



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question Kolly Nicolas

2021-CE-238

Achat par l'Etat des terrains de Favorol Papaux à Treyvaux

I. Question

L'entreprise Favorol Papaux SA a été mise en faillite en avril 2020. Par la suite, ses actifs immobiliers, soit des terrains situés au centre de la commune de Treyvaux pour une surface totale de près de 20 000 m² ont été mis en vente par l'Office cantonal des faillites. Selon les informations sorties dans la presse, il semble qu'aucun acquéreur n'ait fait d'offre suffisante pour l'achat de ces terrains et que ceux-ci ont par conséquent été repris par la Banque cantonale de Fribourg.

L'entreprise Favorol Papaux SA a été un fleuron économique pour la commune de Treyvaux et la Haute-Sarine durant de nombreuses décennies. L'annonce de sa faillite a été un choc. Aujourd'hui, il y a lieu d'éviter que ces terrains deviennent une friche industrielle. Une partie de ceux-ci est déjà occupée par des locataires.

Cependant, ces terrains qui sont en zone d'activités, situés à seulement 5 km de la jonction autoroutière de Rossens, seraient idéaux afin d'être mis à disposition du canton pour la promotion foncière active. En parallèle, cela permettrait aux locataires actuels d'y demeurer.

Lors du débat portant sur la recapitalisation de blueFACTORY, le Conseil d'Etat a défendu sa vision pour le développement de blueFACTORY à savoir qu'il revenait également au canton de financer le développement de sites ayant un intérêt aussi communal (financement des prestations non rentables de blueFACTORY). Cette vision a cependant été rejetée majoritairement par les régions périphériques (5 districts sur 7). Aujourd'hui, par souci d'égalité de traitement et de cohérence, les critères pour le développement des sites immobiliers par l'Etat devraient être les mêmes pour l'ensemble du canton. De ce fait, et même si le site des terrains Favorol Papaux à Treyvaux ne présentait pas un intérêt cantonal majeur, il représente un intérêt régional important.

Au vu de qui précède, je pose les questions suivantes au Conseil d'Etat :

1. Le Conseil d'Etat a-t-il examiné l'opportunité pour canton de Fribourg d'acquérir les terrains de l'entreprise Favorol Papaux SA à Treyvaux ?
2. Si oui, quelles sont les conclusions de cette analyse ? Si non, pourquoi celle-ci n'a pas été effectuée ?
3. Dans tous les cas, le canton de Fribourg ou l'Etablissement cantonal de politique foncière active est-il prêt à racheter ces terrains afin, d'une part, de les mettre à disposition d'entreprises souhaitant s'implanter dans le canton de Fribourg et, d'autre part, de maintenir les locataires actuels ?

4. Dans le cadre du développement de blueFACTORY, il est ressorti que le canton finance (indirectement via blueFACTORY SA) un nombre important d'activités non rentables bénéficiant avant tout à la Ville de Fribourg. Le canton est-il prêt à financer de telles activités, par exemple culturelles, également dans les régions périphériques et en l'espèce sur le site de Favorol Papaux SA si celui-ci est acquis par le canton ? Si non, pourquoi ?

13 juillet 2021

II. Réponse du Conseil d'Etat

1. *Le Conseil d'Etat a-t-il examiné l'opportunité pour canton de Fribourg d'acquérir les terrains de l'entreprise Favorol Papaux SA à Treyvaux ?*

Depuis la mise en place de l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF), il est de la compétence de ce dernier d'évaluer l'opportunité d'acquérir des sites dans le cadre de la politique foncière active cantonale. Le Conseil d'Etat peut donner des impulsions, ce qui a été fait par le Directeur de l'économie et de l'emploi, également Président de l'ECPF, dans le cadre du présent dossier.

Le Conseil d'Etat, par le biais de la Promotion économique, a la responsabilité de veiller à la bonne santé économique et à la sauvegarde des emplois dans le canton de Fribourg. Grâce à la création de l'ECPF, le 1^{er} octobre 2020, il bénéficie désormais d'une entité autonome lui permettant d'acquérir et de mettre en valeur des terrains et des immeubles considérés comme stratégiques au niveau cantonal. La mission poursuivie par cet établissement doit intervenir en complément, et non en concurrence, des activités de promotion économique menées par les régions et les communes.

Le secteur où se situe l'entreprise Favorol-Papaux, à Treyvaux ne fait partie, à ce jour, ni des secteurs stratégiques, ni des zones d'activités cantonales. Qui plus est, un développement et une valorisation du secteur, en matière d'aménagement du territoire, ne semblent pour l'instant pas possible, notamment en raison de la desserte en transports publics de la parcelle (qui ne permet pas de densification) et des normes de protection contre le bruit induites par la proximité des habitations. Pour ces différentes raisons, le Conseil d'Etat a préféré laisser agir le marché et n'a pas estimé judicieux de se porter acquéreur des terrains concernés.

2. *Si oui, quelles sont les conclusions de cette analyse ? Si non, pourquoi celle-ci n'a pas été effectuée ?*

Du point de vue de la promotion économique, et sans remettre en question sa qualité pour accueillir certains types d'activités, l'ancien site de Favorol-Papaux à Treyvaux n'est pas considéré comme stratégique. De par sa localisation, il se destine plutôt à des activités artisanales régionales ou résidentielles, l'accès au village de Treyvaux nécessitant des traversées de localités et les alternatives de transport étant restreintes. Les activités qui y ont pris place depuis la faillite de Favorol-Papaux sont d'ailleurs de cette nature.

A l'heure actuelle, même si la parcelle est en zone d'activités, une valorisation ne pourrait se faire qu'en conservant le volume bâti existant : la parcelle bénéficie en effet d'un niveau de desserte en transports publics de niveau D, ce qui ne permet d'imaginer ni changement d'affectation, ni densification ; elle se trouve également à proximité d'habitations, ce qui limite, en raison des

nuisances sonores, le type d'entreprises qui pourraient s'y installer. Le secteur laisse donc peu d'opportunités de développement à court terme. Malgré tout, ce terrain revêt d'un intérêt économique au niveau régional. La parcelle présente un tissu intéressant et se prête bien à l'implantation ou à l'extension de PME de la région. Ces points forts doivent en revanche pouvoir être développés pour rendre le secteur attractif pour ces entreprises. L'établissement se tient donc à disposition pour mener de plus amples réflexions, en collaboration avec le propriétaire du terrain, la commune et les services de l'Etat, afin d'identifier ces potentiels de développement et de valorisation.

3. *Dans tous les cas, le canton de Fribourg ou l'Etablissement cantonal de politique foncière active est-il prêt à racheter ces terrains afin, d'une part, de les mettre à disposition d'entreprises souhaitant s'implanter dans le canton de Fribourg et, d'autre part, de maintenir les locataires actuels ?*

Le site de Treyvaux ayant été repris par la Banque cantonale de Fribourg (BCF), la question ne se pose plus. Ceci dit, les sites acquis à ce jour par l'Etat présentent tous des caractéristiques particulières :

- > **Romont, La Maillarde, ex-TetraPak** : site industriel bâti de grande taille ; construction de grande qualité ; bâtiments rectangulaires et de grande hauteur ; raccordement ferroviaire, proximité de la gare de Romont qui offre des liaisons de qualité tant vers le sud que vers le nord ;
- > **St-Aubin, AgriCo, ex-Eli Lilly** : site de très grande taille, partiellement bâti, offrant de belles perspectives de développement ; présence de laboratoires partiellement équipés ; propriété de 100ha de terrain agricole permettant des essais en champs ; acquisition simultanée de terrains en zone d'activités à Marly (constructibles sous réserve de la réalisation de la liaison Marly-Matran) ; proximité de l'autoroute ;
- > **Fribourg, blueFACTORY, ex-Cardinal** : site de grande taille au centre-ville de Fribourg ; opportunité unique offrant un très fort potentiel de développement à proximité immédiate de la gare.

La vocation de l'Etat, respectivement de l'ECPF, dans le cadre de la politique foncière active, est d'acquérir des sites exceptionnels présentant des caractéristiques particulières et offrant des perspectives de développement d'envergure. Ce n'est pas le cas du site en question. Des partenariats privés semblent dès lors plus adéquats pour le développement de telles infrastructures. Des exemples de développement réussi comme celui du Marly Innovation Center démontrent que des investisseurs privés peuvent également réaliser des développements de grande qualité.

4. *Dans le cadre du développement de blueFACTORY, il est ressorti que le canton finance (indirectement via blueFACTORY SA) un nombre important d'activités non rentables bénéficiant avant tout à la Ville de Fribourg. Le canton est-il prêt à financer de telles activités, par exemple culturelles, également dans les régions périphériques et en l'espèce sur le site de Favorol Papaux SA si celui-ci est acquis par le canton ? Si non, pourquoi ?*

C'est en raison de la situation particulière de blueFACTORY au cœur de l'espace urbain et à proximité de la gare que les actionnaires ont défini une mission culturelle, spécifique pour ce site et complémentaire aux autres lieux et institutions culturelles de la ville et du canton. Rappelons que le coût de l'animation culturelle sur ce site s'avère fort limité et sans comparaison avec les investissements réalisés dans les autres domaines. Un tel missionnement, culturel, social,

environnemental ou associatif par exemple, ne peut être évalué et un éventuel financement défini qu'en fonction d'une analyse fonctionnelle spécifique à chaque site.

3 novembre 2021