



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

***Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique
(**MOUP**): un maillon essentiel dans l'offre de
logements à loyer abordable***



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Petits Rappels

- *MOUP*

Maîtres d'ouvrage : Coopératives, Fondations, Sociétés anonymes et autres entités.

Utilité publique: qui remplissent les exigences d'utilité publique fixées dans la LOG et l'OLOG (but, limitation des dividendes, interdiction de tantièmes, révision, approbation de l'OFL en cas de modification des statuts, principes comptables, excédent du pdt de liquidation → [art. 37 et 40 OLOG](#)). Les MOUP respectent la charte d'éthique nationale du 1^{er} janvier 2013 entre les 2 organisations faîtières et l'OFL (Office fédéral du logement)

[lien vers les exigences d'utilité publique OFL](#)

[lien vers la charte nationale](#)

- *Loyer abordable*

Les MOUP pratiquent des loyers fixés sur la base des coûts et gèrent les logements sans faire de profit (on sort de l'objectif spéculatif). Sur le long terme, les loyers deviennent avantageux (20 à 30% moins élevés que ceux du marché libre) et donc plus accessibles.



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

L'ARMOURP

C'est quoi ?

- Association régionale à but non lucratif, affiliée à *coopératives d'Habitation Suisse (faîtière)*. Plus de 100 ans d'existence
 - Plus de 300 membres
 - Pour environ 28'000 logements

Pour qui?

Les MOUP

Quelle est notre mission ?

Favoriser et encourager la construction **et la rénovation** de logements de *qualité*, à *loyer abordable*, en faveur des *populations les plus fragilisées* (seniors, étudiants, familles avec enfants, personnes handicapées ou à mobilité réduite) à travers un ensemble de *prestations*.



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

L'ARMOUP

*Quelles sont nos **prestations**?*

- Informer sur l'habitat d'UP, les avantages et le rôle des MOUP ([revue trimestrielle HABITATION](#))
- Encourager la construction, la rénovation de logements à loyer abordable, protégés ou étudiants, notamment à travers l'accès aux [instruments de financement de la Confédération et de l'ARMOUP](#) (voir annexe 1)
- Soutenir nos membres dans leurs diverses activités et projets
- Défendre leurs intérêts auprès des milieux politiques ou économiques=lobbying
- Fournir des prestations de services: conseils (techniques, juridiques, financiers), formation continue de nos membres, plateformes d'échanges, d'information et centre de compétences.



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

L'ARMOUP

Quels sont les instruments de financement?

- **Confédération (3 outils)**
 - Fonds de roulement *prêt*
 - Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) *arrière-cautionnement*
 - Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) *cautionnement*

- **ARMOUP (2 outils), fonds alimentés par les dons de nos membres**
 - Fonds de solidarité *prêt*
 - Solinvest *participation relais via l'achat de parts sociales*

Dans quel but?

Faciliter des projets de construction/rénovation et réduire le coût de financement pour
créer davantage de logements à loyer abordable

Quels sont les critères d'octroi? (voir annexe 1)

Conditions générales
Examen technique (OFL)
Examen financier



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

La situation dans le canton de Fribourg semble sous contrôle

- Pas de pénurie (taux de logements vacants en 2022= 1.77%) Situation d'équilibre
- Prix des loyers plutôt stables

MAIS VOILÀ...

Au 01.06.2023 le taux de vacances est **de 1.38%**, soit une baisse de 21% de logements vacants, et la tendance semble se confirmer pour les années à venir (au niveau national il est de 1.31%)

Le solde migratoire national, qui était de 80'000 personnes en 2022, devrait poursuivre une tendance à la hausse. La **croissance démographique** fribourgeoise augmente (elle a augmenté de 25% ces 15 dernières années, immigration record sur FR, et phénomène de migration intérieure)

La construction de nouveaux logements recule depuis 2018

Hausse coût de la construction + charges énergétiques = hausse prix des loyers

On habite toujours plus seul et plus longtemps (divorce, seniors = augmente la surface d'habitation – besoin accru de logements)

Explosion de la population senior d'ici 2050 (+ 70%) et le nombre de personnes de plus de 80 ans va doubler, voire même tripler dans certaines communes → logts adaptés

Sans oublier.... Hausse des primes d'assurances, inflation sur les pdts alimentaires, hausse du coût des transports → → → perte du pouvoir d'achat



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

MOUP: maillon essentiel dans l'offre de logements à loyer abordable

Face à cette situation, il va falloir

- + de logements
- moins chers
- de qualité et adaptés aux besoins de la population

Le partenaire de développement pour cela = MOUP, Pourquoi?

- Ne font **pas de profit - loyers calculés en fonction des coûts** (évolution modérée des loyers)
- **Construisent de façon + écologique** (Minergie P voire P-ECO - matériaux de qualité/innovants)
- Ne **gaspillent pas l'espace habitable** – mutualisent les **espaces communs** – **espaces modulables et mobilité au sein de la coopérative**
- Vecteurs **d'innovations et de développement durable** (au niveau architectural, énergétique ou social) , projets exemplaires (favorisés par les concours d'architectes quand DDP) et souvent primés
- Véhiculent des valeurs fortes: la **mixité sociale, générationnelle, lutte contre l'isolement, solidarité, la démocratie (+ de participation)**
- **Favorisent une gestion transparente** (AG = chaque membre a une voix, contrôle du CA)
- **Sécurité du bail (moins de risque de résiliation)**
- **Entretien des bâtiments**

Les coopératives concrétisent une nouvelle approche de l'habitat !



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

MOUP: maillon essentiel dans l'offre de logements à loyer abordable

Avec qui développer ce partenariat?

*Partenaires de choix pour **les communes** afin d'assurer une prestation de service public*

D'un côté, les communes sont détentrices des terrains

Elles n'ont pas toujours le temps, les finances, les compétences pour mener à bien des projets de logements en phase avec les besoins de leur population

De l'autre côté, les coopératives possèdent une longue expérience et savoir-faire dans l'habitat de qualité, durable, adapté aux besoins des diverses couches de la population

Les coopératives ont accès au financement de la Confédération et de l'ARMOUP (partenaire fiable et solide)



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

MOUP: maillon essentiel dans l'offre de logements à loyer abordable

Outils à disposition pour un partenariat public-privé

- **Droit de superficie** (valable aussi pour les propriétaires privés)
 - Permet de combler les lacunes dans l'offre de logements sur le territoire communal
 - Tout en restant propriétaire du foncier
 - Avec l'assurance de revenus constants et stables à LT
 - Sans grever les finances communales
- **Bonus de droits à bâtir/Quotas** dans les nx PAC si construction de LUP
- **Fonds** destinés à soutenir le LUP
- **Achat de parts sociales/soutien au FP (présence aux AG)**
- **Participation au CA de la coopérative:** permet de suivre les décisions et d'avoir une influence, notamment sur les questions budgétaires
- **Prêts (ou contributions à fonds perdus) / cautionnement**
- **Accompagnement de projets**
- **Mesures fiscales**
- **Droit de préemption (exemple vaudois L3PL)**

L'ARMOUP met son expérience au service des communes et des coopératives afin de leur donner toutes les chances de réussir un partenariat exemplaire !



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

MOUP: maillon essentiel dans l'offre de logements à loyer abordable

Un partenaire d'avenir ? Les promoteurs immobiliers

- *MOUP=connaissance+savoir-faire du fonctionnement des ≠ types de LUP – Connexions déjà établies avec les autorités compétences (OFL)*
- *Promoteurs = experts en montage de projets immobiliers. Apportent connaissance+solidité financière à des petites coopératives ou primo-coopératives ou coopérative d'habitants*
- *Projets immobiliers MOUP = activité pour les promoteurs*
- *Partenariat qui apporte de la mixité dans le cadre d'un développement immobilier*
- *Promoteurs sensibles à une démarche RSE*
- *Une loi incitatrice*



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

MOUP: maillon essentiel dans l'offre de logements à loyer abordable

«La pénurie de logements, c'est le risque d'une bombe sociale et urbaine.»

Il est urgent de changer la logique de la politique actuelle en mettant en place des mesures encourageant davantage la construction et la rénovation de logements abordables là où le besoin se fait sentir tout en ne cédant rien à l'ambition écologique et la nécessité de la transition écologique



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Merci pour votre attention!

Isabelle del Rizzo

Secrétaire générale ARMOUP

isabelle.delrizzo@armoup.ch

Rue Germaine-Ernst 12

1018 Lausanne

021.648.39.00

Pour mieux nous connaître

armoup.ch

habitation.ch

fonder-construire-habiter



Journée romande des collectivités publiques pour le logement

d'utilité publique (JRCLUP)- 23 mai 2024 – La Tour-de-Peilz

*« Le rôle des collectivités publiques dans la rénovation des parcs
immobiliers anciens »*



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

- **Annexe 1** Les instruments de financement
- **Annexe 2**: Bases légales
- **Annexe 3** : Instruments de financement en fonction des étapes de votre projet



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Annexe 1

Champ d'application

BUT = Pour **financer le montant restant** ou **assurer un financement transitoire** lors de :

- **rénovation** d'immeubles
- **nouvelles** constructions
- **acquisition** d'immeubles
- **acquisition** de terrains (*cch exclue*)

FORMES DES AIDES:

- **Prêts sans intérêt ou à taux préférentiel:** la Confédération met à disposition des fonds via le Fonds de roulement, 250 millions alloués sur 10 ans jusqu'en 2028 + prêts du Fonds de solidarité (ARMOUP)
- **Cautionnement:** la Confédération cautionne les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)- Crédit cadre de 1.7 milliards jusqu'en 2027
- **Arrière-cautionnement:** la Confédération garantit les cautionnements de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCH)
- **Participation au capital:** participation transitoire de la Fondation Solinvest via l'achat de parts sociales

Ces outils de financement sont utilisés à des stades différents du projet et peuvent appliquer des conditions particulières en sus de celles de l'OFL!



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Base de calcul

➤ **FdR, FdS, CCH, Solinvest**

Coût de revient = coût du terrain + coût de construction ou coût de l'acquisition

➤ **CCL, banques**

Valeur de nantissement (VN) = base de calcul des banques et ets prêteurs (= valeur la plus basse entre le PA et l'estimation du bien). Taux d'avance (TA) typique appliqué par les banques = 80%. Pour la CCL, voir les conditions d'octroi.

HYPOTHEQUE MAX = VN * TA



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fonds de roulement et Fonds de solidarité

- Financements résiduels et transitoires
- FdR : alimenté par les fonds de la Confédération: 250 millions pour 10 ans jusqu'en 2028 + géré à titre fiduciaire par les organisations faîtières
- FdS: alimenté par les contributions volontaires des membres de la Fédération WBG et des recettes d'intérêts sur les prêts octroyés + géré par la Fédération WBG
 - Depuis 2005, il existe également des contributions à fonds perdu du FdS



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Fonds de roulement et Fonds de solidarité

➤ Conditions d'octroi

- Prêts à long terme de 20 ou 25 ans
- Paiements d'intérêts et d'amortissements linéaires, semestriels
- Taux d'intérêt: 2,0 points au-dessous du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers, mais au minimum de 1,0%
- Montant de prêt accordé entre CHF 15'000 et au max. CHF 50'000 par logement. Dépend:
 - de la norme énergétique du projet
 - du standard du label LEA pour la construction d'appartements sans obstacles
 - de l'utilisation du prêt (nouvelle construction, rénovation, acquisition de l'immeuble ou du terrain)
 - de l'existence d'un règlement de location



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Nouveau: Programme spécial 2021-2025 de promotion des assainissements énergétiques

- durée des prêts: 25 ans; amortissement dès la 3^{ème} année (2 ans après versement de prêt)
- taux d'intérêt: **sans intérêt pendant 10 ans**, puis taux d'intérêt ordinaire en vigueur
- Immeubles de + de 30 ans
- Niveau B du CECB doit être atteint
- L'enveloppe doit être largement rénovée
- montant du prêt n'est pas limité à la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value
- Les locataires ne devraient pas être contraints de quitter leur appartement ou seulement pour une courte durée
- Entreprises locales/matériaux produits en Suisse



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Solinvest

- *une fondation de coopératives d'habitation Suisse*
- *alimentée par les donations et des recettes provenant d'actions*
- **Participation** en forme de parts sociales chez des MOUP qui ont besoin d'un "capital transitoire" au sens d'un financement initial de durée limitée pour se constituer des fonds propres (pour les nouveaux / petits MOUP) **Limitée** jusqu'à ce que les futurs coopérateurs/ locataires se substituent à cette participation transitoire (le plus généralement lors de l'entrée en possession de l'immeuble)



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Solinvest

- Conditions d'octroi
 - Les membres de la coopérative seront en **majorité les locataires**
 - Le projet ne peut se réaliser sans l'aide de Solinvest
 - Projet doit correspondre dans ses objectifs ou dans sa conception aux exigences qualitatives posées par le Fonds de roulement (limites des coûts, SEL, etc)
 - **Prouver la faisabilité** du projet
 - Montant **max. CHF 10'000 / logement**; 30 logements au max. par projet resp. 50 logements au max. par coopérative
 - MOUP doit prouver qu'il dispose déjà au min. du même montant sous forme de parts sociales



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

CCH

- Cautionne les hypothèques de 2^{ème} rang garanties par gage immobilier, au maximum à 90% du coût de construction/rénovation. Le 2^{ème} rang bénéficie du même taux d'intérêt que le 1^{er} rang.
- Au cas où l'emprunteur ne répondrait pas de ses obligations financières, la CCH, comme caution solidaire, sera amenée à effectuer les paiements à sa place.
- Les cautionnements solidaires de la CCH, ainsi que sa bonne solvabilité avec l'arrière-caution de la Confédération offrent aux institutions de financement une sécurité maximale.
- Amortissement sur 25 ans (max 30 ans), tranches semestrielles. L'amortissement peut être repoussé jusqu'à 3 ans.
- Frais du cautionnement à payer par l'emprunteur:
 - prime annuelle de la CCH de 0.25 % du montant maximal cautionné (=montant du prêt augmenté de 20%)
 - souscription de parts sociales de la CCH à hauteur de 3% de la somme initiale cautionnée



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

CCH

➤ Avantages

- **Economie d'intérêts grâce à une prime de risque réduite**, le facteur de risque que la banque rajoute à l'intérêt pour les prêts hypothécaires de rangs postérieurs étant moindre.
- **Substitution aux fonds propres**. Exemple : une coopérative récemment fondée ne disposant que de peu de capital social. Dans ce cas, le prêt hypothécaire de rang postérieur, comme aide au démarrage, remplace une partie des fonds propres. Les banques et les autorités de subventionnement acceptent cette manière de faire.
- **Quand un endettement important est nécessaire**. Exemple : Lors d'une rénovation pour laquelle les dettes des autres immeubles de la coopérative ne peuvent être augmentées.
- **Réduction de la charge financière initiale**. Etant donné que le cautionnement permet des amortissements initiaux réduits, la charge financière durant les premières années après une nouvelle construction ou rénovation est moindre

➤ Conditions d'octroi

- Être membre d'une des **associations faïtières**
- **Fonds propres** suffisants (10%)
- **Les nouvelles constructions** doivent répondre aux exigences de qualité de la Confédération (condition qui sera, le cas échéant, vérifiée par la CCH).
- Pour **les objets en rénovation**, le coût des investissements doit s'élever au minimum à fr. 60'000.-- par appartement.
- Les **achats**, seult. si ceux-ci sont durablement attribués aux organisations oeuvrant à la construction de LUP
- Pour les constructions sur un **terrain en DDP**, uniquement si les conditions de ceux-ci sont durablement avantageuses.



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

CCL

- **Instrument de refinancement** au moment de la consolidation du crédit de construction ou à l'expiration d'une hypothèque
- **Amortissement** à la fin de la durée de l'emprunt
- **Intérêt fixe** et souvent inférieur au taux moyen obtenu auprès des banques
- **Fonctionnement de la CCL**
 - ccl prélève des fonds pour ses membres sur le marché des capitaux, notamment par l'émission d'obligations et de placements privés
 - émissions sont cautionnées par la Confédération et reçoivent donc la meilleure évaluation possible, soit le rating AAA
 - ainsi, les conditions (taux d'intérêt) de la CCL ont toujours été nettement plus favorables que les hypothèques fixes de durée comparable
 - Taux d'intérêt fixe, durée fixe (aucun amortissement possible auprès de la CCL pendant la durée de l'emprunt)



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

CCL

La ccl finance:

- des immeubles de logements locatifs existants (pas de surface d'activités, pas d'achats de terrain)
- pas pendant la durée de construction / rénovation → emprunt qu'à l'**achèvement** de la construction
- un refinancement (expiration d'une hypothèque)
- jusqu'à 80% de la valeur de nantissement calculée par la CCL. Pour Nx financements, max 40%

Base de calcul = Valeur de nantissement = Revenus locatifs nets – 10% (perte locative) – Rente DDP, capitalisés à 5% min.



association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

CCL

- Conditions d'octroi générales
 - Être reconnu d'UP
 - Membre de la CCL
 - Membre d'une organisation faîtière
 - Ancrage dans la région où se situe le projet

- Conditions financières
 - Fonds propres suffisants (au moins 10%)
 - Rendement suffisant
 - Limites des coûts de revient

- Conditions techniques
 - Conformité au SEL
 - Pas pour l'achat de terrains



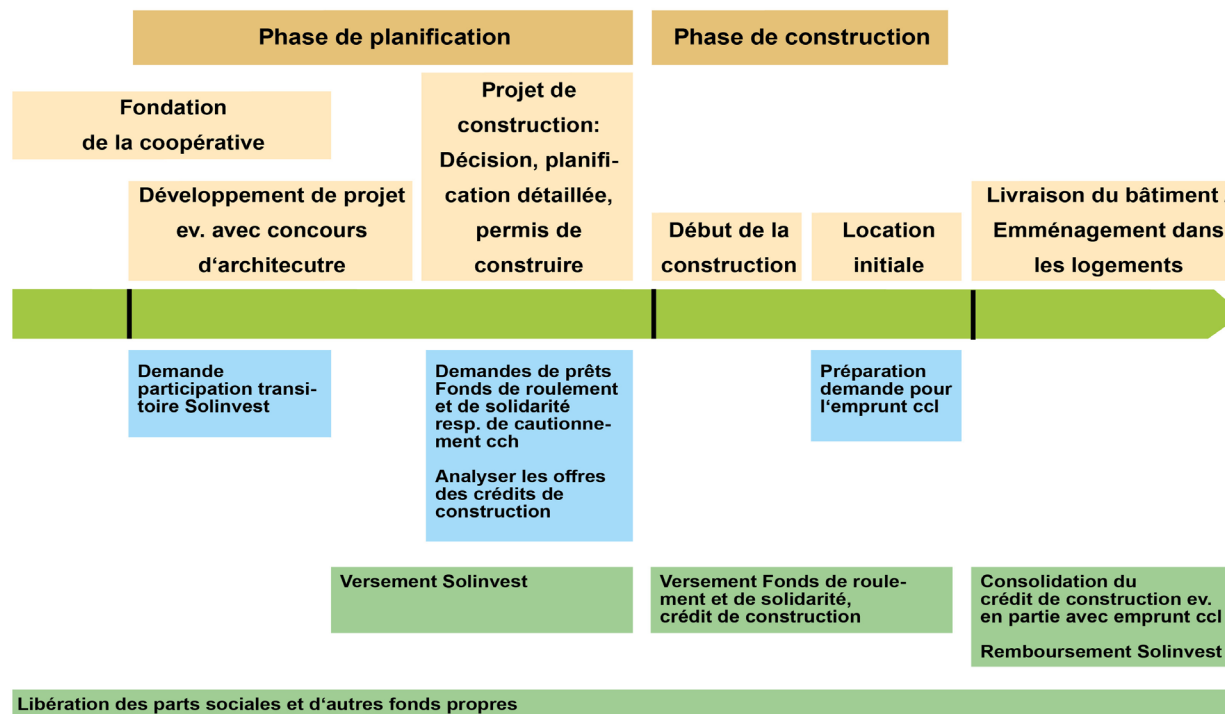
association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Annexe 2 : bases légales

- *Constitution fédérale : article 108*
- *Loi sur le logement (LOG)*
- *Ordonnance sur le logement (OLOG)*
- *Ordonnance du DEFR sur le montant d'investissement minimum et les coûts immobiliers à prendre en compte*
- *Ordonnance de l'OFL concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété*
- *LOG: Aide-mémoire (nouvelle version du 1^{er} juillet 2020)*
- *OFL: aide-mémoire sur la conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées*



Annexe 3: instruments de financement et planification



frimoup.ch

Présentation Frimoup
Groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité
publique du Canton de Fribourg

6 octobre 2023

Forum du logement

Plan de la présentation

1. Bienvenue
2. Présentation de Frimoup
3. Avantages d'une coopérative
4. Défis de l'établissement d'une coopérative dans le Canton de Fribourg
5. Questions

- Création du groupement le 5 novembre 2019
- Groupement de maîtres d'ouvrage d'utilité publique du Canton FR
- Membres coopératives et fondations
 - 2200 logements
 - Favorisent la protection de l'environnement et privilégient le bien commun
 - Innovent dans le vivre ensemble et l'habitat participatif
 - Loyers modérés sont en moyenne 15-25% meilleur marché

- Dynamiser la construction de loyers abordables
- Promouvoir l'habitat d'utilité publique
- Etre un partenaire privilégié des collectivités publiques du canton
- Représenter ses membres dans les projets de développement de l'habitat
- Soutenir la création des MOUP
- Etre le relais des associations romandes et suisses

Avantages d'une coopérative

- Stabilité des loyers
- Propriété Collective
- Gestion démocratique
- Entretien et améliorations
- Cohésion communautaire
- Protection contre l'expulsion
- Logements de qualité
- Développement durable

Défis de l'établissement d'une coopérative dans le Canton de Fribourg

- Nombre de coopérative dans le Canton de Fribourg
- Problème foncier
- Droit de superficie
- Complexité réglementaire
- Mise à l'écart des coopératives dans les projets majeurs de Fribourg
- Absence de soutien de l'Etat

frimoup.ch

Frimoup, c'est tout simplement :

Votre partenaire pour du logement d'utilité publique

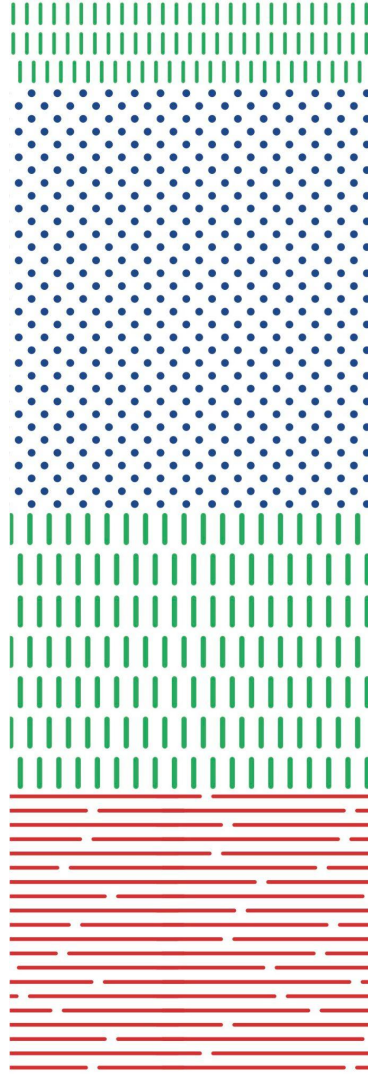
Questions

frimoup.ch



Antenne
Quartiers ———
Durables |||||

Antenne
Nachhaltige ———
Quartiere |||||



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG
WWW.FR.CH

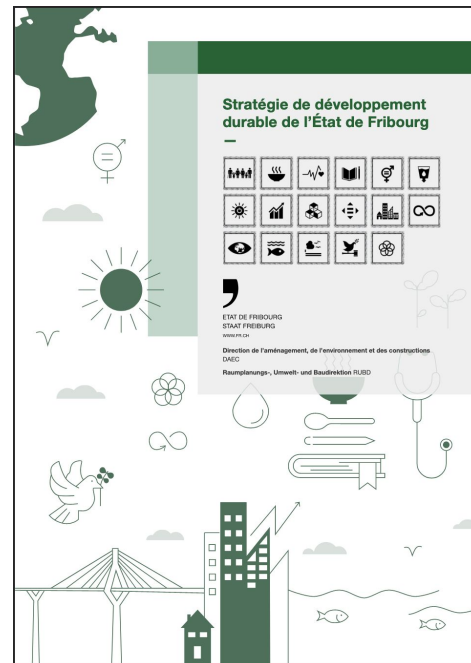
Forum du logement

06 octobre 2023



Contexte

Contexte | stratégie cantonale



Stratégie ONU



Stratégie Suisse



Stratégie Fribourg



Contexte | stratégie cantonale

ODD1	Pas de pauvreté	1.1 Prévenir la pauvreté et lutter contre celle-ci
ODD2	Faim « Zéro »	2.1 Promouvoir des systèmes agro-alimentaires durables
ODD3	Bonne santé et bien-être	3.1 Prévenir les maladies non-transmissibles et psychiques 3.2 Limiter la hausse des coûts de la santé et l'inégalité d'accès aux soins 3.3 Réduire les impacts de l'environnement sur la santé
ODD4	Éducation de qualité	4.1 Encourager l'éducation en faveur d'un développement durable 4.2 Assurer une éducation préscolaire de qualité
ODD5	Égalité entre les sexes	5.1 Mettre fin aux discriminations de genre 5.2 Mettre en place l'égalité salariale 5.3 Garantir la participation active des femmes à tous les niveaux de décisions
ODD6	Eau propre et assainissement	6.1 Gérer les eaux de manière intégrée en vue d'une amélioration de leur qualité
ODD7	Énergie propre et d'un coût abordable	7.1 Accroître la part des énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique
ODD8	Travail décent et croissance économique	8.1 Augmenter la productivité par le soutien aux PME et l'innovation 8.2 Assurer un accès pour tou-te-s à un travail décent et satisfaisant 8.3 Promouvoir un tourisme durable
ODD9	Industrie, innovation et infrastructure	9.1 Faire de Fribourg un vivier de l'innovation durable
ODD10	Inégalités réduites	10.1 Favoriser l'autonomie et l'inclusion des personnes en situation de handicap, des personnes âgées et des jeunes 10.2 Valoriser le travail non rémunéré 10.3 Encourager l'intégration des personnes migrantes dans la société
ODD11	Villes et communautés durables	11.1 Assurer des logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population, notamment en situation de précarité et de pauvreté 11.2 Développer une mobilité durable 11.3 Renforcer l'urbanisme durable 11.4 Promouvoir un développement territorial cohérent, inclusif, permettant une utilisation rationnelle des ressources et la résilience face aux effets des changements climatiques
ODD12	Consommation et production durables	12.1 Promouvoir une consommation et des marchés publics durables 12.2 Promouvoir une économie socialement responsable et peu consommatrice de ressources 12.3 Encourager les investissements durables
ODD13	Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques	13.1 S'adapter aux changements climatiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre
ODD15	Vie terrestre	15.1 Préserver la biodiversité, les écosystèmes et les espèces menacées 15.2 Préserver durablement les fonctions du sol et restaurer les sols dégradés 15.3 Exploiter les forêts de manière durable
ODD17	Partenariats pour la réalisation des objectifs	17.1 Financer l'aide publique au développement



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Cible 11.3 Renforcer l'urbanisme durable

Création d'une "antenne quartiers durables"





Mission

Pourquoi une Antenne Quartier Durable ?

“Avoir des **critères de durabilité** afin de les mettre dans les cahiers des charges.”

“Avoir des **exemples**, de l’information, des formations [...]”

“Avoir des idées de projet, du **soutien**, nous faire sortir de notre bulle.”

“Un **pôle de compétence** avec un focus quartier.”

“Faire **discuter** les communes entre elle sur la thématique.”

“**Rassembler** les acteurs clés et motivés autour de cas concrets.”

“Créer une **vision globale** et **partagée**.”



Pourquoi une Antenne Quartier Durable ?

Mission : Renforcer l'urbanisme durable en ...

“Avoir des **critères de durabilité** afin de les mettre dans les cahiers des charges.”

“Avoir des **exemples**, de l'information, des formations [...]”

“Avoir des idées de projet, du **soutien**, nous faire sortir de notre bulle.”

“Un **pôle de compétence** avec un focus quartier.”

“Faire **discuter** les communes entre elle sur la thématique.”

“**Rassembler** les acteurs clés et motivés autour de cas concrets.”

“Créer une **vision globale** et **partagée**.”



Pourquoi une Antenne Quartier Durable ?

Mission : Renforcer l'urbanisme durable en ...

informant

*“Avoir des idées de projet, du **soutien**, nous faire sortir de notre bulle.”*

*“Un **pôle de compétence** avec un focus quartier.”*

*“Faire **discuter** les communes entre elle sur la thématique.”*

*“**Rassembler** les acteurs clés et motivés autour de cas concrets.”*

*“Créer une **vision globale** et **partagée**.”*

Pourquoi une Antenne Quartier Durable ?

Mission : Renforcer l'urbanisme durable en ...

informant

conseillant

*“Faire **discuter** les communes entre elle sur la thématique.”*

*“**Rassembler** les acteurs clés et motivés autour de cas concrets.”*

*“Créer une **vision globale** et **partagée**.”*



Pourquoi une Antenne Quartier Durable ?

Mission : Renforcer l'urbanisme durable en ...

informant

conseillant

mettant
en réseau

... les actrices et acteurs du développement urbain du canton.

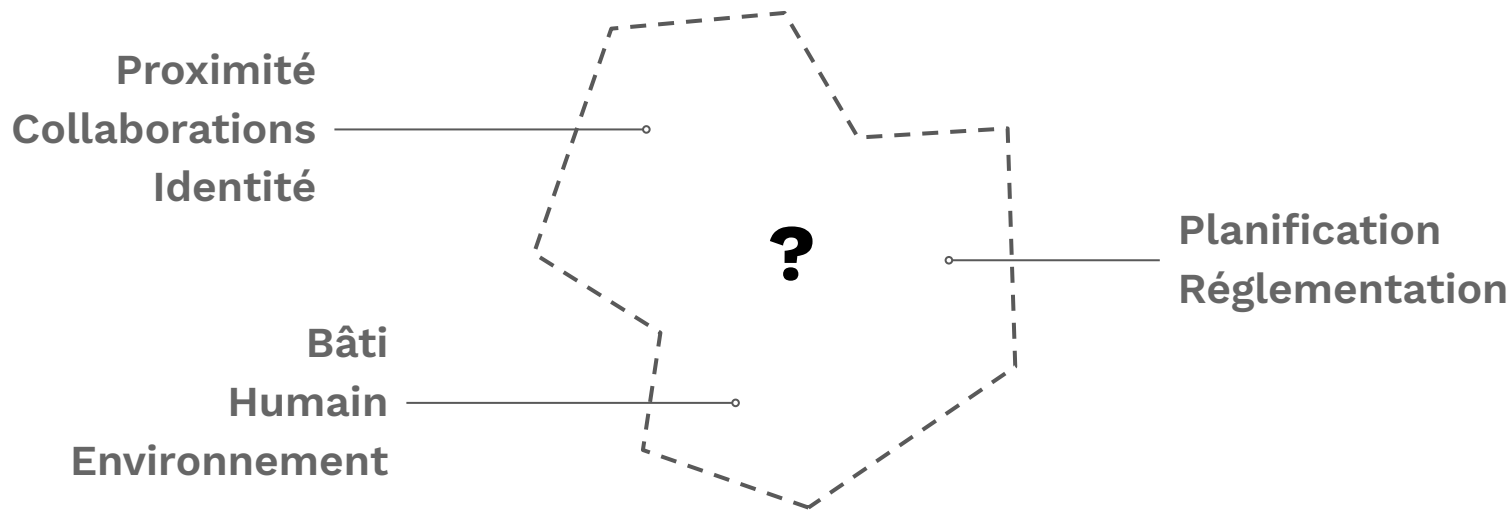




Informations

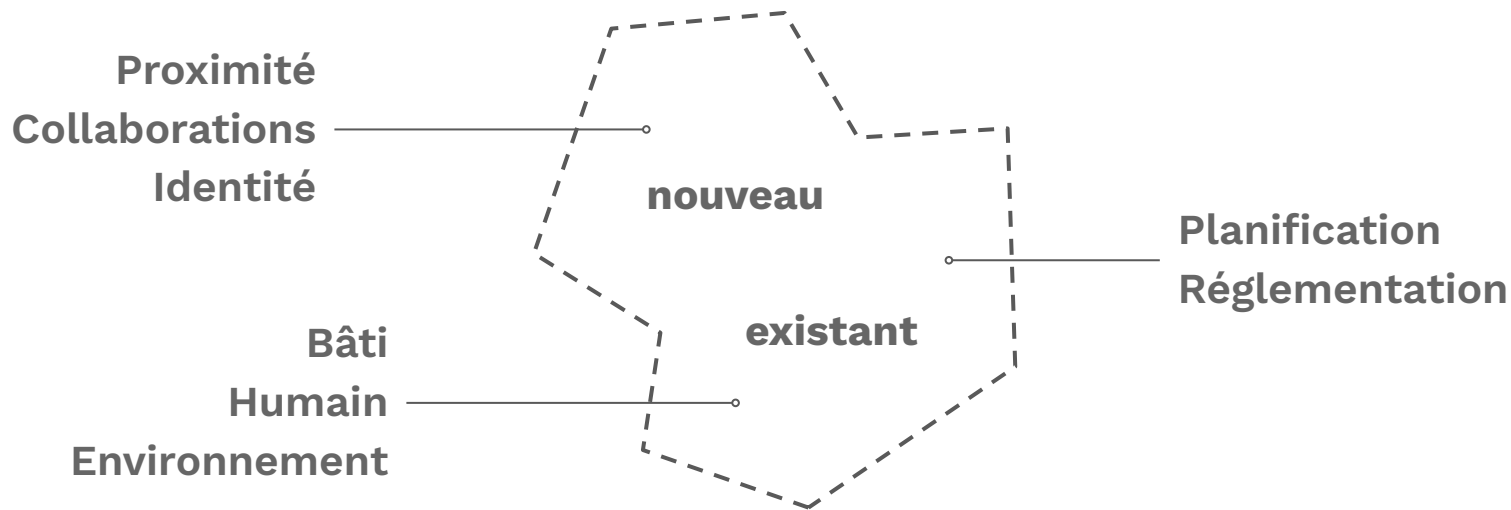
Informations | Définition

C'est quoi un quartier ?



Informations | Définition

C'est quoi un quartier ?



Informations | Définition

C'est quoi un quartier durable ?



quartier vert



quartier mixte



quartier renouvelable
et autonome



quartier des courtes
distances



Informations | Définition

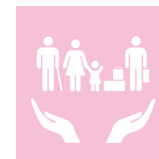
C'est quoi un quartier durable ?



quartier collaboratif



quartier vert



quartier mixte



quartier productif



quartier participatif



quartier renouvelable
et autonome



quartier des courtes
distances



quartier comestible



Informations | Définition

C'est quoi un quartier durable ?



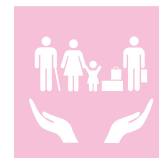
quartier collaboratif



quartier vert



quartier sobre



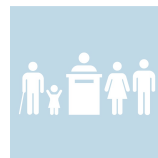
quartier mixte



quartier résilient



quartier productif



quartier participatif



quartier sain



quartier renouvelable
et autonome



quartier inclusif



quartier des courtes
distances



quartier comestible



Informations | Définition

Un maximum d'actions liant les 12 caractéristiques !



quartier collaboratif



quartier vert



quartier sobre



quartier mixte



quartier résilient



quartier productif



quartier participatif



quartier sain



quartier renouvelable
et autonome



quartier inclusif



quartier des courtes
distances



quartier comestible



Informations | Quelques exemples

Quartier Vauban - Freiburg-im-Breisgau (DE)



© Bertrand Rieger

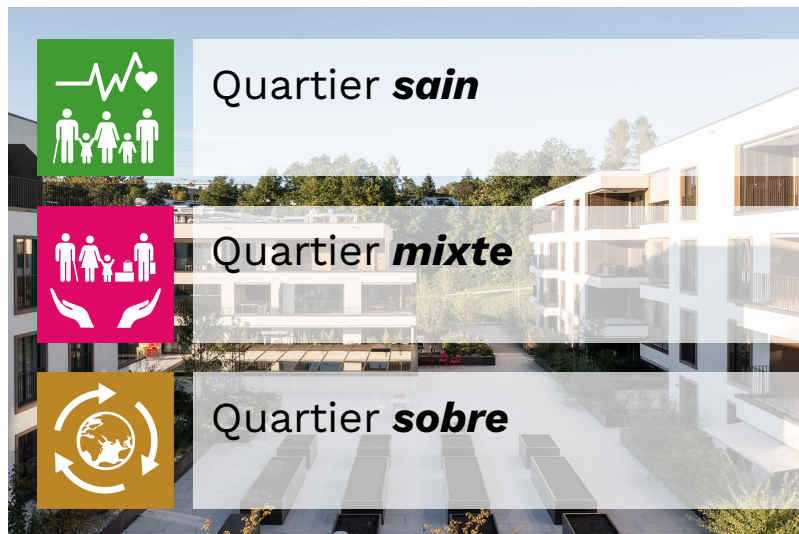


© Stadt Freiburg



Informations | Quelques exemples

Quartier Ancienne Papeterie - Marly



© CCHE



© La Liberté - Alain Wicht



Informations | Quelques exemples

Quartier d'Alt - Fribourg



© Ville de Fribourg



© Association du Quartier d'Alt



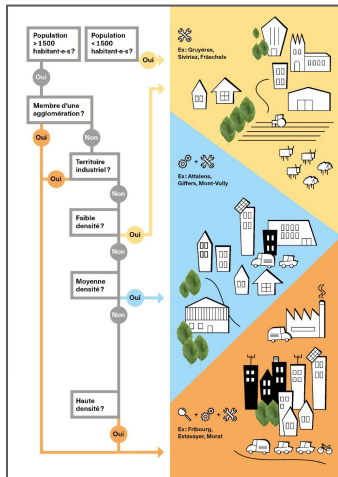
Informations | Boîte à outils

Retrouvez par exemple :

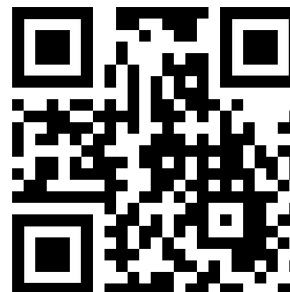
Des infos sur les **labels** et **certifications** de quartier



Un **guide** pour lutter contre les îlots de chaleur (SEn)



Ou encore des entités **spécialistes** pouvant vous aider



ou depuis la page web de l'Antenne



Conseils

Conseils | Communes et associations de quartier

- Identifier des **actions réalisées**
- Déterminer des **actions concrètes**
- Créer et suivre une **feuille de route**
- **Transmettre** des informations et rediriger vers des entités spécialistes qui accompagnent la suite du processus





Réseau

Réseau | Événements et visites

- Informer et **sensibiliser** sur certaines caractéristiques
- Montrer des exemples d'**actions concrètes** sur le terrain
- Échanger sur les **bonnes pratiques** entre acteurs et actrices concernées



Visite de quartier
Ancienne Papeterie
Marly (FR)

L'Antenne Quartiers Durables invite les **communes et associations de quartier** fribourgeoises à découvrir les différentes actions mises en place dans le quartier de l'Ancienne Papeterie !

- **Présentation** des intervenant-es
- **Découverte** du quartier
- **Échange** convivial et apéritif

Jeudi 11 mai
À 17h00

Rte Ancienne Papeterie 106
Marly Innovation Center

Intervenant-es

- **Loïc Simon** - Antenne Quartiers Durables
- **Sarah Schalles** - Association suisse pour des quartiers durables
- **Jean-Marc Boéchat** - Marly Innovation Center
- **Laurent Corpataux** - Commission de l'aménagement, commune de Marly
- **Murielle Equey** - Programme Couleur Jardin
- **Jacques Studer** - Bureau d'écologie

Les places sont **limitées** et l'inscription **obligatoire**. Scannez le QR code ou rendez-vous à ce lien pour accéder au formulaire d'inscription : arstud.io/visite-agg

Antenne
Quartiers
Durables |||||

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Réseau | Prochain événements

Rencontre au quartier d'Alt à Fribourg

Vendredi 17 novembre à 14h00

Arsen'Alt, Derrière-les-Remparts 12, 1700 Fribourg

Au programme

- **Présentations thématiques**

- **Association du Quartier d'Alt** - Mme Dubé et M. Perrez
Rôles et enjeux d'une association de quartier
- **Ville de Fribourg, durabilité** - Mme Dick
Consultation citoyenne et statistiques des quartiers
- **Canton de Fribourg, MHNF** - Mme Stathis-Bianco
Portefeuille d'action pour la promotion de la biodiversité en milieu bâti

- **Découverte du quartier et des actions mises en place**

- **Apéritif, questions et échanges**



Inscrivez-vous
dès maintenant !



Retrouvez toutes les informations et contacts

Sur la **page internet** de l'Antenne Quartiers Durables

▷ www.fr.ch/dime/developpement-durable/antenne-quartiers-durables



Sur la **page LinkedIn** de l'Antenne Quartiers Durables

▷ <https://www.linkedin.com/company/antenne-quartiers-durables/>



Merci

5^{ème} Forum du logement

Rénovations énergétiques et labels en matière de développement durable

6 octobre 2023

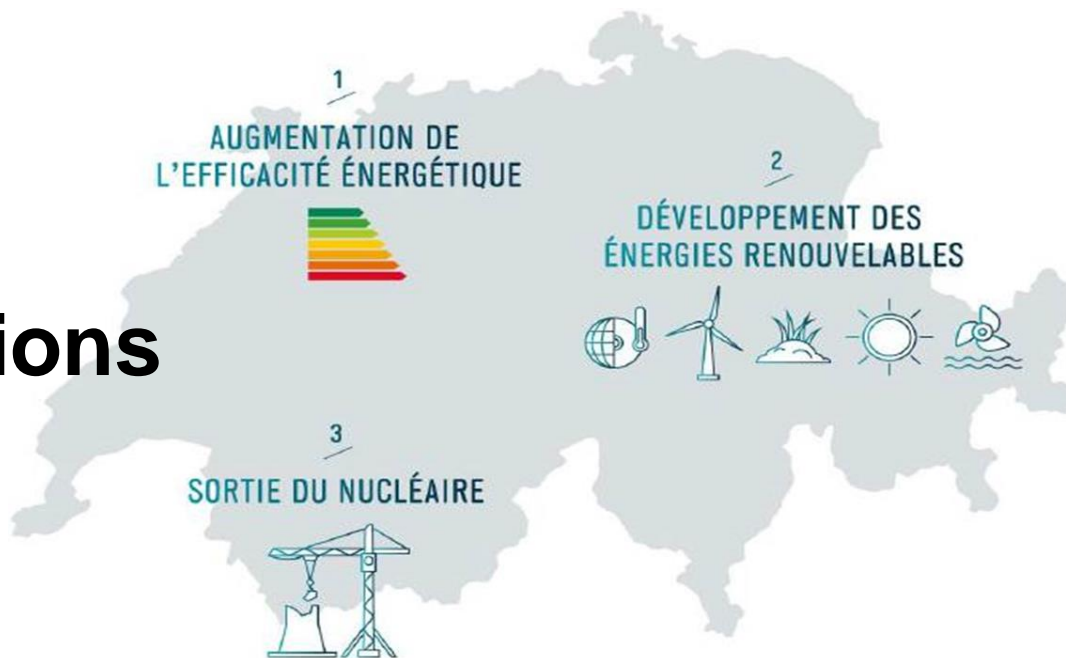
Serge Boschung

Chef de service

Politique énergétique et cadre légal

- Stratégie énergétique 2050 de la Confédération
 - acceptée en votation populaire en 2017

Trois orientations



- Stratégie climatique
 - Neutralité carbone d'ici à 2050

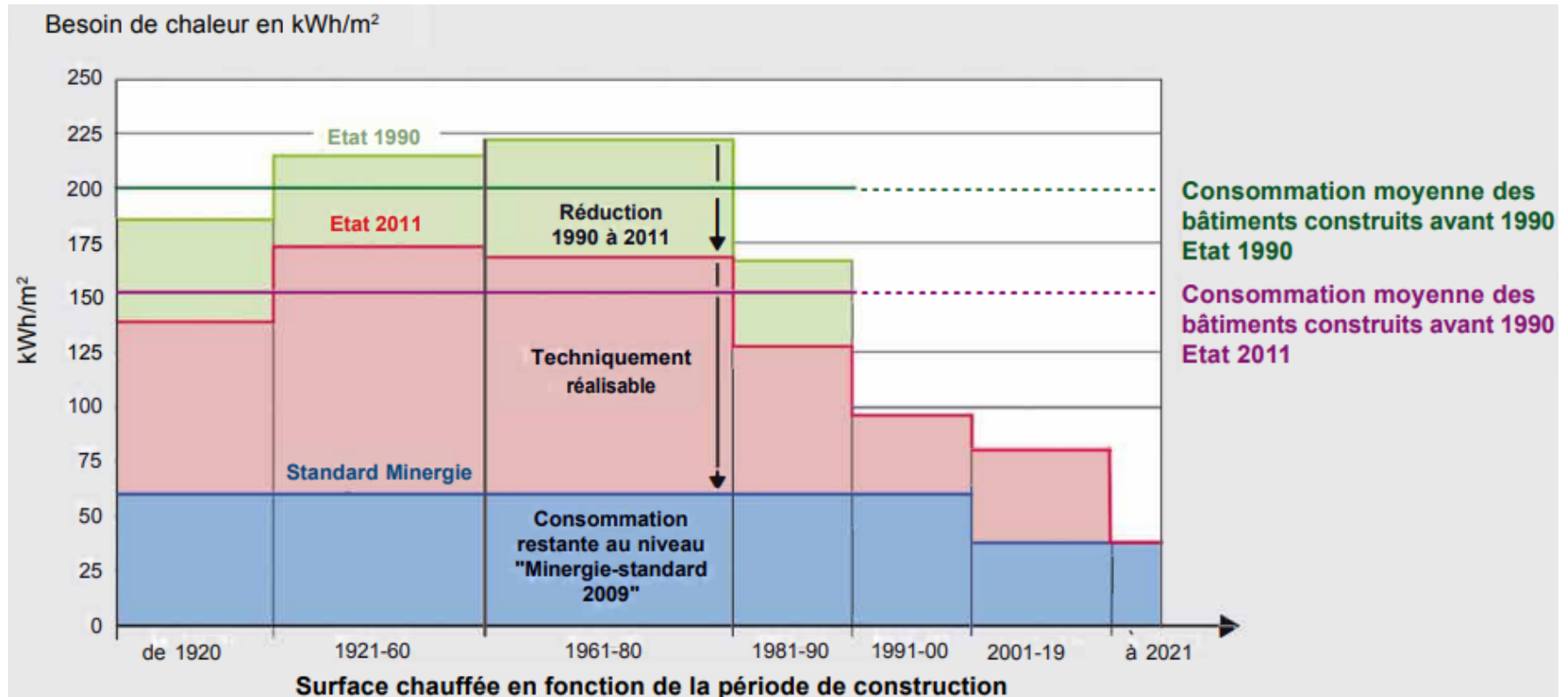
Le domaine du bâtiment – En bref

- Compétence constitutionnelle des cantons
- ~45% de la consommation d'énergie
- ~60% des logements chauffés par des ressources fossiles
- ~60'000 bâtiments à rénover dans le canton
- Moins de 1% de rénovation globale par an
- Le domaine de la rénovation dépasse celui de la nouvelle construction



Le domaine du bâtiment – En bref

Consommation d'énergie des bâtiments existants en fonction de leur époque de construction



Un cadre légal en pleine évolution

notamment s'agissant des bâtiments

Actuellement :

- CH : MoPEC 2014 appliqué dans tous les cantons
- FR : Obligation d'une part ER pour neuf et rénovation
- FR : Remplacement chauffages électriques conditionné
- FR : Solaire PV* obligatoire sur nouvelles habitations

* ou autre production renouvelable

A venir (projets):

- CH : MoPEC 2025 à appliquer dans tous les cantons
 - Obligation ressources renouvelables pour chauffage
 - Obligation solaire PV, y c dans la rénovation
- Dans certains cantons : obligation d'atteindre une certaine classe du CECB

Programme Bâtiments



En bref :

- Concerne spécifiquement la rénovation des bâtiments :
 - Enveloppes thermiques
 - Systèmes de chauffage
- Plus de 125 millions engagés entre 2017 à 2022
- 12 mesures...

dont le soutien au **CECB+**, préconisé pour tous bâtiments devant subir des travaux de rénovation



Changements introduits au 1.1.2023

- Indication des émissions directes de CO₂ depuis le 01.01.2023, classées de A à G
- Indication des émissions de gaz à effet de serre (y compris les processus en amont) sous la forme d'un indicateur, mais sans classification.
- Amélioration considérable de la fonction de recherche des expert·e·s CECB pour les maîtres d'ouvrage

Evaluation



Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

Efficacité énergétique globale

Nouveau

Emissions directes de CO₂

A

C

D



Le CECB

Le produit de base, le CECB, est l'étiquette-énergie officielle des cantons et est constitué d'un document de quatre pages qui indique la performance énergétique d'un bâtiment, d'abord pour son enveloppe, puis pour son efficacité énergétique globale.



Le CECB Plus

Avec le CECB Plus, vous recevez un rapport de conseil complémentaire indiquant des mesures d'améliorations.



Le CECB Nouveau bâtiment

Le CECB Nouveau bâtiment fixe les valeurs cibles pour atteindre l'efficacité énergétique planifiée. Cela influence positivement l'exploitation et l'utilisation du nouveau bâtiment.

Mesures d'accompagnement

MINERGIE®



Famille des labels suisses de construction

Mesures d'accompagnement



L'étiquette-énergie. Le CECB indique la performance énergétique et les émissions de CO₂ d'un bâtiment sur une échelle de sept classes (A-G). Le CECB Plus comprend en plus un rapport de conseil avec des variantes de rénovation.



Certificat attestant du confort, de l'efficacité énergétique et de la contribution à la protection contre le réchauffement climatique d'un bâtiment. Minergie-P/Minergie-A sont encore plus exigeants sur ces sujets tandis que le complément ECO assure des bâtiments encore plus sains et écologiques.



Certificat SNBS-Bâtiment attestant de la durabilité d'un bâtiment tant sur sa planification que sur sa réalisation. Un bâtiment peut obtenir un certificat argent, or ou platine.

Les labels suisses du bâtiment

Minergie et SNBS proposent désormais d'obtenir un certificat au niveau du quartier : Minergie-Quartier et SNBS-Quartier. Des critères liés à l'organisation opérationnelle, la mobilité, la connectivité ou l'aménagement des espaces extérieurs sont prépondérants.

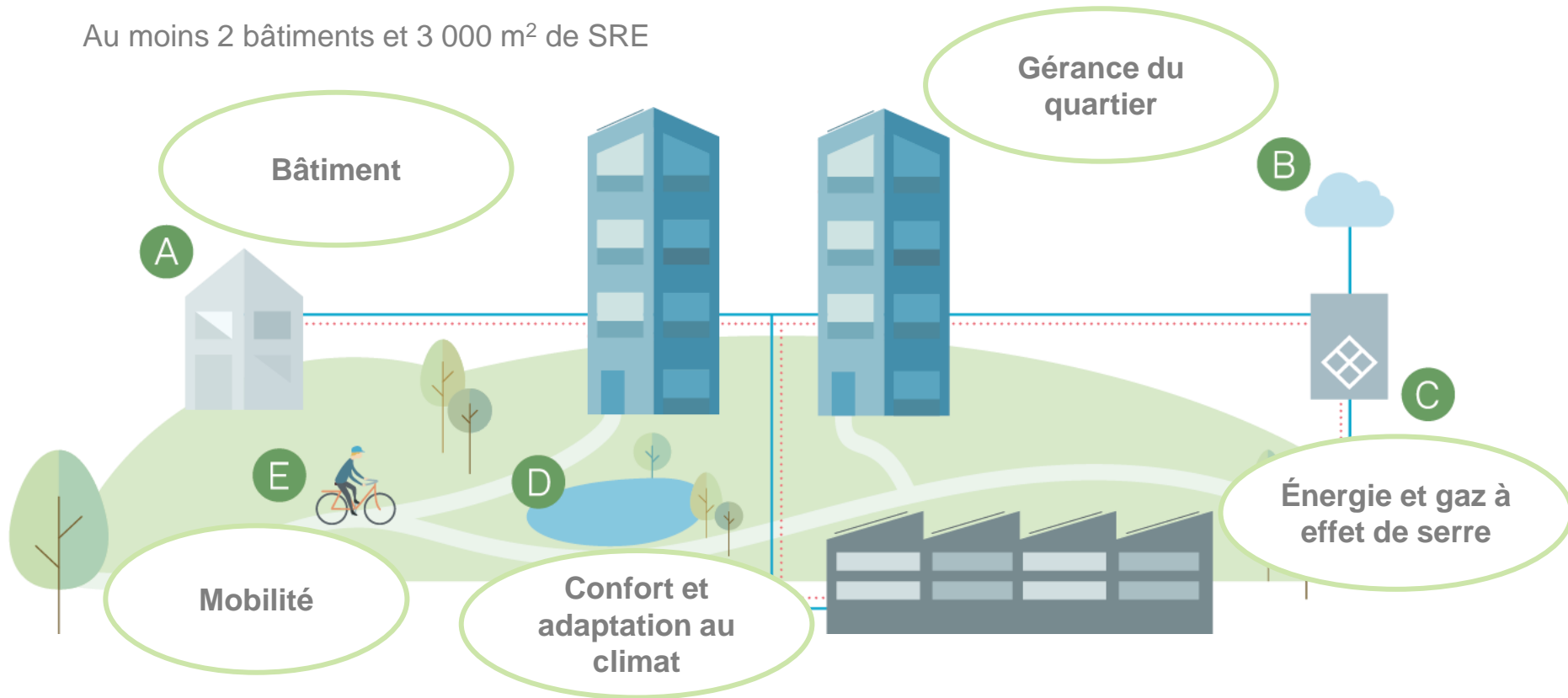


Mesures d'accompagnement



MINERGIE®

Au moins 2 bâtiments et 3 000 m² de SRE



Développement des énergies renouvelables

➤ NOUVEAUTÉ:

Fribourg s'est doté d'une stratégie solaire photovoltaïque (adoptée en août 2023 par le Conseil d'Etat)

2022



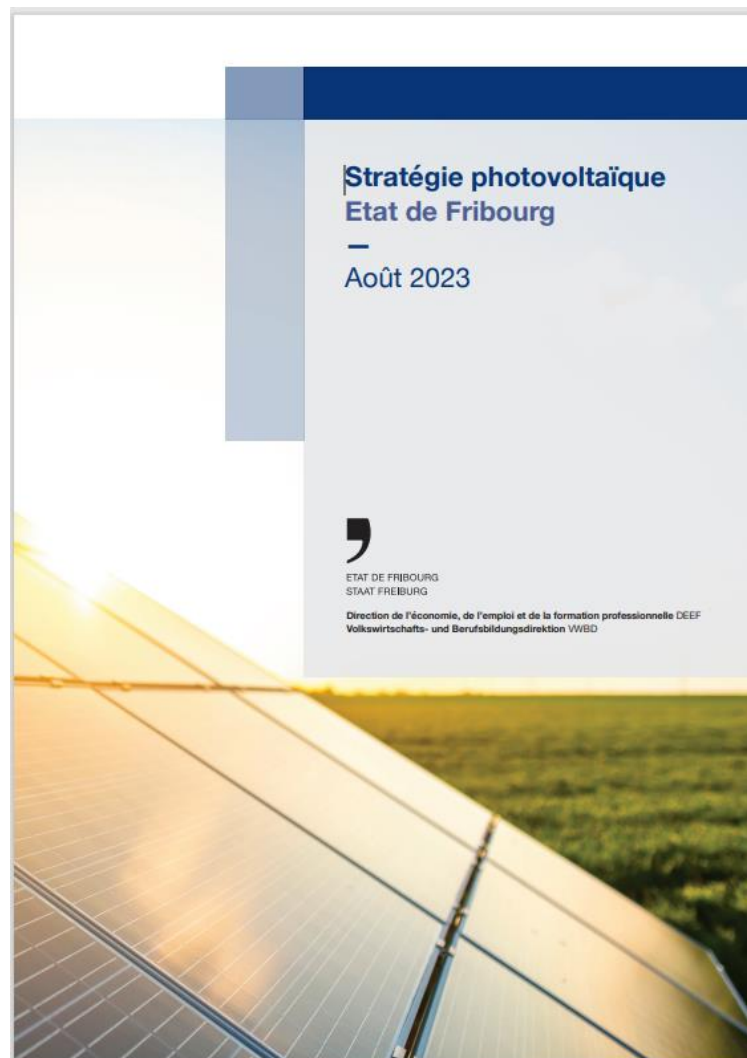
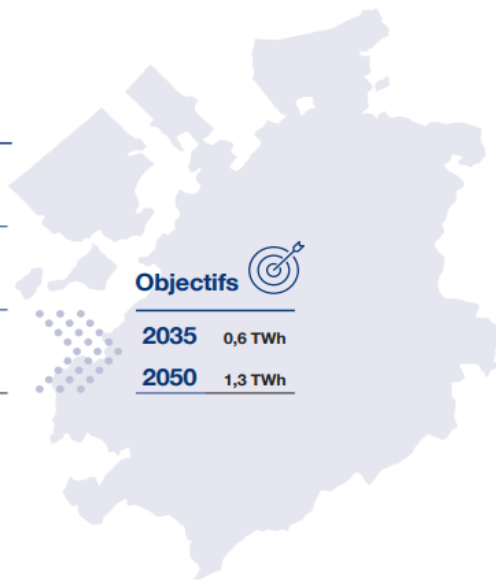
Consommation électrique 1,8 TWh



Part d'électricité solaire 11%

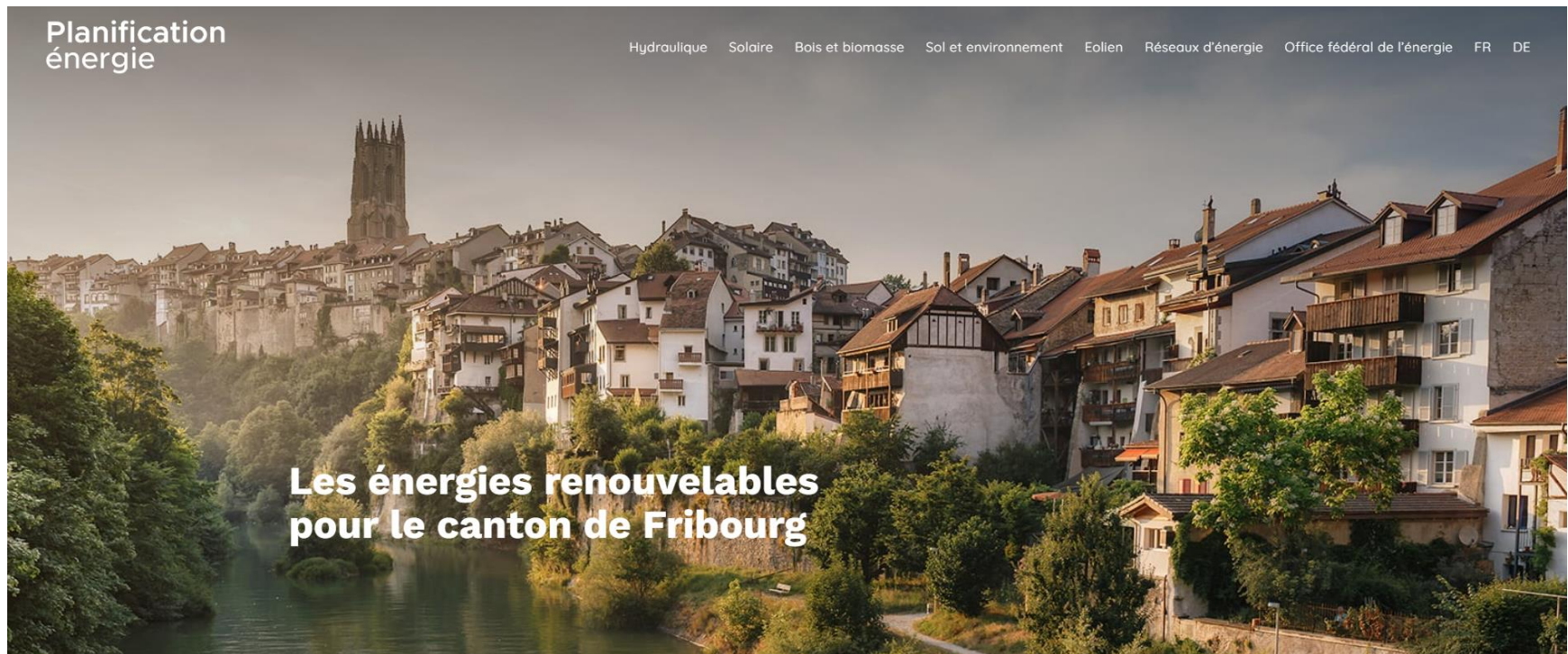


Production d'électricité solaire 0,2 TWh



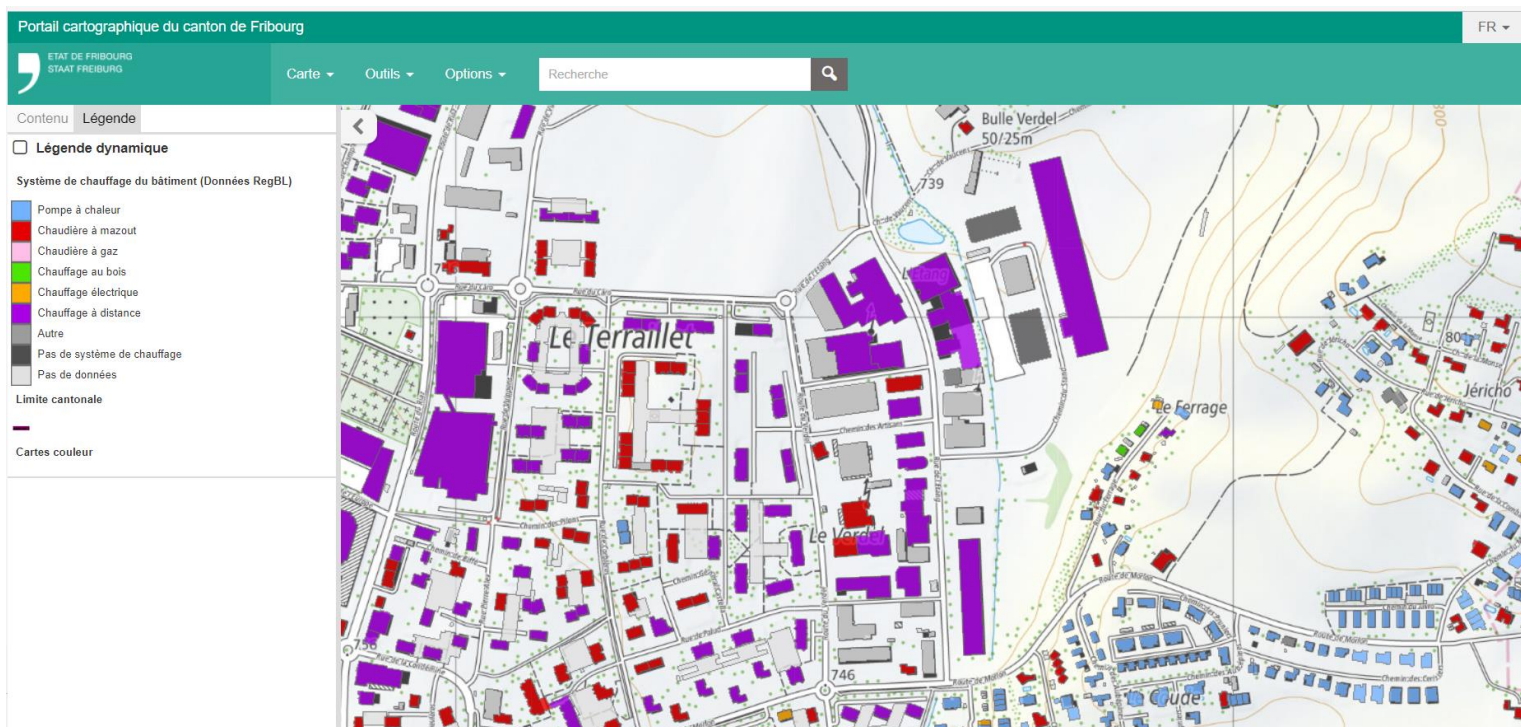
Développement des énergies renouvelables

- Site spécifique sur les énergies renouvelables dans le canton (<https://planification-energie-fr.ch/>)



Portail cartographique: Données «énergie» du RegBL

- Données énergétiques du RegBL sur [thème "Energie"](#) du portail cartographique du canton de Fribourg



Information – Formation - Sensibilisation

- Mandat «Formation continue»
et son agenda



Energie-FR



www.agenda-energie-so.ch

- Soutien particulier à :

energissima

18 AU 21 AVRIL 2024

ESPACE GRUYÈRE, **BULLE**



CENTRE DE COMPÉTENCES EN
RÉNOVATION DES BÂTIMENTS – CCRB

KOMPETENZZENTRUM FÜR
GEBÄUDESANIERUNG – KGS


Conférences «**Rénover son bâtiment**»

- Séances d'information publiques et **gratuites** sur le thème de la **rénovation**
- le programme [Energie-FR](http://energie-fr.ch) propose aux communes d'animer des conférences pour les citoyennes et citoyens sur la rénovation des bâtiments.
- Contacter [Energie-FR](http://energie-fr.ch) pour les détails et éventuellement fixer une date



Conférences «photovoltaïque»

- Séances d'information publiques et **gratuites** sur le thème du **photovoltaïque**
- le programme [Energie-FR](#) propose aux communes d'animer des conférences pour les citoyennes et citoyens sur le solaire photovoltaïque.
- Contacter [Energie-FR](#) pour les détails et éventuellement fixer une date



The screenshot shows the website for 'Energie-FR', a program of continuing education. The page is titled 'Photovoltaïque' and features a diagram of a house with a solar panel on the roof. The diagram labels various components: 'Batterie' (battery), 'Onduleur' (inverter), 'Système de gestion intelligent' (intelligent management system), 'Appareils électroménagers' (appliances), 'Chauffage/ eau chaude sanitaire' (heating/sanitary hot water), 'AC' (air conditioning), 'Réseaux' (network), and 'Mobilité électrique' (electric mobility). The text on the page discusses the benefits of solar installation and provides information about an upcoming information session.

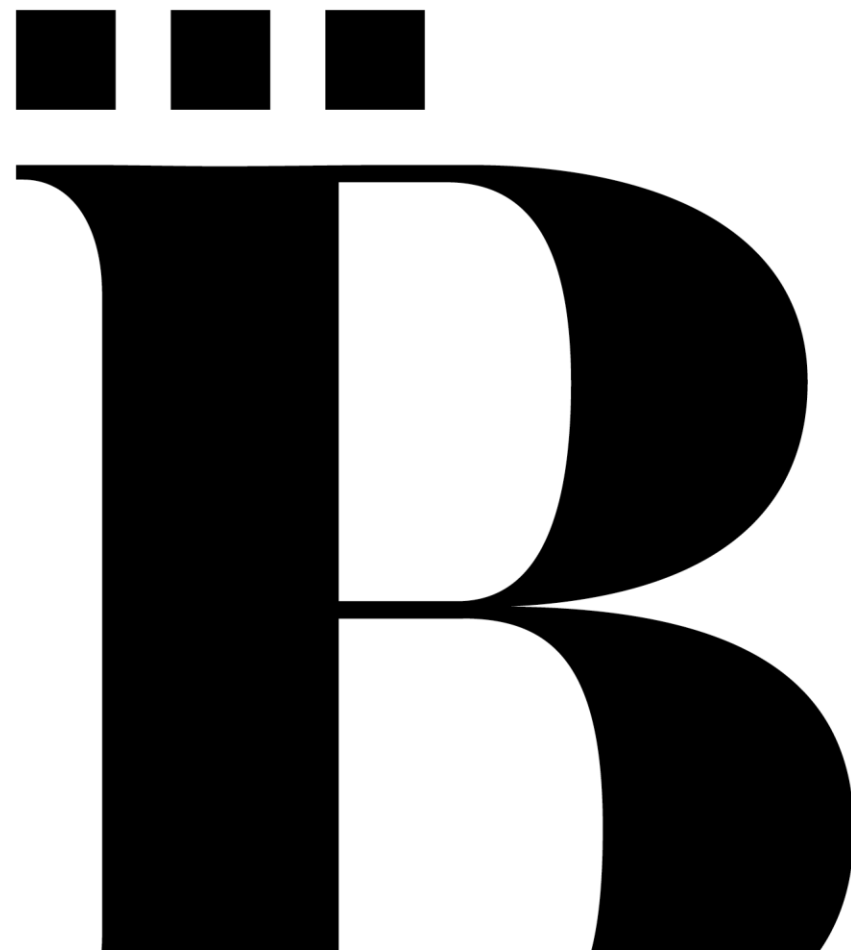
Merci pour votre attention

IMMOBILIER DURABLE : TRAVAUX D'HERCULE ?

Forum du logement – 6 octobre 2023

Philippe Berset, Av., Chef du Service de la Bourgeoisie

B Bourgeoisie
Ville de Fribourg



CONTEXTE



Volonté Ambition projet

Développer comme maître d'ouvrage "public-privé" des logements durables dans le périmètre de la Ville de Fribourg afin de répondre aux enjeux démographiques et de société...



Key messages

- La course à la qualité et durabilité devient une règle d'or avec laquelle il faut composer, mais qu'il s'agit d'apprivoiser pour éviter une surenchère de rattrapage
- Le succès d'un projet durable, c'est toujours plus d'énergie au service de la planification, mais pas à n'importe quel prix



FONCIER, DURABILITÉ ET PLANIFICATION



Foncier, durabilité et planification

- Disponibilité juridique (maîtrise du foncier ; acquisitions)
- Mapping et développement de données
- Stratégies sectorielles (arbitrages)
- Etudes en cours (parties prenantes)



Foncier, durabilité et planification

- Identification parcelle (intégration de critères viabilisation et thématiques centrales)
- Etudes préliminaires (technique et économique)
- Identification des enjeux
- Organisation processus planification
- Intégration ensemble parties prenantes et recherche « meilleure » solution



DÉMARCHE PARTICIPATIVE ET CONCOURS



Participation

- Différents degrés d'activation de démocratie participative (soirée d'information → co-construction)
- Evaluation du degré le plus proportionné aux objectifs visés
- Démarche facultative, mais aucune obligation légale (ancrage)
- Focus éléments-clés
- ✓ Synthèse envoyée
- ✓ Restitution concours
- ✓ Intégration dans le cahier des charges
- ✓ Représentation collège experts/jury
- ✓ Lien avec association quartier

BOURGUILLON PARTICIPE !

Atelier participatif sur le futur projet de logements durables route de Bourguillon

Lundi, 13 septembre 2021
19h00 à 21h30
Suivi d'un apéritif

Salle des brancardiers
rue Eléonore Niquille 2



Diagnostic

(+) - chemins de ballons
- place de jeux
- faune, prodcs de la nature
- calme
- balustrade
- arrêt de bus

Opportunités:

- travaux plus
- Sécurité la route Relativ à l'axe
- Park d'été dans le village / aménageant à l'abri
- Façades + accès → se dans le quartier

(-) Craintes:

- habitat exis + solis
- cohérence nouvelle avec le quartier
- habitat exis + solis
- pollution bruyante
- parking sauvage
- quartier existant
- qualité de vie / confort / sécurité



Restitution

Propositions pour les espaces extérieurs Vorschläge für die Aussenräume



IDÉE 21

Travailler l'intégration
du futur bâtiment au tissu bâti villageois
(densité, hauteur, vues, matérialité)

Das zukünftige Gebäude in die dörfliche
Bausubstanz integrieren
(Dichte, Höhe, Perspektiven, Materialien)

Insérer les futurs espaces
extérieurs dans le réseau de chemins
pédestres et développer de nouveaux chemins
(accès à la forêt, cheminements sécurisés pour les enfants à distance de la route)

Zukünftige Aussenräume in das Fusswegnetz
integrieren und neue Wege schaffen
(Zugang zum Wald, sichere Wege für Kinder mit
Abstand zur Strasse)



Favoriser la multi-
modalité à proximité de l'arrêt de bus
(stationnements vélo, station de car-sharing,
station publifique)

Förderung der Multimodalität in der
Nähe der Bushaltestelle
(Fahrradabstellplätze, Car-Sharing,
Publibike-Station)



Travailler l'intégration
paysagère du futur bâtiment

(intégrer vergers, prairies, essences locales, biodiversité)
Das zukünftige Gebäude in die Landschaft integrieren
(Obstgärten, Wiesen, lokale Baumarten, Biodiversität)



Propositions pour les rez-de-chaussée Vorschläge für die Erdgeschosse

Créer des commerces
de proximité, notamment alimentaires
(produits durables / locaux, éventuellement en
libre-service ou sous forme de petit marché)
Quartierladen einrichten
(nachhaltige/lokale Produkte, ev. Selbstbedienung
oder Marktstand)

Créer des locaux d'activité
(services petite-enfance, services de santé
et bien-être, petite restauration)
Gewerberäumen schaffen
(Kinderbetreuung, Gesundheit & Wohl-
befinden, kleines Restaurant)

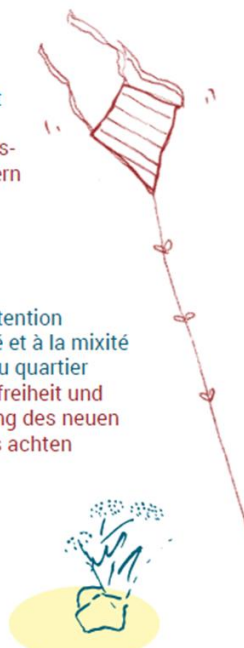
Créer des espaces
de partage et de rencontre
(bibliothèque d'objets pour le jardinage
et le bricolage, co-working, local
communautaire polyvalent)
Räume zum Teilen und für Begegnun-
gen schaffen
(Bibliothek mit Gegenständen für Gartenarbeit
und Heimwerken, Co-Working, multifunktionaler
Gemeinschaftsraum)



Propositions transversales Übergeordnete Vorschläge

Créer des espaces
de rencontre et des espaces favorisant
les échanges intergénérationnels
Begegnungsräume schaffen, die den Aus-
tausch zwischen den Generationen fördern

Faire attention
à l'accessibilité et à la mixité
du nouveau quartier
Auf Barrierefreiheit und
Durchmischung des neuen
Quartiers achten



IDÉE 21

Concours

- Différents degrés d'activation de recherche de la solution
- Etudes préalables (besoins surfaces à usage public / commerces de proximité)
- SIA 142 concours 2 degrés procédure ouverte (adjudication ensemble des phases 31 à 53)
- Critères d'appréciation
 - ✓ Concept urbanistique
 - ✓ Concept architectural (variétés de typologies, flexibilité, etc.)
 - ✓ Concept espaces extérieurs
 - ✓ Concept structurel
 - ✓ Concept développement durable (société, économie et environnement)



Concours

- Concept programme logement : lignes directrices
- ✓ Répartition en % taille souhaitée
- ✓ Conception 4 générations (pièce « joker »)
- Expert certification SNBS bâtiment
- ✓ Pré-check (anticipation des exigences de certification) = sécurité de planification dans toutes les phases

1 Logements					
N°	Nomenclature	qté	surf. m²	total m²	remarques
		<i>Remarques préalables : hauteur d'étage min. 250 cm pour les appartements.</i>			
SU	Appartements de grande taille			60%	de la SU des logements
1.1	Appartements 5.5 poes		115-125		Configuration selon ch. 27
1.2	Appartements 4.5 poes		90-100		Configuration selon ch. 27
SU	Appartements de taille moyenne			30%	de la SU des logements
1.3	Appartements 3.5 poes		70-80		Configuration selon ch. 27
1.4	Appartements 2.5 poes		55-60		Configuration selon ch. 27
SU	Appartements de petite taille			10%	de la SU des logements
1.5	Appartements 1.5 poes		30-35		Configuration selon ch. 27, pièce « joker »
SU	Caves / services				
1.6	Caves		6		1 cave par appartement. Peuvent se situer dans l'abri PC obligatoire et/ou dans l'abri PC communal
1.7	Abri PC obligatoire	1	80	80	Prévu pour env. 70 places. Le nombre de place se calcule au 2/3 du nbre total des pièces des appartements. A concevoir selon ITAP 1984, haut. min. 2.5 m.
1.8	Local conciergerie / nett.		15		A répartir selon le projet, mais au min. 1 local par bâtiment
1.9	Local poussettes / rgmt		15		A répartir selon le projet, mais au min. 1 local par bâtiment

Thèmes	Critères	Indicateurs	T	Appréciation de l'état du projet
Société Planification et groupes cibles	103 Diversité	103.1 Densité d'occupation		Le projet affirme répondre aux exigences du programme. Les circulations publiques comme privées étant limitées, les surfaces par personne sont optimisées. Le rapport entre les surfaces de plancher et le nombre de personnes est estimé à 63,7m²/personne selon l'outil de calcul SNBS - il faudra porter une attention au résultat du calcul exact. (SRE/personne)
		103.2 Offre en infrastructures dans le quartier		Un petit espace public en lien avec les locaux de vente et de partage d'objets prend place judicieusement à l'entrée du quartier le long de la route, avec suffisamment de dégagement pour imaginer des activités se prolongeant sur l'extérieur. Des affectations complémentaires intéressantes sont proposées, comme l'intégration d'un bistrot avec une terrasse. Un cheminement public longeant le quartier au sud est proposé avec un ensemble de fonctions (stock pour les activités du quartier, parking vélos, déchets, équipements de jeux, etc.) et se prolonge de façon intéressante jusqu'à l'extrémité nord ouest de la parcelle. Le degré de privacité de ces espaces et équipements devront être clarifiés.
		103.3 Construction sans obstacles		L'ensemble des circulations et les espaces intérieurs semblent globalement répondre aux exigences de la norme SIA 500, sauf certaines salles de bains du projet dont les entrées et armoires accolées posent problème en l'état. Les chemins principaux seront revêtus d'asphalte, favorisant la mobilité des PMR. Le cheminement proposé depuis le parking en bas du quartier permettant de rejoindre les appartements est un peu long, faisant tout le tour du projet. Un accès à l'ascenseur pourrait être favorable. Une longue pente permet de prolonger le nouveau chemin jusqu'à la route en aval au nord ouest de la parcelle, sans obstacles. La pente risque toutefois d'être élevée pour une utilisation aisée par les PMR. Aucune mesure complémentaire aux exigences de base n'a été explicitée.
Utilisation et aménagement des espaces	104 Espaces semi-publics	104.1 Offre en espaces intérieurs semi-publics		Une salle polyvalente à disposition des habitants est proposée à l'opposé des surfaces publiques, ce qui affirme son caractère semi-public. Les espaces communs sont aménagés pour favoriser la flexibilité d'usage répondant aux besoins variés. Des types d'activités sont suggérés. Les locaux vélos intérieurs sont idéalement situés aux RDC de chaque bâtiment, proche des circulations verticales. Les buanderies en toiture ne semblent pas être facile d'accès pour l'ensemble des habitants. Il serait intéressant d'étudier une option avec des escaliers extérieurs se prolongeant en sous-sol pour accéder aux différents espaces de manière continue et libérant ainsi les deux espaces prévus initialement aux RDC pour une autre utilisation.
		104.2 Offre en espaces extérieurs semi-publics		Les coursives de distribution sont toutes orientées vers la place centrale et participe à son animation. Elles sont décrites comme des lieux de vie appropriées et renforcent le sentiment d'appartenance. La place publique centrale joue un rôle important pour le projet. Elle est aménagée et équipée pour stimuler la dynamique

“PRIX” DE LA DURABILITÉ



Rencherissement

- Phase de planification : rencherissement CFC 1 (pouvant aller en général jusqu'à 10, voire 15%, des coûts du projet)
 - ✓ AMO démarche participative : env. 0,2%
 - ✓ Concours : env. 2,5%
 - ✓ Accompagnement BAMO général et spécialiste développement durable : 0.3%
 - ✓ Etude Office fédéral du logement : rapport avec l'aménagement du territoire
- Phase de réalisation : rencherissement coûts habituels CFC 2 (estimation min. de 4 à 6% pour une certification Minergie P-Eco + SNBS)
- Phase exploitation : facteurs coûts inconnus (formation spécifique maintenance, durée de vie des technologies, mise à jour des systèmes, etc.)



Risque financier accru avant l'octroi d'un permis de construire!
Marge à la mise en service a diminué depuis 10 ans (env. 30% à max. 10%)

“In-stabilité”

Paramètres d'ordre financier et économique

- Hausse des coûts de la construction (inflation : + 4% entre avril 2022 et avril 2023)
- Hausse des taux hypothécaires (doublement en 10 ans)
- ✓ Hausse des coûts annuels de financement de plus de 70%
- ✓ Stabilisation attendue des coûts de refinancement
- Perspective de croissance des loyers (a minima consolidation)
- Interventions politiques (demande de blocage des loyers selon taux directeur / initiative et référendum)
- Nouveau calcul de rendement abusif (jurisprudence du TF)
- Loyers existants sont plus bas que la moyenne des loyers du marché

“In-stabilité”

Autres paramètres

- Limitation nouvelles zones à bâtir (contexte LAT et redimensionnement/densification)
- Difficultés administratives malgré amélioration processus / ralentissement activités de planification
- Droit d’opposition : entre démocratie et «abus»
- Fléchissement de l’offre en logements locatifs
- Contexte de démographie croissante
- Taux de vacance a diminué (1,31% en 2022 en CH ; 0,5% dans les centres): quid équilibre/pénurie ?
- Rotation basse malgré pression nouveaux logements / logements pas adaptés aux besoins
- Réflexion politique amorcée : adaptation système(s) législatif(s)
- Facilitation des procédures de construction
- Renforcement des mécanismes d’incitation (par ex. subventions)?
- Table ronde et révision (partielle ou totale) du droit du bail

CONSTATS ET PERSPECTIVES



Quand durabilité rime avec opportunité

- Durabilité comme reflet des enjeux et adéquation avec
 - ✓ Exigences des usagers (locataires ou exploitants) ou acquéreurs
 - ✓ Exigences par les prêteurs (banques, assurances, autres)
 - ✓ Exigences par les autres parties prenantes (par ex. associations)
 - ✓ Exigences par les autorités compétentes (planification)

- Démarche de qualité durable comme source
 - ✓ Attractivité du projet / état locatif solide
 - ✓ Maintien de la valeur dans la durée
 - ✓ Adaptation face aux correctifs du marché

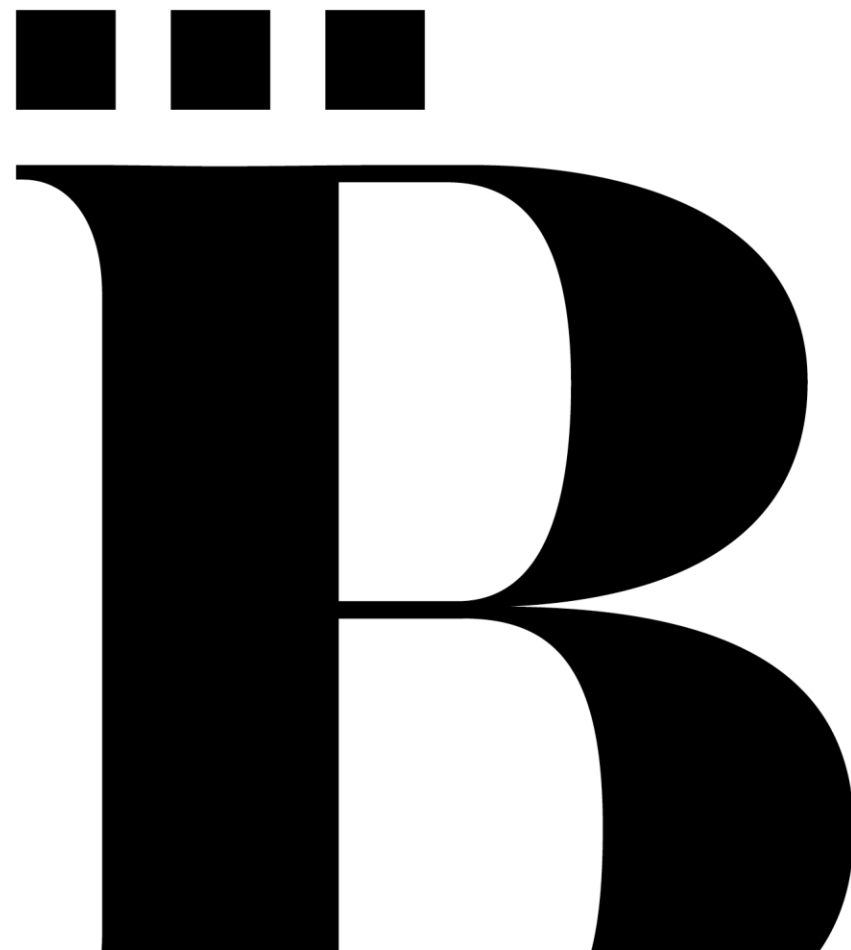


...mais aussi avec proportionnalité

- Plus de retour en arrière : mieux planifier et construire autrement (nouvelles étapes à inclure)
- Construire autant durable que possible, mais autant raisonnable que nécessaire
 - ✓ Viser une exemplarité (labellisation) comme acteur d'un changement, mais sans en faire un dogme
 - ✓ Modèle constructif équilibré à trouver (selon capacité, taille des systèmes et évolution des innovations)
- Accepter que le risque constitue une part inhérente à tout projet
 - ✓ Limitation selon besoin ou potentiel de valorisation (diversification)
 - ✓ S'enrichir et évoluer grâce aux retours d'expériences

MERCI DE VOTRE
ATTENTION

B Bourgeoisie
Ville de Fribourg





ECO QUARTIER DE L'ANCIENNE PAPETERIE



La certification SEED

ECO QUARTIER
DE L'ANCIENNE
PAPETERIE

LES SIX PRINCIPES DE LA CERTIFICATION

1. CLIMAT PRÉSERVÉ
2. BIODIVERSITÉ RÉGÉNÉRÉE
3. ÉCONOMIE CIRCULAIRE
4. GOUVERNANCE PARTAGÉE
5. QUALITÉ DE VIE ATTRACTIVE
6. CULTURE VALORISÉE



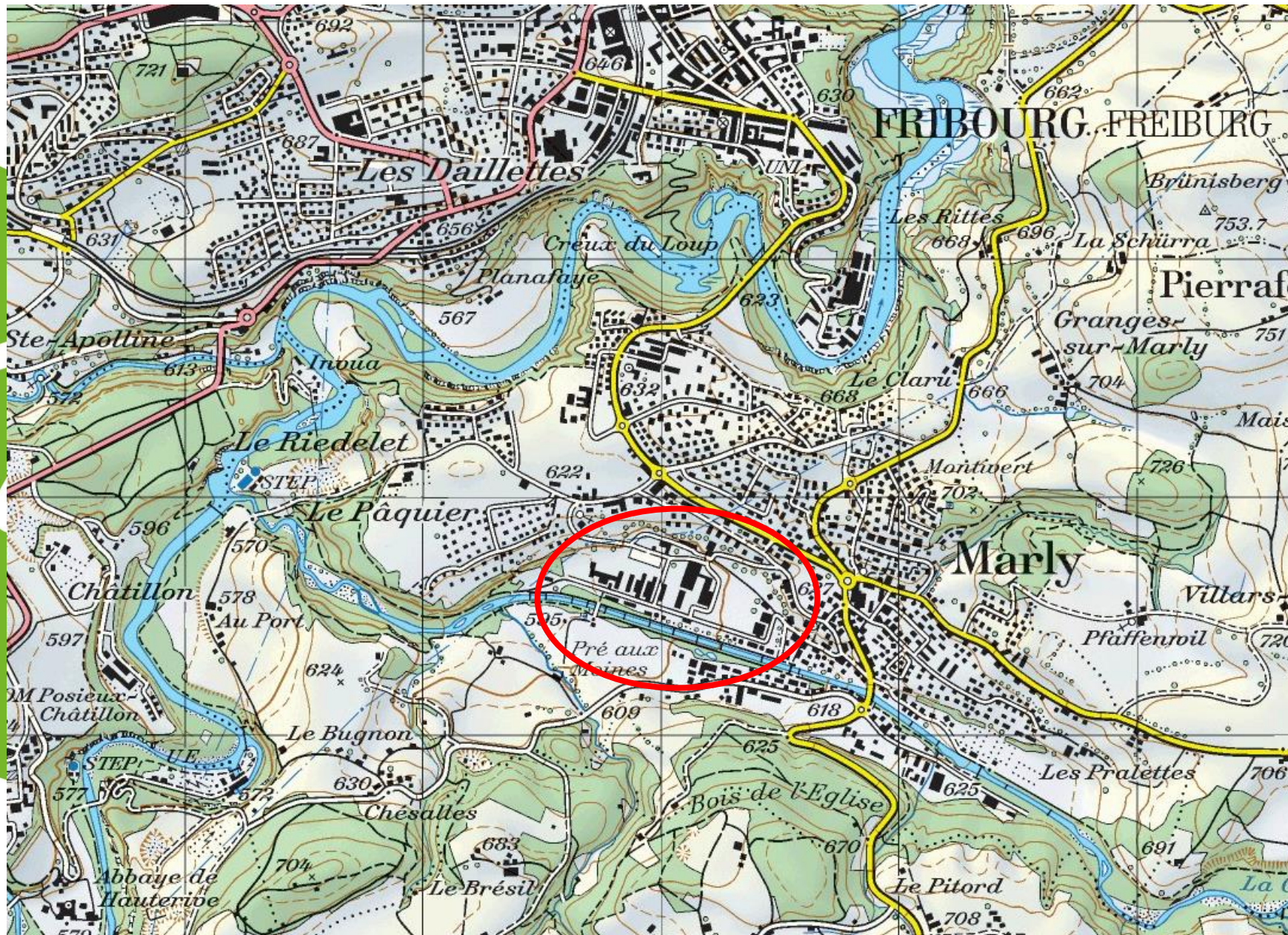
Chaque principe se décline en 5 objectifs, la certification se joue donc sur 30 indicateurs

Un processus continu de certification de quartier



* 2,50 CHF/m2/an calculés sur la base de la surface de référence énergétique (SRE) – dont 1,70 CHF pour la trésorerie de quartier et 0,80 CHF pour l'Association

R
E



IER
NNE



La surface du MIC représente environ 5% de la surface totale de la commune mais près de 16% de la surface construite en 2020.

Chronologie

Date	Etape
2013	Faillite d'Ilford Imaging (200 emplois) 370'000 m ²
2014	Rachat du site
2015-2017	Elaboration du PAD (plan de quartier)
2016	Révision PAL partielle en cours en // révision complète
2019	Entrée en force du PAD
2021	Entrée des premiers habitants

RTIER
ENNE

Répercussions en termes d'habitants et d'infrastructures

- **Population 2020: ~8500 habitants**
- **Projet total(2027): 2200 habitants et 1500 emplois**
- **A ce jour le quartier compte ~600 habitants et 600 emplois**
- **Augmentation d'environ 25% des habitants !!!**
- **Conséquences en termes d'écoles: ~ 200 élèves**
- **Eau potable: ~500 m3/jour**
- **Epuration: ~3000 eq/h**

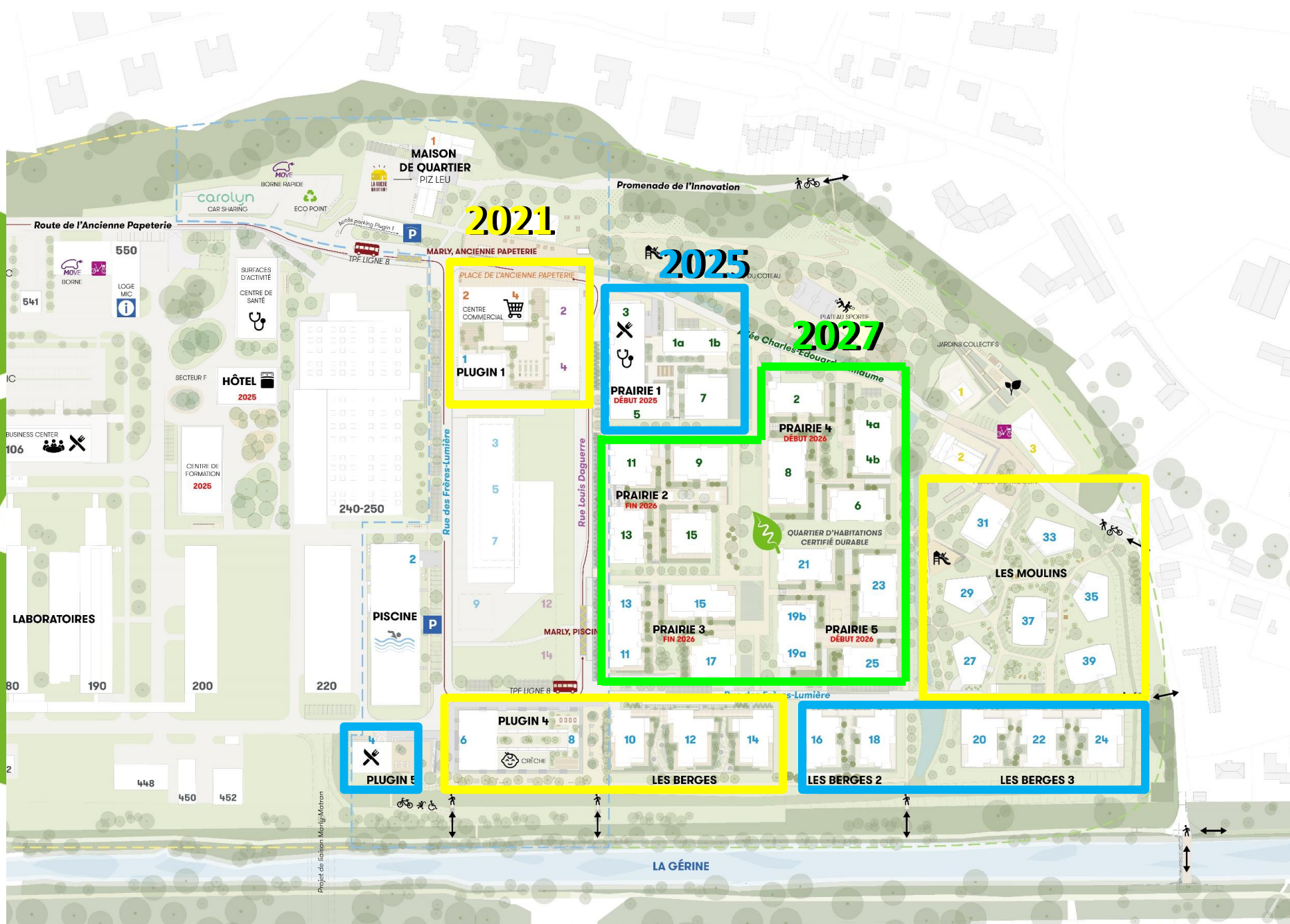
Répercussions en termes d'environnement

- MIC = cité interdite depuis 70 ans
- Augmentation de 25% de la population
- Gestion du trafic
- Solution durable???



Une certification durable était donc indispensable

ECO QUARTIER
DE L'ANCIENNE
PAPETERIE



ER
NE

Avantage de la convention SEED pour la commune

1. Dans le contexte de la densification du bâti, une convention SEED assure une vision durable de la réalisation et de l'exploitation du quartier
2. Elle permet d'atteindre voir de dépasser les objectifs énergétiques des stratégies communale, cantonale et/ou fédérale
3. Elle assure un suivi des indicateurs sur le long terme
4. Elle permet de partiellement s'affranchir des changements politiques qui pourraient édulcorer les objectifs fixés

Rôle de l'activation de quartier

- **Suivre les objectifs SEED définis au départ et les ajuster en cas de besoin**
- **Favoriser les contacts entre les habitants**
- **Participer à l'association de quartier**
- **Coordonner les animations dans le quartier**
- **Faire le lien avec SEED**

ETE 2017



TIER
NNE

**Août
2023**



ER
LE

Surface totale: 370'000 m² Campus technologique: 235'000 m² Habitat: 135'000 m²

Campus technologique

Laboratoires
Industrie
Artisanat
Bureaux
Centre d'affaires

Loisirs – Culture – commerces



ECO QUARTIER
DE L'ANCIENNE
PAPETERIE

Logement
Services publics

SEED
next generation living



ER
NE



Questions ?
ECO QUARTIER
DE L'ANCIENNE
PAPETERIE



Wohnforum vom 6. Oktober 2023
ASTA-Areal



Ziele der Bevölkerung und der Gemeinde

- **Wohnen im Alter & Wohnen mit Dienstleistungen**
- Stärkung des Dorfkerns von Tafers
- Raumbedarf der Gemeinde decken
- Raum für Begegnungen zwischen den Generationen schaffen

Studienauftrag SIA 143

- 4 Architekturbüros
- Teilnahmeentschädigung
- Nachhaltige und innovative Lösungen für die Überbauung des Areals
- Grundlage für die zukünftigen Bauprojekte und DBP
- **Gewinner wird gekürt, jedoch ohne Nachfolgeaufträge**

Beurteilungsgremium

- Fachpreisgericht
Pascale Bellorini, Architektin, Gabriela Mazza, Architektin, Simon Schöni, Landschaftsarchitekt, Denise Roth-Zeltner, Verkehrsplanerin
- Sachpreisgericht
Urs Kolly, Geschäftsführer Pflegeheim Maggenberg, Markus Mauron, Yves Bürdel
- **Expertin und Experte**
Judith Camenzind Barbieri, Expertin Wohnen im Alter, Hans-Ulrich Baumgartner, Amt für Kulturgüter

Zielvorgaben

- Aufwertung des Dorfzentrums
- Integration in den bestehenden Dorfcharakter
- Aussenräume
- Verkehr und Mobilität
- Erfüllung Raumprogramm

Eingeladene Planungsteams



BRÜLHART DUCRET



hb architekten

LVPH

WINKELMANN | ARCHITEKTEN



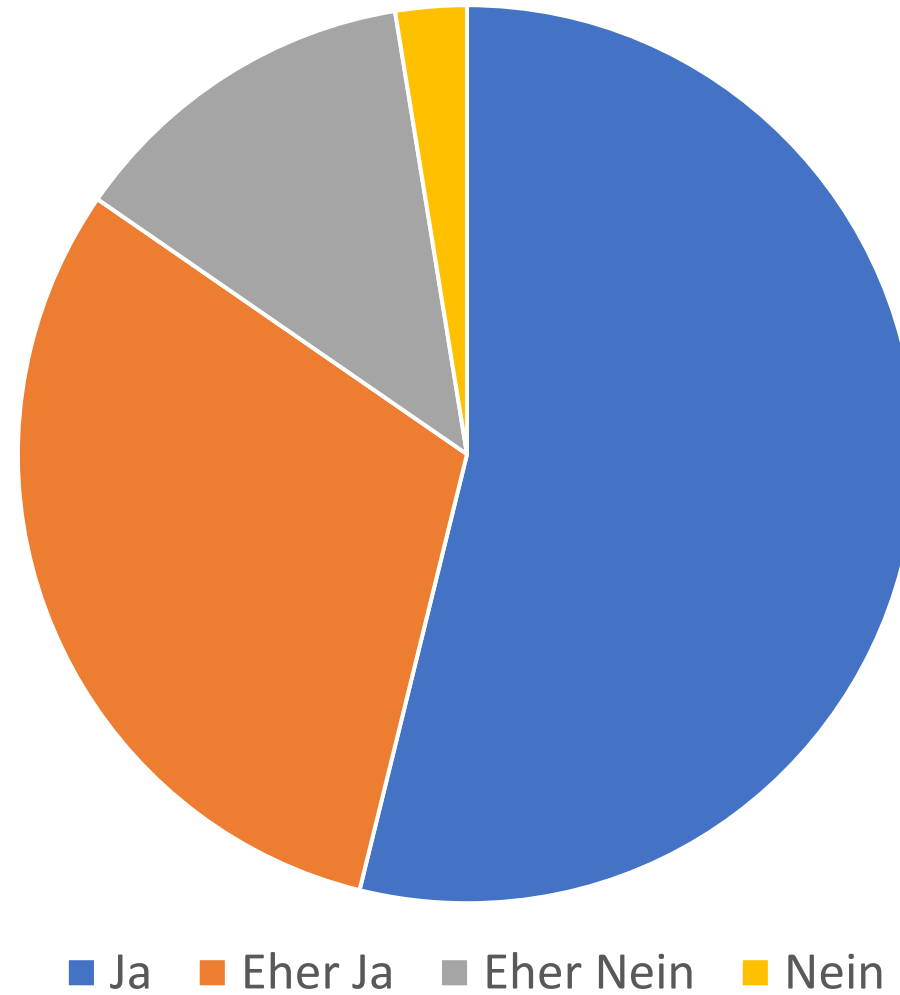




Würdigung

- Bindeglied in den dörflichen Kontext
- Überzeugende Dorferweiterung
- Erlebnisreiche Abfolge von Gassenräumen, Höfen und Plätzen
- Entstehung eines Hofes für ein lebhaftes Zusammenleben
- Nachhaltiger und schonungsvoller Umgang mit dem Terrain
- Hohe, aber verträgliche Dichte
- Stimmungsvolles Projekt

Wurden die Ziele mit dem Siegerprojekt erfüllt?



Wer wird Investor der Alterswohnungen?

