

# RAPPORT DE GESTION 2023



## Table des matières

<b>2</b>	<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>ASSEMBLEE BOURGEOISIALE</b> .....	<b>3</b>
3.1	Assemblée bourgeoisiale du mercredi 24 mai 2023 .....	3
3.2	Assemblée bourgeoisiale du mercredi 13 décembre 2023 .....	3
<b>4</b>	<b>INSTITUTIONS BOURGEOISIALES</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>SERVICE DE LA BOURGEOISIE</b> .....	<b>4</b>
5.1	Organisation du service .....	4
<b>6</b>	<b>SECTEURS D'ACTIVITES : FOCUS</b> .....	<b>6</b>
6.1	Patrimoine forestier .....	6
6.2	Patrimoine agricole de plaine et alpestre .....	10
6.3	Patrimoine viticole.....	11
6.4	Patrimoine immobilier bâti - Généralités .....	14
6.5	Appartement « Atelier d'artiste » au 4 <sup>ème</sup> étage – Rue des Alpes 14.....	14
6.6	Rénovation zone communautaire en appartement Résidence seniors.....	15
6.7	Etudes énergétiques (CECB et CECB+).....	15
6.8	Patrimoine foncier .....	15
6.9	Résidence des Bonnesfontaines (EMS).....	17
6.10	Politique de soutien financier.....	18
<b>7</b>	<b>CAISSE DES SCHOLARQUES</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>FONDATION C.-J. MOOSBRUGGER</b> .....	<b>19</b>

## 2 AVANT-PROPOS

*Gérer un patrimoine aussi divers que celui de la Bourgeoisie de Fribourg est un défi à la fois passionnant et exigeant, en particulier lorsqu'on est confronté à une multitude de paramètres qui échappent à notre contrôle, comme p. ex. le changement climatique, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée ou l'inflation et l'augmentation des coûts de la vie.*

*Dans un tel contexte, l'année 2023 n'a pas été de tout repos pour la Bourgeoisie, qui s'est consacrée à gérer et à soigner son patrimoine, à remplir son rôle social au bénéfice de la population et, surtout, à préparer l'avenir afin que ce patrimoine puisse perdurer dans les meilleures conditions. Que ce soient les forêts, les domaines agricoles, les alpages ou les vignes, tous les domaines doivent être analysés en fonction de leurs défis spécifiques et de leurs réalités. Plusieurs études ont ainsi été réalisées ou sont en cours, afin d'établir un diagnostic et de permettre aux instances concernées de prendre les décisions adéquates.*

*Parmi les projets à mettre en exergue, la décision du Conseil bourgeoisial de passer à la production biologique au Domaine de l'Hôpital de Riex constitue un pas décisif vers une nouvelle méthode de production qui s'inscrit dans un esprit de développement durable et respectueux de l'environnement.*

*Un autre point à signaler : l'inauguration de l'immeuble de la Planche-Supérieure 22 à Fribourg, résultat d'une rénovation complète et parfaitement respectueuse du patrimoine historique.*

*Par ailleurs, la Bourgeoisie s'est également impliquée dans les grandes manifestations qui ont animé la Ville de Fribourg au cours de toute l'année, avant tout le projet « Ville du goût 2023 », mais également les animations pour les 100 ans des Bains de la Motta et bien d'autres événements.*

*Les Institutions bourgeoises poursuivent ainsi leur évolution, afin de faire face aux nombreux défis qui les attendent dans les années à venir, tant sur le plan écologique qu'économique. Je saisis l'occasion pour remercier le personnel du Service de la Bourgeoisie ainsi que les membres des Commissions bourgeoises qui conduisent et accompagnent ces travaux avec engagement et motivation.*

Thierry Steiert,  
Syndic

Directeur du Service de la Bourgeoisie

### **3 ASSEMBLEE BOURGEOISIALE**

Deux assemblées bourgeoises ordinaires ont eu lieu en 2023.

Les objets suivants ont été traités.

#### **3.1 Assemblée bourgeoise du mercredi 24 mai 2023**

3.1.1 Approbation des comptes de fonctionnement des Institutions bourgeoises de l'exercice 2022

3.1.2 Approbation du rapport de gestion 2022

#### **3.2 Assemblée bourgeoise du mercredi 13 décembre 2023**

3.2.1 Approbation des budgets de fonctionnement de l'exercice 2024 des Institutions bourgeoises

3.2.2 Approbation des investissements de l'exercice 2024 des Institutions bourgeoises, soit :

3.2.2.1 L'octroi d'un crédit de planification s'élevant à CHF 335'000.- TTC pour l'élaboration de l'avant-projet sur la base du projet lauréat « Pettson et Picpus » sur la parcelle 12011 à Bourguillon

3.2.2.2 L'octroi d'un crédit s'élevant à CHF 1'400'000.- TTC pour la rénovation du caveau et du magasin de vin à la Rue des Alpes 14

3.2.2.3 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

3.2.2.4 L'approbation des investissements de la Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines s'élevant à CHF 48'100.-

3.2.3 Nomination de la fiduciaire Core Révision SA pour le contrôle des comptes 2023 à 2025 des Institutions bourgeoises

3.2.4 Adoption du règlement des finances des Institutions bourgeoises.

### **4 INSTITUTIONS BOURGEOISIALES**

Pour rappel, les Institutions bourgeoises de la Ville de Fribourg sont régies par la législation sur les Communes, par le Règlement d'administration des Institutions bourgeoises de la Ville de Fribourg et par les prescriptions spéciales, notamment par les actes de fondations, ainsi que, subsidiairement, par le droit coutumier. Ces Institutions sont autonomes financièrement et sont administrées par le Service de la Bourgeoisie, en charge de la gestion et de la représentation. L'ensemble des revenus des biens bourgeoisiaux sont affectés à des fins d'utilité générale.

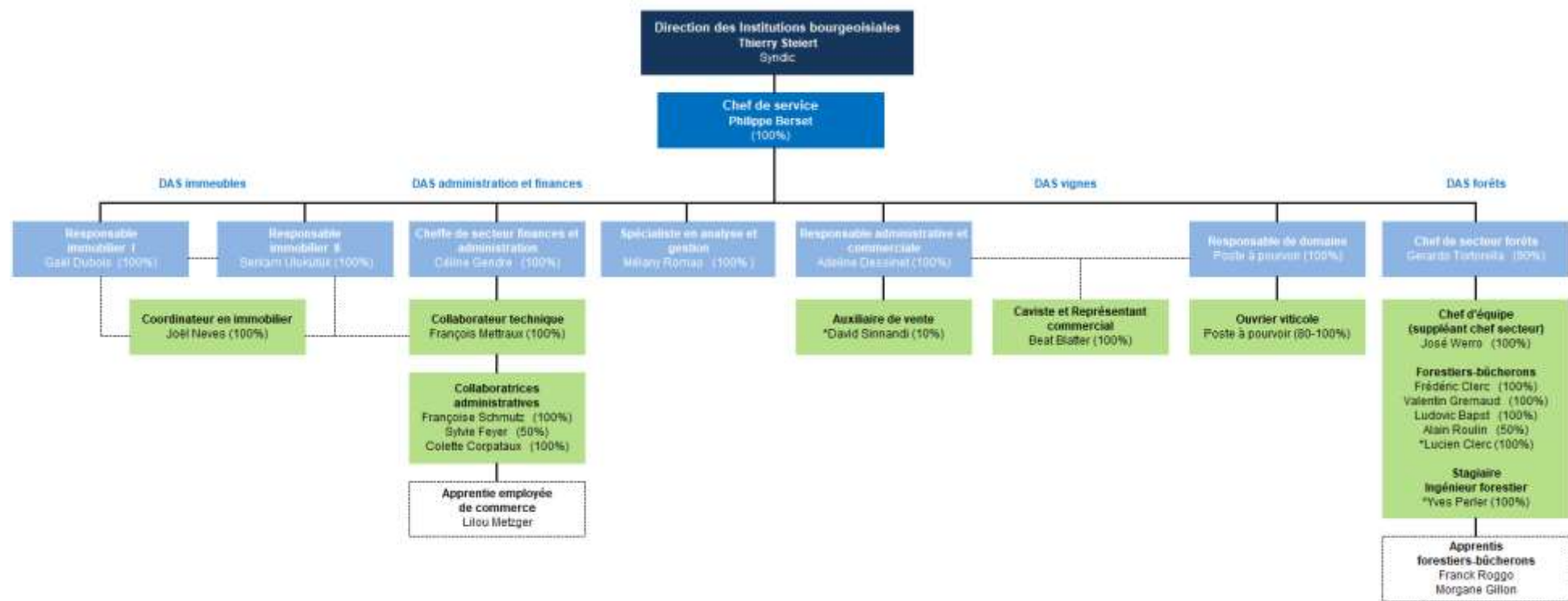
## 5 SERVICE DE LA BOURGEOISIE

### 5.1 Organisation du service

Afin de répondre non seulement aux nombreux défis et projets auxquels fait face la Bourgeoisie, la dotation en personnel a été renforcée en 2023 en engageant des ressources clefs.

#### 5.1.1 Organigramme de la Direction et du Service de la Bourgeoisie

23 personnes représentant 20.8-21 EPT dont \*3 personnes en contrat de droit privé représentant 2.1 EPT  
3 apprentis-es  
26 personnes au sein du Service de la Bourgeoisie



#### 5.1.1.1 Gestion financière et révision du modèle comptable (MCH2 et SCI)

En 2020, le Service de la Bourgeoisie avait initié les travaux de révision de son plan comptable et lancé un projet de gestion professionnalisée au niveau financier.

Deux mandats d'accompagnement ont été confiés avant l'été 2022 à une fiduciaire et à une entreprise de consulting en finances et stratégie pour l'accompagner dans ces réformes qui représentent un défi majeur pour la Bourgeoisie.

Plusieurs travaux et workshops ont été menés en 2022 et 2023 et se poursuivront en 2024. Ainsi, un plan financier à 5 ans a pu être établi afin de répondre aux exigences MCH2 applicables dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Un règlement des finances, complété de son message, a été établi et adopté par l'Assemblée bourgeoisiale du 13 décembre 2023. Un mémorandum définissant les critères de catégorisation entre le patrimoine administratif et le patrimoine financier, approche fondamentale du MCH2, a également été établi. Différents règlements d'application (par ex. constitutions de fonds et provisions), que ce soit en lien avec le règlement des finances déjà approuvé ou d'autres méthodes de comptabilisation à appliquer, devront être rédigés et approuvés en 2024.

Depuis la fin du premier semestre 2023, les procédures, les contrôles et la carte des processus du SCI du Service ont été intégralement implantés dans l'outil Optimiso de la Ville. L'évaluation des risques a été validée par notre fiduciaire accompagnante (Fireco SA), le Chef de service et le Directeur. Cette plateforme interne permet de garantir l'amélioration continue des procédures tout au long de l'année grâce aux contrôles ponctuels fixés.

#### 5.1.1.2 Communication digitale et promotion des activités de la Bourgeoisie



La présence digitale de la Bourgeoisie poursuit sa croissance sur LinkedIn comptant plus de 1'650 abonné·es en 2023. Le nombre de publications réalisées est resté constant à savoir 21 posts mettant en lumière les actualités et activités. Cela a généré 410 réactions (« j'aime » et « commentaires »).

En suivant constamment les codes d'écriture du réseau social, la page continue ainsi de briller auprès du public et de susciter de l'intérêt. Par exemple, la publication au sujet de l'annonce de la future transformation du magasin et la création d'un caveau en 2024 à la Rue des Alpes 14 a remporté un franc succès avec plus de 2'400 impressions<sup>1</sup>.

La diversité des thématiques traitées permet d'élargir de plus en plus la communauté et d'attirer des utilisateurs provenant de domaines d'activités variés.

Pour suivre les actualités de notre page, vous pouvez scanner le QR Code ou cliquer sur le lien suivant pour la version numérique : [LinkedIn de la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg](#).

---

<sup>1</sup> Impressions : le nombre de fois que le contenu est affiché sur l'écran d'un·e utilisateur·rice.

## 6 SECTEURS D'ACTIVITES : FOCUS

### 6.1 Patrimoine forestier

#### 6.1.1 Amélioration des processus et mise en place d'un plan stratégique

Le plan de gestion portant sur les années 2022 à 2037 a été rédigé et approuvé par toutes les instances compétentes. Les multiples données récoltées ont pour but l'élaboration d'une planification et d'un programme d'interventions sylvicoles à effectuer en forêt en tenant compte de nombreux éléments, notamment celui du changement climatique.

Un rapport stratégique est également en cours de rédaction. Cet outil guidera les différents choix opérationnels, stratégiques ainsi que la gestion des risques. Il permettra aussi l'identification des besoins d'investissements à futur. Ce document devrait être adopté à l'automne 2024.

#### 6.1.2 Forêts de délasserment

Les forêts, propriété de la Bourgeoisie, pour la plupart situées dans le Grand Fribourg, sont très fréquentées par la population. L'équipe forestière est en charge de l'entretien des sites tels que canapés forestiers, lieux de délasserment, etc. Elle effectue de nombreuses heures pour la mise en place des mesures de sécurité et de campagnes de sensibilisation sur les enjeux de la forêt. Des conventions ont été établies avec certaines communes et autres privés qui permettent de déterminer les responsabilités de chacun en matière de sécurité et d'entretien après l'installation d'infrastructures.

Les places de délasserment ont été cartographiées par le Service cantonal des forêts et de la nature (SFN) et un geoportail est accessible au grand public sur le site internet du canton sous <https://map.geo.fr.ch/>, Thème : Forêt, onglet Accueil en forêts.

#### 6.1.3 Réserves forestières

Les réserves forestières, considérées comme le fondement de l'infrastructure écologique en forêt, protègent la forêt en tant qu'écosystème et préservent la biodiversité.

Il est renoncé à toute intervention sylvicole pour laisser la forêt se développer naturellement. Dans les réserves forestières dites spéciales, des interventions ciblées visent à promouvoir les espèces menacées, espèces nécessitant beaucoup de lumière et de chaleur.

Selon l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), la surface totale des dites réserves représente environ 6,5 % de la surface forestière de la Suisse. L'objectif fixé doit passer à 10 % d'ici à 2030.

La surface totale de la Bourgeoisie s'élève à 839 hectares (ha) dont 97.24 ha sont en réserve forestière : le bois de Thann pour 22 ha et celui du Spittel- et Chânel-Gantrisch pour 75.24 ha. Cela représente au total 11.59% du massif forestier. L'objectif de l'OVEF est donc atteint et même dépassé. Cela démontre les très grands efforts fournis dans la gestion durable d'une forêt, dans toutes ses dimensions.

#### 6.1.4 Situation du marché du bois en Suisse et bilan 2023 des ventes de bois

La situation exceptionnellement favorable en termes d'évolution des prix touche à sa fin. La récession et le renchérissement ont aussi des répercussions sur l'offre et sur les prix du bois en raison du cours élevé du franc suisse par rapport à l'euro. Les scieries importent de plus en plus de bois rond des pays voisins. Les propriétaires de forêts se voient contraints de réfléchir à de nouvelles stratégies, s'ils veulent continuer à obtenir des prix acceptables pour leur production comme par exemple l'anticipation des coupes de feuillus ou celles à faible rendement et coûteuses.

Le marché suisse du bois résineux a été favorable en début d'année 2023 et des prix intéressants pratiqués. La valeur de ces derniers opère une stabilisation déjà pour les bois de qualité supérieure.

Une tendance positive s'est confirmée pour le bois feuillu, notamment par la forte demande en bois de feu, tout comme le bois d'énergie qui représente 40% de la récolte. Cette hausse est avant tout due aux copeaux qui viennent alimenter le nombre croissant de grandes installations de chauffage à bois.

L'année 2023 de l'exploitation forestière de la Bourgeoisie peut être qualifiée de normale. Elle a effectué plus de coupes de bois feuillu. Le bois étant plus sec et fragile en raison des températures élevées, des coupes de sécurité ont été nécessaires. Bien que la vente de bois soit en légère augmentation, la Bourgeoisie est également touchée par la baisse significative des prix en raison des importations et des marchés étrangers plus favorables.

La vente de bois de feu est quant à elle toujours aussi importante. La hausse des prix de l'énergie et la situation géopolitique n'y sont pas étrangères. La Bourgeoisie couvre aussi toujours les besoins en plaquettes forestières de la centrale de chauffage à distance du site des Bonnesfontaines ainsi que d'autres CAD. Cela représente en tout 2'500 m<sup>3</sup> de bois rond, soit 7'000 m<sup>3</sup> de plaquettes.

#### 6.1.5 Autres travaux divers

L'exploitation forestière a terminé la rénovation du dépôt à carburant de Cudré. Les travaux consistaient en la rénovation de la toiture, la mise en conformité du bâtiment par l'installation de panneaux photovoltaïques pour l'aménagement de lumière et d'électricité ainsi que l'arrêt du pompage à la main et la mise en place d'un système de ventilation.

Le bâtiment, composé de deux parties totalement séparées l'une de l'autre, permet un double usage.

En effet, l'espace situé à l'arrière est dévolu à l'entreposage du mobilier urbain réalisé au moyen de la scie mobile. Ledit mobilier est donc à l'abri des intempéries pour une protection optimale. La partie avant du bâtiment sert au stockage de carburant et produits phytosanitaires.

Cette restauration permet d'avoir un endroit adapté et pleinement sécurisé pour le stockage de ce genre de matière et est surtout un gage de conservation d'un bâtiment propriété de la Bourgeoisie.



Les interventions sont toujours de rigueur dans la Vallée du Gottéron, ce dans le cadre du programme défini dans la directive cantonale relative aux forêts protectrices.

Le présent projet a pour but de renforcer la fonction protectrice des forêts dans le périmètre de la vallée ainsi que des forêts privées et publiques. Les interventions sont établies sur la base des objectifs définis dans les précédents projets de sylviculture, notamment la sécurisation de la route et des habitations. Lesdites interventions sont planifiées pour la période quadriennale 2021 à 2024.

La Bourgeoisie a aussi été active dans la gestion des boisés de la Ville de Fribourg. Elle a procédé à des coupes sécuritaires et d'entretien à divers endroits : la sécurisation du Sentier des Falaises à Bourguillon et le nettoyage du ruisseau dans la Vallée du Gottéron suite aux crues du mois de novembre 2023.





#### 6.1.6 Collaborations et activités sociales

Le travail du bois a pris des formes nouvelles en 2023.

L'acquisition d'une scie mobile permet la réalisation de divers éléments tels que : poubelles de tri, tables et bancs, planchettes à apéritif, etc. L'exploitation forestière procède aussi à de simples sciages de planches à des buts divers, sur demandes de personnes privées et d'entreprises.

En 2023, les Bains de La Motta ont fêté leurs 100 ans d'existence. Lors de cette manifestation, le mobilier construit a pu être exposé et présenté aux nombreux convives qui ont, par la suite, manifesté leur intérêt à acquérir notamment des chaises longues.



La Bourgeoisie a, une nouvelle fois, assuré l'approvisionnement en sapins de Noël des différents quartiers de la Ville et, en particulier, le sapin sur la place de La Grenette.

Elle a également renouvelé la donation en bois de feu auprès de l'Association fribourgeoise Saunanatelier qui a mené à bien la construction d'un sauna mobile entièrement autonome grâce à des panneaux solaires et un poêle à bois.

Durant la période estivale, les collaborateurs du centre forestier ont effectué diverses interventions dans les plantations ainsi que des travaux d'entretien sur le site du Bois de Mon Cœur avec la participation de la Fondation St-Louis.

Des collaborations ont été renforcées avec diverses Communes et Corporations :

- L'exploitation forestière a reçu un mandat par la Commune de La Sonnaz pour un entretien annuel des berges du ruisseau entre Lossy et La Corbaz ;
- La réalisation de travaux tels que biotopes et bacs de rétention pour La Corporation forestière du Haut-Lac (CFHL) ;
- Et la Commune de Granges-Paccot pour l'aménagement d'une place de pic-nic à Grandfey.



Ces collaborations sont amenées à se poursuivre et à se développer ces prochaines années.

En sa qualité de propriétaire forestier, la Bourgeoisie a été impliquée dans le développement du réseau VTT dans les forêts du Grand Fribourg. Pour ce faire, elle a convenu de l'octroi d'un droit de passage qui représente un total de 37 km, dont 28 dans diverses forêts, soit La Corbaz, Fossé, La Faye, Moncor et Verdilloud. La convention élaborée a été validée et l'exploitation forestière a ainsi pu mettre en œuvre les travaux de sécurité des divers parcours.

#### 6.1.7 Projets à venir : Renouvellement du site du Bois de Mon Cœur

Le premier site du Bois de Mon Cœur a été réalisé en 2014 dans la forêt de Moncor.

En 2020, des premières discussions ont été lancées avec pour but le renouvellement du site au même endroit et la construction de 6 postes supplémentaires. Un pré-projet a été établi la même année et validé par l'Agglo dans le cadre du PA4 (plan d'agglomération 4). Ce dernier a ensuite été transmis à un architecte pour sa mise en œuvre. Le planning intentionnel prévoit une réalisation d'ici août 2024 et son inauguration à septembre 2024. Divers partenaires participeront au financement de ce projet. La Bourgeoisie, quant à elle, y contribuera par les divers travaux annuels réalisés par l'équipe forestière.

#### 6.1.8 Nouvelle communication digitale du secteur forêt

Pour le grand public, l'ensemble des activités de la forêt reste encore peu connu. Pour dynamiser et promouvoir ce domaine, une page Instagram a alors été créée en octobre 2023 pour partager le travail quotidien de notre équipe forestière.

Cette page permet ainsi de plonger dans cet univers qui met en valeur les travaux de coupe et soins, démontre le processus d'un produit brut au produit fini, présente l'entretien des sites de délasserment (places, canapés forestiers, etc.), communique sur l'importance des mesures de sécurité mises en œuvre et montre les autres activités effectuées tout au long de l'année.



@FORETBOURGEOISIEFRIBOURG

Grâce aux publications partagées, l'occasion est offerte à toutes et tous de mieux découvrir les journées de l'équipe en image ou vidéo. Suivez sans plus attendre leurs aventures sur Instagram en scannant le QR Code ou en cliquant sur le nom de la page ci-après : [@ForetBourgeoisieFribourg](https://www.instagram.com/ForetBourgeoisieFribourg).

## 6.2 Patrimoine agricole de plaine et alpestre

### 6.2.1 Patrimoine de plaine

En 2021, le Service a lancé une vaste étude en collaboration avec l'Institut agricole de Grangeneuve (IAG).

Les résultats ont été livrés à fin 2023 et ont permis d'identifier d'immenses besoins en termes d'entretien et de rénovation ainsi que la nécessité de créer de nouvelles infrastructures. Elle a permis notamment d'entendre la volonté et la capacité d'investissement des exploitants utilisateurs. De manière générale, les domaines agricoles actuels ne correspondent plus aux nombreux défis d'une agriculture moderne.

Une analyse globale du portefeuille permettra de fixer dans les prochains mois une stratégie sur l'avenir des domaines (charge d'entretien, mode de valorisation, maintien ou cession, selon des critères d'opportunité, etc.), coordonnée avec la stratégie globale du portefeuille.

Dans l'intervalle, il a fallu procéder à de nombreux petits travaux d'entretien (hors travaux de renouvellement ou de rénovation) ainsi que faire face à des travaux urgents dans plusieurs domaines afin d'éviter des accidents, répondre à des dommages liés à des facteurs externes ou encore régler des questions de confort/utilisation minimal.

#### Domaine agricole de Friesenheit à Bösinge (dépense >CHF 40'000.-)

La remise à neuf des conduites enterrées servant à l'alimentation en eau de source de la partie rurale ainsi que de l'habitation a été réalisée. Les anciennes conduites d'eau en acier ont été remplacées par de nouvelles conduites en PE d'une section plus adaptée à leur utilisation.

La remise en état partielle de l'installation électrique des annexes rurales et de l'habitation a été effectuée. L'intervention s'est portée uniquement sur les éléments de première nécessité selon le rapport OIBT. Les installations sont dans leur ensemble trop anciennes pour être remises en conformité (manque de neutre, tableau avec platine en amiante, etc.).

#### Domaine agricole des Muèses à Posieux (dépense >CHF 20'000.-)

4 fenêtres (lucarnes côté Est) ont dû être remplacées dans leur intégralité. Elles répondent ainsi aux nouvelles exigences énergétiques (verre isolant) et au caractère protégé de la bâtisse.

Les 21 fenêtres des écuries ont été remplacées avant l'hiver. Ces dernières ne pouvaient plus être réparées en raison de leur vétusté. Elles demeurent toutefois provisoires (cadre en bois en translucide en PE) avant une prise de position sur l'assainissement général du domaine agricole.

Des conduites enterrées d'alimentation en eau de source de la partie rurale ainsi que de l'habitation ont été remises à neuf.

La douche de l'étage présentant d'importantes infiltrations d'eau a été rénovée de manière ciblée. Une rénovation complète des locaux sanitaires et de l'habitation en général sont à prévoir dans un avenir très proche.

#### Domaine agricole de Menzswil (dépense >CHF 78'000.-)

Le dallage d'une annexe a été remplacé. La stabilité de la dalle ne permettait plus l'exploitation de cette grange. De petites réparations et améliorations ont été effectuées simultanément.

Il a été procédé au remplacement de 2 portes de grange et à des améliorations structurelles sur diverses annexes. Le fond de la cave de l'habitation a été bétonné conjointement au remplacement du surpresseur en fin de vie (pompage eau de source pour le rural et l'habitation).

### 6.2.2 Patrimoine de montagne

Les alpages sont certes moins utilisés durant l'année et leur intérêt réside essentiellement en termes de pâture et rural (écuries). Néanmoins, les alpages sont, comme toute construction, sujets à des investissements importants pour les maintenir en état. Une des problématiques non négligeable concerne les accès. Ces derniers se détériorent rapidement et nécessitent aussi des travaux réguliers et coûteux.

Toutes les toitures des chalets d'alpage grêlés durant l'été 2021 ont été assainies et indemnisées par l'assurance cantonale des bâtiments (ECAB) et le solde non couvert a été pris en charge par nos assurances RC privées.

#### Villa et boxes à chevaux à Plasselb (dépense >CHF 9'000.-)

Des travaux urgents ont été réalisés tels que l'isolation en polystyrène de l'intérieur du garage semi enterré. Plusieurs murs présentaient des moisissures importantes et problématiques pour les locataires. Par l'ajout de cette isolation, le point de rosée est décalé vers l'extérieur et supprime le givre intérieur.

#### Gantrischli et chalets d'alpage (dépense >CHF 24'000.-)

L'agencement de cuisine a été remplacé pour une utilisation publique plus adéquate et conforme aux normes d'hygiène standard. Une chambre froide destinée aux produits frais et surgelés a été installée. Elle permet ainsi de remplacer 5 frigos et de diminuer la consommation énergétique.

L'augmentation de l'ampérage sur un tableau électrique de 25 à 40A a permis de remplacer l'appoint thermique (génératrice) et de réduire l'empreinte carbone.

## 6.3 Patrimoine viticole

### 6.3.1 Production viticole 2023 : bilan

Le millésime 2023 s'annonce excellent. En effet, un printemps doux suivi d'un été caniculaire constituent une bonne équation pour cultiver du raisin riche et en nombre. Cependant, malgré la quantité abondante de raisins formés, la météo sèche rencontrée cette année n'a pas permis de former de gros grains. La perte est estimée à environ un tiers du poids total récolté.

Après vinification et stabilisation, un peu plus de 58'000 flacons ont pu être mis en verre, ce qui représente environ 40'000 litres. Parmi ce nombre de bouteilles, on trouve un nouveau vin rouge nommé « En Duo ». Il sera mis en vente en décembre 2024. Cet assemblage de Merlot et Divico a été élevé en fût de chêne pendant 12 mois. Seules 300 bouteilles seront disponibles.

### 6.3.2 Vente : chiffres 2023

Le contexte économique incertain connu en 2022 s'est poursuivi et même intensifié encore en 2023. L'inflation a persisté dans plusieurs secteurs, notamment les prix énergétiques et alimentaires impactant alors les tendances des ventes auprès de la clientèle. Le chiffre d'affaires a donc continué à subir une diminution depuis 2021. Le recul des ventes de 2023 est de -6.1% par rapport à 2022. Toutefois, celui-ci est deux fois moins important que la baisse constatée l'an dernier par rapport à 2021 (-12.3%).

Les efforts sont maintenus pour affronter ce marché de plus en plus concurrentiel et de nouveaux objectifs se dessinent en 2024 afin d'améliorer toujours plus notre positionnement et d'offrir davantage de valeur ajoutée à nos clients et futurs consommateurs.

Cela se traduit par une présence plus prononcée dans les événements et une nouvelle stratégie de production accompagnée d'une stratégie commerciale ciblée pour les années à venir.

Pour accompagner ces changements importants dans ce secteur en pleine mutation, la Bourgeoisie s'entourera, au courant de l'année 2024, de professionnels de la branche pour établir ce plan commercial qui sera en adéquation entre la partie production durable et des finances équilibrées.

Enfin, la boutique en ligne ([domainebourgeoisie.ch](https://domainebourgeoisie.ch)) lancée en février 2023 a permis d'expérimenter un nouveau canal de vente. Cette forme de commercialisation représente aujourd'hui environ 5% de la totalité des ventes. Ce résultat est très satisfaisant et proche des domaines, propriétés d'autres Villes (env. 6 à 8% après 2 à 3 années). La promotion de la plateforme et son amélioration en continu permettront d'acquérir, dans les années futures, de nouveaux clients et d'optimiser ainsi les charges et la logistique de vente.

### 6.3.3 Stratégie et réforme du modèle viticole

Le domaine viticole poursuit sa mue à travers plusieurs axes en continuant à s'appuyer sur les mêmes valeurs : durabilité, modernité, transparence et collaboration. En effet, un plan d'actions avec un horizon à 2030 a été rédigé mettant en lumière la stratégie viticole visée.

Le premier élément constitue la restructuration de l'équipe technique et d'exploitation en internalisant les missions du travail de la vigne (allant de la production jusqu'à la mise en bouteille). Dès novembre 2024, ces missions ne seront plus encadrées à travers un mandat de vigneron-tâcheron, mais conduites dans les mêmes conditions-cadres qu'un collaborateur interne. Ceci permettra une coordination facilitée par la maîtrise de toutes les étapes de production et la mise en application des objectifs fixés à moyen terme. Cette internalisation impliquera inévitablement des investissements en matériel, machines et véhicules viticoles.

Le deuxième volet représente la transition en culture biologique avec la volonté d'avancer étape après étape afin d'appréhender, dans les meilleures circonstances, les enjeux de la transition. Ainsi, une phase test s'ouvre dans les prochains mois dans la conversion en ne cultivant qu'une partie des vignes en bio dans un premier temps. Puis, de manière cadencée et maîtrisée, de nouveaux mètres carrés seront exploités selon la charte « Bio Suisse ». Le début de la période de reconversion (transition totale effectuée) est prévu pour 2027. Elle pourra être anticipée selon les profils des personnes qui seront engagées et impliquées dans le domaine.

Afin de capter des nouveaux clients et répondre aux modes de consommation et attentes en la matière, plusieurs produits nouveaux seront développés dans les prochains mois. Ce troisième axe stratégique a débuté en 2023 par la mise en vente des deux éditions limitées « La Motta » ainsi qu'un mousseux et va poursuivre son développement dès l'année prochaine avec la sortie du nouveau vin rouge « En Duo ». Plus généralement, des plans de stratégie commerciale et financier pour ces prochaines années viendront consolider les premières mesures entreprises.

La quatrième composante correspond aux rénovations du magasin de vin et de son caveau situés à la Rue des Alpes à Fribourg. Ce nouvel espace d'accueil permettra de mettre en valeur l'identité du domaine et ses produits ainsi que de proposer une offre supplémentaire à la clientèle privée et aux entreprises fribourgeoises. Cette transformation devrait se terminer à fin 2024.



#### 6.3.4 Communication et événementiel

Dans un marché toujours plus concurrentiel couplé à une conjoncture difficile, il est impératif de redoubler d'efforts en termes de visibilité et de communication. C'est pourquoi, les communications ont été intensifiées en 2023 et selon des canaux diversifiés, avec nos clients et des prospects par le biais notamment de multiples manifestations.

Tout d'abord, une séquence sur les caves de la Bourgeoisie a été réalisée dans le cadre de l'émission « Couleurs locales » en janvier 2023. Ce passage a mis à l'honneur l'histoire de ce joyau ainsi que le travail de la vigne et de la cave.

Courant mars, la participation à Vinea On Tour de Fribourg et à Rent Switzerland à l'EPFL ont permis de mettre en avant nos produits avec passion et entrain. De plus, le FRI-Bourg-en-Lavaux et le Dézaley Grand cru ont été servis au bar des Appellations du Cully Jazz en avril.

Arrive ensuite l'heure de faire découvrir le nouveau millésime aux clients grâce aux portes ouvertes. Une communication ciblée a été envoyée par courrier aux clients les invitant à partager ces moments conviviaux au caveau de Fribourg et/ou sur le Domaine à Riex.

Les vins ont aussi pu être mis en valeur grâce à un partenariat avec le Café des Arcades en novembre 2023. En effet, une soirée « Seafood&Wine<sup>2</sup> » a été organisée en étroite collaboration avec les tenanciers permettant d'expliquer les meilleures associations poissons-vins.

Le dernier événement organisé entièrement par le Domaine durant l'année 2023 concerne la dégustation-raclette. A cette occasion, les clients et les prospects ont pu déguster le millésime 2022 accompagné d'une raclette sous la voûte chaleureuse du caveau de Fribourg.

Le Domaine a également été actif durant l'année dans le cadre de « Fribourg Ville du goût » en participant à diverses manifestations telles que l'inauguration de l'Atelier, un afterwork au Musée d'Art et d'Histoire de Fribourg, la Bénichon en Ville, Explora à l'université de Fribourg et à un « Jeudis de l'Atelier ». Ces événements ont touché des publics différents permettant ainsi de rentrer en contact avec des prospects variés.

« Fribourg Ville du goût » a permis également au Domaine viticole de placer du vin à des occasions particulières comme le Gala de la semaine du goût par exemple. Un événement intitulé « Goût'émoi » a également été créé de toute pièce début juin au Domaine de Riex et a ainsi pu profiter des canaux de communication de la Fondation pour la promotion du Goût. Lors de cette manifestation, quatre ateliers-découvertes axés sur le goût du vin ont été mis sur pied à travers les vignes avec le dernier poste au Carnotzet. Afin de maximiser la visibilité de l'évènement, un encart a été publié dans le journal « La Liberté », un article rédigé dans le « 1700 », une publication postée sur les réseaux sociaux ainsi que la réalisation d'une interview à Radio Fribourg.



Concernant la réforme du modèle viticole, un communiqué de presse a été réalisé en novembre 2023 ainsi qu'une interview d'un journaliste de « La Liberté » avec publication d'un article le 21 novembre 2023.

<sup>2</sup> « Seefood&Wine » est de l'anglicisme signifiant « Fruits de mer & vin ».

Enfin, tout au long de l'année, courriers et newsletters ont été envoyés aux clients en les informant notamment de la mise en ligne de l'e-shop, de la sortie du nouveau millésime, des deux fermetures annuelles, des différentes manifestations énoncées ci-dessus ainsi que des offres promotionnelles. Des relais sur les thématiques ont également fait l'objet de publications sur les réseaux sociaux.

## 6.4 Patrimoine immobilier bâti - Généralités

### 6.4.1 Stratégie immobilière

Le Service a poursuivi en 2023 ses réflexions concernant la mise en place d'une stratégie globale et durable de gestion de son parc immobilier.

Les études énergétiques et l'établissement de CECB+ par bâtiment ont pu être produits en novembre. Un chapitre particulier ci-après y est dédié. Des mandats spécifiques ont été démarrés afin de mettre en place une matrice de gestion du portefeuille et des projets en conciliant une planification financière à long terme avec les réalités et besoins immobiliers. D'autres mandats ont permis de récolter encore des données complémentaires nécessaires à la prise de certaines décisions stratégiques qui pourront intervenir d'ici à la fin 2024.

### 6.4.2 Réparation et entretien courant

Plusieurs rénovations urgentes ou, du moins, non projetées ont été entreprises afin de ne pas péjorer les structures statiques ou entraîner une aggravation de la situation et pour permettre l'exploitation des locaux.

Durant l'année 2023, plusieurs travaux d'entretien et de maintenance ont été réalisés sur les immeubles. La majeure partie du volume de travaux à effectuer n'a pas pu être réalisée. Il faudra attendre les résultats de la planification qui définiront les priorités et les moyens à disposition pour pouvoir les accomplir.

## 6.5 Appartement « Atelier d'artiste » au 4<sup>ème</sup> étage – Rue des Alpes 14

La remise sur le marché d'un appartement à la Rue des Alpes 14, logement dévoué aux artistes-peintres durant les dernières décennies, a nécessité une rénovation approfondie pour une remise en location correspondant au marché actuel de l'immobilier. Divers revêtements de sol ont été remplacés par des matériaux plus nobles tels que parquets en chêne naturel huilé ou la remise en état des locaux sanitaires ainsi que la kitchenette en sont quelques exemples. L'appartement est atypique tant au niveau de la volumétrie que de sa configuration et se détache des appartements conventionnels.



## 6.6 Rénovation zone communautaire en appartement Résidence seniors

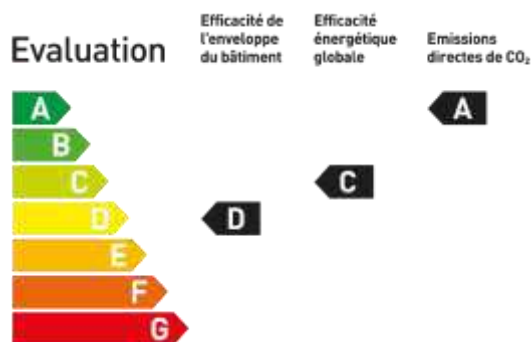
Une analyse des immeubles a démontré également le manque d'utilisation d'une surface communautaire mise à disposition des locataires du bâtiment locatif de la Route des Bonnesfontaines 28. Sa rénovation a permis de remettre sur le marché un logement de 2.5 pièces destiné à une personne âgée. Cet appartement a été loué dans un très court laps de temps démontrant la forte demande de ce type de logement et confortant ainsi notre choix.

## 6.7 Etudes énergétiques (CECB et CECB+)

Des analyses énergétiques sur la majorité du parc immobilier ont été menées en collaboration avec le bureau Planair, spécialiste en la matière. Le choix d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) documente l'état énergétique des bâtiments et sa tâche principale consiste à promouvoir et développer, à l'échelle suisse, le système uniforme d'évaluation énergétique des bâtiments. En termes d'aspect et de logique, le certificat évalue et déclare la qualité énergétique dans différentes catégories, avec une classification entre A (énergétiquement très efficient) et G (énergétiquement peu efficient).

Pour chaque bâtiment, trois catégories sont classifiées : l'efficacité de l'enveloppe, l'efficacité énergétique globale et les émissions de CO<sub>2</sub> locales. Des subsides cantonaux ont été alloués en fonction de l'importance du bâti (immeuble ou maison individuelle) ce qui a fortement encouragé l'entame rapide de ces démarches.

Sur la base du certificat énergétique de base, le mandat a été étendu afin d'inclure un rapport de conseil. Avec le CECB+, trois variantes personnalisées sont proposées en vue d'une rénovation énergétique. Une réduction de la consommation d'énergie permet non seulement des économies financières sur le long terme, mais aussi de maintenir la valeur du patrimoine.



## 6.8 Patrimoine foncier

### 6.8.1 Requalification urbaine

Le projet de requalification du site des Bonnesfontaines a permis en 2023 de livrer ses conclusions.

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 professionnelle, logements supplémentaires, etc.). Cet 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). 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. Le scénario retenu permet une densification du site tout en assurant le maintien des espaces verts actuels.



### 6.8.2 Grands développements urbains

Le développement de grands projets fonciers (Bertigny-Chamblieux, Torry, Hauts-de-Schiffenen, Bourguillon, etc.) nécessaires à la génération de nouveaux revenus et la mise à disposition de nouvelles infrastructures (par ex. services de type crèche ou école) ainsi que des logements, utiles aux besoins de la population et ses différentes catégories de personnes, a pu se poursuivre en 2023.

Plusieurs démarches de planification, sous forme de mandats d'études parallèles ou encore de concours d'architectes, ont été menées en 2023 et se poursuivront encore d'ici à 2025. Des projets de détails et la mise en service des premiers bâtiments n'interviendront pas avant 2030 et les années suivantes. Dans l'intervalle, la stratégie globale de gestion du portefeuille permettra de déterminer les modes de valorisation foncière, selon les secteurs, les périodes et les besoins d'ordre financier.

## 6.9 Résidence des Bonnesfontaines (EMS)

### 6.9.1 Informations générales

En 2023, la Résidence bourgeoise a pu tourner le dos à la pandémie du COVID-19 qui l'a occupée en 2020, 2021 et partiellement en 2022. Elle a dû faire face à une autre situation, financière cette fois qui évolue défavorablement. Avec l'effet de l'inflation, les charges salariales ont augmenté et les prix progressé dans tous les domaines : alimentation, matériel médical, travaux d'entretien, contrats de maintenance, etc. Le prix de pension restant stable, les déficits sont programmés. Grâce toutefois aux mesures prises dans le courant de l'année, au succès de la cafétéria et aux diminutions des charges comptables d'Eau et Energie, l'Institution dégage un petit bénéfice.

Des améliorations ont pu être apportées dans la maison. Le projet d'aromathérapie a été finalisé et les services de soins proposent désormais aux résident·e·s qui le souhaitent des huiles essentielles pour dix différents symptômes. Cette nouvelle offre a été mise sur pied avec la collaboration des médecins-répondants, de la pharmacienne et d'une spécialiste en aromathérapie.

Des travaux ont pu aussi être réalisés. Ainsi, les espaces communs ont tous été repeints, des rideaux de nuit ont été installés et les voilages remplacés dans les chambres à la plus grande satisfaction des résident·e·s.

A la demande du personnel, une timbreuse a été installée. Les informations en temps réel et personnalisées sont ainsi disponibles et répondent à une requête datant de plusieurs années.

### 6.9.2 Le Conseil des Bonnesfontaines

Le Conseil des Bonnesfontaines est composé de M. Thierry Steiert, Syndic de la Ville de Fribourg et Directeur de la Bourgeoisie, M. Jean-Luc Bettin, Vice-Président, Mme Véronique Bakajika, Mme Marie-Claire Rey-Baeriswyl et M. André Schoenenweid, membres. Il s'est réuni à 5 reprises pour analyser et approuver les comptes et budgets, décider des sujets liés à la gestion et à la stratégie, prendre connaissance des objectifs 2024 et du plan d'investissements à moyen et long terme.

L'étude réalisée par le Conseil des Bonnesfontaines en vue de doter l'EMS d'une personnalité juridique n'a pas été poursuivie. Le but était de clarifier les rôles avec le Service de la Bourgeoisie, de combler une lacune juridique, de rendre plus autonome l'institution dont les dossiers sont spécifiques au domaine des soins et dont les exigences légales et organisationnelles proviennent directement de la DSAS et du RSS. Dès lors, le Conseil des Bonnesfontaines va continuer à fonctionner sur la base d'une délégation de compétences du Conseil bourgeoisial.

Un bureau d'architecture a fourni un avant-projet de construction de 24 nouvelles chambres. La CODEMS a donné un accord préalable à cette construction. Une Commission de bâtisse provisoire s'est constituée pour permettre l'avancement du projet et proposer un crédit d'étude préalable à l'Assemblée bourgeoise.

Le Conseil des Bonnesfontaines a consacré une partie de sa journée au vert à évoquer l'évolution financière préoccupante pour les années à venir. L'agrandissement et la gestion des lits supplémentaires permettraient sans doute de retrouver des résultats positifs.

### 6.9.3 Hôtellerie

Des suggestions de repas, de desserts ou de boissons ont été proposées chaque mois pour dynamiser l'offre en cafétéria, centre névralgique de la résidence. La convivialité et la qualité des prestations ont contribué à l'augmentation importante de la fréquentation qui n'a toutefois pas encore atteint son niveau d'avant COVID. Les fêtes annuelles sont appréciées des proches, les retours sont positifs.

Une nouvelle planification du travail a été introduite avec succès en salle à manger avec des horaires continus. Les petits-déjeuners sont désormais tous servis dans les étages. Grâce à l'aménagement d'un espace particulier et l'acquisition de nouvelles tables, les résident·e·s les plus autonomes peuvent ainsi se retrouver dans une ambiance sympathique.

Les menaces de délestage d'électricité dans le quartier ont incité Les Bonnesfontaines à tester l'effet d'une coupure de courant. Des constats et analyses ont pu être menés et une procédure rédigée dans le but de pallier le mieux possible aux conséquences sérieuses d'un manque d'électricité.

### 6.9.4 Vie sociale

Les Bonnesfontaines offrent désormais des ateliers d'art-thérapie ou plus précisément de dramathérapie. Il s'agit d'une approche complémentaire au programme de l'animation. Un espace théâtral a été spécialement aménagé pour que l'art-thérapeute puisse proposer aux résident·e·s qui le souhaitent de revisiter leur vie, de partager des émotions, de se connecter à leur créativité, de quitter un instant la vie quotidienne pour pouvoir prendre du recul. Cette nouvelle offre a du succès et les résultats sont significatifs.

De très nombreux spectacles, animations et concerts sont organisés au cours de l'année. Il y a lieu de relever notamment les vacances des résident·e·s qui se sont déroulées, pour 7 d'entre eux, à la Grand Borne à l'Auberson grâce notamment au Don Biemann.

Les repas du soir organisés mensuellement avec l'équipe d'animation sont particulièrement appréciés. Que ce soit les spécialités tessinoises, macédoniennes ou les raclettes préparées et partagées en commun, l'ambiance et la bonne humeur sont à chaque fois au rendez-vous.

L'animation spirituelle rythme également la vie des résident·e·s qui le souhaitent. Deux messes et des moments de prières sont proposés chaque semaine tandis que des cultes et cérémonies œcuméniques sont organisés épisodiquement.

## 6.10 Politique de soutien financier

### 6.10.1 Mesures de soutien et participations diverses

Divers dons et subventions ont été accordés en 2023 pour un montant de CHF 30'500.- qui est destiné à soutenir différents projets présentant des liens avec la Ville de Fribourg et qui sont organisés, en principe, en Ville de Fribourg. Il peut s'agir de pièces de théâtre, spectacles, événements culturels, populaires, mais aussi sportifs qui constituent une offre en faveur de la population non seulement de la Ville, mais du Grand Fribourg. A ajouter également le soutien de CHF 40'000.- à la Fondation de Fribourg pour la jeunesse en vue de l'intégration de jeunes en difficultés.

#### 6.10.2 Sponsoring événements

La Bourgeoisie a eu l'occasion de sponsoriser un événement capital de la Ville durant la saison estivale, celui des 100 ans de la Motta, pour un montant de CHF 30'000.-. La collaboration avec le Service des sports et le Comité d'organisation a également permis de mettre en valeur le savoir-faire de la Bourgeoisie en créant deux cuvées spéciales « La Motta » (vin blanc et rouge) ainsi que des chaises longues en bois personnalisées qui ont été offertes.

Le secteur viticole a également offert 198 verres à vin décorés par les courbes topographiques représentatives de l'identité visuelle du Domaine à l'Atelier, respectivement au Service de la culture de la Ville de Fribourg. Ainsi, les vins de la Bourgeoisie servis aux apéritifs à la suite des nombreux événements ayant lieu à l'Atelier peuvent être dégustés dans des verres à vin rappelant le Domaine.



## 7 CAISSE DES SCHOLARQUES

En 2023, 14 (15 en 2022) bourgeois-es ont bénéficié de subsides. Les montants accordés se situent entre CHF 800.- et CHF 1'500.- et s'élèvent au total à CHF 17'100.-.

## 8 FONDATION C.-J. MOOSBRUGGER

En 2023, aucune demande de bourses n'a été traitée.