



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Mandat interpartis Brügger Adrian / Chardonnens Jean-Daniel /
Dorthe Sébastien / Galley Nicolas / Glasson Benoît / Kolly Gabriel /
Kolly Nicolas / Mesot Roland / Michellod Savio / Wüthrich Peter

2021-GC-96

Le canton doit devenir actionnaire majoritaire par rapport à la ville de Fribourg, ou lui vendre, à défaut, ses propres actions

I. Résumé du mandat

A la suite du résultat extrêmement serré du scrutin du 13 juin 2021 portant sur la recapitalisation de la société Bluefactory, dix députés de divers partis ont saisi le Conseil d'Etat le 25 juin 2021 par le biais du mandat parlementaire afin que ce dernier entreprenne toutes les démarches utiles pour obtenir la majorité du capital-actions de la société. Ils estiment en effet que la question de la gouvernance et respectivement de la participation au capital-actions à parts égales entre le canton et la ville de Fribourg s'est posée, sans qu'une réponse circonstanciée ou une vision claire n'ait été donnée, alors même que selon eux, une partie non négligeable de la population fribourgeoise souhaite voir le canton prendre le lead dans ce dossier. Pour ce faire, ils demandent au Conseil d'Etat de se déterminer sur quatre questions, reprises textuellement ci-après.

II. Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, le Conseil d'Etat tient à relever que le canton de Fribourg (ci-après : l'Etat) et la Ville de Fribourg (ci-après : la Ville) détiennent chacun la moitié du capital-actions de la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (ci-après : BFF SA). Au vu des enjeux économiques et financiers, les deux actionnaires ont donc un intérêt tout particulier à ce que cette société puisse se développer dans des conditions favorables et propices, afin de stimuler la capacité d'innovation de l'économie fribourgeoise.

Le Conseil d'Etat tient également à souligner que la collaboration entre les deux actionnaires fonctionne très bien, chaque partenaire offrant des apports complémentaires pour le développement du quartier d'innovation : la Ville héberge le site sur son territoire communal et veut en faire un lieu de vie et de culture, un quartier à part entière adopté par sa population, conformément aux exigences de la Charte ; l'Etat y voit l'opportunité de développer des projets d'innovation, passerelles entre formation et promotion économique. Les deux partenaires basent leurs actions communes sur les trois piliers du développement durable, que sont l'économie, le social et l'environnement.

A la suite du dépôt du présent mandat, le Conseil d'Etat a sollicité une détermination de la Ville. Celle-ci a fait part de sa position en date du 24 février 2022. Pour elle, la vente des actions de BFF SA n'est pas à l'ordre du jour, et ce pour deux raisons principales. D'une part, la vente de ce patrimoine administratif ne pourrait être exercée qu'en faveur de l'Etat, car des engagements de développement de quartier, de nature d'utilité publique, ont été pris vis-à-vis du législatif communal

dans le cadre de la convention d'actionnaires. D'autre part, la planification financière communale actuelle, dont la capacité d'investissement à cinq et dix ans atteint ses limites (sous réserve de la réalisation des investissements projetés dans les délais et coûts planifiés) ne permet pas d'envisager un éventuel rachat de tout ou partie des actions détenues par l'Etat.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat rappelle qu'à la suite de l'approbation du « Plan d'affectation cantonal blueFACTORY » (PAC) en juillet 2018, BFF SA a fait évaluer la valeur de la surface constructible de l'ensemble du site (parcelle des Mazots comprise) par Wüest Partner SA, une société de conseil indépendante en matière de marchés de la construction et de l'immobilier.

Cette évaluation se base sur la définition de la valeur du marché. Aucune définition officielle de la valeur du marché n'existant en Suisse, Wüest Partner SA a donc recouru aux travaux de normalisation européens et américains en matière d'évaluation. La valeur du marché correspond à un prix de transaction hypothétique au moment de l'évaluation, pouvant probablement être obtenu à des conditions du marché équitables (p. ex. pas de pressions en termes de délais, pas d'asymétries d'informations) et excluant par là même les valeurs extrêmes.

La surface totale du « PAC blueFACTORY » densifiable est de 166 464 m² de surfaces de plancher (SP), dont 15 500 m² correspondant à des bâtiments protégés à conserver. Sur la base de plusieurs études, environ 92 900 m² de surfaces utiles (SU) devraient pouvoir être créées en plusieurs phases avec une mixité d'affectations composée de logements, bureaux, surfaces de vente, ateliers, dépôts et un parking intérieur. Compte tenu de l'ensemble des phases « PAC blueFACTORY », la société Wüest Partner évalue la valeur de marché du site comme suit :

2020	2021-2023	2024-2025	2026-2027	2030-2033	2034-2035
63 500 000.-	106 050 000.-	214 520 000.-	302 390 000.-	417 560 000.-	476 220 000.-

Il est à relever que le site de blueFACTORY était évalué à hauteur de 33,98 mios de francs avant le rapport d'expertise de Wüest Partner SA. Celui-ci conclut que le quartier pouvait être revalorisé à hauteur de 63,5 mios de francs avant recapitalisation, nouvellement à 106 mios après recapitalisation. Ainsi, cette expertise de la valeur du site montre qu'il existe un réel potentiel de rendement futur pour les deux actionnaires.

Cela dit, le Conseil d'Etat répond aux questions des députés de la manière suivante :

- 1. Nous demandons premièrement de faire évaluer par une expertise externe la valeur des actions de la société Bluefactory, valeur au 31 décembre 2021.*

Etant donné qu'il n'y a pas à l'heure actuelle une volonté conjointe de modifier le rapport actionnarial, le Conseil d'Etat considère vain de faire évaluer la valeur des actions de BFF SA. La valeur de marché du site de BlueFactory peut toutefois être appréciée par l'expertise externe récemment effectuée par Wüest Partner (cf. ci-dessus). Ledit rapport a d'ailleurs été transmis aux commissions parlementaires en charge de l'examen de la demande de recapitalisation.

2. *Sur la base de la valeur des actions selon cette expertise externe, il sera proposé à la ville de Fribourg de lui acheter ses actions afin de permettre au canton de devenir majoritaire, au minimum 30 % supplémentaires (soit après la transaction, 80 % au canton et 20 % à la ville).*

Comme exposé en préambule, une vente des actions de la BFF SA n'est pas envisagée par la Ville de Fribourg.

3. *Si la ville refuse de vendre ses actions (une part de 30 % du capital-actions), le canton devra proposer à la ville de Fribourg de lui racheter ses propres actions (toujours une part de 30 % du capital-actions), au même prix que l'offre d'achat formulée à la ville (cf. ch. 2 supra).*

Le rachat de tout ou partie des actions détenues par l'Etat n'est pas non plus envisageable par la Ville de Fribourg (cf. préambule).

4. *Si par impossibilité, la ville devait refuser d'acquérir une part des actions du canton, nous demandons qu'un rapport soit émis à l'intention du Grand Conseil détaillant le résultat des discussions avec la ville de Fribourg.*

La collaboration entre l'Etat et la Ville est saine et constructive. Dans le cadre de la recapitalisation, les deux actionnaires se sont rencontrés à plusieurs reprises dans un esprit très positif, qui a permis la rédaction d'une convention d'objectifs et de mener à bien la recapitalisation indispensable à la société. Les intérêts complémentaires des deux actionnaires sont prépondérants pour le développement du site, unique en son genre en Suisse par sa centralité en pleine ville, ses valeurs et son rôle de développement. La répartition des actions entre les deux actionnaires revêt une dimension politique issue de la volonté exprimée par les deux actionnaires, dès l'achat du site, d'avoir un développement commun pour ce dernier et donc une participation et une décision à part égale.

Les deux actionnaires considèrent dès lors que la gouvernance de la société répond aux attentes et exigences actuelles et n'a pas lieu d'être modifiée.

En conclusion et pour l'ensemble de ces raisons, le Conseil d'Etat vous invite à rejeter le présent mandat.

28 juin 2022