

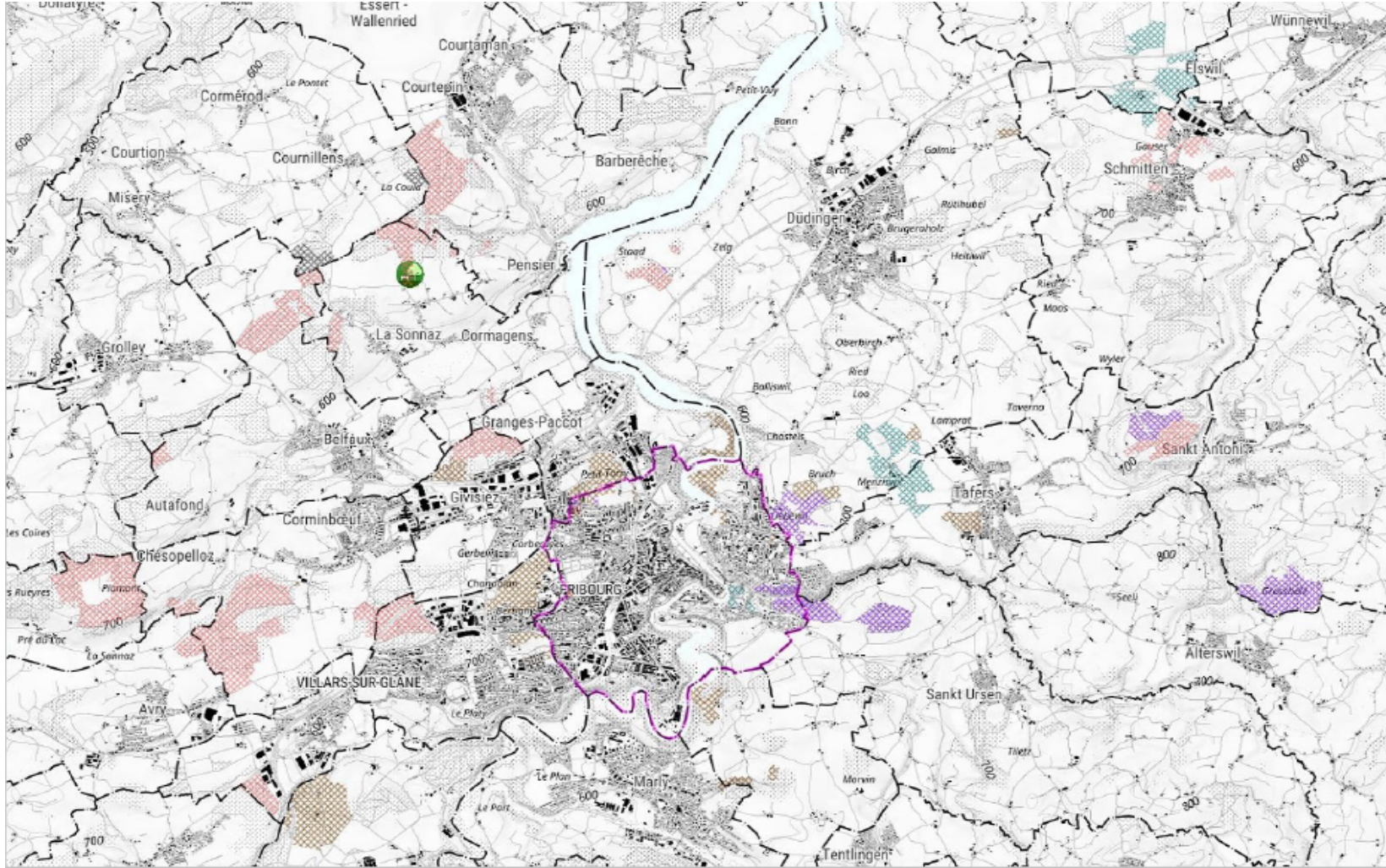
Service des affaires bourgeoisiales

Philippe Berset
Chef de service, av.

Politique foncière active

Jardins du Torry – logements pour seniors

- Propriétés foncières (Grand Fribourg) : Bref aperçu



Politique foncière active

- Quelques chiffres clés :
 - plusieurs dizaines ha non bâtis en ZAB (secteur Haute densité habitat / zone stratégique)
 - potentiel non construit en ZA construites
- Depuis 2020, analyse globale lancée sur le potentiel de développement et réserves
- Contexte :
 - Marché locatif stable et attractif selon le type de logements (neuf / rénovation de qualité / loyers bas / performant énergétiquement / aspects sociétaux)
 - Volonté d'investissement important : politique financière et politique d'intérêt public : soutenir les efforts de la Ville de Fribourg en matière de logements
 - Marché financier et hypothécaire stable (taux historiquement bas)
- Coordination avec la politique communale : discussion entre parties prenantes, définition des processus, intérêts et responsabilités
- Objectifs principaux :
 - Favoriser une vraie politique urbaine (territoire «dynamique»)
 - Maîtriser par une gestion accrue du foncier une aggravation de la spéculation immobilière

Politique foncière active

- Projet de mise en place progressive d'un modèle de gouvernance :
 - Définition des besoins
 - Ex. théorique : Si mobilisation xx mio CHF/an pour le logement, cela pourrait permettre de «maîtriser» xx % (xx mio / xx mio) du terrain nécessaire à l'atteinte de l'objectif global, soit le terrain nécessaire à l'accueil de + xx hab./an
 - «Arbitrages» entre différents projets d'intérêt public (ex. infrastructures publiques vs économie)
 - Opportunités d'acquisitions : dimension prospective / volonté de partenariat avec acteurs du marché (par ex. avec des institutions religieuses, coopératives de logements, régies, agences de courtage, etc.)
 - Valorisation conjointe ou concertée → Ville de Fribourg/Bourgeoisie
 - Modes de développement (DDP, développeur-MO, échanges, etc.)
 - Introduction souhaitée de modes incitatifs au développement en faveur de l'intérêt public (ex. taux d'intérêt de la rente selon le type d'affectation ou standards des bâtiments)

Politique foncière active

- Schéma théorique (N.B. pas de stratégie en place : en cours de réflexion)

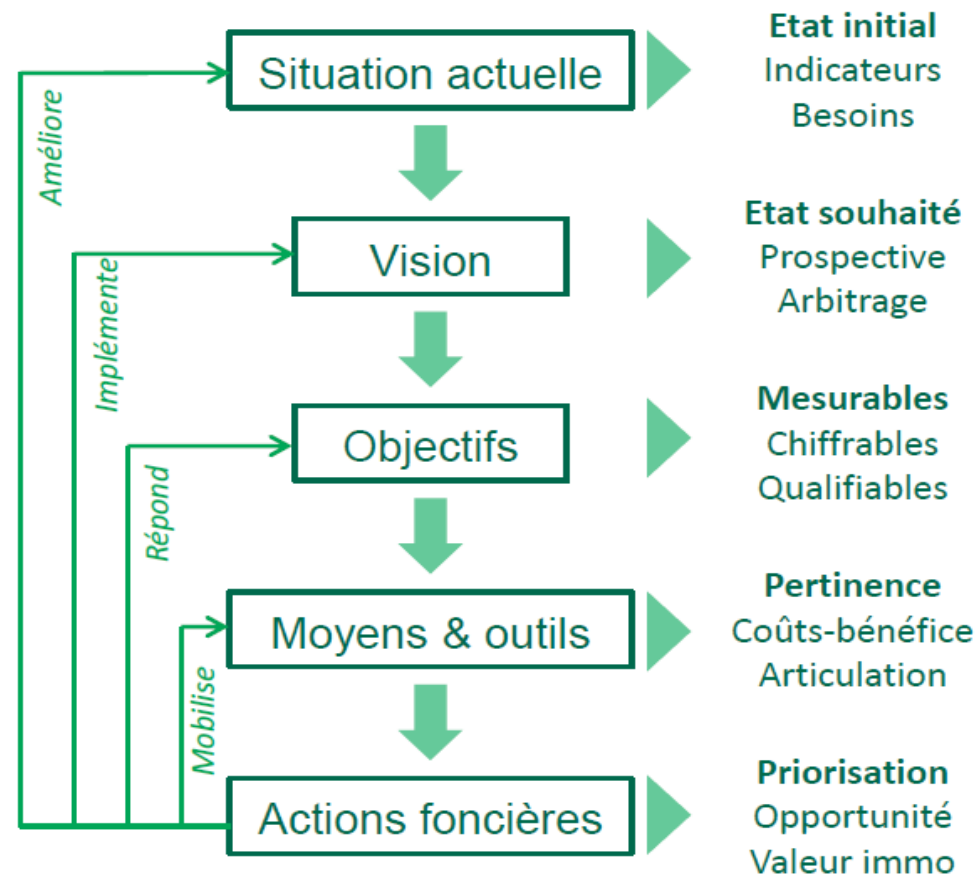
LA NÉCESSITÉ D'UNE DÉFINITION
TRANSVERSALE DU CONTENU ET DES
OUTILS DE LA PFA

UN ARBITRAGE OBJECTIF POUR
L'ANALYSE, L'ACTION, LA DÉCISION

L'IMPORTANCE DE LA PROSPECTIVE
DES BESOINS ET DES OPPORTUNITÉS
(VEILLE)

L'ARTICULATION ET L'OPTIMISATION
DES OUTILS EXISTANTS

PENSER LES RESSOURCES ET MOYENS
DANS UNE OPTIQUE COÛTS-
BÉNÉFICES



Jardins du Torry

Logements pour seniors

- Historique : en bref
 - 2011 : volonté de bâtir des appartements accessibles à un coût abordable → vocation sociale (Fondation de l'Hôpital des Bourgeois)
 - Génération «baby-boomers» : besoins concrets de logements spécifiques
 - 2009-2011 : 1^{ère} phase : projet agrandissement EMS
 - 2013 : crédit d'étude de faisabilité / création d'un groupe de travail → création autre structure pour les seniors
 - 2013-2014 : visite de plusieurs ex. d'habitation
 - 2014 : lancement du concours d'architecture sur invitation
 - 2015 : lauréat Bureau Marc Zamparo Architectes à Fribourg
 - 2016-2018 : avant-projet avec demande préalable et enquête publique
 - 2018 : démarrage du projet d'exécution (réalisation)
 - 2019 : lancement d'un groupe de travail technique
 - 2020 : rapport technique : prestations et synergies avec l'EMS
 - Fin 2020 : mise en service du bâtiment → arrivée des locataires
 - Avril 2021 (bâtiment 100% habité)
 - Juin 2021 : réflexions en cours sur l'utilisation de la salle communautaire
 - Janvier 2022- : étude de potentiel et faisabilité requalification site des Bonnesfontaines

Jardins du Torry

Logements pour seniors

- **Projet : en bref**
 - 20 appartements (de 2 à 4 pièces et demi) dont une salle communautaire
 - Total d'env. 2'600 m² SN / Volume env. 9'600 m³
 - Loyer valorisé net/m² env. CHF 160.- à CHF 230.- (terrain théorique à moitié valeur intrinsèque)
 - Surfaces extérieures et dégagement intérieurs généreuses → espaces de rencontre
- **Principaux objectifs et philosophie du projet**
 - Besoin d'autonomie prolongée des seniors (après la retraite)
 - Structure intermédiaire au centre ville
 - Offrir des prestations de service ciblées aux résidents («seniors 62-70 ans min. 50%»)
 - Flexibilité des services selon les besoins
 - Mixité intergénérationnelle des habitants (famille dans les grands appartements)
 - Proportion logements loyer marché libre et prix modéré (40-60%)
- **Risques et contraintes**
 - Pas de création d'une forme d'«annexe» à l'EMS → complémentarité
 - Pas d'engagement immédiat de personnel dédié à la Résidence (distinction entre prestations de soins et autres)

Philippe Berset

Chef de Service, av.

Service des affaires bourgeoisiales
de la Ville de Fribourg

Questions-réponses



Je vous remercie de votre attention