



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

Question Kubski Grégoire / Chassot Claude

2021-CE-93

### Les TPF comme acteur modèle dans la construction ?

#### I. Question

Le plus gros chantier ferroviaire et urbanistique du canton a commencé depuis un certain temps à Bulle, autour de la nouvelle gare, et nous pouvons nous réjouir tant de l'amélioration des infrastructures de transports publics de manière générale après la création de la nouvelle gare de Châtel-St-Denis que de la création de logements. A ce sujet, le site internet des TPF indique que le quartier nouvellement créé par TPF IMMO verra à terme la création de 500 places de travail et de 700 logements, soit l'arrivée d'environ 2000 habitants à Bulle.

Les TPF constituent un acteur central dans la vie économique de notre canton et il est appréciable qu'ils contribuent également à la construction de logements qui répondent aux besoins de la population. En ce sens, à l'heure où de plus en plus de logements haut de gamme sont créés dans le canton et que les logements à loyers modérés manquent cruellement, il y a lieu de se questionner sur le type des logements créés par les TPF. Par ailleurs, de nombreuses familles aspirent désormais vivre dans des logements en coopératives d'habitation, sur le modèle ayant fait ses preuves en Suisse alémanique et qui prend de belles proportions à Lausanne ou Genève. Il existe aujourd'hui de multiples formes de coopératives d'habitation, depuis la petite coopérative d'habitants qui ne gère que les quelques appartements de leur immeuble jusqu'à de plus grandes coopératives d'habitation qui gèrent des centaines de logements. Leur point commun, c'est qu'ils incarnent tous des valeurs essentielles telles que solidarité, entraide, gestion démocratique, enracinement local et vivre ensemble.

Compte tenu du fait que CFF Immobilier qui avait annoncé en un premier temps un arrêt de ses investissements avant de faire machine arrière suite à des interventions parlementaires, il semble intéressant de connaître quelle est la politique d'investissement actuelle des TPF. En outre, à propos du financement des projets immobiliers menés par TPF IMMO, il y a lieu de connaître si cette dernière entité bénéficie du financement partiel d'institutions étatiques. Si c'était le cas, la nécessité d'intégrer une part de logements à loyers modérés et de logements coopératifs serait ainsi d'autant plus important.

S'agissant de la qualité des constructions, il importe également de s'interroger sur leur efficacité écologique, dans la mesure où les TPF ont affiché une intention de réduire leur empreinte écologique.

Au vu de ce qui précède, les soussignés souhaitent savoir si les TPF construisent des logements en prenant en compte les intérêts publics et pas uniquement des questions de rendements et souhaiteraient avoir des réponses aux questions suivantes :

1. Quelle est la part de logements à loyers modérés sur la totalité des logements construits, gérés ou en projet par les TPF à Bulle ? Et dans le canton en entier ?
2. Les TPF souhaitent-ils répondre aux besoins de la population fribourgeoise et créer des logements en coopérative d'habitation ? Si oui, à quel emplacement et dans quelle quantité ? Si non, pourquoi ?
3. Quelle est la stratégie actuelle d'investissement de TPF IMMO ? TPF IMMO bénéficie-t-il d'un financement conjoint de la part d'institutions étatiques ou paraétatiques ? Si oui, ces dernières émettent-elles le souhait, voire une volonté de construire des logements à loyers modérés et/ou des logements en coopérative d'habitation ?
4. Les bâtiments construits ou en projet par les TPF dans le canton respectent-ils les standards SNBS de l'OFEN ? Quels engagements sont pris par les TPF pour avoir des bâtiments efficaces énergétiquement ?

22 avril 2021

## II. Réponse du Conseil d'Etat

1. *Quelle est la part de logements à loyers modérés sur la totalité des logements construits, gérés ou en projet par les TPF à Bulle ? Et dans le canton en entier ?*

Pour rappel, le groupe TPF est constitué en holding depuis 2015. Une société mère, Transports publics fribourgeois Holding (TPF) SA, chapeaute 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.

Ce choix de nouvelle structure d'organisation a été opéré pour pouvoir répondre aux défis futurs de la branche et principalement garantir la transparence des activités et du financement du groupe. En effet, la structure en holding permet au groupe TPF de séparer les flux de capitaux entre les sociétés filles.

A sa création, TPF IMMO était détenue à 100 % par la société mère. Depuis décembre 2020, la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat (CPPEF) et l'Etat de Fribourg sont entrés au capital-actions de la société à titre d'investisseurs privilégiés. Les parts sont désormais réparties comme suit : TPF Holding 83.84%, CPPEF 8.08 %, Etat de Fribourg 8.08 %. Cette démarche s'inscrit dans une perspective privée et donc de rendement, l'Etat de Fribourg agissant sous l'angle de son patrimoine financier.

TPF IMMO est propriétaire de terrains stratégiques, le plus souvent situés à proximité des centres urbains. Elle a pour mission d'y développer des pôles urbains de qualité complémentaires aux pôles existants. Elle permet ainsi aux usagers de se rapprocher des transports publics et de mettre en valeur des emplacements au cœur des villes de manière écoresponsable.

Il sied de préciser que TPF IMMO ne bénéficie d'aucune subvention publique et est soumis aux lois du marché. Ainsi les investissements de TPF IMMO sont financés par ses fonds propres et des emprunts.

Par son activité, TPF IMMO crée des objets de rendement, dont les dividendes remontent à ses propriétaires, en particulier TPF Holding. Ces dividendes sont destinés à être ensuite réinvestis pour améliorer l'offre en transports publics et son attractivité de manière générale, en cohérence avec la vision des commanditaires (communes, canton et Confédération) en matière de mobilité publique. Il est donc dans l'intérêt des contribuables et des institutions communales et étatiques que la société TPF IMMO soit rentable et pérenne à long terme.

Aujourd'hui, le parc immobilier de TPF IMMO ne comprend pas de logements à loyers modérés.

La thématique relative à l'offre de logements destinés à un panel de population des plus variés est importante pour les TPF et sera étudiée dans le cadre de la réflexion globale de développement durable. Il reste toutefois certain que le mandat immobilier des TPF est d'apporter des moyens de financement du développement de la mobilité, tissant également un lien avec l'utilisation primaire de la plus grande partie de ces terrains par les Transports publics.

2. *Les TPF souhaitent-ils répondre aux besoins de la population fribourgeoise et créer des logements en coopérative d'habitation ? Si oui, à quel emplacement et dans quelle quantité ? Si non, pourquoi ?*

Comme indiqué sous la réponse 1, l'objectif prioritaire de TPF IMMO est de dégager un bénéfice destiné à être réinjecté dans le domaine de la mobilité. Toutefois la possibilité de créer des logements coopératifs pourra être examinée dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de développement durable des TPF.

3. *Quelle est la stratégie actuelle d'investissement de TPF IMMO ? TPF IMMO bénéficie-t-il d'un financement conjoint de la part d'institutions étatiques ou paraétatiques ? Si oui, ces dernières émettent-elles le souhait, voire une volonté de construire des logements à loyers modérés et/ou des logements en coopérative d'habitation ?*

Avec un apport d'environ 135 millions de francs, TPF IMMO pourra développer pour près d'un milliard de francs d'immobilier d'ici à 2037 sur ses terrains. TPF IMMO n'a pas l'ambition de recourir outre mesure à des financements-tiers, mais à développer dans les limites de ses capacités. Pour tout complément se référer à la réponse 1.

4. *Les bâtiments construits ou en projet par les TPF dans le canton respectent-ils les standards SNBS de l'OFEN ? Quels engagements sont pris par les TPF pour avoir des bâtiments efficaces énergétiquement ?*

Aujourd'hui, le parc immobilier de TPF IMMO est rénové et développé selon les normes en vigueur. Les aspects liés à la mise en place de labellisations destinées notamment à garantir une grande efficacité énergétique et un confort d'habitation optimale seront abordés et arrêtés dans le cadre de la définition en cours de la stratégie de développement durable du groupe TPF.

11 mai 2021