



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question Demierre Philippe / Bertschi Jean

2019-CE-40

Ancienne usine Tetra Pak de Romont : quel avenir ?

I. Question

Après la fermeture de l'usine Tetra Pak, à Romont, et le licenciement de plus de 200 collaborateurs et collaboratrices, l'Etat de Fribourg a décidé d'acheter le site le 1^{er} avril 2017.

Le prix d'achat pour le terrain et le bâtiment qui a été accepté par le Grand Conseil a atteint 21 millions de francs.

Le Conseil d'Etat a dit à l'époque qu'il s'en servirait pour mener une politique foncière active dans le cadre de sa promotion économique. Cet achat devait permettre d'attirer de nouvelles activités industrielles créatrices d'emplois sur ce site phare du canton pour permettre aux nouveaux habitants de trouver une place de travail à proximité de leur domicile.

La valorisation de ce site était prévue pour des locations partielles.

Le Conseil d'Etat a dit qu'à terme, les futurs locataires pourraient probablement prendre le contrôle du site.

Une société locataire, PharmaFocus, grossiste bâlois pour les pharmacies, dont le développement dans le canton risquait d'être remis en question par l'incertitude quant au futur du site, s'est installée sur ce site de l'ancienne usine en 2014, annonçant 200 nouveaux postes à Romont en 5 ans.

Un tel investissement pour le canton mérite que l'on trouve rapidement des solutions car les bâtiments qui ne sont plus de première fraîcheur vont encore rapidement perdre de leur valeur et de leur attractivité.

Questions :

1. Qu'en est-il à ce jour de l'utilisation de ce site ?
2. Quels sont les locataires actuels ?
3. Quels ont les projets aboutis ?
4. Quels sont les projets à venir ?
5. Quelles sont les retombées économiques de ce site ?

27 février 2019

II. Réponse du Conseil d'Etat

A titre préliminaire, le Conseil d'Etat rappelle que l'Etat de Fribourg a racheté ces dernières années plusieurs sites industriels à vocation de promotion économique :

- > le site de Fribourg, zone industrielle *Cardinal* : il a été acheté en mars 2012 à parts égales avec la Ville de Fribourg via une société simple créée pour l'occasion, avec transfert de propriété au 30 juin 2012 ;
- > le site de Romont, zone industrielle *La Maillarde* (ex Tetra Pak) : il a été acheté en septembre 2016 ([Message 2016-DEE-29](#)) avec transfert de propriété au 1^{er} avril 2017 ;
- > les sites de St-Aubin, zone industrielle *La Petite Glâne* et de Marly, *Pré-aux-Moines* (anc. Elanco) : ils ont été achetés en décembre 2016 ([Message 2017-DAEC-6](#)) avec transfert de propriété au 1^{er} juin 2017.

Si le site de *Fribourg* fait l'objet d'un développement spécifique via Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, société anonyme dont les actionnaires paritaires sont l'Etat et la Ville de Fribourg, l'exploitation des sites de *Romont* et de *St-Aubin/Marly* a été mise sous la responsabilité de la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE) et la gestion confiée à la Promotion économique (PromFR), avec le soutien technique du Service des bâtiments (SBat). Cette solution transitoire tenait compte d'une mise en service rapide de l'établissement cantonal de promotion foncière (ECPF) prévu par la nouvelle loi sur la politique foncière active (LPFA). La PromFR avait également pour tâche d'assurer la promotion des sites, tout en tenant compte de l'offre globale existante dans le canton afin d'éviter toute distorsion de concurrence. Le site de Romont présente certaines spécificités qui le rendent particulièrement attractif pour la réalisation de projets à forte valeur ajoutée, par exemple dans le domaine biotech. Avec l'aide du Biofactory Competence Center (BCC), la PromFR a ainsi ciblé diverses sociétés actives dans les domaines susceptibles de s'y implanter. Certains projets n'ont pas abouti, d'autres sont toujours en suspens, mais cette démarche a permis dans tous les cas de valider l'intérêt des activités biotech pour le site et, partant, de légitimer la stratégie poursuivie tout en mettant en évidence la difficulté de convaincre des entreprises internationales qui relèvent l'éloignement des grands centres et craignent des difficultés pour attirer du personnel qualifié. Depuis février 2019, le Secrétariat général de la DEE a repris à son compte la gestion des sites industriels propriété de l'Etat, dont celui de Romont et ceci jusqu'à la création d'un établissement autonome de droit public en charge de la gestion des sites en question. Un projet de loi pour la création de ce dernier vient d'être transmis au Grand Conseil.

Parallèlement, la DEE a mandaté l'entreprise Vistonia SA afin de proposer une vision et une stratégie de développement du site de St-Aubin en adéquation avec la stratégie agro-alimentaire et biomasse du CE en cours d'élaboration. Pour ce qui est du site de Romont, un mandat a été attribué à l'entreprise Groupe E Greenwatt SA afin d'étudier un concept énergétique pour l'alimentation en chaud et en froid et éventuellement d'autres ressources (eau, air comprimé, etc.) qui seraient nécessaires aux activités prévues dans les bâtiments sur le site de *La Maillarde*, à Romont.

Cela étant dit, le Conseil d'Etat peut répondre comme suit aux questions des députés Demierre et Bertschi :

1. *Qu'en est-il à ce jour de l'utilisation de ce site ?*

Une partie des bâtiments est aujourd'hui louée à l'entreprise *PharmaFocus*. Ce locataire faisait partie de l'objet de la vente ; le contrat de bail a ensuite été renégocié en vue de sa reconduction de sorte à apporter davantage de flexibilité aux deux parties en fonction de l'évolution du site et de leur modèle d'affaire. Actuellement le contrat court jusqu'à fin 2023 et permet aussi bien une résiliation durant cette période qu'une prolongation à l'échéance de celle-ci.

Une autre partie vient d'être mise à disposition de la Direction de l'instruction publique et des sports (DICS), respectivement au Service des bâtiments afin d'y stocker de manière provisoire les livres actuellement situés dans les bâtiments historiques de la *BCU*, bâtiments qui demandent une intervention urgente. Les surfaces dédiées à la *BCU* sont concentrées dans les bâtiments TPR2 et TPR3, à l'ouest du site, directement dans le prolongement des locaux de *Pharmafocus*. Cette utilisation transitoire ne correspond pas à la finalité d'exploitation du site ; elle répond à un besoin urgent et immédiat de l'Etat propriétaire. Toutefois, en cas d'intérêt d'une entreprise à forte valeur ajoutée pour les locaux qui seront occupés par la *BCU*, cette dernière s'est engagée à libérer les surfaces dans un délai de 12 mois.

Au nord, la bande de terrain sise de l'autre côté de la voie ferroviaire industrielle qui dessert le site et relie les réserves d'ArmaSuisse à la gare de Romont a été vendue ce printemps à *EFSA SA*, entreprise active dans le matériel ferroviaire, parallèlement à l'achat par l'Etat de la ligne entre les voies CFF et le site. L'arrivée de *EFSA SA* sur le site de la Maillarde permettra de sécuriser l'accès du site au réseau ferroviaire de même que de sécuriser son exploitation. Il permettra aussi de réaliser un nouvel accès marchandises commun pour l'ensemble du site, par train et par poids lourds, ce qui contribue à la valorisation du nouveau site.

Finalement, toute la partie *Est* du site, qui regroupe les bâtiments les plus intéressants pour une implantation rapide d'entreprise, reste ainsi libre et immédiatement disponible. La *PromFR* poursuit donc activement ses efforts en vue de la valorisation du site dans des domaines créateurs de valeur et d'emplois.

2. *Quels sont les locataires actuels ?*

3. *Quels sont les projets aboutis ?*

4. *Quels sont les projets à venir ?*

S'agissant des questions 2 à 4, le Conseil d'Etat s'en réfère à ses remarques préliminaires et à sa réponse à la question 1.

5. *Quelles sont les retombées économiques de ce site ?*

Les loyers actuels permettent de couvrir une grande partie des charges d'exploitation liées au site. Quant à l'entreprise *EFSA*, les conditions de la vente ont permis de pérenniser l'entretien et la maintenance de la ligne ferroviaire industrielle qui relie le site aux voies CFF ainsi que les différentes voies sur le site puisque l'Etat bénéficie en la matière de l'expertise et du savoir-faire de cette entreprise active dans le domaine.

La société compte de plus 97 emplois, dont une trentaine sera transférée à Romont lorsque le bâtiment sera prêt.

Pharmafocus comptait pour sa part 58.3 équivalents plein temps (EPT) au 31 décembre 2018.

L'implantation de la BCU sur le site n'apportera pas ou peu de retombées économiques (4 EPT). Elle permettra toutefois de financer certaines infrastructures nouvelles susceptibles d'être utiles à de futurs utilisateurs. Il est également essentiel de rappeler que cette activité est provisoire et que les locaux seront libérés en cas d'intérêt de la part d'un projet à plus forte valeur ajoutée.

Pour rappel, l'Etat de Fribourg avait décidé de se porter acquéreur de ce bien afin d'éviter que ces locaux, de grande qualité pour les activités industrielles, ne fassent l'objet de spéculations immobilières ou qu'ils soient utilisés principalement pour des activités à faible valeur ajoutée. En réservant ces locaux pour des activités à plus forte valeur ajoutée, le Conseil d'Etat est donc fidèle à ses objectifs.

24 juin 2019