



## Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question 2023-GC-229

### Surfaces administratives (bureaux) vacantes à Bluefactory

---

Auteur :	Kolly Nicolas
Nombre de cosignataires :	0
Dépôt :	05.10.2023
Développement :	---
Transmission au Conseil d'Etat :	05.10.2023
Réponse du Conseil d'Etat :	12.12.2023

---

#### I. Question

Lors de la votation populaire sur la recapitalisation de la société Bluefactory SA en 2021, le comité référendaire avait dénoncé, à de multiples reprises, la stratégie de la société Bluefactory SA. En particulier, le fait que le canton investisse des montants conséquents pour une promotion immobilière avait été dénoncé, soit la construction de surfaces administratives en plein centre-ville, lesquelles venaient concurrencer de nombreuses surfaces administratives et commerciales déjà vacantes en Ville de Fribourg. Je regrettais à cet effet que ce terrain ne soit pas préservé pour accueillir des entreprises à forte valeur ajoutée plutôt que de construire des bâtiments à vocation administrative dont l'utilité n'était pas démontrée.

De leur côté, tant le Conseil d'Etat que la société Bluefactory SA affirmaient et promettaient que le site était attrayant au point de devoir refuser systématiquement des entreprises intéressées. Ainsi, dans l'article de *La Liberté* du 5 mai 2021, le conseiller d'Etat directeur de la DEEF, affirmait qu'« en ce moment-même, 10 sociétés, représentant 50 emplois, sont intéressées à venir s'installer à Bluefactory mais ne peuvent pas le faire car il n'y a plus de place ». Même dans la brochure explicative préalable à la votation populaire du 13 juin 2021, le Conseil d'Etat écrivait : « l'attractivité du site n'est plus à démontrer puisqu'il doit, faute de place, refuser des entreprises locataires depuis plusieurs années ». Finalement, le peuple fribourgeois avait accepté de justesse, à 50.5 % des votants, la recapitalisation de la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Ce jour, 5 octobre 2023, une recherche des objets commerciaux à louer à Fribourg et dans son agglomération immédiate (2 km alentours), sur le site « ImmoScout24.ch » présente 224 objets commerciaux à louer (surfaces commerciales ou administratives). Cela démontre le très haut taux de vacance des surfaces commerciales dans l'agglomération fribourgeoise. J'ai été surpris de constater que la société Bluefactory SA a, elle-même, mis en location des surfaces de bureaux pour pas moins de 1200 m<sup>2</sup>, mentionnant la possibilité de surfaces supplémentaires à discuter (une autre annonce de location propose elle des « surfaces de prototypes »), ceci dans le nouveau bâtiment B en cours de construction. Voici l'annonce en question :

Compte tenu de ce qui précède, je pose les questions suivantes au Conseil d'Etat :

1. Pourquoi la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA met-elle en location sur internet des surfaces de bureaux pour pas moins de 1200 m<sup>2</sup> alors que, lors de la campagne de la votation de 2021, tant le Conseil d'Etat que les représentants de la société Bluefactory SA répétaient, à qui voulait l'entendre, que le site était complet et qu'ils devaient même refuser plus de « 10 sociétés, représentant 50 emplois » ?
2. Quel est le prix au m<sup>2</sup> des surfaces louées par Bluefactory SA ?
3. L'annonce telle que publiée sur le site « ImmoScout24.ch » ne restreint aucunement l'utilisation des surfaces de bureaux. Cela signifie que Bluefactory semble être prêt à louer à n'importe qui ses surfaces de bureaux. Est-ce exact ?
4. Si oui, cela est-il conforme à la stratégie de Bluefactory SA qui visait à créer, à la base, un parc technologique pour finalement se réorienter vers une sorte de « quartier d'innovation » ?
5. Le Conseil d'Etat estime-t-il approprié de mettre des surfaces administratives de bureaux en location provenant d'une promotion immobilière étatique, lesquelles font directement concurrence aux très importantes surfaces déjà vacantes en Ville de Fribourg ?
6. Le Conseil d'Etat compte-t-il toujours des dizaines d'entreprises voulant s'implanter sur le site ? Si oui, quelles sont-elles exactement et quels sont leurs domaines d'activités ?
7. Quel est actuellement le nombre d'entreprises et d'emplois sur le site ? Je demande à connaître la liste des entreprises présentes sur le site et si ces sociétés bénéficient de subventions publiques directes ou indirectes.

## II. Réponse du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions du député Nicolas Kolly :

1. *Pourquoi la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA met-elle en location sur internet des surfaces de bureaux pour pas moins de 1200 m<sup>2</sup> alors que, lors de la campagne de la votation de 2021, tant le Conseil d'Etat que les représentants de la société Bluefactory SA répétaient, à qui voulait l'entendre, que le site était complet et qu'ils devaient même refuser plus de « 10 sociétés, représentant 50 emplois » ?*

Il est important de noter que BFF SA est une société anonyme et décide de la gestion de la stratégie de location de ses surfaces à la lumière des objectifs du quartier d'innovation. Cette flexibilité lui permet d'adapter son offre en fonction de la demande du marché, des évolutions économiques et des besoins des entreprises.

Dans le cas d'espèce, la disponibilité de surfaces à la location s'explique par le fait qu'une grande société ait porté son choix, en dernière minute, sur d'autres surfaces plus en adéquation avec ses besoins actuels.

Ainsi, la décision de mettre en location des surfaces de bureaux de plus de 1200 m<sup>2</sup> sur un site web spécialisé s'explique par la flexibilité de BFF SA, la promotion commerciale de nouveaux bâtiments et la liberté de choix des entreprises. Ceci contribue à expliquer une approche adaptée de BFF SA.

2. *Quel est le prix au m<sup>2</sup> des surfaces louées par Bluefactory SA ?*

Les nouvelles surfaces de bureaux sur le site de bluefactory sont louées à 280 francs par m<sup>2</sup> par an (montant brut), espaces mutualisés et salles de conférence inclus. Il s'agit ici d'un montant donné à titre indicatif, dont BFF SA se réserve le droit de modifier ou d'actualiser à tout moment et sans préavis.

3. *L'annonce telle que publiée sur le site « ImmoScout24.ch » ne restreint aucunement l'utilisation des surfaces de bureaux. Cela signifie que Bluefactory semble être prêt à louer à n'importe qui ses surfaces de bureaux. Est-ce exact ?*

Le prix de location des surfaces disponibles sur le site de bluefactory est supérieur au prix du marché, ce qui confirme le caractère supérieur et unique de ces surfaces. Ce prix élevé peut freiner certains intéressés.

Cela étant, le Conseil d'Etat rappelle que la vocation du quartier d'innovation de bluefactory est d'attirer des entreprises à haute valeur ajoutée et que les activités de futurs locataires doivent correspondre à cet objectif et respecter la charte d'utilisation du site. BFF SA va donc toujours s'efforcer de favoriser des compagnies avec un tel profil, même si une certaine mixité est également bienvenue sur le site.

Il est également important de rappeler qu'en termes d'innovation, le site de bluefactory accueille le campus associé de l'EPFL (Switzerland Innovation Park Network West), trois centres de compétences de la HES-SO, trois clusters ainsi que FriUp. Aucune des sept entités mentionnées ne sera hébergée dans le bâtiment B.

4. *Si oui, cela est-il conforme à la stratégie de Bluefactory SA qui visait à créer, à la base, un parc technologique pour finalement se réorienter vers une sorte de « quartier d'innovation » ?*

La gestion de la location des surfaces s'inscrit en parfaite adéquation avec la stratégie globale de BFF SA qui vise à créer un quartier d'innovation. Comme précédemment évoqué, cela sous-entend par conséquent que BFF SA privilégie une approche de location adaptée, dans le but d'atteindre ses objectifs.

5. *Le Conseil d'Etat estime-t-il approprié de mettre des surfaces administratives de bureaux en location provenant d'une promotion immobilière étatique, lesquelles font directement concurrence aux très importantes surfaces déjà vacantes en Ville de Fribourg ?*

Il est probablement correct d'admettre qu'il y a actuellement une offre relativement importante de surfaces vacantes en Ville de Fribourg. L'auteur de la question l'illustre à l'aide du recensement des objets vacants en date du 5 octobre 2023 effectué par un portail internet spécialisé.

Cela dit, de telles données sont brutes, dénuées d'analyse, et ne permettent pas de représenter le marché. La quasi-totalité des objets précités n'entrent pas en effet en concurrence avec les surfaces à louer à bluefactory, car ceux-ci ne proposent pas une taille similaire, une affectation, ou une qualité similaire, notamment en termes d'écosystème, également avec nos hautes écoles et d'accessibilité en transports publics depuis toute la Suisse. Le Conseil d'Etat estime par conséquent que les surfaces proposées par BFF SA concurrencent peu celles déjà vacantes en Ville de Fribourg.

6. *Le Conseil d'Etat compte-t-il toujours des dizaines d'entreprises voulant s'implanter sur le site ? Si oui, quelles sont-elles exactement et quels sont leurs domaines d'activités ?*

La Promotion économique du canton (PromFR) et BFF SA sont actuellement en discussion avec plusieurs entreprises actives dans des domaines novateurs du digital et de l'industrie 4.0. Ces entreprises sont susceptibles de s'établir sur le site de bluefactory. Un dossier de promotion économique n'est certes jamais couronné de succès avant la signature définitive, mais les projets en question sont en bonne voie. Cela démontre que les surfaces proposées par BFF SA sont uniques et n'entrent en concurrence avec aucune autre. Elles répondent à un besoin du marché d'avoir à disposition des surfaces de très grande qualité à proximité immédiate de la gare et dans un quartier dédié à l'innovation.

Plus récemment, la société Swiss Marketplace Group (SMG), pionnière dans le numérique, a décidé de reconsidérer sa décision de quitter le canton et a opté pour s'installer sur le site de bluefactory. Cette décision confirme clairement les avantages du site, sa centralité et la valeur ajoutée pour les entreprises de s'installer dans ce quartier d'innovation. En ce sens, il est essentiel qu'une partie des surfaces soit disponible, afin de pouvoir répondre à des opportunités.

7. *Quel est actuellement le nombre d'entreprises et d'emplois sur le site ? Je demande à connaître la liste des entreprises présentes sur le site et si ces sociétés bénéficient de subventions publiques directes ou indirectes.*

Selon le rapport annuel 2022 de la société BFF SA (<https://bluefactory.ch/rapport-2022/>), le nombre d'entreprises présentes sur le site s'élève à 44 pour plus de 400 emplois. La liste de celles-ci est disponible sur <https://bluefactory.ch/communaute/#bf-vie-community>

Enfin, environ 20 % des entreprises présentes dans le quartier d'innovation bénéficient de subventions publiques directes ou indirectes. Ces soutiens sont principalement orientés sur la recherche appliquée et le développement (Ra&D) desdites entreprises.