



## Message 2016-DEE-15

9 mai 2016

### du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'une aide financière en faveur de la société blueFACTORY Fribourg-Freiburg SA (BFF SA)

Nous avons l'honneur de vous soumettre un projet de décret destiné à fournir un apport financier complémentaire à BFF SA, afin de renforcer ses moyens financiers à court et moyen terme, jusqu'à l'atteinte de l'équilibre financier.

Le présent message suit le plan suivant:

<b>1. Introduction</b>	<b>1</b>
<b>2. blueFACTORY: un projet-phare du canton et de la Ville de Fribourg</b>	<b>2</b>
2.1. BFF SA: le contenant	2
2.1.1. Travaux d'analyse et de conception	2
2.1.2. Réalisations concrètes	3
2.1.3. Mesures d'accompagnement	4
2.2. blueFACTORY: le contenu	4
2.2.1. SICHH	4
2.2.2. BCC	5
2.2.3. Innosquare	5
2.2.4. SLL et antenne de l'EPFL	5
2.2.5. Projets culturels	5
<b>3. Situation financière en 2015</b>	<b>6</b>
3.1. Difficultés à tenir le plan financier de 2014	6
3.2. Révision du plan financier de 2014	6
<b>4. Prêt en faveur de BFF SA</b>	<b>8</b>
<b>5. Commentaire relatif au projet de décret</b>	<b>8</b>
<b>6. Conséquences du projet</b>	<b>9</b>
<b>7. Conclusion</b>	<b>9</b>

#### 1. Introduction

La société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) a été créée le 12 février 2014. Selon ses statuts, elle a pour but de promouvoir, développer, construire, exploiter et gérer le quartier d'innovation sis sur l'ancien site de la brasserie Cardinal, à Fribourg. Ses actionnaires sont l'Etat et la Ville de Fribourg, qui détiennent chacun la moitié des actions.

La société a ainsi repris comptablement l'exploitation du site du parc technologique blueFACTORY (anciennement la brasserie du Cardinal) au 1<sup>er</sup> mars 2014. A sa création, la société disposait d'un capital de 25 millions de francs, dont 24 millions de francs sous forme d'actifs immobilisés (valeur histo-

rique d'achat du site et des études d'urbanisme, transférée par les actionnaires au moment de la fondation), et d'un capital en trésorerie de un million de francs.

La mission principale de BFF SA consiste en la construction et la location de surfaces, dans une première phase à des projets de contenu (plateformes technologiques) installés sur le site, puis, dans une deuxième phase, à d'autres entreprises, dans le but de stimuler et d'assurer le développement de nouveaux produits, notamment en favorisant le transfert des connaissances et technologies entre les Hautes écoles, les institutions de recherche et de développement (R&D), les entreprises et les marchés.

## 2. blueFACTORY: un projet-phare du canton et de la Ville de Fribourg

Au moment de sa fermeture, le site de la Brasserie du Cardinal occupait une septantaine de collaboratrices et collaborateurs. A l'heure actuelle, le site de blueFACTORY accueille 41 entreprises qui et compte environ 200 personnes qui y travaillent. Ce quartier d'innovation de 60 000 m<sup>2</sup> au cœur de la Ville de Fribourg a pour objectif, à terme, d'occuper 2500 personnes, dans ce qui deviendra le premier quartier zéro carbone de Suisse. Le projet est également intégré au projet national du Swiss Innovation Park (SIP West EPFL), ce qui permettra au canton de Fribourg de jouer pleinement son rôle de canton-pont. blueFACTORY constitue donc un projet essentiel en vue de stimuler la capacité d'innovation de l'économie fribourgeoise et son succès est un enjeu majeur pour l'Etat et la Ville de Fribourg. Par son caractère de quartier, le site est également appelé à devenir un lieu de vie, dans lequel seront aussi intégrés, entre autres, des restaurants, des projets culturels et des logements (proportion maximale de 14% de la totalité du site, selon la charte d'utilisation du 12.2.2014 passée entre l'Etat et la Ville de Fribourg). De par son impact sur le territoire communal, des sujets tels que l'urbanisme et la mobilité ont une part importante dans l'ensemble du projet.

### 2.1. BFF SA: le contenant

Comme mentionné ci-dessus, la société BFF SA est chargée de construire, de mettre à disposition et d'exploiter les surfaces et locaux disponibles sur le site de blueFACTORY (contenant). Dans cette optique, les années 2014 et 2015 ont permis de lancer les bases du projet.

#### 2.1.1. Travaux d'analyse et de conception

Tout d'abord, plusieurs travaux d'analyse et de conception ont été nécessaires. Les plus importants sont les suivants:

- > activation du groupe de travail CO<sub>2</sub>, avec remise de rapports périodiques;
- > réévaluation de l'organisation de la société;
- > réévaluation du Masterplan du projet par le Conseil stratégique;
- > initiation des travaux relatifs au nouveau plan d'aménagement (coopération BFF SA–Canton–Ville);
- > réflexions sur l'aménagement de la «Halle d'embouteillage»;
- > planification des futures constructions.

Parmi ces analyses, l'importance de la révision du Masterplan est à relever. En 2011 et 2012, la Ville et le Canton de Fribourg ont organisé un concours d'idées ayant pour objectif la conception d'un parc technologique pouvant accueillir des start-ups, des PME innovantes, mais également des éléments urbains, telles que commerces, restaurants, projets culturels, etc. Par la suite, un concours d'urbanisme a été réalisé en

2013, duquel le projet «Steamboat» est ressorti vainqueur. Dès 2015 et à sa création, BFF SA a également mené une démarche collaborative animée par son Conseil Stratégique Consultatif, dans le but de faire émerger les valeurs, la mission et la vision blueFACTORY. Ces réflexions ont conduit à constater que l'un des atouts du Masterplan «Steamboat» résidait dans la création d'un maillage d'espaces publics de qualité, en lien avec le bâti et attractif pour les usagers. Par contre, les dimensions des liaisons transversales ne permettaient pas d'assurer la continuité des espaces publics à l'extérieur du site et la conception trop figée et peu évolutive du projet «steamboat» ne paraissait guère adaptée à un quartier d'innovation devant répondre à des besoins d'espace fortement évolutifs et difficilement prévisibles dans les 20 ans à venir. Ce projet consistait davantage en un parc d'innovation et non un quartier d'innovation tel que voulu par ses actionnaires. Ces constatations ont poussé le Comité Stratégique consultatif à proposer au Conseil d'administration de BFF SA de réévaluer le Masterplan, en vue de faire évoluer le projet initial, notamment en flexibilisant le contenu du quartier et en améliorant les liaisons avec les quartiers voisins. Il est ressorti des analyses que l'aménagement urbain constituait l'un des leviers de mise en place des conditions-cadres pour le fonctionnement de BFF SA. L'aménagement urbain devait en effet être évalué sur la base de différentes contraintes, notamment les espaces publics, le désenclavement et les liaisons avec les quartiers voisins, l'accessibilité, le stationnement, l'environnement et le paysage, l'animation, l'ambiance, ainsi que le patrimoine.

Parmi les travaux d'analyse mentionnés ci-dessus, il y également lieu de relever que, du point de vue de la stratégie CO<sub>2</sub>, BFF SA prévoit la réalisation du bilan du site sur une base annuelle. Le premier bilan du site a été réalisé sur l'année 2015, selon des principes développés par le groupe de travail CO<sub>2</sub>. Celui-ci a pris, comme modèle, la réaffectation de la «Halle bleue», qui a fait l'objet de calculs précis quant à ses émissions de CO<sub>2</sub> dans sa transformation et son exploitation, selon des indicateurs liés à sa consommation d'énergies, sa production de déchets, la mobilité des locataires et le transport de marchandises. Il en ressort un bilan carbone très positif avec 1030 t CO<sub>2</sub>, soit 45 t CO<sub>2</sub> par année pour la réaffectation. La consommation d'énergies, quant à elle, générera 12 t CO<sub>2</sub> par année pour 200 places de travail, ce qui équivaut à la consommation de mazout de deux villas individuelles. Les quelque 1800 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques produiront près du double de l'énergie nécessaire à l'exploitation de la halle. Si l'on compare ces résultats aux objectifs fixés pour 2050 dans le cadre du projet de «Société à 2000 W», les buts pour la construction et l'exploitation sont déjà quasiment atteints. Néanmoins, l'objectif «zéro carbone» pour tout le site dépendra fortement de l'implication des locataires. Les trajets des pendulaires, les déplacements professionnels, la consommation de papier et la gestion des déchets constituent des potentiels d'optimisation.

### 2.1.2. Réalisations concrètes à ce jour

Ensuite, les années 2014 et 2015 ont permis de finaliser des réalisations concrètes, dont les plus importantes sont les suivantes:

- > rénovation du bâtiment administratif de l'ancienne brasserie (occupé par l'administration de BFF SA et des PME)
- > rénovation de l'annexe aux anciens bâtiments de brassage (annexe 2, occupée notamment par Fri-Up);
- > démolition des bâtiments techniques dans lesquels était réalisé le brassage de la bière;
- > installation de la centrale thermique et autres travaux communs à l'ensemble du site;
- > suivi de la construction, remise et inauguration de la «Halle bleue» en décembre 2015.

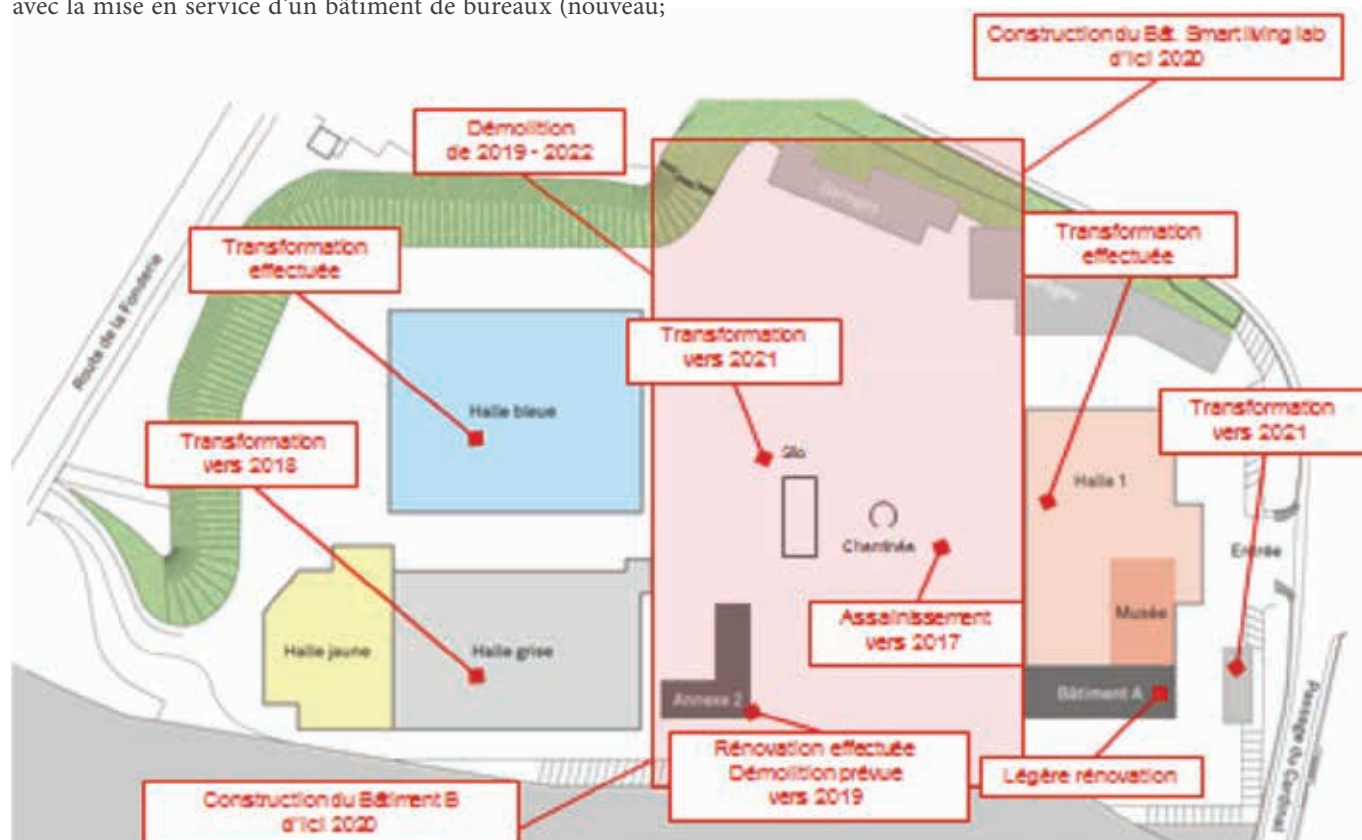
A ce chapitre, il semble important de relever que des contraintes liées au site ont complexifié la réalisation des premiers aménagements. A ce titre, il y a lieu de mentionner que certains bâtiments, sous protection du Service des biens culturels, ont nécessité une attention particulière, notamment lors des travaux de démolition. Le bâtiment du concierge, le bâtiment administratif principal, la cheminée, le silo à grain et la halle d'embouteillage sont concernés par ces mesures de protection. L'intégration de ces édifices a un impact important sur la gestion du site de blueFACTORY. Lors des travaux de démolition, par exemple, la cheminée de l'ancienne brasserie ou le silo à grain ont forcé les entrepreneurs à prendre des mesures conservatoires afin de garantir la stabilité de ces ouvrages.

Il ressort de ce qui précède que le projet de quartier d'innovation blueFACTORY a connu d'importants développements, qui ne constituent que la 1<sup>re</sup> phase d'une expansion appelée à s'intensifier ces prochains mois et prochaines années.



La première étape sera suivie de la mise à disposition, dès 2018, de la «halle grise» (halle d’embouteillage). Un premier mandat d’étude de l’état du bâtiment, de ses structures et de la qualité des bétons a été confié à un bureau d’architecture ainsi qu’à un ingénieur civil en collaboration avec le Service cantonal des biens culturels. Selon les résultats, un concours d’architecture devrait être lancé dès cet automne. Les constructions s’échelonnent ensuite dans le temps, avec la mise en service d’un bâtiment de bureaux (nouveau;

2019), suivi de deux autres édifices (nouveaux; 2020 et 2021). Une étape importante se concrétisera également dans la planification et la construction du bâtiment SLL (2019–2020), qui, comme son nom l’indique, abritera, entre autres, le projet de l’EPFL, actuellement situé dans la «halle bleue», avec notamment le concours international «Solar Decathlon». Les grandes lignes du nouveau quartier se présenteront dès lors comme suit:



Comme on peut le constater, la réalisation d’un quartier d’innovation nécessite de la persévérance et de la patience. Le chemin déjà parcouru met en exergue la bonne collaboration entre les partenaires (organes de BFF SA, partenaires des projets de contenu, Etat et Ville de Fribourg) et il importe que cette collaboration puisse perdurer à l’avenir.

### 2.1.3. Mesures d’accompagnement

Finalement, des mesures d’accompagnement ont été prises s’agissant de l’exploitation du site et de son futur développement. Ces mesures sont notamment les mesures liées à la sécurisation du site, la réalisation d’un audit de situation, de comptabilité et des processus, ainsi que la mise en place des procédures (notamment les reportings). Les structures de la société ont ainsi pu être consolidées et des mesures complémentaires en termes de gouvernance vont être prises.

## 2.2. blueFACTORY: le contenu

Dès l’origine de la création du quartier d’innovation, le Conseil d’Etat a soutenu l’implémentation de quatre projets de contenu sur le site de blueFACTORY, soit le Swiss Integrative Center for Human Health (SICHH), le BioFactory Competence Center SA (BCC), Innosquare et le Smart living Lab (SLL). Ces projets ont ensuite obtenu l’aval du Grand Conseil pour leur financement (session de mai 2014 pour le SLL et le SICHH; session de décembre 2014 pour le BCC et Innosquare). Ces projets ont également connu un fort développement en 2015, qui se perpétuera durant l’année 2016.

### 2.2.1. SICHH

Le projet SICHH est porté par l’Université de Fribourg et constitue un centre de services proposant des prestations pour la recherche et le développement dans le domaine de la santé humaine. Le projet est organisé en société anonyme. En 2015, durant sa phase de démarrage, la société a réalisé un chiffre d’affaires de 82 404 francs et a supporté des charges

à hauteur de 812 301 francs. Elle comptait 12 employés (8.9 équivalents plein temps) au 31 décembre 2015. Le SICHH assure la mise sur pied de plusieurs projets, notamment dans le développement de méthode analytique, l'analyse d'échantillon par microscopie à force atomique, la caractérisation de poudre issue du lait et la technologie immersive. En 2015, trois partenariats ou accords de collaboration avec des industriels ont été concrétisés (Nanosurf AG; Zeiss AG; Cell Culture of Switzerland AG). Le SICHH a pris ses locaux dans la «halle bleue» au début du mois de décembre 2015 (laboratoires: début 2016).

### 2.2.2. BCC

Le projet BCC est organisé sous la forme d'une société anonyme qui met en place un centre de formation continue pour les techniques de production en biotechnologie. Cette société a été fondée le 1<sup>er</sup> avril 2015 avec un capital-actions de 100 000 francs dont 60 000 francs libérés. En 2015, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires, en raison de sa mise en place et de son installation sur le site de blueFACTORY. Elle a supporté des charges à hauteur de 238 940 francs. Néanmoins, le projet a démarré immédiatement ses activités de manière positive, au rythme désormais prévu dans son business plan.

### 2.2.3. Innosquare

Le projet Innosquare a pour but la gestion de clusters et la création de centres de compétences en collaboration thématique avec des entreprises fribourgeoises. Le projet s'est constitué en association à but non lucratif en octobre 2015 et s'est établi sur blueFACTORY avec la mise en place de ses services administratifs et du support aux centres de compétences ROSAS et Digital Printing. Le troisième centre de compétences (Plastics Innovation Competence Center) et le laboratoire de prototypage font l'objet de travaux d'aménagement sur le site de blueFACTORY. Ces travaux ont débuté en mai 2015 et se sont terminés en avril 2016. Aucune dépense n'a été engagée par le Fonds d'équipement du projet Innosquare en 2015.

### 2.2.4. SLL et antenne de l'EPFL

Le projet SLL s'inscrit dans le cadre d'une implantation scientifique et académique permanente de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) dans le canton de Fribourg (antenne EPFL). Il crée un centre de recherche dans le domaine de l'habitat du futur, assurant également le transfert de connaissances vers l'industrie. Ce projet, qui a emménagé le 1<sup>er</sup> décembre 2015 dans la «Halle bleue» sur le site de blueFACTORY, intègre une collaboration entre l'EPFL, l'Université de Fribourg (UNI-FR) et la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR). Les chercheurs ou collaborateurs affiliés au SLL sont au nombre de 48, dont

11 personnes de l'EPFL, 18 personnes de la HEIA-FR et 19 personnes de l'UNI-FR. Des procédures de recrutement ont permis d'engager 7 personnes à l'EPFL (dont 2 professeurs), 6 personnes à la HEIA-FR (dont 2 professeurs) et 6 personnes à l'UNI-FR (dont 2 professeurs). Pour l'EPFL, les procédures de recrutement de deux autres professeurs sont en cours.

Le SLL intègre 6 groupes de recherches et 6 domaines de recherche ont été définis et validés par les partenaires académiques: Confort et perceptions; Interactions et comportements; Adaptabilité des bâtiments et des quartiers; Réseau énergétique et économie; Contrôle des systèmes actifs; Design intégré et processus constructif. 43 projets de recherche sont en cours et 30 publications sont parues en 2015. Le groupe de recherche travaillant sur le futur bâtiment du SLL a réalisé un état de l'art, un concept scientifique et a suivi 4 directions de recherche, ainsi que lancé 4 expériences pratiques. Le SLL a organisé 8 événements et a participé à 8 autres pour augmenter sa visibilité. Parmi ces événements a été organisée une «Table ronde: du projet de recherche à la construction du smart living building», dont le public cible étaient les entreprises générales, maîtres d'ouvrage, ingénieurs, architectes, industriels, opérateurs de maintenance et d'exploitation.

L'équipe suisse issue de l'EPFL, de la HEIA-FR, de l'UNI-FR et de la Haute école d'art et de design-Genève (HEAD), a été sélectionnée le 20 janvier 2016 par le Département américain de l'énergie pour participer au Solar Decathlon qui sera organisé aux Etats-Unis, à Denver dans le Colorado, en automne 2017. Pour gagner cette compétition, les étudiants doivent concevoir la meilleure unité d'habitation, en taille réelle et parfaitement opérationnelle, utilisant la lumière du soleil comme unique source d'énergie. Enfin, il est à noter que l'EPFL envisage un développement de son activité à moyen terme sur le site de blueFACTORY. Un projet de macro-prototypage a à ce titre été évoqué.

Une directive financière a été élaborée et validée par le Conseil d'Etat le 16 février 2016. Du point de vue financier, et selon le reporting établi par le SLL, les coûts totaux du projet se montaient à 1 823 000 francs au 31 décembre 2015. Pour rappel, le budget 2014–2018 est fixé à 26 176 000 francs.

### 2.2.5. Projets culturels

Comme relevé ci-dessus au sujet de la réévaluation du Masterplan, le parc technologique blueFACTORY est appelé à évoluer en un quartier dont l'intégration dans la ville est primordiale. Un groupe de travail commun au canton et à la Ville de Fribourg a été créé afin de définir le contenu culturel, sous le pilotage du Conseil stratégique consultatif. Ce groupe a donc également pour mission d'analyser le projet sous l'angle des contraintes liées à l'animation et l'ambiance, notamment par l'évaluation de projets culturels, des possibilités de restauration, etc.

### 3. Situation financière en 2015

Sur la base d'un plan financier établi au mois d'octobre 2014, il était prévu que l'équilibre financier de BFF SA soit atteint pour environ 15 000 m<sup>2</sup> de location effectives sur le site en 2020–2021, alors que le quartier d'innovation prévoit à terme un potentiel de plus de 90 000 m<sup>2</sup> de planchers. S'agissant des liquidités, un besoin de trésorerie maximal était estimé à hauteur d'un montant d'environ 1 800 000 francs en 2019, soit plus que le total du capital en trésorerie disponible à la création de la société. Il s'agissait de relever qu'au moment de l'établissement du plan financier initial, les actionnaires étaient conscients que l'apport limité à un million de francs pour l'exploitation de la société serait probablement un peu court. Ils partageaient néanmoins le principe que la valeur effective des biens-fonds permettrait au partenaire financier de la société d'assurer l'octroi de crédits de fonctionnement supplémentaires, afin de couvrir les besoins financiers d'exploitation de BFF SA, jusqu'au point d'équilibre. A ce titre, il s'agissait de relever que les prix du marché semblent indiquer que la valeur du bien-fonds apparaît comme largement supérieure à son prix d'achat.

Le résultat financier de l'année 2014, soit une perte de 424 000 francs (444 000 francs selon le plan financier), était en phase avec la planification. A cette époque, BFF SA comptait 11 locataires de bureaux, pour un montant total de location de 28 000 francs par mois.

#### 3.1. Difficultés à tenir le plan financier de 2014

L'exercice comptable de la société durant l'année 2015 a été marqué par une détérioration de la situation financière. Les causes en ont principalement été les suivantes:

- > le retard dans la mise en exploitation du premier bâtiment «halle bleue», sur lequel devaient être effectués d'importants travaux de transformation: selon la planification initiale, cet édifice devait être prêt à recevoir ses premiers locataires dès l'été 2015. Or suite aux demandes supplémentaires de ces derniers, ainsi qu'en raison d'imprévus d'ordre technique, les surfaces n'ont pu être investies qu'au mois de décembre 2015. Ainsi, alors qu'elle était estimée à 537 000 francs selon le plan financier initial établi en 2014, la marge brute des locations recalculée a été plafonnée à 206 000 francs en 2015 (-331 000 francs);
- > les charges opérationnelles étaient estimées à 696 000 francs (salaires compris) en 2015, selon le plan financier établi en 2014. Au final, ces charges se sont montées à environ 1 284 000 francs en 2015. L'augmentation de cette position comptable s'explique principalement par un dépassement des charges (salaires exclus) de 430 000 francs (137 000 selon le plan financier de 2014/ 567 000 francs après révision du

plan), constitué principalement par les frais administratifs (211 000 francs) et les honoraires des consultants (150 000 francs).

Au final, au lieu de se retrouver dans une situation cumulée positive de 244 000 francs en caisse à fin 2015 (avec la comptabilisation d'un cash-flow opérationnel de 252 000 francs) selon le plan financier 2014, BFF SA a cumulé un manque de financement de 635 000 francs (amortissements compris), à laquelle s'est ajoutée la perte déjà prévue sur l'année 2014 (424 000 francs).

Dans l'intervalle, le Conseil d'administration et les actionnaires de la société se sont entendus avec le partenaire bancaire, afin que ce dernier accorde un crédit transitoire à la société, à hauteur d'un maximum de 4 millions de francs. La libération de ce crédit a été rendue possible par la garantie fournie par le Conseil d'Etat de le couvrir («lettre de patronage» du 20 avril 2016), ce dont la Commission des finances et de gestion du Grand Conseil a été avisée. Cet apport permettra à BFF SA de garantir son exploitation jusqu'à ce qu'une participation complémentaire de l'Etat et de la Ville de Fribourg puisse être décidée et libérée en faveur de celle-ci.

#### 3.2. Révision du plan financier de 2014

Comme évoqué ci-dessus, le plan financier de fonctionnement établi en 2014 présentait un besoin de financement qui se montait à environ 1.8 millions de francs en 2019, avant la réalisation de bénéfices dès 2020.

Ce plan a été révisé au mois d'avril 2016 sur la base de la réévaluation de certaines charges et recettes par le Conseil d'administration. Parmi ces charges, il a été tenu compte du fonctionnement des organes de la société, de la gestion du personnel interne, des mandats externes et des locataires, du pilotage des projets urbains, architecturaux, techniques et le financement de certaines pré-études (coûts liés à la révision du Masterplan, cf. ci-dessus), du développement des liens avec les hautes Écoles du canton, de la Romandie (spécialement l'EPFL) et de la Suisse en général, du développement de partenariats avec des clients potentiels et divers autres partenaires économiques et politiques, du suivi de la conformité du projet avec l'objectif «zero carbon», de l'entretien et la sécurisation du site comportant, entre autres, cinq bâtiments protégés par le Service des biens culturels.

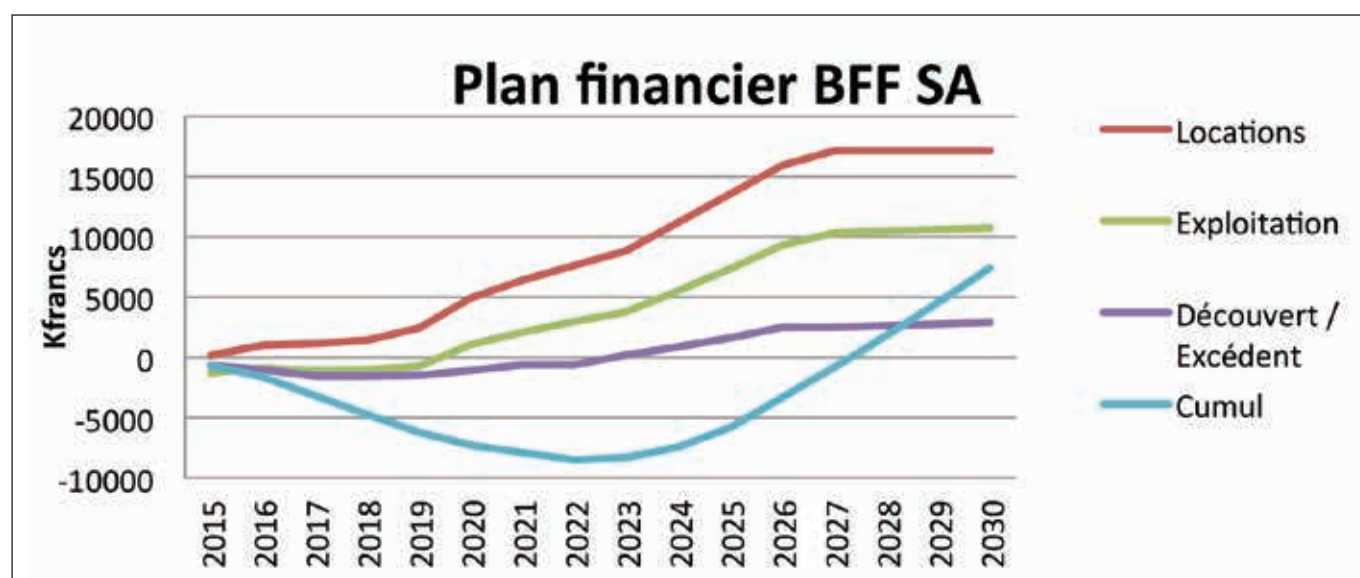
La révision du plan financier a été préparée au plus proche des connaissances du Conseil d'administration, selon des hypothèses qui reflètent les conditions actuelles du projet et du marché. Sur cette base, ce sont les taux d'intérêts actuels qui ont été appliqués (1,5% sur les crédits de construction; 2% sur les hypothèques; 5,25% sur le compte courant). Les amortissements bancaires de 3% par an ont été retenus pour les bâtiments dont l'exploitation s'envisage à long terme. Le taux d'occupation de ces bâtiments a été fixé à 95%.

Selon ces hypothèses et durant les premières années, les frais d'administration de BFF SA s'élèvent à environ un million de francs par an jusqu'en 2020. Ces charges sont progressivement couvertes dès l'entrée en service des nouveaux bâtiments qui contribuent à ces frais.

Comme on peut s'en rendre compte, le plan financier demeurera dès lors évolutif, selon l'état d'avancement du projet et des conditions du marché (taux d'intérêt, rythme des amortissements, etc.). A ce jour, il se présente comme suit (pour les années 2014 et 2015, les comptes sont reproduits, au-dessous des montants estimés au plan financier):

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Locations (net)</b>	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
Fonctionn.	-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
<b>Total Frais</b>	<b>-1 455</b>	<b>-1 888</b>	<b>-2 204</b>	<b>-2 471</b>	<b>-3 144</b>	<b>-3 836</b>	<b>-4 313</b>	<b>-4 683</b>	<b>-5 044</b>	<b>-5 672</b>	<b>-6 230</b>	<b>-6 645</b>	<b>-6 816</b>	<b>-6 671</b>	<b>-6 536</b>	<b>-6 391</b>
<b>Résultat exploitation</b>	<b>-1 284</b>	<b>-891</b>	<b>-1 073</b>	<b>-1 024</b>	<b>-708</b>	<b>1 076</b>	<b>2 132</b>	<b>2 954</b>	<b>3 781</b>	<b>5 527</b>	<b>7 345</b>	<b>9 305</b>	<b>10 321</b>	<b>10 466</b>	<b>10 601</b>	<b>10 746</b>
Amortiss. 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 1.1.2015	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Excédent/Découvert</b>	<b>-635</b>	<b>-981</b>	<b>-1 558</b>	<b>-1 519</b>	<b>-1 482</b>	<b>-1 101</b>	<b>-597</b>	<b>-625</b>	<b>191</b>	<b>876</b>	<b>1 632</b>	<b>2 531</b>	<b>2 486</b>	<b>2 620</b>	<b>2 744</b>	<b>2 877</b>
<b>Excédent Découvert cumulé</b>	<b>-635</b>	<b>-1 616</b>	<b>-3 175</b>	<b>-4 693</b>	<b>-6 176</b>	<b>-7 277</b>	<b>-7 874</b>	<b>-8 499</b>	<b>-8 308</b>	<b>-7 432</b>	<b>-5 800</b>	<b>-3 269</b>	<b>-783</b>	<b>1 836</b>	<b>4 580</b>	<b>7 457</b>

Selon le nouveau plan financier, le **besoin de trésorerie cumulé entre les années 2015 et 2022 devrait atteindre environ 8 499 000 francs**, avant que la société ne devienne rentable par la hausse de ses recettes et la stabilisation des charges d'exploitation (cf. graphique ci-dessous).



Une comparaison entre les plans financiers initial et révisé démontre que la différence se situe principalement au niveau des frais de fonctionnement et en raison du décalage dans le temps des revenus locatifs. A titre d'exemple, on relèvera que ces frais pour l'année 2015 figuraient au budget à hauteur de 789 000 francs selon le plan financier 2014, alors qu'ils se sont réellement montés à 1 077 000 francs aux comptes 2015. Un examen du budget 2016 de la société relève que les coûts de fonctionnement comprennent des:

> frais de personnel (salaires directeur, secrétaire, ingénieurs, concierges, etc.)	791 000 francs
> frais administratifs (matériel, fonctionnement des organes, etc.)	230 000 francs
> frais d'entretien du site	75 000 francs
> assurances	20 000 francs
> mandats (juridique, fiduciaire, communication, CO <sub>2</sub> , informatique, etc.)	270 000 francs

**Pour un total de: 1 386 000 francs**

La différence entre le plan financier révisé en 2016 par rapport à celui établi en 2014 s'explique par les inconnues quant au mode d'exploitation de la société au moment de l'établissement du plan de 2014, notamment ses besoins financiers pour couvrir les frais administratifs (en particulier le fonctionnement des organes), les frais d'entretien du site (maintenance usuelle) et les mandats externes. Les intérêts et les amortissements sur les investissements constituent également une charge pesant de manière importante sur le plan financier, d'où l'importance de l'évolution du projet, notamment du programme de construction envisagé.

Il ressort de l'actualisation du plan financier certains risques en termes de recettes financières dues aux locations (taux d'occupation, prix de location du m<sup>2</sup>, achèvement des bâtiments dans les temps) et de taux d'intérêts qui peuvent varier à moyen terme. Cependant, la valeur des terrains et des bâtiments à terme, ainsi que les retombées économiques, culturelles, environnementales et sociales compensent largement ces risques.

#### 4. Prêt en faveur de BFF SA

Le futur du projet blueFACTORY demeure intimement lié au sort de la société BFF SA, qui connaît momentanément des difficultés de financement, comme cela a été exposé ci-dessus.

Afin de pérenniser le projet, il importe donc de subvenir aux besoins en liquidités de la société BFF SA, par un prêt, à hauteur des besoins estimés dans le cadre du plan financier de 2016, révisé sur la base de deux années d'activité (2014 et 2015). Il sied d'y ajouter une marge en raison des inconnues liées au développement du projet (notamment la planification

et la réalisation des constructions) et aux conditions du marché (taux d'intérêts, taux de remplissage des bâtiments, etc.).

Selon les informations communiquées par la société, BFF SA a pour objectif d'obtenir un prêt se situant à hauteur de 10 millions de francs. Ce montant permettra non seulement de couvrir le besoin de financement cumulé jusqu'à l'atteinte du point d'équilibre (8.5 millions de francs), mais également de disposer de la marge précitée. Dans ce but, BFF SA a sollicité ses deux actionnaires uniques, soit l'Etat et la Ville de Fribourg. En séance du 14 mars, respectivement du 22 mars 2016, le Conseil communal de la Ville de Fribourg et le Conseil d'Etat ont indiqué que, sur le principe et sous réserve de l'approbation éventuellement nécessaire du Conseil général et du Grand Conseil, ils allaient proposer une participation financière complémentaire en faveur de BFF SA. Cette prise de position, ainsi que la «lettre de patronage» établie par l'Etat de Fribourg, a permis au partenaire bancaire de BFF SA d'accorder un crédit transitoire de 4 millions de francs (compris dans la demande de 10 millions de francs) à la société, afin que celle-ci puisse assurer son exploitation jusqu'à la fin de l'année 2016.

La participation conjointe de l'Etat et de la Ville de Fribourg, à hauteur de 10 millions de francs, se répartira pour moitié entre les deux actionnaires (5 millions de francs).

Elle s'exercera par l'intermédiaire de prêts, dont les modalités seront fixées par les bailleurs de fonds.. Ces prêts pourront être libérés sous forme de tranches, selon les besoins de la société et en fonction du suivi financier qu'elle remettra régulièrement aux actionnaires. L'Etat et BFF SA régleront ces questions de détail par le biais d'une convention de prêt à passer entre la société et son actionnaire.

#### 5. Commentaire relatif au projet de décret

La participation financière de l'Etat sera opérée par la rubrique «5440.004/GENE-3775» et inscrite au budget 2017 de l'Etat, sous réserve de l'adoption de la base légale par le Grand Conseil.

Les modalités de ce prêt de l'Etat devront être fixées de manière détaillée dans un accord passé entre le Conseil d'Etat et BFF SA. Son remboursement interviendra dès que la société sera en mesure de dégager des surplus financiers.

L'article 46 al. 1 let. b de la Constitution cantonale prévoit que les actes du Grand Conseil qui entraînent une dépense nette nouvelle supérieure à ¼ % du total des dépenses des derniers comptes arrêtés par le Grand Conseil sont soumis au référendum facultatif. Cette limite correspond, sur la base des comptes 2014, à un montant de 8 556 535 francs. Le prêt accordé à la société BFF SA n'est donc pas soumis au référendum financier facultatif.



La loi du 6 septembre 2006 sur le Grand Conseil prévoit, à son article 141 al. 2 let. a, que les dépenses brutes dont la valeur excède  $\frac{1}{8}$  % du total des dépenses des derniers comptes arrêtés par le Grand Conseil, c'est-à-dire 4 278 268 francs sur la base des comptes 2014, doivent être adoptées à la majorité qualifiée. Le présent projet remplit cette condition. Il doit donc faire l'objet d'une décision à la majorité qualifiée.

## **6. Conséquences du projet**

Le projet de décret n'a aucune conséquence sur les effectifs en personnel de l'Etat. Il n'a pas non plus d'incidence sur la répartition des tâches entre l'Etat et les communes. Il est conforme au droit constitutionnel et fédéral en vigueur. Le projet n'est pas non plus concerné par les questions d'euro-compatibilité. Sous l'angle financier, le projet de décret se traduit par un décaissement de 5 millions de francs. Le remboursement interviendra à moyen ou long terme, en fonction du développement de la société.

## **7. Conclusion**

Depuis sa création en 2014, BFF SA contribue de manière notable à l'image et au développement économique du canton de Fribourg dans le cadre du projet-phare blueFACTORY. La mission de cette société consiste à offrir une infrastructure de qualité pour des projets de contenu et les entreprises innovantes qui sont installées et s'installeront à l'avenir sur le site du quartier d'innovation. Les retombées des prestations assurées par BFF SA sur l'économie locale et régionale sont significatives. blueFACTORY constitue en effet une vitrine de la politique d'innovation du canton de Fribourg, au moment où le futur de l'économie fribourgeoise est essentiellement et directement lié à sa capacité d'innovation. Les retours sur investissement attendus de l'ensemble du dispositif blueFACTORY sont prometteurs et doivent compenser largement les investissements réalisés sur l'ensemble du site. Il faut ajouter que, d'un site industriel à décroquer, sur lequel sont implantés des bâtiments protégés qu'il s'agira de revaloriser, le canton et la Ville de Fribourg pourront bénéficier d'un nouveau quartier consacré au développement économique, à l'innovation, à la culture, aux loisirs et au logement. Dans ce contexte, le soutien complémentaire et temporaire demandé par BFF SA reste limité par rapport à l'importance des enjeux. Comme mentionné ci-dessus, les activités de BFF SA sont part intégrante du développement du projet blueFACTORY. Il est donc indispensable de permettre à cette société de poursuivre sa mission.

Pour toutes ces raisons, nous vous invitons à soutenir ce projet et à accepter le décret qui vous est présenté.