



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question 2023-GC-207

Exclusion des sociétés fribourgeoises dans la gérance des immeubles de TPF IMMO SA

Auteurs :	Kolly Nicolas / Wicht Jean-Daniel
Nombre de cosignataires :	0
Dépôt :	09.09.2023
Développement :	---
Transmission au Conseil d'Etat :	11.09.2023
Réponse du Conseil d'Etat :	18.12.2023

I. Question

La société TPF IMMO SA est propriétaire d'un important parc immobilier dont de nombreux immeubles sont situés à des endroits stratégiques, connectés notamment aux gares TPF. Une soumission pour la gestion complète du parc immobilier a été lancée ces dernières semaines, semble-t-il dans le cadre d'une procédure de gré à gré. De manière très surprenante, il semblerait qu'aucune société fribourgeoise n'ait été jugée compétente pour prendre en charge un tel mandat puisque c'est une société genevoise (par ailleurs faiblement représentée dans le canton) qui a été choisie. Alors qu'une demande d'une importante recapitalisation de 60 millions de la société TPF Holding est soumise en ce moment au Grand Conseil, puis à la population par référendum obligatoire, cette situation nous interpelle au plus haut point.

Ce constat nous amène donc à poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

1. Le processus de soumission a-t-il été fait dans le cadre d'une procédure de marché public ou de gré à gré ?
2. Il est étonnant qu'aucune société fribourgeoise n'ait été jugée capable de prendre en charge un tel mandat et qu'il ait fallu se tourner vers une société genevoise, par ailleurs bien moins représentée sur le marché fribourgeois que les acteurs en place. Qu'en pense le Conseil d'Etat ?
3. Les critères ESG ont-ils été pris en compte dans le fait que des forces de travail extérieures au canton devront être acheminées pour assurer la reprise du mandat dans les délais imposés ?
4. Comment TPF IMMO SA peut-elle justifier le fait que la profondeur de la connaissance du marché fribourgeois n'ait pas été prise en compte face à un adjudicataire présent dans le canton depuis beaucoup moins de temps ?
5. Est-il correct que le consultant engagé pour piloter cet appel d'offre provient du même canton que la société adjudicataire ? Si oui, présentait-il une neutralité suffisante ?
6. Ces différentes démarches ont été conduites dans un contexte de capitalisation ou peut-être de recapitalisation de TPF IMMO, dont les conditions sont aujourd'hui inconnues de ce parlement. Le Conseil d'Etat peut-il donner les détails de la façon dont cette capitalisation a été conduite ?

Ces questions nous semblent légitimes dès lors que le canton de Fribourg a subventionné les TPF pour son exploitation à hauteur de plus de 31 000 000 francs en 2022. Une meilleure prise en compte des compétences présentes dans le canton aurait certainement été justifiée dans ce contexte.

II. Réponse du Conseil d'Etat

Tout d'abord, le Conseil d'Etat rappelle que TPF IMMO est une société anonyme (SA) de droit privé faisant partie du groupe Transports publics fribourgeois Holding (TPF) SA. En effet, depuis 2015 TPF est constituée en holding chapeautant trois sociétés filles, dont les missions et le financement sont rigoureusement séparés :

- > Transports publics fribourgeois Trafic (TPF TRAFIC) SA, chargée d'offrir les prestations de mobilité à la population fribourgeoise,
- > Transports publics fribourgeois Infrastructure (TPF INFRA) SA, chargée de l'entretien et du renouvellement de l'infrastructure ferroviaire,
- > Transports publics fribourgeois Immobilier (TPF IMMO) SA, chargée du développement du patrimoine immobilier du groupe.

Cette forme d'organisation garantit la transparence des activités du groupe et de leur financement.

Si TPF TRAFIC reçoit des indemnités des pouvoirs publics pour les prestations du trafic régional de voyageurs et du trafic local qu'elle fournit et TPF INFRA des subventions du fonds d'infrastructure ferroviaires (FIF)¹, TPF IMMO ne touche aucune indemnité publique. Cette dernière est soumise au principe de l'offre et de la demande. Cette dernière est constituée en entreprise de droit privé.

Le Conseil d'Etat souligne également que, bien que l'Etat de Fribourg détient 8,08 % des actions de TPF IMMO et est représenté au sein de son Conseil d'administration, il respecte son autonomie en matière de gestion d'entreprise y compris pour l'attribution de mandats externes. Les réponses fournies par le Conseil d'Etat aux questions des députés Nicolas Kolly et Jean-Daniel Wicht proviennent donc pour la plupart d'informations fournies par les TPF.

Cela étant précisé, le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions des députés Nicolas Kolly et Jean-Daniel Wicht.

1. Le processus de soumission a-t-il été fait dans le cadre d'une procédure de marché public ou de gré à gré ?

Le processus de soumission a été conduit sous la forme d'un appel d'offres privé sur invitation, TPF IMMO n'étant pas soumis à la législation relative aux marchés publics. A noter que la décision de TPF IMMO d'externaliser la gestion locative, technique et financière de son parc immobilier résulte de la forte croissance de ce dernier et du fait qu'elle ne dispose pas d'un logiciel spécialisé dédié à la gestion immobilière permettant de le gérer de façon optimale.

¹ Les indemnités versées à TPF TRAFIC correspondent aux coûts des prestations de transports publics non couverts par la vente des titres de transport.

Le FIF est alimenté par différentes sources : ressources générales de la Confédération, contributions des cantons, redevance sur le trafic des poids lourds liée aux prestations (RPLP), TVA, impôt fédéral direct, impôt sur les huiles minérales.

2. *Il est étonnant qu'aucune société fribourgeoise n'ait été jugée capable de prendre en charge un tel mandat et qu'il ait fallu se tourner vers une société genevoise, par ailleurs bien moins représentée sur le marché fribourgeois que les acteurs en place. Qu'en pense le Conseil d'Etat ?*

Les TPF indiquent avoir invité à déposer une offre (appel d'offre) dix régies immobilières, toutes en mesure de prendre en gestion leur parc immobilier et ayant leur siège social dans le canton de Fribourg ou y disposant de filiales. Six ont rendu un dossier. Leurs offres ont été évaluées, sur la base d'un cahier des charges et de critères d'adjudication transmis par avance.

Le Conseil d'Etat aurait préféré que le mandat soit attribué à une régie fribourgeoise. Il respecte toutefois l'autonomie de TPF IMMO et prend note que la régie sélectionnée a obtenu la meilleure évaluation et a une succursale à Fribourg.

3. *Les critères ESG ont-ils été pris en compte dans le fait que des forces de travail extérieures au canton devront être acheminées pour assurer la reprise du mandat dans les délais imposés ?*

Selon TPF IMMO, les critères étaient organisés selon les thèmes suivants : coûts, informatique, aspects organisationnels et commerciaux, références et responsabilité sociale d'entreprise (RSE). Les critères RSE se rapprochent des critères ESG ; par ailleurs, comme mentionné dans la réponse à la question 2, il a été tenu compte de la présence de personnel dédié dans le canton de Fribourg. Il est donc faux de dire que des forces de travail extérieures au canton devront être acheminées pour assurer la reprise du mandat dans les délais imposés.

4. *Comment TPF IMMO SA peut-elle justifier le fait que la profondeur de la connaissance du marché fribourgeois n'ait pas été prise en compte face à un adjudicataire présent dans le canton depuis beaucoup moins de temps ?*

Gerofinance | Régie du Rhône, qui a rendu la meilleure offre selon les critères d'évaluation communiqués, dispose d'une agence en ville de Fribourg composée d'une dizaine de professionnels. Cette agence est le point de contact de TPF IMMO. L'équipe en charge de la gestion de son parc immobilier connaît donc bien le marché fribourgeois. De plus, TPF IMMO et la régie adjudicataire ont des outils de travail modernes qui permettent de mener la grande majorité de l'intégration² sans déplacement superflus.

5. *Est-il correct que le consultant engagé pour piloter cet appel d'offre provient du même canton que la société adjudicataire ? Si oui, présentait-il une neutralité suffisante ?*

TPF IMMO indique qu'elle a choisi de se faire accompagner par un mandataire externe, lequel est en effet basé dans le canton de Genève. Elle a toutefois assuré le pilotage de la procédure, ce qui a garanti la neutralité du processus d'adjudication. Ce mandataire dispose des qualités et de l'expertise nécessaires dans l'accompagnement de ce type de procédure. Il est un acteur reconnu depuis 10 ans dans l'accompagnement et l'optimisation de processus de gestion immobilière. Aucun élément ne permet de dire que ce consultant aurait privilégié une régie genevoise plutôt qu'une autre.

² La prise sous gestion d'un parc immobilier implique notamment l'intégration des données immobilières/bâtiments, clientèle et fournisseurs dans une nouvelle base de données au sein d'un nouveau logiciel. Ceci est appelé l'intégration.

6. *Ces différentes démarches ont été conduites dans un contexte de capitalisation ou peut-être de recapitalisation de TPF IMMO, dont les conditions sont aujourd'hui inconnues de ce parlement. Le Conseil d'Etat peut-il donner les détails de la façon dont cette capitalisation a été conduite ?*

Le Conseil d'Etat rappelle que l'augmentation de la participation financière de l'Etat de Fribourg au capital-actions de TPF Holding, accepté par le Grand Conseil le 11 octobre 2023 et qui sera soumis à votation populaire, est destinée à TPF TRAFIC et en aucun cas à TPF IMMO.

S'agissant de TPF IMMO, l'Etat de Fribourg et la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg (CPPEF) sont entrés dans le capital de TPF IMMO en décembre 2020 à raison de 15 millions de francs chacun, ce qui représente pour les deux nouveaux actionnaire une part de 8,08 % du capital-actions. Le solde est détenu par TPF Holding.