



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

Question Kolly Nicolas / Dorthe Sébastien  
**BlueFACTORY SA – Les Fribourgeois exclus de la  
procédure ?**

2022-CE-129

### I. Question

Lors de la votation sur l'augmentation de la participation financière de l'Etat au capital-actions de BLUEFACTORY FRIBOURG – FREIBURG SA, il était notamment question de soutenir les entreprises fribourgeoises, qui pourraient participer au développement de ce site. Force est de constater que, à la suite des révélations de la presse (*La Liberté* et *FN* du 1<sup>er</sup> avril 2022), cela est loin d'être une évidence.

Nous constatons d'abord que la procédure des marchés publics n'a pas été appliquée, le concours n'ayant pas été publié sur la plateforme SIMAP. A moins que la Ville de Fribourg n'ait prévu de vendre ses parts dans les plus brefs délais, cette façon de procéder est surprenante.

Nous constatons ensuite que la constitution du jury donnerait un pouvoir excessif à l'organisateur de la procédure et, surtout, que les conditions posées semblent exclure de facto tout investisseur fribourgeois. D'autres griefs peuvent être relevés, tels que la renonciation du canton et de la Ville de Fribourg à des rendements intéressants sur un terrain public, l'absence de participation citoyenne ou encore le silence du canton et de la Ville de Fribourg face à ces griefs.

Nous posons dès lors les questions suivantes :

1. Vu les réponses lapidaires des actionnaires principaux (le canton et la Ville de Fribourg), ceux-ci sont-ils informés de la stratégie arrêtée par le conseil d'administration de BLUEFACTORY FRIBOURG – FREIBURG SA ?
2. Le canton et la Ville de Fribourg auront-ils un droit de regard dans cette procédure ?
3. Le choix d'attribuer un droit de superficie à un investisseur ne revient-il pas à se priver d'un rendement important sur des terrains publics ?
4. Le canton et la Ville de Fribourg n'auraient-ils pas intérêt à agir comme maîtres d'ouvrage ?

*4 avril 2022*

### II. Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, le Conseil d'Etat tient à rappeler que blueFACTORY est un projet-phare commun 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 blueFACTORY accueille une cinquantaine d'entreprises et plus de 350 personnes y travaillent.

Ce quartier de vie et d'innovation de 53 000 m<sup>2</sup> au cœur de la Ville de Fribourg a le potentiel d'occuper 2500 personnes dans ce qui deviendra un des premiers quartiers « bas carbone » de Suisse.

Le site est également intégré au projet national du Swiss Innovation Park (SIP-West EPFL) et permet au canton de Fribourg de jouer un rôle clé dans un réseau d'innovation au rayonnement international. blueFACTORY constitue donc un projet essentiel en vue de stimuler la capacité d'innovation de l'économie fribourgeoise. Il est également appelé à devenir un lieu de vie dans lequel seront aussi intégrés, entre autres, des restaurants, des projets culturels et des logements.

Cela étant dit, le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions des députés Nicolas Kolly et Sébastien Dorthe.

*1. Vu les réponses lapidaires des actionnaires principaux (le canton et la Ville de Fribourg), ceux-ci sont-ils informés de la stratégie arrêtée par le conseil d'administration de BLUEFACTORY FRIBOURG – FREIBURG SA ?*

Rendue publique de longue date, la stratégie immobilière du quartier de blueFACTORY a été élaborée en fonction de la mission et du financement définis par les actionnaires de BFF SA. A ce titre, un modèle de droits distincts et permanents ou DDP (art. 779 CC) a été choisi pour développer le secteur dit « de la Glâne », le long de la route du même nom, et présenté à différents services de l'Etat et de la Ville. Dans le cadre de la recapitalisation de BFF SA, les commissions ad hoc du Grand Conseil et du Conseil général ont pu analyser les documents détaillés y relatifs afin de transmettre leur préavis aux législatifs cantonal et communal. Au niveau cantonal, le Grand Conseil a approuvé par 71 voix contre 24 et 3 abstentions le 12 février 2021 le [message 2019-DEE-25](#) « Augmentation de la participation financière de l'Etat de Fribourg au capital-actions de la société blueFACTORY Fribourg-Freiburg SA » dans lequel était présentée la stratégie immobilière de la société (point 4.1).

En ce qui concerne le secteur dit « de la Glâne », BFF SA a délibérément opté pour une procédure en quatre phases pour des raisons financières et de compétences internes. L'appel d'offres pour investisseurs permet de sélectionner, dans la phase 1, plusieurs (environ 4 à 6) investisseurs-développeurs. Ceux-ci soumettront dans la phase 2 une offre de droit de superficie et un concept de développement. Dans la phase 3, l'investisseur lauréat, en tant que titulaire du droit de superficie, s'engagera à organiser à ses propres frais un concours d'architecture (mise en concurrence) non anonyme dans le cadre d'une procédure qualifiée. Finalement, l'investisseur commercialisera et réalisera le projet gagnant lors de la phase 4.

*2. Le canton et la Ville de Fribourg auront-ils un droit de regard dans cette procédure ?*

Dans le cadre de l'appel d'offres pour investisseurs, les dossiers de candidature seront évalués par le comité d'évaluation suivant :

- > Philippe Jemmely (président), BFF SA, directeur, ing. sc. matériaux EPFL
- > Hans-Rudolf Schalcher, BFF SA, membre du CA, Bauingenieur ETHZ
- > Nadir Solenghi, BFF SA, membre du CA, Bauingenieur ETHZ
- > Suzanne Zenker, BFF SA, membre du CA, architecte EPFL
- > Thomas Maurer, expert immobilier, Architekt ETHZ
- > Gian Carlo Chiové (voix consultative), Vistonia SA, directeur, architecte HES

Lors de sa séance du 17 février 2022, le conseil d'administration de BFF SA a décidé que le comité d'évaluation pourra être complété par des spécialistes de l'Etat de Fribourg et de la Ville de Fribourg à partir de la phase 2.

Lors de sa séance du 2 mai 2017, le Conseil d'Etat a approuvé le principe de la constitution de DDP par BFF SA en faveur d'investisseurs privés, mais demande de pouvoir donner son accord au cas par cas, toute constitution de servitude de superficie étant soumise aux deux actionnaires pour approbation. Le Conseil communal s'est prononcé dans le même sens, s'agissant de la constitution de DDP sur le site.

*3. Le choix d'attribuer un droit de superficie à un investisseur ne revient-il pas à se priver d'un rendement important sur des terrains publics ?*

BFF SA envisage de constituer des DDP portant sur un foncier de 11 425 m<sup>2</sup> correspondant à 68 000 m<sup>2</sup> de surface plancher (SP) située le long de la route de la Glâne. Les raisons de ce choix sont développées dans la réponse à la première question. Ce foncier pourrait intégrer la parcelle des Mazots sise en prolongement de la parcelle de la société et propriété de l'Etat. Il est à relever que cette parcelle fait partie intégrante du périmètre du plan d'aménagement cantonal (PAC) et dispose d'un très fort potentiel constructible. L'Etat ne souhaite pas vendre pour le moment, mais un développement commun pour la surface des Mazots est envisageable. La surface dédiée aux logements de ce DDP ne peut excéder 23 305 m<sup>2</sup> SP. La rente annuelle attendue dépend de la valeur du foncier. Celle-ci est en règle générale de l'ordre de cinq fois le prix du foncier sur cent ans, autrement dit 5 % par an. Le plan de liquidité et de prestations annexé à la demande de recapitalisation du 20 octobre 2020 articule dès lors une rente annuelle de 1 000 000 de francs sur la partie du périmètre C (définition selon PAC) propriété de BFF SA, c'est à dire parcelle des Mazots non-comprise.

*4. Le canton et la Ville de Fribourg n'auraient-ils pas intérêt à agir comme maîtres d'ouvrage ?*

L'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg ont expressément créé la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA pour construire, mettre à disposition et exploiter les surfaces et locaux disponibles sur le site blueFACTORY en qualité de maître d'ouvrage. Pour ce faire, la société est au bénéfice d'une charte d'utilisation du site qui décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets, des utilisateurs et entreprises qui sont et seront accueillis sur le site, leurs engagements « bas carbone » mais également une identité de quartier par son intégration urbaine.

Vu l'importance de l'investissement, de l'ordre de 200 millions de francs, BFF SA envisage de recourir à un développeur pour définir un produit suivi d'une vente en DDP à un investisseur. Le respect de la charte du site sera garanti par une convention avec l'investisseur qui devient dès lors le maître d'ouvrage.

En conclusion, le Conseil d'Etat relève que, en date du 10 mai 2022, BFF SA a répondu aux auteurs de la lettre ouverte du 30 mars 2022 et que la société est prête à organiser une rencontre avec les signataires sur le site blueFACTORY afin de clarifier les aspects qui devraient encore susciter des interrogations.

*14 juin 2022*