant-projet arrondi de CHF 270'000.- réparti à frais identiques à celle du DDP : 50% pour la FFJ et 50% pour le Service de la Bourgeoisie, soit un total de CHF 135'000.- TTC.**

\*\*\*

#### 4 Les Bonnesfontaines, Résidence bourgeoiale

Au budget 2023, les investissements liés à la remise en état de la cuisine, à la généralisation du LED et à l'achat d'une autolaveuse avaient été acceptés. Ces investissements non encore réalisés sont reportés à 2024 et suivants.

Au budget 2024, il s'agit d'acquérir 3 sièges de douche électriques, 2 ascenseurs et 2 verticalisateurs pour un montant total de **CHF 48'100.-**. Ces investissements devraient être pris en charge par la CODEMS.

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

- **L'approbation des investissements 2024 de la Résidence bourgeoiale Les Bonnesfontaines s'élevant à CHF 48'100.-.**

\*\*\*

### 3. **Organe de révision**

La Commission vérificatrice des comptes a confié le contrôle des comptes 2019 à 2022 à la Fiduciaire Fidustrust Revision SA.

La Loi sur les Communes autorise une ou plusieurs reconductions, mais limite toutefois la durée du mandat d'un organe de révision à six ans. Ledit mandat étant arrivé à échéance, la Commission vérificatrice des comptes a lancé un appel d'offres auprès des fiduciaires de la Ville et environs pour l'examen des comptes des prochains exercices, c'est-à-dire 2023 à 2025, des Institutions bourgeoiales. Le choix a été fait sur la base des critères actuels, soit de compétence, soit d'économie, en choisissant des critères vérifiables et objectifs.

La Commission a aujourd'hui l'honneur de vous proposer de désigner au sens de l'article 98 de la Loi sur les Communes la Fiduciaire **CORE Révision SA**, Avenue Beauregard 1, 1700 Fribourg, en qualité d'organe de révision des fondations et institutions bourgeoiales pour les exercices 2023, 2024 et 2025.

#### 4. **Règlement des finances des Institutions bourgeoiales**

- Adoption

#### 5. **Divers**

5.1 Présentation d'activités

Le Conseil communal n'a pas d'autres proposition à faire à l'assemblée bourgeoiale sous ce point de l'ordre du jour, mais il est prêt à donner tous les renseignements qui seraient demandés et à répondre aux questions qui seraient posées concernant l'administration des biens de la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg.

Fribourg, le 31 octobre 2023

**AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG**

Le Syndic-Président :

Le Secrétaire de Ville :

Thierry Steiert

David Stulz