Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire
—
Question Thévoz Laurent, reprise par Sylvie Bonvin-Sansonnens 2018-CE-114
Mise en œuvre du business plan de blueFACTORY

I. Question

Le conseil d'administration de blueFACTORY SA a pris récemment des décisions importantes pour le futur du site et de son développement. Je pense en particulier :

> Au report à des temps meilleurs de la rénovation de la Halle Grise
> A l'engagement d'un manager culturel
> Au rapatriement du pavillon NeighborHub
> A la construction du bâtiment du SLB
> Ainsi que celle du bâtiment B attenant.

Avec le retard pris pour l'approbation du plan d'affectation cantonal (PAC) et de sa mise en œuvre, ces différents éléments interfèrent logiquement sur la mise en place du quartier d'innovation blueFACTORY ainsi que sur les initiatives et les projets de la SA responsable de la mise en valeur du site.

Le Grand Conseil a adopté, le 14 juin 2016, un décret par lequel il accordait un prêt remboursable de 5 millions à la société blueFACTORY SA. Un montant similaire a été mis à disposition par la commune de Fribourg, l'autre propriétaire du site. Ces deux contributions, cumulées, de 10 millions ont été mises à disposition de la SA sur la base d'un business plan.

Je souhaiterais, dès lors, disposer d'éléments d'appréciations pour pouvoir suivre - dans le cadre de mon mandat constitutionnel de député et en raison des modifications intervenues (voir plus haut) - la bonne mise en œuvre du business plan de blueFACTORY SA.

Dès lors, je demande au Conseil d'Etat qu'il obtienne du conseil d'administration de blueFACTORY SA des réponses aux questions suivantes :

1. Les hypothèses sur lesquelles a été élaboré le business plan sont-elles toujours valables et permettent-elles de penser que sa mise en œuvre atteindra les objectifs financiers visés dans les délais définis ? Si oui, quand sa version définitive a-t-elle été adoptée par le conseil d'administration ?
2. Si non, quelles sont les principaux facteurs qui sont intervenus et quelles pourraient en être les conséquences en termes financiers et de délais ?
3. Dans quelle mesure les facteurs suivants pourront-ils être pris en charge dans le cadre du business plan de blueFACTORY SA et, sinon, quelles (autres) mesures sont à envisager pour financer ?

a. Le rapatriement du pavillon NeighborHub et la mise sur pied d'un programme annuel d'activités propres et susceptibles de faire rayonner blueFACTORY au-delà de nos frontières nationales ;
b. la « conservation provisoire » de la Halle Grise de manière à permettre son utilisation transitoire, en attendant sa rénovation complète et définitive ;
c. la mise en œuvre de la partie « logement » du PAC, une fois entré en force, de manière à respecter l'option « blue » (développement circulaire et durable) du site.

4. Au vu des réponses aux questions précédentes et en conclusion, le business plan pourra-t-il être tenu « tel qu'approuvé » tout en permettant au quartier d'innovation blueFACTORY d'avoir les moyens de ses ambitions ?

16 mai 2018

II. Réponse du Conseil d'Etat

En séance du 14 juin 2016, le Grand Conseil a accepté un décret accordant une aide financière sous forme de prêt en faveur de la société blueFACTORY Fribourg-Freiburg SA (BFF SA), à hauteur de 5 millions de francs (2016-DEE-15). Cette aide a été complétée par un apport de 5 millions de francs également octroyé par la Ville de Fribourg, en séance du Conseil général du 4 juillet 2016.

Il est à relever que ces deux prêts sont soumis à un taux d'intérêts de 1.30 % par année et que seule une aide financière à fonds perdus de 500'000 francs (cf. tableau ci-dessous) a été octroyée par l'Etat de Fribourg à la société BFF SA, lors de sa création, dans le cadre du projet blueFACTORY.

Financements du projet blueFACTORY (MCHF)	**Actions**	**A fonds perdus**	**Prêts**	**Caution-nements**	**Total**
Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA)	Etat : 12.0 Ville : 12.0	Etat : 0.5 Ville : 0.5	Etat : 5.0 Ville : 5.0	-	35.0
smart living lab (SLL)	-	26.2	-	-	26.2
Swiss Integrative Center for Human Health SA (SICHH)	-	-	12.0	-	12.0
Biofactory Competence Center SA (BCC)	-	-	0.6	3.0	3.6
Association INNOSQUARE	-	2.0	-	-	2.0
Bâtiment SLL	-	-	25.0	-	25.0
Total	**24.0**	**29.2**	**47.6**	**3.0**	**103.8**

Le crédit total de 10 millions de francs accordé à la société précitée par ses deux actionnaires devait permettre à cette dernière d'assurer son financement jusqu'au moment où ses revenus seraient suffisants pour s'autofinancer, soit en 2028. En vue de justifier ce financement, la société a établi un plan financier présenté dans le message du 9 mai 2016 du Conseil d'Etat à l'attention du Grand Conseil (cf. tableau ci-dessous). Il y était également mentionné que ce plan demeurait évolutif selon l'état d'avancement du projet de quartier d'innovation et des conditions du marché (taux d'intérêt, rythme des amortissements, etc.).

BP 4.0	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Locations (net)	**171**	**997**	**1'131**	**1'447**	**2'436**	**4'913**	**6'445**	**7'637**	**8'825**	**11'200**	**13'575**	**15'950**	**17'137**	**17'137**	**17'137**	**17'137**
Fonctionnement	*-1'077*	*-1'386*	*-1'507*	*-1'516*	*-1'796*	*-1'898*	*-1'916*	*-1'934*	*-1'962*	*-1'975*	*-1'988*	*-2'012*	*-2'025*	*-2'038*	*-2'061*	*-2'074*
Etudes / intérêts / impôts / divers	-378	-502	-697	-955	-1348	-1938	-2397	-2749	-3081	-3697	-4241	-4633	-4792	-4634	-4476	-4318
Total Frais	**-1'455**	**-1'888**	**-2'204**	**-2'471**	**-3'144**	**-3'836**	**-4'313**	**-4'683**	**-5'044**	**-5'672**	**-6'230**	**-6'645**	**-6'816**	**-6'671**	**-6'536**	**-6'391**
Résultat exploitation	**-1'284**	**-891**	**-1'073**	**-1'024**	**-708**	**1'076**	**2'132**	**2'954**	**3'781**	**5'527**	**7'345**	**9'305**	**10'321**	**10'466**	**10'601**	**10'746**
Amortissements bancaires	-25	-166	-636	-645	-1'000	-2'207	-2'866	-3'706	-3'706	-4'756	-5'806	-6'856	-7'906	-7'906	-7'906	-7'906
Participations	0	75	150	150	225	30	137	126	116	104	93	82	71	60	49	37
Liquidités au 01.01.2015	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excédent/ Découvert	**-635**	**-981**	**-1'558**	**-1'519**	**-1'482**	**-1'101**	**-597**	**-625**	**191**	**876**	**1'632**	**2'531**	**2'486**	**2'620**	**2'744**	**2'877**
Excédent Découvert cumulé	**-635**	**-1'616**	**-3'175**	**-4'693**	**-6'176**	**-7'277**	**-7'874**	**-8'499**	**-8'308**	**-7'432**	**-5'800**	**-3'269**	**-783**	**1'836**	**4'580**	**7'457**

Cela étant dit, le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions du député Laurent Thévoz :

1. *Les hypothèses sur lesquelles a été élaboré le business plan sont-elles toujours valables et permettent-elles de penser que sa mise en œuvre atteindra les objectifs financiers visés dans les délais définis ? Si oui, quand sa version définitive a-t-elle été adoptée par le conseil d'administration ?*

Le Conseil d'Etat part de l'hypothèse que référence est faite au business plan rappelé ci-dessus, présenté en mai 2016 (BP 4.0), à la base des deux prêts de 5 millions de francs, accordés par la Ville de Fribourg et par le canton. Comme déjà évoqué, ce plan est en constante évolution et il a fait l'objet d'une mise à jour en 2018 (cf. tableau ci-dessous) sur la base du plan d'affectation cantonal (PAC) mis à l'enquête en novembre de l'année dernière. Il a été soumis au conseil d'administration à fin mars et présenté aux actionnaires (ville et Etat) le 1er mai 2018 ainsi qu'à la Commission des finances et de gestion du Grand Conseil le 28 septembre 2018.

Ce business plan (BP 6.0) évolue avec la planification des constructions et les nouvelles conditions de bâti liées au PAC, ainsi que entre autres les conditions de marché. Le dernier BP 6.0 reprend majoritairement les hypothèses du BP 4.0, auxquelles ont été ajoutés des éléments nouveaux d'une part (coûts liés au PAC, plan de mobilité, NeighborHub) et des précisions d'autre part (contribution immobilière, budget culture, rachat de la parcelle des Mazots, risques liés à la pollution). Son horizon de temps est passé de 2030 à 2035. Il n'atteindra pas les objectifs financiers dans les délais et il requiert des besoins de financement supérieurs à ceux initialement prévus.

BP 6.0	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Locations (net)	**171**	**1'050**	**1'236**	**1'416**	**1'447**	**1'427**	**2'984**	**2'573**	**2'545**	**6'315**	**6'315**
Fonctionnement	-1'077	-1'021	-1'233	-1'799	-2'138	-2'148	-2'522	-2'600	-2'694	-2'766	-2'827
Etudes / intérêts / impôts / divers	-378	-400	-677	-1'807	-617	-679	-1'122	-1'320	-1'836	-2'729	-3'403
Total Frais	**-1'455**	**-1'421**	**-1'910**	**-3'607**	**-2'755**	**-2'827**	**-3'644**	**-3'920**	**-4'530**	**-5'495**	**-6'230**
Résultat exploitation	**-1'284**	**-371**	**-674**	**-2'191**	**-1'308**	**-1'400**	**-660**	**-1'348**	**-1'985**	**820**	**85**
Amortissements bancaires	-25	-50	-360	-787	-787	-762	-1'772	-1'772	-1'772	-3'378	-3'378
Participation bâtiment SLL	0	0	0	0	0	294	101	524	528	531	533
Neighborhub, plan de mobilité				-150	-100	-50	-50	-50			
Liquidités au 01.01.2015	594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excédent / Découvert	**-641**	**-352**	**-669**	**-3'127**	**-2'195**	**-1'918**	**-2'381**	**-2'645**	**-3'229**	**-2'027**	**-2'760**
Excédent / Découvert cumulé	**-641**	**-993**	**-1'662**	**-4'789**	**-6'984**	**-8'902**	**-11'283**	**-13'928**	**-17'157**	**-19'184**	**-21'943**

BP 6.0	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Locations (net)	**11'012**	**10'697**	**10'697**	**13'000**	**13'054**	**14'337**	**14'337**	**14'337**	**14'337**	**16'815**
Fonctionnement	-2'988	-3'044	-3'100	-3'155	-3'210	-3'330	-3'385	-3'440	-3'496	-3'551
Etudes / intérêts / impôts / divers	-3'855	-3'927	-4'235	-4'452	-4'483	-4'459	-4'375	-4'429	-4'715	-4'859
Total Frais	**-6'843**	**-6'971**	**-7'334**	**-7'607**	**-7'693**	**-7'788**	**-7'760**	**-7'869**	**-8'210**	**-8'410**
Résultat exploitation	**4'170**	**3'726**	**3'362**	**5'393**	**5'361**	**6'548**	**6'577**	**6'468**	**6'126**	**8'404**
Amortissements bancaires	-5'198	-5'198	-5'198	-6'168	-6'168	-6'546	-6'341	-6'289	-5'599	-6'942
Participation bâtiment SLL	540	542	544	547	549	554	556	558	560	562
Neighborhub, plan de mobilité										
Liquidités au 01.01.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excédent / Découvert	**-488**	**-930**	**-1'291**	**-229**	**-258**	**556**	**792**	**737**	**1'087**	**2'025**
Excédent / Découvert cumulé	**-22'431**	**-23'361**	**-24'652**	**-24'881**	**-25'139**	**-24'584**	**-23'792**	**-23'056**	**-21'968**	**-19'944**

2. *Si non, quelles sont les principaux facteurs qui sont intervenus et quelles pourraient en être les conséquences en termes financiers et de délais ?*

Les principaux facteurs justifiant ces nouveaux besoins s'articulent autour de la contribution immobilière, du budget culture, du rachat potentiel de la parcelle des Mazots à Fribourg, du risque lié à la pollution à provisionner, ainsi que d'un parking sous-terrain qui ne faisaient pas partie du BP 4.0. Egalement non pris en considération initialement sont les coûts liés au PAC, à un plan de mobilité et au NeighborHub (NH). Tous ces coûts additionnels sont estimés à plus de 25 millions de francs. Il faut noter cependant que l'investissement total est passé de 260 millions à 500 millions de francs, sachant que les revenus annuels à terme sont supérieurs de 40 % au BP 4.0 (avec un mode de financement comparable).

De plus, le timing évoqué pour les premiers revenus des nouveaux bâtiments a changé de manière importante. En effet, alors que cinq nouveaux bâtiments étaient prévus à l'exploitation en 2022 (y compris le bâtiment du SLB), seuls deux le seront dans le BP 6.0. Les revenus prévus en 2022 passent dès lors de plus de 7.5 millions à environ 3 millions de francs.

3. *Dans quelle mesure les facteurs suivants pourront-ils être pris en charge dans le cadre du business plan de blueFACTORY SA et, sinon, quelles (autres) mesures sont à envisager pour financer :*

   a. *Le rapatriement du pavillon NeighborHub et la mise sur pied d'un programme annuel d'activités propres et susceptibles de faire rayonner blueFACTORY au-delà de nos frontières nationales.*

Le conseil d'administration de BFF SA a pris la décision d'accueillir le NH sur le site de blueFACTORY et d'y déployer des activités de médiation scientifique et culturelle, d'échanges et de démonstration dans des domaines liés à la durabilité ou encore à l'innovation sociale. BFF SA a mis à disposition le foncier, consenti à investir dans l'installation et l'équipement du terrain, le permis de construire et les frais administratifs annexes. Il met à disposition un budget pour la conciergerie et l'entretien, ainsi que pour l'animation et la coordination. Ces coûts s'élèvent approximativement à 250'000 francs sur 5 ans. A ce jour, plus de 2'000 visiteurs issus du grand public et des professionnels ont fait preuve de beaucoup d'intérêt pour la maison solaire suisse victorieuse de la compétition US Solar Decathlon 2017.

En ce qui concerne les mesures susceptibles de faire rayonner blueFactory, la Ville de Fribourg a décidé d'y contribuer en assurant le financement d'un manager culturel et en proposant un montant de 2,8 millions de francs au budget communal 2019. Cette contribution est destinée à la réhabilitation du silo ainsi qu'à la réalisation de projets culturels sur le site de blueFactory.

   b. *La« conservation provisoire » de la Halle Grise de manière à permettre son utilisation transitoire, en attendant sa rénovation complète et définitive.*

180'000 francs (dont 80'000 francs de subventions fédérales et cantonales pour les biens protégés) ont été prévus au budget 2018 pour pallier urgemment aux problèmes d'infiltration d'eau (estimés récemment à 250'000 francs). Le degré de sécurité (chemins de fuite, éclairages de secours, extincteurs, si possible portes coupe-feu) doit être revu et renforcé, mais aucun financement n'est prévu. De plus, aucun budget n'a été planifié dans le BP 6.0 pour permettre une utilisation aisée de la halle (chauffage, électricité, sanitaire, ascenseur).

c. *La mise en œuvre de la partie « logement » du PAC, une fois entré en force, de manière à respecter l'option « blue » (développement circulaire et durable) du site.*

La partie « logement » a été incluse dans les coûts estimés des constructions qui entrent dans le BP 6.0. L'option « blue », telle que mentionnée, n'est pas comprise autrement que dans sa fonction de quartier et de celle qui vise à en faire un quartier respectant l'objectif de la Société à 2'000 Watts.

4. *Au vu des réponses aux questions précédentes et en conclusion, le business plan pourra-t-il être tenu « tel qu'approuvé » tout en permettant au quartier d'innovation blueFACTORY d'avoir les moyens de ses ambitions ?*

Bien que se basant sur des hypothèses réalistes telles que des taux d'intérêts bas, des taux d'occupation élevés et des amortissements selon standard bancaire, le BP 6.0 souligne néanmoins que des liquidités supplémentaires seront nécessaires à partir de 2021 et laisse apparaître un découvert cumulé de 25 millions de franc en 2030. Ce besoin en liquidités supplémentaires **dépendra fortement de l'évolution des hypothèses de travail** pour que ces nouveaux investissements permettent d'assurer la pérennité de BFF SA.

La situation financière, à la clôture de l'exercice 2017, est meilleure que celle prévue par le BP 4.0. Ceci s'explique par un contrôle des coûts rigoureux, mais aussi parce que le développement du quartier est en-deçà du BP 4.0, comme indiqué dans ce qui précède. Le prêt des deux actionnaires a été utilisé à hauteur de 2.97 millions de francs au 30 juin 2018. La situation financière est saine mais, comme annoncé précédemment, la société va avoir des besoins supplémentaires en liquidités d'ici 2021 en raison d'une sous-capitalisation chronique depuis sa fondation. Afin de valoriser au mieux ses actifs et suite à l'entrée en force du plan d'affectation cantonal (PAC), le Conseil d'administration (CA) de BFF SA a classé les 80'000 m^2 de zones constructibles, respectivement construites en trois catégories :

> La catégorie 1 regroupe les projets réalisés directement par la SA (Halle 1, Halle Bleue, potentiellement bâtiment A, bâtiments B et B+). Le financement des objets se fera par crédits hypothécaires, investisseurs privés, actualisations de rentes DDP, etc. Le focus est mis sur les PME, les Start-up et les entités académiques.

> La catégorie 2 est dédiée aux surfaces bordant la route de la Glâne et au parking du site. Le développement serait envisagé en partenariat avec un développeur, dans le cadre d'un DDP. Le focus est mis sur les logements et les services.

> La catégorie 3 regroupe les bâtiments patrimoniaux (Halle Grise, Silo, Maison du Gardien, Cheminée, tout ou partie du bâtiment A). Ces bâtiments sont protégés et ne peuvent être rénovés sans un appui financier public. Le focus est mis sur les activités de quartier exprimant une thématique – formation, culture – moins rentable.

La société BFF SA est arrivée à un stade nécessitant une réorientation des priorités, notamment opérationnelles et de financement, avec l'approbation du PAC. BFF SA désire adapter sa gouvernance en regard des nouveaux défis à venir et de ce fait, a décidé de dissoudre le Conseil Stratégique Consultatif (CSC) afin de mettre en place des comités appuyant le directeur de la SA et dédiés aux thèmes suivants : « stratégie & innovation », « développement & investissement », « urbanisme & mobilité ». Chaque comité est présidé par un membre du CA et constitué de membres externes dont peuvent faire partie les ex-membres du CSC. Le CA et la direction de BFF SA remercient très chaleureusement tous les membres du CSC pour leur engagement sans faille,

leur enthousiasme et les nombreuses propositions et idées qui ont grandement contribué à la réussite du projet blueFACTORY.

Le conseil d'administration fera parvenir aux actionnaires son concept de refinancement et son modèle de participations pour les investisseurs privés d'ici la fin de l'année 2018 en prenant notamment en considération le classement des zones de construction décrit ci-avant et le rachat de la parcelle des Mazots. Ceux-ci se consulteront sur cette proposition, les montants réciproques à engager et les conditions-cadres à accorder.

27 novembre 2018