

**ASSEMBLEE BOURGEOISIALE DU MERCREDI 13 DECEMBRE 2023 A 19.30  
HEURES A L'HOPITAL DES BOURGEOIS, SALLE ROSSIER**

---

**Présidence** : M. Thierry **STEIERT**, Syndic

**Présents** : 61 bourgeoises et bourgeois

**Excusés** : Pour le conseil communal

Mme Mirjam **BALLMER**  
MM. Laurent **DIETRICH**  
Elias **MOUSSA**  
Pierre-Olivier **NOBS**

Pour les membres des commissions bourgeoises

MM. Eric **LATELTIN** (Commission vérificatrice)

Pour les bourgeoises et bourgeois

Mmes Belen **ANZOLA**  
Roselyne **CRAUSAZ NEMETH**  
Mercedes **CRISCIONE**  
Maria **MUNIZ**  
Francine **PYTHON**

MM. Bernard **BAERISWYL**  
Philippe **BERTHER**  
Dominique **DE BUMAN**  
Zoltan **NEMETH-CRAUSAZ**  
Francesco **CRISCIONE**  
Grégoire **RUFFIEUX**

**Presse** : M. Georges **SCHERRER** (Freiburger Nachrichten)

**Scrutateur** : M. André **SCHÖNENWEID**

**Secrétaire** : M. Philippe **BERSET**

xxx

## **ORDRE DU JOUR**

1. Procès-verbal de l'assemblée bourgeoisiale du mercredi 24 mai 2023
2. **Budgets de l'exercice 2024 des Institutions bourgeoisiales**
  - 2.1 Planification financière (présentation sur place)
  - 2.2 Fonctionnement
  - 2.3 Investissements et message
3. Organe de révision
4. Règlement des finances des Institutions bourgeoisiales
  - Adoption
5. Divers
  - 5.1 Présentation d'activités

x x x

Avant de commencer l'assemblée, M. le Syndic-Président invite les personnes non bourgeoises (qui n'ont pas le droit de vote) à prendre place dans la zone affectée au public.

Il ouvre ensuite la séance en souhaitant la bienvenue aux bourgeoises et bourgeois présents ainsi qu'aux membres des commissions bourgeoisiales et les remercie de leur présence ce soir. Il salue également le représentant de la presse.

Il constate que l'assemblée a été régulièrement convoquée par courrier personnel remis à domicile, ainsi que le prévoit la loi, et par publication dans la Feuille officielle du Canton de Fribourg n° 45 du vendredi 10 novembre 2023, de même que par affichage au pilier public.

Le secrétariat de l'assemblée bourgeoisiale est, selon la loi du 25 septembre 1980 sur les Communes, assuré par le Secrétaire communal. Pour des raisons d'ordre pratique, le Chef de service de la Bourgeoisie fonctionne comme secrétaire de l'assemblée. Le procès-verbal est contresigné par le Secrétaire de Ville, M. David Stulz.

**L'assemblée approuve cette procédure.**

Un scrutateur a été formellement désigné en la personne de M. André Schönweid.

Il demande également à l'assemblée si elle a des remarques à formuler quant à l'ordre du jour proposé. Ce n'est pas le cas.

**L'assemblée approuve cet ordre du jour.**

### **1. Procès-verbal de l'assemblée bourgeoisiale du mercredi 24 mai 2023**

Par gain de temps, le résumé du procès-verbal n'est plus lu séance tenante. Le procès-verbal détaillé reste cependant à disposition des bourgeoises et bourgeois sur le bureau et peut également être consulté à l'administration bourgeoisiale, ainsi que sur le site Internet de la Ville de Fribourg.

**Il est approuvé à l'unanimité moins 1 abstention par l'assemblée.**

x x x

## **2. Budgets de l'exercice 2024 des Institutions bourgeoisiales**

### 2.1 Planification financière (présentation sur place)

Remarques et précisions :

- La première slide illustre le processus de planification financière qui a été mené durant l'année en cours.
- Plusieurs analyses d'ordre financier ont été réalisées ces dernières années par l'administration bourgeoisiale en s'appuyant également sur des expertises menées.
- Un plan financier a été établi pour la première fois pour une durée de 5 ans en intégrant les paramètres usuels d'ordre financier (par ex. facteur de renchérissement des principales charges, intégration des charges financières nouvelles suite aux principaux investissements).
- Il se cale strictement sur les mêmes bases que le fonctionnement actuel, en excluant tout arbitrage ou éléments stratégiques.
- Le plan financier intègre uniquement les constats dressés ces derniers mois. Partant, il ne faut pas prendre les chiffres y figurant comme une future réalité mais plutôt comme un instrument de planification et de pilotage.
- Ce plan financier n'était destiné qu'à répondre aux obligations fixées par le MCH2 qui est le nouveau plan comptable imposé aux communes et à aux bourgeoisies. Le travail réalisé a permis d'établir un vrai outil qui permettra ensuite, dans les prochains mois, d'inclure les priorisations d'actions et d'en mesurer les effets dans la durée.
- L'année prochaine permettra, en fonction des différentes études qui ont été lancées ces derniers mois, par thématiques, de prendre les décisions de fonds et fixant une planification financière coordonnée avec une planification immobilière (2025-2040 visant à assainir durablement la situation des immeubles à moyen et long terme.
- S'agissant du plan financier 2024-2028, la slide suivante indique des chiffres qui doivent, comme cela a été rappelé précédemment, être pris avec beaucoup de retenue et ne reflètent pas la réalité.

### 2.2 Fonctionnement

Comme indiqué dans la convocation, les documents utiles à cette assemblée pouvaient être consultés à l'administration bourgeoisiale ainsi que sur le site Internet de la Ville de Fribourg.

Présentation générale des budgets 2024 des Institutions bourgeoisiales en ces termes par M. Thierry Steiert, Syndic-Président et Président des commissions bourgeoisiales.

Remarque générale:

- Afin de répondre aux nouvelles exigences de la loi cantonale, le budget 2024 enregistre une réforme intégrale en raison de la mise en œuvre des exigences et dispositions du MCH2. Un travail conséquent de refonte de l'ensemble des postes comptables a été entrepris depuis plusieurs mois. De plus, un service de controlling interne (SCI) a été mis en place.
- Il comprend une nouvelle numérotation et titulature des comptes.
- Le poste Frais généraux comprend un plus grand détail des positions.

- Nous vous rendons attentif au fait qu'un comparatif sur plusieurs années n'est pas encore possible, uniquement dès le budget 2026. Pour être transparent, une version du budget MCH2 a été présentée encore, vous le verrez dans les slides suivantes, en MCH1.
- La transposition du MCH1 au MCH2 a pour effet d'améliorer le résultat d'env. CHF 400'000.- en raison du retraitement de différents amortissements comptables.

Vous est présentée ici, la récapitulation globale toutes institutions confondues. Le résultat général de l'exercice 2024 présente une perte de CHF 318'517.-.

La grande majorité des postes de charges a été budgétée en tenant compte d'un taux d'inflation à 1,5% et de l'augmentation de la TVA de 0.4 points.

S'agissant du budget total pour 2024, il est intéressant de constater que, malgré des déficits creusés au niveau des domaines d'activités stratégiques (DAS) vin et forêt, le déficit global budgété de CHF -319'587 demeure maîtrisé (CHF -260'921 en 2023, soit une augmentation de la perte de CHF 59'296).

La hausse de la perte prévue au budget 2024 est limitée, mais elle est directement influencée par le retraitement des amortissements du patrimoine administratif et financier suite à l'introduction de MCH2.

Les revenus sont en baisse au niveau des DAS vin et forêts en raison de pressions très fortes qui pèsent sur ces marchés. Les prix de la forêt stagnent et les travaux à effectuer sont de plus en plus nombreux notamment au niveau de la sécurité et de l'accueil, etc., mais avec des marges réduites.

La concurrence au niveau du marché du vin, les exigences croissantes des consommateurs et le changement des habitudes de consommation créent des fragilités du modèle économique. Tout le modèle suivi jusqu'en 2019 n'avait jamais été remis en question et assaini. Ces habitudes pas efficaces produisent encore ses effets aujourd'hui et continueront de le faire dans les mois à venir. La nouvelle stratégie, qui vous sera présentée dans les divers, permettra justement de travailler sur la question des types de vins, de leur mode de production, du rapport avec les clients et d'une volonté de fonctionnement comme un acteur dynamique et innovant du marché viticole en général, mais surtout du panorama fribourgeois et vaudois. Elle stabilisera la situation et contribuera à un vrai développement de notre cave.

Concernant les immeubles locatifs, la rentabilité des bâtiments est très variable. La comptabilisation des décomptes de charges se fait de manière simplifiée, soit une seule écriture représentant le montant à charge du propriétaire. En résulte une baisse des revenus sous formes de charges à récupérer auprès des locataires et utilisateurs, ainsi qu'une baisse des dépenses énergétiques et d'électricité/eau.

Pour le reste, le MCH2 a des impacts directs sur le budget 2024 et ceux des prochaines années. En effet, la répartition entre les biens du patrimoine financier et administratif engendre un traitement différent des amortissements que par le passé.

Le patrimoine administratif doit désormais être amorti alors que le patrimoine financier ne l'est pas. Ceci génère des réévaluations d'amortissements. En résulte pour certains actifs du patrimoine administratif, en sus, des amortissements annuels se montant à CHF 256'816.-, des charges supplémentaires à rattraper durant 10 ans.

A l'inverse, certains actifs enregistrent des produits extraordinaires en raison d'amortissements théoriques effectués en trop ces dernières années.

L'impact net de ces réévaluations représente un produit de CHF 217'706.- pour le budget 2024. Cette impact net va se poursuivre dans les 10 prochaines années. En contrepartie, les actifs du patrimoine financier ne devront plus être amortis, alors qu'ils l'étaient pour certains jusqu'à fin 2023. Un correctif sera fait dans le cadre de la clôture des comptes 2023. La charge d'amortissement annuelle économisée se monte à CHF 448'081.-. En intégrant la réserve de dissolution répartie sur 10 ans, qui provoquera un produit extraordinaire, l'amélioration de la situation sur le budget est de CHF 408'971.-.

De plus, le système MCH2 corrigera une pratique qui n'était pas en adéquation avec la réalité économique. En effet, un amortissement était réalisé en partie pour certains immeubles de rendement. Or, la valeur des immeubles ne se déprécie pas forcément dans le temps, voire gagne en valorisation. Bien que correct comptablement, il apparaissait peu adapté de grever le compte de fonctionnement d'amortissements linéaires jusqu'à parfois CHF 1.- pour certains immeubles.

Pour ce qui est des frais généraux, ces derniers sont marqués par les éléments suivants :

Augmentation des charges de personnel (+17%) par :

- La création de 2 nouveaux postes afin de soutenir et renforcer les volontés d'entretien et assainissements du parc immobilier et pour permettre le développement de projets clefs dans la perspective d'équilibre financier à moyen terme, charge à hauteur de CHF 240'000.-.
- L'engagement d'une ressource de durée déterminée pour soutenir le secteur marketing/communication et organisation d'événements (CHF +15'000.-).

Hausse des honoraires divers (+CHF 100'000.-) liée à l'externalisation de certaines prestations de service pour la mise en place de stratégies et mesures d'améliorations par domaine d'activité.

Et finalement, l'augmentation des frais informatiques liée au nouveau personnel engagé (+CHF 61'500.-), ainsi que la création d'un site internet propre à la Bourgeoisie (CHF 30'000.-) qui permettra de favoriser le développement des produits et services vendus.

xxx

Ci-dessous les explications fondation par fondation :

#### **Fondation de l'Hôpital des bourgeois**

*Résultat (juste pour info)*

FONDATION	Budget 2024
<b>Hôpital des Bourgeois</b>	
Charges	<b>3'403'573.00</b>
Revenus	<b><u>2'896'566.00</u></b>
<i>Résultat</i>	<b>P -507'007.00</b>

La Fondation de l'Hôpital boucle avec un déficit de CHF 507'007.-, celui de 2023 prévoyait une perte de CHF 394'777.- (+ CHF 112'230.-).

Diverses réparations et entretien sont prévus :

- La salle de bain au domaine de Schmitten pour CHF 15'000.- en raison d'une fuite d'eau.
- Les renforcements des charpentes des chalets de l'Ober-Spittelgantrisch et de l'Ebener-Gantrisch pour CHF 15'000.-.
- L'acquisition d'un lave-vaisselle au domaine viticole de Riex pour CHF 2'500.-.

Outre les divers points précités, l'essentiel de la différence provient des frais informatiques et répartitions de salaires des 2 EPT supplémentaires engagés en 2024 (gestionnaire immobilier et coordinateur en gestion immobilière), ainsi que les honoraires prévus au secteur communication/marketing, stratégies immobilière et financière et l'élaboration du nouveau site Internet de la Bourgeoisie (écart entre budget 2024 et 2023 : +CHF 118'080.-).

Lesdits frais impacteront la Fondation de l'Hôpital, les Fonds Pies, la Régie des Copropriétés et la Fondation de l'Orphelinat.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoisiale approuve à l'unanimité les budgets de fonctionnement 2024 de la Fondation de l'Hôpital des Bourgeois.**

xxx

#### **Fondation des Fonds Pies**

*Résultat (juste pour info)*

FONDATION	Budget 2024
<b>Fonds Pies</b>	
Charges	237'424.00
Revenus	<u>188'800.00</u>
<i>Résultat</i>	P -48'624.00

Le budget 2024 des Fonds Pies bouclent avec une perte de CHF 48'624.-, +CHF 15'530.- par rapport à 2023, qui concerne :

- Des intérêts passifs pour un montant de CHF 8'000.- en lien avec le prêt relatif au concours pour le projet de Bourguillon.
- La hausse des frais relative au contrat d'entretien pour la chaudière et détartrage des boilers sur 2 bâtiments à Bourguillon (+CHF 1'040.-) et
- Comme évoqué précédemment, les coûts liés aux frais généraux répartis dans diverses fondations (écart entre budget 2024 et 2023 : +CHF 31'488.-).

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoisiale approuve à l'unanimité les budgets de fonctionnement 2024 de la Fondation des Fonds Pies.**

xxx

## **Régie des Copropriétés**

*Résultat (juste pour info)*

FONDATION	Budget 2024
<b>Régie Copropriétés</b>	
Charges	1'489'410.00
Revenus	<u>1'350'588.00</u>
Résultat	P -138'822.00

Le budget 2024 de la Régie des Copropriétés se soldent par un déficit de CHF 138'822.- lié à :

- Des travaux urgents de réparation de la faïence murale de la salle de douche au domaine des Muèses pour CHF 1'500.-.
- Au changement du store en toile de la véranda du restaurant de l'Aigle Noir qui s'élève à CHF 6'000.-.
- La conclusion d'un contrat d'entretien du chauffage au bâtiment locatif de la Rue du Pont-Muré 16-18 à hauteur de CHF 1'110.-.
- La modification de la comptabilisation des décomptes de charges des bâtiments locatifs qui impacte de manière significative les comptes dépenses énergétiques, électricité-eau, récupération chauffage et frais accessoires.
- Enfin, les remarques identiques liées à la répartition des divers frais généraux dans 4 fondations (écart entre budget 2024 et 2023 : + CHF 177'459.-)

Pour ce qui est des dons et subventions, le mandat donné au Service des archives pour l'élaboration de l'inventaire des œuvres d'art et du patrimoine bourgeoisial par deux employés est arrivé à son terme, avec la clôture de l'inventaire. Il n'est, par conséquent, pas reconduit en 2024.

Enfin, CHF 20'000.- ont été inscrits pour répondre aux diverses demandes de dons et subventions présentées en cours d'année.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoisiale approuve à l'unanimité les budgets de fonctionnement 2024 de la Régie des Copropriétés bourgeoisiales.**

xxx

### Fondation de l'Orphelinat

*Résultat (juste pour info)*

FONDATION	Budget 2024
<b>Orphelinat</b>	
Charges	668'666.00
Revenus	<u>1'044'602.00</u>
Résultat	<b>B 375'936.00</b>

Le budget 2024 de la Fondation de l'Orphelinat boucle avec un bénéfice de CHF 375'936.-.

Pas de commentaires particuliers à signaler si ce n'est la subvention annuelle de CHF 40'000.- octroyée par la Fondation de l'Orphelinat à la Fondation de Fribourg pour la Jeunesse en vue de l'intégration de jeunes en difficulté, et les mêmes remarques que pour les précédentes fondations, remarques relatives à la répartition des divers frais salariaux, informatiques des nouveaux engagements et honoraires des différentes études au secteur communication/marketing et stratégie ainsi que l'élaboration du nouveau site internet de la Bourgeoisie pour (écart entre budget 2024 et 2023 : + CHF 57'055.-).

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise approuve à l'unanimité les budgets de fonctionnement 2024 de la Fondation de l'Orphelinat bourgeoisial.**

xxx

### Caisse des Scholarques

*Résultat (ne pas lire le tableau, juste pour info)*

FONDATION	Budget 2024
<b>Caisse des Scholarques</b>	
Charges	39'070.00
Revenus	<u>38'990.00</u>
Résultat	<b>P -80.00</b>

Pas de commentaires particuliers si ce n'est de préciser que la somme disponible permettant à la Chambre des Scholarques de répondre aux demandes de bourses présentées s'élève à CHF 20'000.-.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise ratifie à l'unanimité les budgets de fonctionnement 2024 de la Caisse des Scholarques.**

xxx



### **Fondation C.-J. Moosbrugger**

*Résultat (ne pas lire le tableau, juste pour info)*

FONDATION	Budget 2024
<b>C.-J. Moosbrugger</b>	
Charges	49'100.00
Revenus	48'110.00
Résultat	P -990.00

Le seul commentaire à formuler pour cette Fondation est la somme disponible pour les demandes de bourses présentées en 2024 qui s'élève à CHF 4'000.-.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise ratifie à l'unanimité les budgets de fonctionnement 2024 de la Fondation C.-J. Moosbrugger.**

x x x

### **Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines**

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

Le budget 2024 dégage un déficit de CHF 98'941.60, après attribution de montants aux réserves et diverses provisions, soit + CHF 24'698.43 par rapport au budget 2023 qui s'explique par :

- L'indexation des salaires estimée à 2.0%.
- L'augmentation des frais d'électricité de +CHF 19'000.- en raison de la hausse significative du prix du kWh, de la taxe déchets à hauteur de CHF 11'900.-, des charges d'entretien des logiciels et ordinateurs liées aux frais de sécurité, licences et nouveaux programmes informatiques.

De plus, un montant de CHF 8'000.- est ajouté au compte Communication/Marketing pour marquer les 50 ans de l'Institution en 2024 (1974-2024).

Au niveau des revenus, le taux d'occupation fixé à 99% permet de dégager des recettes à hauteur de CHF 3'404'546.-.

Enfin, grâce à une reprise de la fréquentation et à une légère augmentation des prix (+25%), il est attendu des Recettes de cafétéria pour CHF 175'000.-.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise approuve à l'unanimité les budgets de fonctionnement 2024 de la Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines.**

x x x

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

### 2.3 Investissements et message

#### I. Fondation des Fonds Pies

##### **Bourguillon – Parcelle 12011**

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

La Bourgeoisie a organisé en 2021/2022 un concours de projet d'architecture dont l'objectif est de construire un nouveau quartier de 20 à 30 logements locatifs. Ledit projet devra notamment tenir compte des besoins de certaines catégories de logements en Ville de Fribourg, mais aussi de critères de durabilité requis au label SNBS.

Les auteurs du projet lauréat « Pettson & Picpus » ont proposé un projet centré sur une conception communautaire de l'habitat comptant env. 25 appartements, dont les 2 corps de bâtiment forment une cour ouverte sur la rue. Cette dernière pourra accueillir tant des jeux d'enfants et mobilier pour les habitants qu'une végétation spontanée.

Les coûts dudit projet sont estimés à env. CHF 18'000'000.- TVA comprise. Après analyse des chiffres, les revenus locatifs annuels sont estimés à CHF 630'000.-, pour une rentabilité nette trop inférieure aux objectifs chiffrés qui ressortaient du programme du concours, permettant aussi l'accès assuré à un financement externe.

Le projet est amené à être retravaillé, afin de viser une adéquation entre économie, social et énergie et plusieurs pistes d'optimisation ont déjà été identifiées au niveau du système constructif ou encore la transformation de certains sous-sols. Le montant servira à couvrir une partie des coûts de la phase d'avant-projet mené à un projet définitif d'ouvrage qui pourrait être mis à l'enquête publique dès 2025.

Pour ce faire, un crédit de planification est demandé ce soir. Il s'élève à CHF 335'000.- TVA comprise.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoisiale approuve à l'unanimité moins 1 abstention, l'octroi d'un crédit de planification de CHF 335'000.- TVA comprise, pour l'élaboration de l'avant-projet sur la base du projet lauréat « Pettson et Picpus » sur la parcelle 12011 à Bourguillon.**

x x x

## II. Régie des Copropriétés bourgeoises

### Rue des Alpes 14

- Transformation du caveau et du magasin de vin

Le magasin de vin actuel est vétuste et ne correspond plus au standard de la vente de détail pour nos produits viticoles.

Une rénovation des locaux s'avère nécessaire et la nouvelle approche se traduit avec une surface de vente valorisée, ainsi qu'un cadre propice à la dégustation avec la transformation du caveau situé au sous-sol, qui sera en finalité, un 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.

Les travaux porteront 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 devanture et l'entrée du magasin se voudront attrayantes et accueillantes. Une identité visuelle sera proposée aux clients et permettra de mettre en valeur nos produits. La surface de vente sera modifiée pour une meilleure circulation. Des travaux conséquents sont prévus pour la démolition et le déplacement du monte-charge actuel, ainsi que la création d'un passage pour accéder à la zone du caveau. La partie médiane sera occupée par un bar qui servira également de réception/comptoir pour l'accueil-client. La partie arrière du magasin donnera aussi un accès direct à la terrasse revisitée. Cela permettra une vraie expérience-client et utilisateur des lieux.

Pour ce qui est de la partie sous-sol, la rénovation porte sur une utilisation de location mixte (privative et professionnelle) avec des espaces chauffés et équipés des commodités usuelles (kitchenette, sanitaire, mobilier) et toute l'infrastructure nécessaire pour la tenue de séances ou d'événements privés ou professionnels. La répartition du stockage du vin sera adaptée sur la partie arrière ainsi qu'une palettisation sur étagères en fonction des hauteurs variables des locaux.

La durée totale des travaux est estimée à 9 mois, dès l'obtention du permis de construire (prévue en avril-mai 2024), pour une ouverture à la fin de l'année 2024. Une inauguration spéciale sera prévue.

Les rénovations se font en collaboration avec le Service des biens culturels et la Ville de Fribourg.

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.- sont inclus dans le présent budget.

Le crédit demandé ce soir s'élève à CHF 1'400'000.- TTC.

**Précision :** Le montant peut sembler élevé, mais il est très important de souligner que cette transformation, dont les travaux techniques sont assez complexes, marque un premier pas essentiel vers l'assainissement complet des bâtiments de la Rue des Alpes 8 à 14, et constitue une véritable vitrine et carte de visite de nos vins et de la Bourgeoisie en général. Il concentre les valeurs de modernisation, tradition et valorisation de notre savoir-faire.

De nombreux événements et accueil de public pourront être organisés. Cela amène une vraie plus-value au fonctionnement de l'administration dans sa globalité et de son rapport aux clients et partenaires également dans d'autres domaines que le vin. Les perspectives sont bien plus larges. L'ouverture à un public privé avec la création du caveau sera aussi une volonté affichée d'ouverture et renforcement de notre envie de se faire connaître de la population.

A noter que les travaux de mise aux normes des installations techniques seront déjà entrepris et n'engendreront donc pas de surenchérissement des coûts à futur, lors de la rénovation globale des immeubles. Le projet a été conçu pour être le plus efficace en termes de coûts par rapport aux objectifs que l'on souhaite viser.

La discussion est ouverte.

La parole est demandée.

**M. Franz Baeriswyl :** « Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Permettez-moi de poser quelques questions concernant le point 2.3 Investissements et message, notamment celui relatif à la transformation du caveau et magasin de vin.

*Le Conseil bourgeoisial propose un investissement de 1.4 millions de francs pour la transformation du bâtiment, du magasin de vin et caveau. Le projet en soi est attrayant et bien élaboré. Je ne le conteste pas du tout, mais j'aurais quelques questions fondamentales.*

*L'ouverture du magasin de vin a été réduite à ½ jour par semaine, le vendredi après-midi. Je pouvais dès lors constater que la vente de vin était plutôt ciblée sur la vente online par le biais de l'e-shop. Des dégustations ont été organisées au magasin. Elles ont rencontré un vif succès.*

*Avec cette transformation, un nouveau magasin et un local de rencontre seront créés.*

1. *Est-ce qu'il existe un concept d'exploitation de ce nouveau lieu de vente et de rencontre ?*
2. *Prévoyez-vous une ouverture plus fréquente du magasin ?*
3. *Quelles seront les répercussions sur les frais du personnel ?*
4. *Est-ce qu'un business plan a été établi ?*
5. *Est-ce que les lieux se prêtent pour une vente aux clients motorisés ? Possibilité doit être donnée à la clientèle de se rendre en voiture au magasin pour acheter du vin et charger les cartons, d'un certain poids, dans leur véhicule.*

*Je souhaiterais obtenir des réponses claires sur ces questions avant de pouvoir approuver ce projet d'investissement. Merci par avance. »*

**M. Thierry Steiert, Syndic-Président :** « A la première question, je peux répondre qu'effectivement, il existe un concept d'exploitation qui a été vu par le Conseil bourgeoisial et le Conseil communal. Une utilisation plus soutenue est prévue, le local actuel n'étant pas forcément adéquat pour recevoir du monde ou tout au plus pour des petites rencontres avec une verrée ou dégustation. Nous prévoyons aussi une location et mise à disposition des locaux à des tiers (entreprises, familles, etc.) qui le souhaitent.

*Question 2 : Oui, il est prévu d'ouvrir le magasin de manière plus fréquente et d'organiser de manière plus fréquente des événements puisqu'on disposera d'un lieu qui le permettra. Il faudra évaluer les heures compte tenu du succès et attentes des clients.*

*Question 3 - répercussions sur les frais de personnel : Ces répercussions seront quasi nulles puisqu'une gestion se fera avant tout à l'interne, nous permettant l'exploitation de ces lieux sans devoir impérativement engager du personnel nouveau. Je n'exclue toutefois pas l'engagement de personnel d'appoint pour accompagner le personnel en place lors de soirées ou manifestations organisées. Cela signifie in fine des charges de personnel faibles.*

*Il faut réserver enfin un succès grandissant qui impliquerait forcément de revoir le modèle d'exploitation et cas échéant engager du personnel supplémentaire.*

*Une comparaison peut être faite à l'Atelier que la Ville a acquis en début d'année et qui est exploité depuis une année maintenant. La Ville travaille avec un « pool » d'étudiants payés à l'heure et qui apportent leur aide lors de manifestations.*

*Question 4 : Un business plan a été établi et examiné par le Conseil bourgeoisial.*

*Et la dernière question : Les clients pourront évidemment venir acheter du vin au magasin de la Rue des Alpes au moyen de leur véhicule. La place de livraison reste à proximité du magasin. Demeure aussi l'option de livraison à domicile qui est pratiquée.*

*Je reste à disposition pour répondre à d'autres questions. ».*

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoisiale approuve à l'unanimité moins 2 abstentions l'octroi d'un un crédit de CHF 1'400'000.- pour la rénovation du caveau et du magasin de vin à la Rue des Alpes 14.**

x x x

### III. Fondation de l'Orphelinat bourgeoisial

#### Route des Bonnesfontaines 26 à 38

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

La Fondation de l'Orphelinat bourgeoisial est propriétaire de la parcelle art. 6522 (y.c. DDP 17737) sur lequel on trouve notamment le Foyer des Bonnesfontaines géré par la Fondation de Fribourg pour la Jeunesse (FFJ) et les logements pour seniors.

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.

L'Assemblée bourgeoisiale, en date du 15 décembre 2021, avait approuvé un premier crédit d'étude qui consistait en l'analyse de la situation existante de la parcelle ainsi que les éventuels besoins en locaux.

Des différents scénarii, la variante retenue consiste à organiser le développement du site en trois parties distinctes. La partie basse sera dédiée aux activités de la FFJ (nouveau bâtiment). Le bâtiment actuel qui abrite la salle de sports et les classes relais sera démoli. 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 construits 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 soit à des logements pour les seniors ou à d'autres affectations.

Le scénario retenu permettra une densification mesurée et cohérente du site, avec une meilleure valorisation, tout en assurant le maintien des espaces verts actuels et le maintien de fonctions sociales avec la FFJ et les logements pour seniors. Les fonctions nouvelles qui seront développées viendront compléter le site et coexister avec celles existantes avec une perspective de mixité.

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.

Le total des coûts des prestations par phase s'élève à CHF 270'000.- TTC, réparti à frais identiques pour les deux Institutions, soit 50% pour la FFJ et 50% pour le Service de la Bourgeoisie.

Le crédit total demandé ce soir s'élève à CHF 135'000.- TTC.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise approuve à l'unanimité l'octroi d'un crédit-cadre d'étude d'avant-projet de CHF 135'000.- pour le développement du site des Bonnesfontaines – Art. 6522 RF Commune de Fribourg.**

x x x

#### **IV. Les Bonnesfontaines, Résidence bourgeoise**

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.-.

Il y a lieu de préciser que ces investissements devraient être pris en charge par la CODEMS.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise approuve à l'unanimité les investissements de la Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines s'élevant à CHF 48'100.-.**

x x x

#### **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 a lancé un appel d'offres de gré à gré auprès des fiduciaires de la Ville et environs pour l'examen des comptes des exercices 2023 à 2025 des Institutions bourgeoises. Le choix a été fait sur la base des critères actuels de compétence, d'économie, en choisissant des conditions vérifiables et objectifs.

La Commission vérificatrice des comptes 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 comptes des fondations et institutions bourgeoises pour les exercices 2023, 2024 et 2025.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise approuve à l'unanimité la nomination de la fiduciaire Core Révision SA pour le contrôle des comptes 2023 à 2025 des Institutions bourgeoises.**

x x x

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

- Adoption

L'objectif de ce règlement est de répondre à une obligation liée au nouveau plan comptable MCH2. Le document a été établi par le Service lui-même, avec l'appui d'une fiduciaire externe, en se servant comme base d'un modèle-type établi par le Service cantonal des communes ainsi qu'en s'inspirant du règlement adopté au niveau de la Ville de Fribourg. Son approbation est de la compétence de l'Assemblée bourgeoise, raison pour laquelle l'objet vous est présenté aujourd'hui.

Les principaux éléments de répartition de compétence, figurant dans la slide présentée, sont les suivants :

- Compétence de décision de l'Assemblée relative à des crédits d'engagement  
⇒ CHF 50'000.-
- Compétence de décision de l'Assemblée relative à une dépense nouvelle  
⇒ CHF 50'000.-
- Compétence de décision de l'Assemblée relative à une acquisition ou cession immobilière ⇒ CHF 200'000.-
- Le règlement d'exécution pourra prévoir des délégations de compétence entre le Conseil communal, le Conseil bourgeois et le Service.

Le système est également en fonction au niveau de la commune politique de la Ville de Fribourg. Ledit règlement a également été approuvé par le Conseil bourgeois, la Commission vérificatrice des comptes et le Conseil communal.

La discussion est ouverte.

La parole n'est pas demandée, la discussion est close.

**L'assemblée bourgeoise adopte à l'unanimité le règlement des finances des Institutions bourgeoises.**

x x x

## 5. Divers

### 5.1 Présentation d'activités

M. le Président ouvre le point 5 de l'ordre du jour pour une présentation d'activités.

Il donne des explications relatives au plan d'action vin et revient notamment sur l'article paru dans La Liberté du 21 novembre 2023.

#### 1. Vision

- Poursuivre les éléments de modernisation (après la création de la cuverie en 2011 et processus revus au niveau du marketing/vente 2020-2023).
- Préparer le domaine aux défis de demain (en termes de consommateurs/exigences de production).
- Se placer comme véritable acteur (en lien avec l'image et la concurrence).
- Adéquation avec l'évolution législative et les politiques publiques.
- Initier le dynamisme autour des réformes de la Bourgeoisie (réforme est déjà en marche).
- Renforcer l'accueil-clients et tisser des liens durables et forts.

#### 2. Mesures

- Engager des personnes dont un responsable de domaine (qui partage la vision et incarne la volonté de changement, notamment la conversion en version bio).
- Se doter des ressources matérielles pour répondre aux défis.
- Mettre en place des conditions-cadres efficaces et durables (en termes d'infrastructures et vignes).
- Mieux valoriser le terroir et repenser la gamme de produits.

#### 3. Planning

- Passage progressif à des tests sur certaines parcelles puis conversion amorcée et enfin labellisation.
- Planning établi sur env. 6 ans jusqu'à la production complète des vins en bio.

La discussion est ouverte.

La parole est demandée.

**M. André Schönenweid :** *« Monsieur le Président. Je vous remercie pour votre présentation. Je trouve très important de mettre en valeur les vins de la Bourgeoisie et de passer en bio. Je souhaiterais en savoir plus par rapport à cette planification extrêmement amitieuse et au final assez courte d'un point de vue timing, car en 2030 la transition se veut d'être terminée et la vigne pousse différemment que ce qu'on peut imaginer.*

*Je voudrais donc savoir si une planification financière accompagne cette transition (investissement, frais annexes) car nous n'avons pas une grande vision sur ce que les vignes rapportent. Même si elles sont légèrement déficitaires, il est important qu'elles existent, mais cette présentation devrait être accompagnée d'une planification financière, soit le bilan des années 2015 à aujourd'hui et ceux allant de 2023 jusqu'en 2030. Ainsi, on bénéficierait d'une vue claire de l'aspect financier, importante aussi pour la Bourgeoisie, et également au regard de l'investissement de 1.4 millions de francs pour la transformation du magasin et du caveau, ce pour démontrer la rentabilité des vins de la Bourgeoisie. »*

**M. Thierry Steiert, Syndic-Président :** *« Merci M. Schönenweid. Je peux confirmer qu'une planification financière existe par rapport à tous les DAS dont celui-ci et qu'il est clair qu'en terme financier, ce sera également un exercice ambitieux.*



*On va certainement devoir poursuivre avec des exercices déficitaires jusqu'en 2030 et la réalisation complète de la production en bio. Le but ultime étant d'arriver à une situation neutre voire au mieux d'engranger des bénéfiques et au final à une situation financière saine sur nos domaines. L'adéquation entre la partie bio, qualité et économicité des coûts est un vrai challenge.*

*Il s'agit tout de même d'un domaine exceptionnel dans le Lavaux avec ces 6 ha et des parcelles dans le Dézaley et le Calamin, les meilleures parties du Lavaux, ce qui permet tout de même d'espérer une situation qui sera in fine assainie.*

*Par rapport au bio, bien entendu, l'engagement comporte des risques, mais ne pas le faire aujourd'hui serait sans doute un regret, si d'ici à 10 ans on devait être les derniers à passer au bio. Les conséquences au niveau économique seraient alors très lourdes. Le Conseil bourgeois et le Conseil communal nous ont également suivi sur cette réflexion et ce raisonnement.*

*Le moment est opportun d'entamer cette conversion. Elle a été bien réfléchi, par l'élaboration notamment de deux expertises par des experts externes, Prométerre et la Haute école de viticulture et oenologie de Changins. Ils nous ont esquissé le programme que comporte une conversion en bio de notre domaine. Cela se traduit par une phase de transition qui est relativement stressante, aussi pour les plantes qui devront s'habituer sur un exercice de plusieurs années, à ne plus recevoir des produits synthétiques et à être traités de manière différentes. On se réjouit en tous les cas de se lancer dans cette aventure, de manière réfléchi mais cadencée. »*

**M. Franz Baeriswyl :** *« Ich hätte noch eine kurze Frage: Gibt es Angaben im Geschäftsplan, wie viel diese Transformation kosten wird und wie viele Prozent dann der Preis des Weins erhöht werden muss? »*

**M. Thierry Steiert, Syndic-Président :** *« Also zu den Preisen können wir natürlich derzeit noch nichts sagen. Aber die gesamte Transformation für Material und Maschinen wird uns etwa CHF 300'000.- kosten. Das sieht der Finanzplan für die nächsten Jahre vor, bis die Umstellung auf Bio vollständig abgeschlossen ist. Dies wird dazu führen, dass die nächsten Jahre defizitär sein werden. Wir können uns damit abfinden.*

*Man muss auch berücksichtigen, dass wenn man nicht jetzt auf Bio umsteigt, dann wird man wohl bald abgehängt werden. Wir haben vielleicht heute noch genügend Kundschaft aber das kann sehr schnell gehen. Wir sind aber zuversichtlich, dass es uns gelingen wird, neue Kunden zu gewinnen.*

*Die Nachfrage nach Biowein wird in der Tat immer größer. Dieses Sortiment ist sowohl qualitativ als auch geschmacklich genauso gut wie traditionelle Weine. Daher glauben wir, dass diese Umstellung notwendig ist. Aber es ist klar, dass sie kostspielig ist.*

**M. André Kohler :** *« Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. La presse a parlé à plusieurs reprises du Gite d'Allières qui est à vendre. Ma question est de savoir s'il n'appartiendrait pas à la Bourgeoisie de faire un effort dans ce sens-là ? »*

**M. Thierry Steiert, Syndic-Président :** *« Merci M. Kohler. La Bourgeoisie n'a pas été proactive en tant qu'acheteur potentiel de cet immeuble. Il faut comprendre que le gite d'Allières n'est actuellement pas forcément bénéficiaire. Il a appartenu à la Ville durant quelques décennies et a généré des déficits, l'entretien du bâtiment ayant été relativement important.*

*J'interromps brièvement la réponse pour souhaiter la très cordiale bienvenue à M. le Conseiller communal Pierre-Olivier Nobs qui est également en charge des sports et notamment du gite d'Allières. La question posée est la suivante : est-ce que la Bourgeoisie devrait faire l'acquisition du gite d'Allières.*

*Les défis de la Bourgeoisie sont aujourd'hui importants au niveau de ses bâtiments. Nombre de domaines agricoles vont devoir être assainis et les investissements seront importants.*

**M. Pierre-Olivier Nobs, Conseiller communal** précise que le gîte d'Allières est un poste de charges avec des rattrapages d'investissement intérieurs notamment et à compter également, l'entretien de la route d'accès.

**M. Thierry Steiert, Syndic-Président** : « Un certain nombre de milieux ont manifesté leur intérêt. La vente du gîte d'Allières est de la compétence au final du Conseil général. L'idée en tous les cas n'est pas une vente à des privés, des spéculateurs ou des gens qui privatiseront le lieu, mais viser plutôt le maintien, soit dans une exploitation semblable à aujourd'hui et qui serve l'intérêt public (partenaires tiers, remontées mécaniques). Mais effectivement, la Bourgeoisie ne s'est pas intéressée de manière proactive à l'achat de ce bâtiment. »

La parole n'est plus demandée. La discussion est close.

**M. le Syndic-Président** informe l'assistance :

- Des dates des assemblées bourgeoises de l'année 2024 :
  - Le mardi 21 mai 2024 qui portera sur les comptes 2023
  - Le mercredi 11 décembre 2024 pour le budget 2025

Elles se dérouleront à 19h30 dans à la Salle Rossier de l'Hôpital des bourgeois suivie d'un apéritif au Caveau.

- D'une action-vin, soit un rabais de 25% accordé sur l'ensemble des vins de la Bourgeoisie jusqu'au 22.12 prochain.
- Remercie la représentante du Conseil communal, les membres des Commissions bourgeoises, les représentants de la presse, le scrutateur et l'assemblée.
- Invite l'assistance au traditionnel apéritif au caveau de l'Hôpital.
- En souhaitant à toutes et tous d'ores et déjà de belles fêtes de fin d'année et meilleurs vœux de santé et prospérité.
- Souhaite une excellente fin de soirée.

L'assemblée est close à 20h24.

**LE PRESIDENT :**

  
Thierry Steiert  
Syndic

**LE SECRETAIRE :**

  
Philippe Berset

**LE SECRETAIRE DE VILLE :**

  
David Stulz

# Assemblée bourgeoisiale du mercredi 13 décembre 2023

Scrutateur/trice : (Mme/M.) Nom Schoenenweid Prénom André

	<u>Nombre de personnes</u>	<u>Remarques</u>
Bourgeois/ses	<u>53</u>	
Conseil bourgeoisial	<u>7</u>	
Conseil communal	0	Les membres du Conseil communal ne sont pas bourgeois
Syndic-Président	1	<del>Pas</del> bourgeois
Secrétaire	0	Pas bourgeois
Presse	0	Pas bourgeois
<b>Total bourgeois/ses</b>	<u><u>61</u></u>	

Signature : 