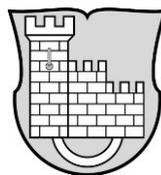


Message du Conseil communal au Conseil général

**Octroi d'un prêt en faveur de la
société Bluefactory Fribourg-
Freiburg SA (BFF SA)**

(du 17 mai 2016)



VILLE DE FRIBOURG

Table des matières

1	Introduction	1
2	blueFACTORY : un projet-phare du Canton et de la Ville de Fribourg	2
2.1	<i>BFF SA : le contenant</i>	2
2.1.1	Travaux d'analyse et de conception	2
2.1.2	Réalisations concrètes à ce jour	3
2.1.3	Mesures d'accompagnement	5
2.2	<i>blueFACTORY : le contenu</i>	5
2.2.1	SICHH	6
2.2.2	BCC	6
2.2.3	Innosquare	6
2.2.4	SLL et antenne de l'EPFL	6
2.2.5	Projets culturels	6
2.2.6	Un quartier de vie	7
3	Situation financière en 2015	7
3.1	<i>Difficultés à tenir le plan financier de 2014</i>	7
3.2	<i>Révision du plan financier de 2014.....</i>	8
4	Prêt en faveur de BFF SA.....	10
5	Conclusion.....	11
1	Einleitung	12
2	blueFACTORY: ein Vorzeigeprojekt des Kantons und der Stadt Freiburg	12
2.2	<i>BFF AG: die inhaltlichen Bestandteile.....</i>	12
2.2.1	Analyse- und Konzeptarbeiten	12
2.2.2	Konkrete Ergebnisse bis zum heutigen Tag	13
2.3	<i>blueFACTORY: Umfang</i>	13
2.2.1	SICHH	14
2.2.2	BCC	14
2.2.3	Innosquare	14
2.2.4	SLL und Antenne von ETHL	14
2.3.5	Kulturelle Projekte	14
2.3.6	Ein Quartier zum leben	14
3	Finanzsituation im Jahr 2015.....	14
3.2	<i>Schwierigkeiten, den Finanzplan 2014 einzuhalten</i>	15
3.3	<i>Änderung des Finanzplans 2014.....</i>	15
4	Darlehen zu Gunsten der BFF AG	16
5	Schlussfolgerung	17

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

(du 17 mai 2016)

5 - 2016-2021 : Octroi d'un prêt en faveur de la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA)

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre un message destiné à octroyer un prêt 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 :

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^{er} 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 historique d'achat du site et des études d'urbanisme, transférée par les actionnaires au moment de la fondation), et d'un capital en trésorerie d'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 m² au cœur de la Ville de Fribourg a pour objectif, à terme, d'occuper 2'500 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 à Fribourg de jouer pleinement son rôle de canton-pont et de ville-pont. blueFACTORY constitue donc un projet essentiel en vue de stimuler la capacité d'innovation de l'économie régionale 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 12.02.2014 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 CO2, 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, tels 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 a également lieu de relever que, du point de vue de la stratégie CO₂, 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 CO₂. 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 CO₂ 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 1'030 tCO₂, soit 45 tCO₂ par année pour la réaffectation. La consommation d'énergies, quant à elle, générera 12 tCO₂ par année pour 200 places de travail, ce qui équivaut à la consommation de mazout de deux villas individuelles. Les quelque 1'800 m² 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 2'000W », les buts pour la construction et l'exploitation sont déjà quasiment atteints. Néanmoins, l'objectif « zéro carbone » pour tout le site exigera l'implication des locataires notamment pour les trajets des pendulaires et les déplacements professionnels. La consommation de papier et la gestion des déchets constituent d'autres 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 :

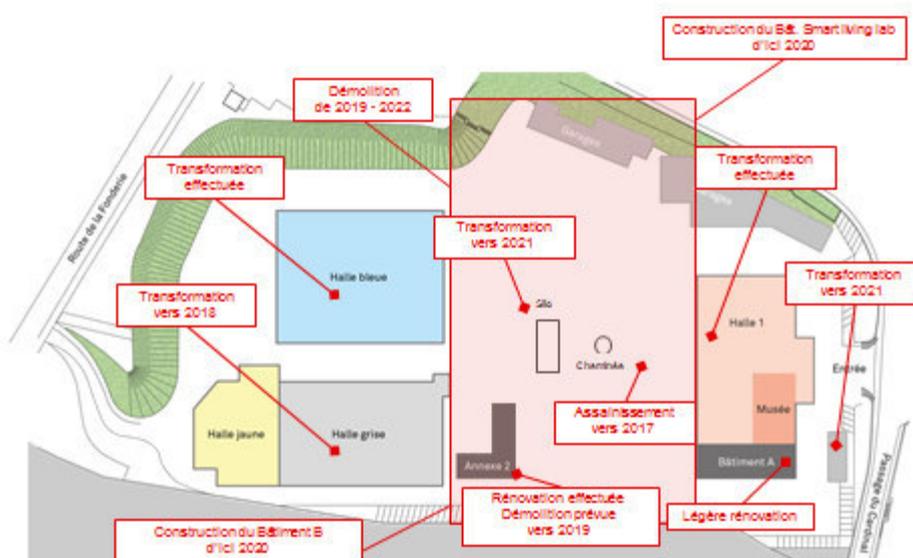
- rénovation du bâtiment administratif de l'ancienne brasserie (occupé par l'administration de BFF SA et des PME)
- rénovation de l'annexe aux anciens bâtiments de brassage (annexe 2, occupée notamment par Fri-Up) ;
- démolition des bâtiments techniques dans lesquels était réalisé le brassage de la bière ;
- 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.

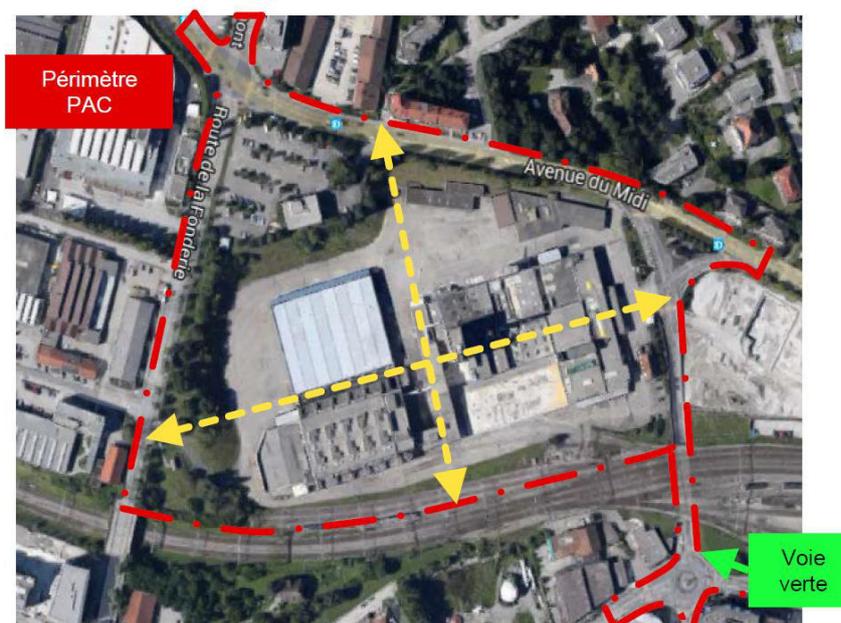
A ce chapitre, il semble important de relever que des contraintes liées au site ont complexifié la réalisation des premiers aménagements. A ce titre, il y a lieu de mentionner que certains bâtiments, sous protection du Service cantonal des biens culturels, ont nécessité une attention particulière, notamment 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^{ère} 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’échelonneront 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 ». 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, quatre projets ont été soutenus 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). Avalisés en 2014, ces projets ont également connu un fort développement en 2015, qui se perpétuera durant l'année 2016.

En outre, blueFACTORY s'est doté d'une Charte d'utilisation validée par les actionnaires, qui décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets, des utilisateurs et entreprises qui sont accueillis dans le « quartier d'innovation », qui se veut un lieu de création, d'innovation et d'excellence. La société d'exploitation sélectionne les entreprises ou utilisateurs répondant au minimum à l'un des critères suivants :

- Projets scientifiques ou technologiques innovants,
- Projets liés à la création et à l'innovation,
- Projets liés au développement durable ou la préservation de l'environnement.

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 CHF 82'404 et a supporté des charges à hauteur de CHF 812'301. 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^{er} avril 2015 avec un capital-actions de CHF 100'000 dont CHF 60'000 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 CHF 238'940.

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. Il s'est établi sur blueFACTORY lequel fait l'objet de travaux d'aménagement qui 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 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^{er} décembre 2015 dans la « Halle bleue » sur le site de blueFACTORY, intègre une collaboration entre l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), l'Université de Fribourg (UNI-FR) et la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR). 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. Du point de vue financier, et selon le reporting établi par le SLL, les coûts totaux du projet se montaient à CHF 1'823'000 au 31 décembre 2015. Pour rappel, le budget 2014-2018 est fixé à CHF 26'176'000.

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 commun au canton et à la Ville de Fribourg, devenu commission culturelle à l'entrée en vigueur de la SA, a été créé en 2011 afin de définir le contenu et la présence culturels, sous le pilotage du Conseil stratégique consultatif. Cette commission a également pour mission de définir une vision stratégique à l'intention du Conseil d'administration, d'analyser le projet blueFACTORY sous l'angle des contraintes liées à l'animation et l'ambiance, notamment par l'évaluation de projets culturels, des possibilités de restauration, etc. En 2015, une reprise de tous les projets issus du concours lancé en 2011 (projets dans les domaines des arts, des loisirs, des lieux collectifs et de l'« urban farming ») a eu pour but d'identifier les projets encore actuels, d'évaluer leur capacité d'intégrer la charte d'utilisation en termes d'innovation, de rayonnement, d'intégration au site et d'accompagner les projets notamment sur les questions de financement.

2.2.6 Un quartier de vie

Situé au cœur de la ville, blueFACTORY incorporera également des fonctions et des activités propres à un quartier urbain, des lieux de vie aux sociétés de service en passant par le contenu artistique cité ci-dessus. En vue de faire de blueFACTORY un quartier et non un parc d'innovation, la Ville de Fribourg s'est dotée dès 2012 d'un groupe stratégique, blueFACTORY ville qui lui permet de développer une vision transversale du développement du quartier.

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 m² 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 m² de plancher. S'agissant des liquidités, un besoin de trésorerie maximal était estimé à hauteur d'un montant d'environ CHF 1'800'000 en 2019, soit plus que le total du capital en trésorerie disponible à la création de la société. Il sied 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 portaient néanmoins du 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 sied 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 CHF 424'000 (CHF 444'000 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 CHF 28'000 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 péjoration 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 CHF 537'000 selon le plan financier initial établi en 2014, la marge brute des locations recalculée a été plafonnée à CHF 206'000 en 2015 (-CHF 331'000) ;
- les charges opérationnelles étaient estimées à CHF 696'000 (salaires compris) en 2015, selon le plan financier établi en 2014. Au final, ces charges se sont montées à environ CHF 1'284'000 en 2015. L'augmentation de cette position comptable s'explique principalement par un dépassement des charges (salaires exclus) de CHF 430'000 (CHF 137'000 selon le plan financier de 2014 / CHF 567'000 après révision du plan), constitué principalement par les frais administratifs (CHF 211'000) et les honoraires des consultants (CHF 150'000).

Au final, au lieu de se retrouver dans une situation cumulée positive de CHF 244'000 en caisse à fin 2015 (avec la comptabilisation d'un cash-flow opérationnel de CHF 252'000) selon le plan financier 2014, BFF SA a cumulé un manque de financement de CHF 635'000

(amortissements compris), auquel s'est ajoutée la perte déjà prévue sur l'année 2014 (CHF 424'000).

Dans l'intervalle, le Conseil d'administration et les actionnaires de la société se sont entendus avec 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 million 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%.

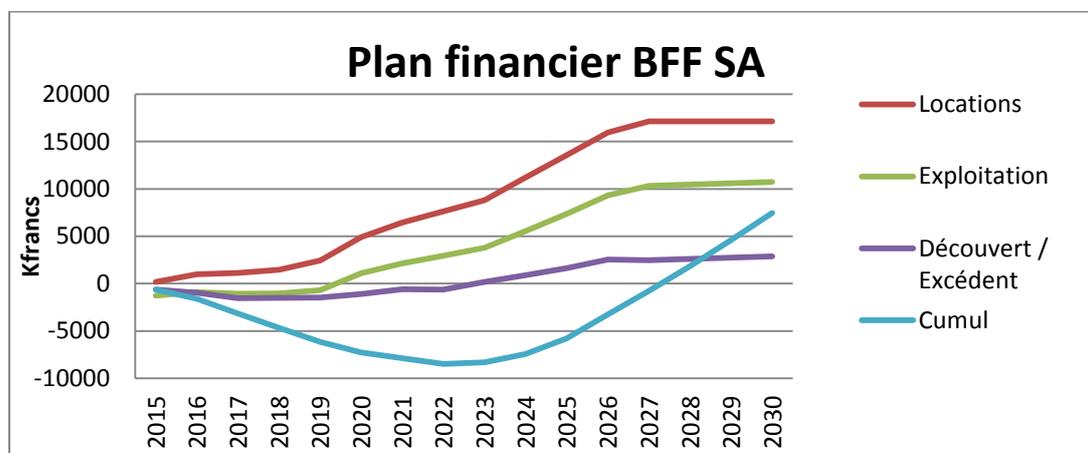
Selon ces hypothèses et durant les premières années, les frais d'administration de BFF SA s'élèvent à environ un million de francs par an jusqu'en 2020. Ces charges sont progressivement couvertes dès l'entrée en service des nouveaux bâtiments qui contribuent à ces frais.

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
Locations (net)	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	-1'348	-1'938	-2'397	-2'749	-3'081	-3'697	-4'241	-4'633	-4'792	-4'634	-4'476	-4'318
Total Frais	-1'455	-1'888	-2'204	-2'471	-3'144	-3'836	-4'313	-4'683	-5'044	-5'672	-6'230	-6'645	-6'816	-6'671	-6'536	-6'391
Résultat exploitation	-1'284	-891	-1'073	-1'024	-708	1'076	2'132	2'954	3'781	5'527	7'345	9'305	10'321	10'466	10'601	10'746
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 01.01.2015	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excédent / Découvert	-635	-981	-1'558	-1'519	-1'482	-1'101	-597	-625	191	876	1'632	2'531	2'486	2'620	2'744	2'877
Excédent / Découvert cumulé	-635	-1'616	-3'175	-4'693	-6'176	-7'277	-7'874	-8'499	-8'308	-7'432	-5'800	-3'269	-783	1'836	4'580	7'457

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

Il est à noter que les amortissements reflètent l'impact des investissements sur le compte de d'exploitation. Si la plupart des investissements concernent la construction des bâtiments, les aménagements extérieurs ont été prévus, ainsi que les travaux de démolition, d'assainissement et de réaffectation (par exemple la cheminée et le Silo).



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 CHF 789'000 selon le plan financier 2014, alors qu'ils se sont réellement montés à CHF 1'077'000 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.)	CHF	791'000
• frais administratifs (matériel, fonctionnement des organes, etc.)	CHF	230'000
• frais d'entretien du site	CHF	75'000
• assurances	CHF	20'000
• mandats (juridique, fiduciaire, communication, CO2, informatique, etc.)	<u>CHF</u>	<u>270'000</u>
Pour un total de :	CHF	1'386'000

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 m², achèvement des bâtiments dans les délais prévus) et de taux d'intérêts qui peuvent varier à moyen terme. Cependant, la valeur des terrains et des bâtiments à terme compensera largement ces risques. En outre, des retombées économiques, culturelles, environnementales et sociales bénéficieront à l'ensemble de la population.

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. BFF SA règlera les questions de détail par le biais d'une convention de prêt à passer entre la société et ses actionnaires. Le remboursement des prêts interviendra dès que la société sera en mesure de dégager des surplus financiers.

5 Conclusion

Depuis sa création en 2014, BFF SA contribue de manière notable à l'image et au développement économique du canton et de la ville de Fribourg dans le cadre du projet-phare blueFACTORY. La mission de cette société consiste à offrir une infrastructure de qualité pour l'ensemble des partenaires de la charte 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 ainsi que sur les acteurs culturels et les habitants sont significatives. blueFACTORY constitue en effet une vitrine de la politique d'innovation du canton et de la ville de Fribourg. 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.

Le CONSEIL COMMUNAL vous propose de soutenir ce projet et d'accepter l'octroi d'un prêt de 5 millions de francs par la Ville de Fribourg à blueFACTORY.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression de nos sentiments distingués.

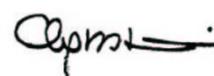
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert

La Secrétaire de Ville :



Catherine Agustoni

Annexes : - projet d'arrêté
- charte d'utilisation du site blueFACTORY

1 Einleitung

Die Bluefactory Fribourg-Freiburg AG (BFF AG) wurde am 12. Februar 2014 gegründet. Gemäss Statuten besteht ihr Zweck darin, das auf dem Standort der früheren Cardinal-Brauerei in Freiburg gelegene Innovationsquartier zu fördern, zu entwickeln, zu bauen, zu betreiben und zu führen. Ihre Aktionäre sind der Staat und die Stadt Freiburg, die je die Hälfte der Aktien besitzen. Bei ihrer Gründung verfügte die Gesellschaft über ein Kapital von 25 Millionen Franken, wovon 24 Millionen Franken in Form von Liegenschaften (Anschaffungswert des Standortes und der städtebaulichen Studien, der bei der Gründung von den Aktionären in die AG überführt wurde) und einer Millionen Franken in Geldmitteln.

Der Hauptauftrag der BFF AG besteht in der Überbauung und Vermietung von Flächen; in einer ersten Phase an innovative Projekte (Technologie-Plattformen), die sich am Standort ansiedeln; und in einer zweiten Phase an andere Unternehmen mit dem Ziel, neue Produkte anzuregen und deren Entwicklung sicherzustellen. Dies soll namentlich durch Förderung des Wissens- und Technologietransfers zwischen Hochschulen, Institutionen im Bereich von Forschung und Entwicklung (R&D), Unternehmen und Märkten geschehen.

2 blueFACTORY: ein Vorzeigeprojekt des Kantons und der Stadt Freiburg

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind auf dem Standort blueFACTORY 41 Unternehmen ansässig, bei denen rund 200 Personen tätig sind. Ziel dieses Innovationsquartier mit 60'000 m² im Herzen der Stadt Freiburg ist es, im Endausbau 2500 Personen zu beschäftigen, sowie zum ersten CO²-neutralen Quartier der Schweiz zu werden. Der neue Standort ist als eigentliches Quartier gedacht und soll in diesem Sinne ebenfalls zu einem Lebensraum werden, in dem sich unter anderem auch Restaurants, kulturelle Projekte und Wohnungen befinden.

2.2 BFF AG: die inhaltlichen Bestandteile

2.2.1 Analyse- und Konzeptarbeiten

Zuerst waren mehrere Analyse- und Konzeptarbeiten notwendig. Die wichtigsten sind folgende:

- Aktivierung der CO²-Arbeitsgruppe mit Abgabe von periodischen Berichten;
- Überprüfung der Organisation der Gesellschaft;
- Überprüfung des Projekt-Masterplans durch den strategischen Beirat;
- Anstoss der Arbeiten bezüglich des neuen Nutzungsplans (Zusammenarbeit BFF AG – Kanton – Stadt);
- Überlegungen zur Neugestaltung der früheren «Abfüllhalle»;
- Planung der künftigen Bauten.

Bei diesen Analysen ist die Bedeutung der Anpassung des Masterplan hervorzuheben. Das Projekt «Steamboat» ging aus dem Stadtplanungswettbewerb als Sieger hervor. Um die Werte, den Auftrag und die Vision von blueFACTORY ausformulieren zu können, hat die BFF AG bei ihrer Gründung und ab 2015 unter der Leitung ihres strategischen Beirates auf ein auf breite Mitwirkung abgestütztes Vorgehen gesetzt. Diese Überlegungen haben zur Feststellung geführt, dass einer der Trümpfe des Masterplans «Steamboat» darin bestand, dass ein Ineinandergreifen von hochwertigen öffentlichen Räumen geschaffen wurde, die in Verbindung mit der vorhandenen Bausubstanz stehen und für die Benutzer attraktiv sind, was mit dem Projekt nicht sichergestellt war. Letzteres bestand eher in einem Innovationspark und war nicht als Innovationsquartier angelegt, wie es eigentlich Absicht der Aktionäre war. Diese Feststellungen haben den strategischen Beirat veranlasst, dem Verwaltungsrat der BFF AG

vorzuschlagen, den Masterplan auf der Grundlage von verschiedenen Sachzwängen anzupassen. Es betraf dies namentlich die öffentlichen Räume, die Öffnung hin und die Verbindung mit den benachbarten Quartieren, die Parkplatzfrage, die Umwelt und die Landschaft, die Belebung des Quartiers und seine Atmosphäre sowie das Kulturgut.

Unter den oben erwähnten Analysearbeiten ist ebenfalls zu erwähnen, dass die BFF AG unter dem Gesichtspunkt der CO²-Strategie eine jährliche Standortbilanz vorsieht. Mit 1'030 tCO₂ ergibt sich daraus eine sehr positive Kohlenstoffbilanz. Vergleicht man diese Ergebnisse mit den im Rahmen der «2000W-Gesellschaft» für 2050 festgelegten Zielsetzungen, dann stellt man fest, dass die Ziele beim Bau und beim Betrieb schon fast erreicht sind. Im Hinblick auf die Zielsetzung «CO²-neutral» für den ganzen Standort wird es aber notwendig sein, namentlich auch die Pendlerbewegungen und die beruflichen Fahrten der Mieter miteinzubeziehen. Der Papierverbrauch und die Abfallbewirtschaftung stellen weitere Optimierungspotenziale dar.

2.2.2 Konkrete Ergebnisse bis zum heutigen Tag

Die Jahre 2014 und 2015 haben es dann ermöglicht, konkrete Ergebnisse zu erzielen. Die wichtigsten sind die folgenden:

- Renovation des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Brauerei (benutzt von der Verwaltung der BFF AG und KMU);
- Renovation des Anbaus der früheren Sudhäuser (Beilage 2, namentlich benutzt von Fri-Up);
- Rückbau der technischen Gebäude, in denen das Bier gebraut wurde;
- Einrichtung des Wärmekraftwerks und andere Arbeiten, die dem ganzen Standort dienen;
- Betreuung des Baus, Übergabe und Eröffnung der «Blauen Halle» im Dezember 2015.

In diesem Zusammenhang scheint es wichtig zu sein, einige Sachzwänge hervorzuheben, welche die Umsetzung der ersten Umbauarbeiten verkompliziert haben. Diese Einschränkungen hängen namentlich mit dem Schutz gewisser Gebäude zusammen (Gebäude des Hauswartes, Hauptverwaltungsgebäude, Kamin, Silo und Abfüllhalle).

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass das Projekt des Innovationsquartiers blueFACTORY bereits bedeutsame Entwicklungsschritte hinter sich hat, welche allerdings nur die erste Phase eines Ausbaus sind, der sich in den kommenden Monaten und Jahren noch intensivieren wird. Auf die erste Etappe wird ab 2018 die Bereitstellung der «grauen Halle» (Abfüllhalle) folgen. Ab diesen Herbst dürfte ein Architekturwettbewerb lanciert werden. Die Bauten werden dann zeitlich gestaffelt sein, mit der Inbetriebnahme eines (neuen) Bürogebäudes (2019), gefolgt von zwei weiteren (neuen) Bauten (2020 und 2021). Eine wichtige Etappe wird ebenfalls mit der Planung und dem Bau des SLL-Gebäudes (2019-2020) erfolgen. In diesem wird unter anderem, wie es der Name schon sagt, das ETHL-Projekt untergebracht sein, welches sich gegenwärtig in der «Blauen Halle» befindet. In groben Zügen wird sich das neue Quartier somit wie folgt präsentieren:

2.3 blueFACTORY: Umfang

Ab der Gründung des Innovationsquartiers wurden auf dem Standort von blueFACTORY vier Projekte unterstützt, nämlich das Swiss Integrative Center for Human Health (SICHH), das BioFactory Competence Center SA (BCC), Innosquare und das Smart Living Lab (SLL). Nachdem diese Projekte 2014 genehmigt wurden, haben sie 2015 eine starke Entwicklung erfahren, welche sich während des Jahres 2016 fortsetzen wird. Zudem hat sich blueFACTORY eine Benutzercharta zugelegt, die von den Aktionären validiert ist. Diese beschreibt und definiert die Kriterien, welche bei der Auswahl der Projekte, der Benutzer und der Unternehmen, die ins «Innovationsquartier» aufgenommen werden, anzuwenden sind.

Letzteres will nämlich ein Ort der Kreativität, der Innovation und der Exzellenz sein. Die Betreibergesellschaft wählt die Unternehmen oder Benutzer aus, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen: innovative wissenschaftliche oder technologische Projekte, Projekte mit Bezug zu Kreativität und Innovation, Projekte mit Bezug zu nachhaltiger Entwicklung oder Umweltschutz.

2.2.1 SICHH

Während der Startphase im Jahr 2015 hat diese Gesellschaft einen Umsatz von CHF 82'404 generiert und ist für Auslagen in der Höhe von CHF 812'301 aufgekommen. Das SICHH hat seine Lokale anfangs Dezember 2015 in der «Blauen Halle» bezogen (Labors: anfangs 2016).

2.2.2 BCC

Diese Gesellschaft wurde am 1. April 2015 mit einem Aktienkapital von CHF 100'000 gegründet, wovon CHF 60'000 einbezahlt sind. Infolge ihres Einzugs und ihrer Einrichtung auf dem Standort von blueFACTORY hat diese Gesellschaft 2015 keinen Umsatz generiert. Hingegen ist sie für Auslagen in der Höhe von CHF 238'940 aufgekommen.

2.2.3 Innosquare

Das Projekt wurde im Oktober 2015 als gemeinnütziger Verein gegründet. Es hat sich auf blueFACTORY niedergelassen, welches Gegenstand von Umbauarbeiten ist, die im Mai 2015 begonnen haben und im April 2016 abgeschlossen wurden. Durch den Ausrüstungsfonds des Projektes Innosquare wurde 2015 keine Ausgabe getätigt.

2.2.4 SLL und Antenne von ETHL

Die Gesamtkosten des Projektes beliefen sich am 31. Dezember 2015 auf CHF 1'823'000. Zur Erinnerung: das Budget 2014-2018 ist auf CHF 26'176'000 festgesetzt.

2.3.5 Kulturelle Projekte

Um den Inhalt und die Präsenz von kulturellen Tätigkeiten zu definieren, wurde 2011 eine aus Vertretern von Kanton und Stadt Freiburg bestehende Gruppe gebildet. Bei der Inkraftsetzung der AG ist daraus die Kulturkommission entstanden. Diese Kommission hat ebenfalls den Auftrag, zu Handen des Verwaltungsrates eine strategische Sicht festzulegen sowie das Projekt blueFACTORY unter Aspekten zu analysieren, welche Unterhaltung und Ambiance am Standort betreffen. Es geht dabei namentlich um die Evaluation von kulturellen Projekten, Restaurationsmöglichkeiten, usw.

2.3.6 Ein Quartier zum leben

In blueFACTORY, im Herzen der Stadt Freiburg, werden auch Aufgaben und Tätigkeiten Einzug halten, die zu einem städtischen Quartier gehören: es sind dies Örtlichkeiten für Dienstleistungsgesellschaften, aber auch kulturelle Angebote, wie oben beschrieben. Damit aus blueFACTORY ein Quartier und nicht einfach ein Innovationspark wird, hat die Stadt Freiburg ab 2012 eine strategische Gruppe eingesetzt: «blueFACTORY Stadt» ermöglicht ihr, für die Entwicklung des Quartiers eine Themen und Bereiche übergreifende Vision zu entwerfen.

3 Finanzsituation im Jahr 2015

Auf der Grundlage des im Oktober 2014 erstellten Finanzplans war vorgesehen, dass das Finanzgleichgewicht der BFF AG erreicht wird bei einer Vermietung von rund 15'000 m², was auf dem Standort für 2020-2021 der Fall sein sollte, während das Innovationsquartier im Endausbau ein Potenzial von mehr als 90'000 m² nutzbarer Fläche vorsieht. Betreffend die

flüssigen Mittel wurde für 2019 ein maximaler Finanzbedarf in der Höhe von rund CHF 1'800'000 geschätzt, was mehr als das gesamte, bei der Gründung der Gesellschaft vorhandene flüssige Kapital ausmacht. Dabei gilt es hervorzuheben, dass sich die Aktionäre bei der Erstellung des ursprünglichen Finanzplans bewusst waren, dass eine auf eine Million Franken beschränkte Einlage für den Betrieb der Gesellschaft etwas knapp sein dürfte. Sie gingen aber doch vom Grundsatz aus, dass es der Wert der Grundstücke dem Finanzpartner ermöglichen würde, die Gewährung von zusätzlichen Krediten sicherzustellen, um den Finanzbedarf für den Betrieb der BFF AG zu decken, bis ein Gleichgewicht erreicht ist. In diesem Zusammenhang gilt es auch noch darauf hinzuweisen, dass die Marktpreise darauf hindeuten, dass der Wert der Grundstücke viel höher zu sein scheint als der Kaufpreis.

Das Finanzergebnis für das Jahr 2014, also ein Verlust von CHF 424'000 (CHF 444'000 gemäss Finanzplan), entsprach der Planung. Zu diesem Zeitpunkt hatte die BFF AG 11 Büromieter, die pro Monat eine Miete von insgesamt CHF 28'000 bezahlten.

3.2 Schwierigkeiten, den Finanzplan 2014 einzuhalten

Während des Rechnungsjahres 2015 verschlechterte sich die Finanzsituation der Gesellschaft. Im Wesentlichen waren die Gründe folgende:

- Verzögerung der Inbetriebnahme des ersten Gebäudes «Blaue Halle», auf dem bedeutsame Umbauarbeiten vorgenommen werden mussten. Zusätzliche Begehren der Mieter und unvorhergesehene technische Gegebenheiten haben zu einer Verzögerung von 6 Monaten und zu einem Ertragsausfall von CHF 330'000 geführt.
- die Betriebsausgaben wurden um CHF 588'000 überschritten, dies hauptsächlich wegen der Verwaltungskosten und der Honorare für externe Aufträge.

In der Zwischenzeit sind der Verwaltungsrat und die Aktionäre der Gesellschaft mit dem Bankpartner übereingekommen, dass dieser der Gesellschaft einen Überbrückungskredit in der Höhe von maximal 4 Millionen Franken gewährt. Die Auszahlung dieses Kredites wurde durch die Zusicherung des Staatsrates («Schirmherrschaftsbrief» vom 20. April 2016), diesen zu decken, möglich gemacht. Dieser Beitrag wird es der BFF AG ermöglichen, den Betrieb sicherzustellen, bis Staat und Stadt Freiburg eine zusätzliche Beteiligung beschliessen und zu Gunsten der Gesellschaft freigeben können.

3.3 Änderung des Finanzplans 2014

Wie oben erwähnt, sah der 2014 erstellte Finanzplan für 2019 einen Finanzbedarf von 1,8 Millionen Franken vor, bevor dann ab 2020 Gewinne resultieren sollten.

Auf der Grundlage der Neubewertung gewisser Ausgaben und Einnahmen wurde dieser Plan im April 2016 vom Verwaltungsrat geändert. Beim Aufwand wurde folgenden Elementen Rechnung getragen: Tätigkeit der Organe der Gesellschaft, interne Personalverwaltung, externe Mandate und Mieter, Steuerung der städtebaulichen, architektonischen und technischen Projekte sowie Finanzierung gewisser Vorstudien, Entwicklung der Beziehungen zu den Hochschulen des Kantons, der Westschweiz (im Besonderen ETHL) und der Schweiz im allgemeinen, Ausweitung der Partnerschaft auf potentielle Kunden und verschiedene andere Partner aus Wirtschaft und Politik, Überwachung der Übereinstimmung des Projektes mit der Zielsetzung «CO²-neutral», und schliesslich Unterhalt und Sicherheitsmassnahmen für den Standort, zu dem unter anderem fünf Gebäude gehören, die unter Kulturgüterschutz stehen.

Bei der Änderung des Finanzplans hat sich der Verwaltungsrat möglichst genau auf den aktuellen Stand der Kenntnisse abgestützt, dies aufgrund der Vorgaben, welche die aktuellen Bedingungen des Projektes und des Marktes widerspiegeln. Auf dieser Grundlage wurden auch die aktuellen Zinssätze angewandt (1,5% auf den Baukrediten, 2% auf den Hypotheken,

5,25% auf dem Kontokorrent). Die Bankabschreibungen von jährlich 3% wurden für die Gebäude angewandt, deren Betrieb langfristig angelegt ist. Der Belegungsgrad dieser Gebäude wurde auf 95% festgesetzt.

Gemäss diesen Annahmen belaufen sich die Verwaltungskosten der BFF AG während den ersten Jahren bis 2020 auf jährlich etwa eine Million Franken. Ab der Inbetriebnahme der neuen Gebäude, die für ihre Kosten aufkommen, werden diese Ausgaben schrittweise gedeckt sein.

Wie man sich leicht vorstellen kann (siehe Tabelle in der französischen Fassung), wird sich der Finanzplan ständig weiterentwickeln. Massgebend sind dabei der Stand der Umsetzung des Projektes und die Marktbedingungen (Zinssätze, Abschreibungsrhythmus, usw.).

Laut dem neuen Finanzplan **dürfte sich der kumulierte Finanzbedarf in den Jahren 2015 bis 2022 auf rund CHF 8'499'000 belaufen**, bevor dann die Gesellschaft durch die Zunahme der Einnahmen und die Stabilisierung des Betriebsaufwandes rentabel wird (siehe Grafik in der französischen Version und das Detail der Betriebskosten).

Die Aktualisierung des Finanzplans macht deutlich, dass gewisse Risiken bestehen, was die Finanzeinnahmen aus Vermietungen (Belegungsgrad, Mietpreis pro m², planmässige Fertigstellung der Gebäude) und die Zinssätze anbelangt, die mittelfristig ändern können. Der Wert der Liegenschaften und der Gebäude wird aber mit der Zeit diese Risiken bei Weitem kompensieren. Zudem werden wirtschaftliche, kulturelle, ökologische und soziale Auswirkungen der ganzen Bevölkerung zugute kommen.

4 Darlehen zu Gunsten der BFF AG

Die Zukunft des Projekts blueFACTORY ist sehr eng mit dem weiteren Verlauf der BFF AG verbunden, die gegenwärtig in finanziellen Schwierigkeiten ist, wie dies oben ausgeführt wurde.

Um den Fortbestand des Projektes zu sichern, muss der Liquiditätsbedarf der BFF AG mit einem Darlehen sichergestellt werden, das sich nach der Höhe des im Rahmen des Finanzplanes 2016, der auf der Grundlage der Tätigkeitsjahre 2014 und 2015 angepasst wurde, geschätzten Bedarfs ausrichtet. Hiezu ist zu ergänzen, dass es infolge von unbekanntem Grössen, welche die Entwicklung des Projektes (namentlich Planung und Bau der Gebäude) sowie die Marktbedingungen (Zinssätze, Belegungsgrad der Gebäude, usw.) betreffen, einen gewissen Spielraum braucht.

Gemäss den von der BFF AG übermittelten Informationen möchte die Gesellschaft ein Darlehen in der Höhe von 10 Millionen Franken erhalten. Dieser Betrag wird es nicht nur ermöglichen, den kumulierten Finanzbedarf (8,5 Millionen Franken) bis Erreichen des Gleichgewichtes zu decken, sondern ebenfalls über den erwähnten Spielraum zu verfügen. Zu diesem Zweck ist die BFF AG an ihre beiden einzigen Aktionäre, den Staat und die Stadt Freiburg, gelangt. Die gemeinsame Beteiligung des Staates und der Stadt Freiburg mit einem Betrag von 10 Millionen Franken wird sich zur Hälfte auf die beiden Aktionäre aufteilen (je 5 Millionen Franken). Sie wird in Form von Darlehen erfolgen, deren Modalitäten von den Geldgebern festgesetzt werden. Diese Darlehen können in Teilbeträgen freigegeben werden, dies aufgrund des Bedarfs der Gesellschaft und der finanziellen Entwicklung, über welche die Aktionäre regelmässig zu informieren sind. Mittels einer Darlehensvereinbarung, welche zwischen der Gesellschaft und den Aktionären abzuschliessen ist, wird die BFF AG die Detailfragen regeln. Die Rückzahlung der Darlehen wird erfolgen, sobald die Gesellschaft in der Lage sein wird, Finanzüberschüsse zu erwirtschaften.

5 Schlussfolgerung

Im Rahmen des Vorzeigeprojektes blueFACTORY trägt die BFF AG seit ihrer Gründung im Jahr 2014 auf bemerkenswerte Weise zum Image und zur wirtschaftlichen Entwicklung des Kantons und der Stadt Freiburg bei. Der Auftrag dieser Gesellschaft besteht darin, allen Partnern der Charta, die sich am Standort des Innovationsquartiers niedergelassen haben oder das in Zukunft noch tun werden, eine qualitativ hochstehende Infrastruktur zu bieten. Die von der BFF AG sichergestellten Dienstleistungen haben bedeutende Auswirkungen auf die lokale und regionale Wirtschaft sowie auf die Kulturschaffenden und die Bewohner. blueFACTORY ist in Tat und Wahrheit ein Schaufenster der Innovationspolitik des Kantons und der Stadt Freiburg. Der «return of investment», der vom gesamten blueFACTORY-Dispositiv zu erwarten ist, ist vielversprechend und dürfte die auf dem Standort insgesamt getätigten Investitionen bei Weitem kompensieren. Man muss ergänzen, dass der Kanton und die Stadt Freiburg auf einem Industriestandort mit geschützten Gebäuden, den es zu entflechten und gleichzeitig aufzuwerten gilt, künftig von einem neuen Quartier werden profitieren können, welches der wirtschaftlichen Entwicklung, der Innovation, der Kultur, den Freizeitbeschäftigungen und fürs Wohnen gewidmet ist. Dabei bleibt die zusätzliche und zeitlich befristete Unterstützung, um welche die BFF AG nachsucht, im Vergleich zu dem, was auf dem Spiel steht, bescheiden. Wie oben erwähnt, stellen die Tätigkeiten der BFF AG einen integrierenden Bestandteil des blueFACTORY-Projektes dar. Es ist deshalb unabdingbar, dieser Gesellschaft zu ermöglichen, ihren Auftrag weiterzuführen.

(Projet)

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- La loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981 ;
- le message du Conseil communal n° 5, du 17 mai 2016 ;
- le rapport de la Commission financière,

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 5 millions de francs destiné à soutenir le projet blueFACTORY.

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

Article 2

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum (article 52 LCo).

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

La Secrétaire de Ville adjointe :

Christophe Giller

Nathalie Defferrard Crausaz

Charte d'utilisation du site blueFACTORY

Date : 12.02.2014

Sommaire

1	Contexte.....	3
2	Principes d'utilisation du site.....	3
2.1	Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence.....	3
2.2	Concept « zero carbon ».....	3
3	Utilisation du site.....	5
3.1	Catégories d'utilisateurs.....	5
	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2).....	5
	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5).....	5
	Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9).....	5
	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10).....	5
3.2	Répartition par catégorie.....	5
4	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2).....	5
4.1	Plateformes technologiques spécialisées (E1).....	6
4.2	Entreprises (E2).....	6
5	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5).....	8
5.1	Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3).....	8
5.2	Sociétés de services techniques (S4).....	9
5.3	Sociétés de conseils stratégiques aux startups (S5).....	9
6	Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9).....	11
6.1	Magasins, commerces et services (V6).....	11
6.2	Lieux de restauration publics (V7).....	11
6.3	Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8).....	12
6.4	Logements, hôtels, appart-hôtels (V9).....	12
7	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10).....	13

1 Contexte

Le présent document décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets, des utilisateurs et entreprises qui seront accueillis sur le site blueFACTORY.

Après validation par les futurs actionnaires de la société qui exploite le site blueFACTORY, il est remis à la société d'exploitation, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA. En tant que tel, il est annexé à la convention d'actionnaires à titre de document contraignant.

Le « quartier d'innovation blueFACTORY » fait référence à un parc technologique accueillant prioritairement des entreprises high-tech innovantes. Situé au cœur de la ville, il incorpore également des fonctions et des activités propres à un quartier urbain. La Charte d'utilisation (la Charte) peut être modifiée par une modification de la convention d'actionnaires, dans le cadre des conditions ou restrictions qui y sont prévues.

2 Principes d'utilisation du site

2.1 Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence

Le site se veut un lieu de création, d'innovation et d'excellence. La société d'exploitation sélectionne les entreprises ou utilisateurs répondant au minimum à l'un des critères suivants :

- Projets scientifiques ou technologiques innovants,
- Projets liés à la création et à l'innovation,
- Projets liés au développement durable ou la préservation de l'environnement.

Les projets de lieux de vie et les sociétés de service correspondant aux catégories « commerces », « restaurants » et « logements » (V6, V7 et V9) ne peuvent pas être soumis de manière contraignante à ces critères, mais l'on encouragera de préférence des projets innovants ou contribuant à la mission particulière du site.

2.2 Concept « zero carbon »

Le site blueFACTORY est défini comme un quartier « zero carbon ». Cette notion fait référence au bilan carbone des bâtiments sur le site. Il offre à toute entreprise souhaitant s'installer sur le site un hébergement « zero carbon ». Par contre, le bilan carbone global de l'entreprise, qui comprend la définition de ses produits et de ses processus, n'est pas du ressort du site blueFACTORY. Il appartient à l'entreprise de définir dans ce domaine sa propre stratégie ainsi que sa mise en œuvre.

Cependant, le site blueFACTORY favorisera son accès par les transports publics, par la mobilité douce (piétons et vélos). Le site encouragera la mise en place de plans de mobilité par ses utilisateurs.

Le site exigera de chaque locataire, dans le cadre d'un engagement volontaire, d'entrer dans une démarche de réduction de son bilan carbone, justifiant ainsi son intérêt à être hébergé sur le site. La société d'exploitation du site blueFACTORY propose au besoin un support à l'entreprise dans le but de l'aider à qualifier et quantifier son bilan carbone, ainsi qu'à l'accompagner dans sa démarche.

L'engagement « low carbon » de l'entreprise peut se résumer de la manière suivante :

L'entreprise hébergée sur le site s'engage à adhérer au concept « low carbon » et les objectifs du site blueFACTORY. Dans la mesure du possible, elle les intègre dans sa propre philosophie d'entreprise et ses produits. Elle rédige une déclaration compatible avec cet objectif.

2.3 Intégration urbaine

L'intégration urbaine du site est un élément important de son identité. Le quartier doit être non seulement un site de référence pour l'hébergement de projets technologiques, mais se différencie par une intégration urbaine élevée.

- Cette intégration se traduit notamment par : Des connections et une permabilité du quartier au niveau de la mobilité douce.
- Une vie commerçante attractive (commerces, restaurants...)
- Une offre de logements diversifiée (dans les limites mentionnées au chapitre 6.4)
- Des activités socio-culturelles (selon les critères mentionnés au chapitre 6.3)

3 Utilisation du site

3.1 Catégories d'utilisateurs

Les catégories d'utilisateurs identifiées sont :

Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

- E1. Plateformes technologiques spécialisées (privée, publique ou mixte)
- E2. Entreprises (start-up, antennes ou entreprises industrielles)

Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

- S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs
- S4. Sociétés de services techniques
- S5. Sociétés de conseils stratégiques aux startups

Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9)

- V6. Magasins, commerces et services
- V7. Lieux de restauration publics
- V8. Espaces dédiés à la culture et à l'art
- V9. Hôtels, appart-hôtels et logements

Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

- P10. Infrastructures publiques, infrastructures de mobilité : de type chemins de mobilité, arrêts de transports publics, stations de vélos/voitures électriques, parking.

3.2 Répartition par catégorie

Le site blueFACTORY est destiné de manière prioritaire à une fonction de parc technologique, ce qui implique que les utilisateurs de types E1 et E2 sont nettement majoritaires.

Le nombre de sociétés de services spécialisées est défini en fonction des besoins effectifs des entreprises de types E1/E2. La surface affectée aux projets liés au lieu de vie, notamment les logements (c.f. 6.4), est limitée par les engagements contractuels liés au rachat du terrain.

4 Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

On distingue, d'une part, les entreprises avec un statut de plateforme (E1) et, d'autre part, les entreprises de type E2 qui constituent les clients finaux du site blueFACTORY. A terme, la population de type E2 doit devenir majoritaire.

4.1 Plateformes technologiques spécialisées (E1)

Une plateforme est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité développe de nouvelles compétences technologiques fortement innovantes qui ne sont pas présentes jusqu'ici, de préférence sur le plan national ou au minimum sur le plan cantonal.
- De par son activité, elle joue un rôle de noyau, d'aimant, voire même de multiplicateur pouvant générer ou servir l'activité d'autres sociétés.
- Sa forme juridique n'est pas déterminante : il peut s'agir d'une structure sans but lucratif ou d'une SA.
- Elle contribue à l'image du parc, à son positionnement et à son rayonnement.
- Elle présente une contribution significative à l'effort de promotion économique du canton.
- Elle doit avoir des promoteurs privés ou publics qui assurent le leadership du projet.
- Un responsable de la plateforme est clairement identifié.
- Elle peut être soutenue, notamment en période de démarrage, par des moyens publics, mais elle doit avoir une part significative de financement privé.
- Les entreprises de type E1 ne sont pas activement financées par le biais de conditions de location particulières. La société d'exploitation reste libre de sa politique de prix, dans son propre intérêt économique.

La concurrence entre plateformes sur le site n'est pas souhaitable. Au contraire, on cherche à développer des synergies et des collaborations entre plateformes.

4.2 Entreprises (E2)

Une entreprise de type E2 est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité est innovante, soit sur le plan technologique, soit sur le plan du modèle d'affaires.
- Chaque projet de type E2 dispose d'une complète autonomie de structure et de financement. Il est un simple client du site.
- Il peut s'agir d'une start-up, d'une antenne d'entreprise ou d'une entreprise.
- Contractuellement, elle loue un espace à la société d'exploitation du site. Plusieurs types d'espaces sont à disposition (bureaux, laboratoires, ateliers permettant du prototypage ou une production limitée dans le temps).
- Aucun soutien financier par le biais de conditions de location particulières n'est octroyé à une entreprise de type E2. Le cas échéant, le soutien par des moyens publics passe par des outils de financement ou de promotion économique existants, de même que n'importe quelle société située à l'extérieur du site.
- Son activité est compatible en termes d'image avec les objectifs du site. L'entreprise s'engage à partager le concept « low carbon » et les objectifs du site blueFACTORY et à les intégrer, dans la mesure du possible, dans ses produits et sa propre philosophie d'entreprise.

A priori, l'existence d'une certaine concurrence n'est pas exclue, y compris à l'intérieur du site. La concentration d'entreprises actives dans des secteurs voisins est probable et peut augmenter ces aspects concurrentiels. Les synergies et les collaborations entre entreprises sont encouragées.

Décision d'admission :

Pour autant que les conditions ci-dessus soient remplies, la société d'exploitation choisit de contracter avec une entreprise de type E2, sur la base d'une évaluation de critères complémentaires laissée à sa libre appréciation, comme :

- Niveau d'innovation (technologique et/ou business),
- Fiabilité du business plan et du financement,
- Qualité des promoteurs et du management,
- Spécificités des locaux nécessaires à l'activité et besoins éventuels d'investissements complémentaires pour remplir les besoins de l'entreprise,
- Synergies avec les objectifs du site, avec les autres entreprises ou plateformes,
- Collaborations avec le milieu académique, suisse ou fribourgeois, ou avec les hautes écoles,
- Contribution à l'économie régionale,
- Contribution active à l'image du site et intégration des concepts de responsabilité environnementale et sociale promus par le quartier d'Innovation blueFACTORY.

Il n'existe aucun droit pour une entreprise d'obtenir des locaux sur le site. La société d'exploitation du site, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, reste fondamentalement libre de ses décisions et de sa politique de prix, sans quoi elle ne peut maîtriser ses prises de risque sur une base objective.

Engagement « low carbon »

Chaque entreprise hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

5 Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

Ces types d'utilisateurs concernent :

- S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs
- S4. Sociétés de services techniques
- S5. Sociétés de conseils stratégiques aux start-up

De manière générale, ces sociétés de services ont pour but d'augmenter la valeur et l'attractivité du parc en offrant, à proximité, des services performants et éventuellement personnalisés pour les utilisateurs du site E2.

Le nombre de sociétés de services doit néanmoins rester marginal par rapport au nombre d'entreprises de type E2 à servir. Il est probable que la demande de la part des sociétés de services soit importante, car elles cherchent naturellement à se positionner dans un site bénéficiant d'une image forte. Cette présence sur le site leur apporte un avantage concurrentiel certain par rapport à leurs concurrents situés à l'extérieur du site. En outre, accepter un nombre excessif de prestataires de services reviendrait à dénaturer rapidement l'image technologique du site.

Les aspects de position concurrentielle des entreprises de services hébergées sur le site sont également à considérer pour chaque catégorie S. Pour certaines activités, il est primordial de sélectionner un prestataire de service privilégié, alors que dans d'autres catégories, il est souhaitable d'avoir un nombre important d'offres concurrentielles sur le site.

5.1 Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3)

Administration du site : exploitation exclusive par la société d'exploitation du site Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Les fonctions d'administration du site comprennent notamment, sous une forme descriptive et non contraignante, les activités suivantes:

- Accueil physique : exploitation par la société d'exploitation du site, éventuellement sous-traitance à une structure d'exploitation de type business center.
- Accueil téléphonique : pas d'offre de service centralisé, mais des propositions de services de sociétés on-line en contrat direct avec les utilisateurs.
- Signalisation du site : sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Eventuellement, à coordonner et à intégrer avec un concept de signalisation d'accès depuis l'extérieur du site. La société d'exploitation du site fixe les règles de communication visuelle et de signalisation à l'intérieur du site.
- Salles de conférence : sont mises à disposition des utilisateurs :
 - Salles de conférence professionnelles de grande taille, ouvertes aux utilisateurs internes et externes au parc : 2 grands auditoriums, pouvant être regroupés en un volume unique.
 - Petite surface d'exposition.
 - Salles de conférence de plus petite taille dans un lieu central, ouvertes aux utilisateurs externes.
 - Salles de conférence dans les étages, réservées aux locataires du site : plusieurs salles de conférence de 10-20 places, à placer dans les étages en fonction des disponibilités architecturales.
 - Studio de visioconférence.

La location des infrastructures ouvertes est accessible aux entreprises externes au site et à la société civile. Elle est néanmoins réservée à des projets liés à des activités industrielles ou innovantes, ou en liaison avec les objectifs directs du parc.

La gestion des salles de conférence peut être opérée en interne par la société d'exploitation du site ou sous-traitée à un opérateur spécialisé dans ce type d'activités. Il est en outre intéressant de privilégier les synergies avec d'autres opérateurs locaux qui assument des fonctions similaires.

Business center / bureaux partagés

Un ou plusieurs business centers peuvent offrir de l'hébergement de sociétés, de manière modulaire et/ou temporaire, et des services professionnels spécialisés. L'exploitation d'un business center peut également être sous-traitée à un ou des opérateurs externes.

On exclut en principe la fourniture de boîtes postales à long terme, qui serviraient des sociétés souhaitant uniquement bénéficier d'une adresse sur le site sans y développer un projet particulier.

Services d'édition / copy / offset / imprimantes couleur partagés

Activité privée, sous V6. "Magasins et commerces".

Communication entre entreprises : l'organisation d'événements est sous la responsabilité du service de communication de la société d'exploitation du site.

Sécurité : le concept de sécurité du site (interne/externe) est sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Elle offre une sécurité des locaux loués qui va jusqu'à l'accès par clef aux locaux loués. Tout concept de sécurité supplémentaire ou répondant à un besoin particulier est à la charge de l'utilisateur.

5.2 Sociétés de services techniques (S4)

Monitoring énergétique des bâtiments : la société d'exploitation du site est responsable de définir un standard applicable à tous les bâtiments du site, notamment en termes de consolidation des données. En accord avec ce standard, les prestations de monitoring peuvent être ouvertes par appel d'offres à une ou plusieurs entreprises spécialisées.

En principe, les services suivants devraient être assurés. Cette description est indicative et non contraignante :

- **Central téléphonique :** la société d'exploitation du site met en œuvre sur l'ensemble des lieux communs du quartier d'innovation un concept de communication moderne par VoIP (communication digitale sur le réseau IP). Un prestataire de service est sélectionné par appel d'offre pour ce service. Ses prestations sont ouvertes de manière libre aux utilisateurs du site. Le site n'offre et n'assure aucun central téléphonique analogique et n'assure aucune prestation de réponse physique.
- **Data Center :** un seul prestataire à sélectionner, assurant l'opération d'un volume avec contrôle d'accès physique, connectivité data redondante et approvisionnement énergétique. Critères « zero carbon » à prendre en compte dans le choix de l'opérateur. L'opérateur du Data Center devrait pouvoir sous-traiter à des opérateurs secondaires, opérant pour leurs clients tiers ou pour leur propre compte un sous-volume, ou une ou plusieurs armoires.
- **Prestataires informatiques pour les entreprises :** aucun prestataire basé sur le site dans un premier temps, mais possibilité ouverte et concurrentielle de louer des infrastructures dans le data center.
- **Exploitation d'un plateau media :** la question de la pertinence d'opérer sur le site un plateau média a été posée. Ce point reste à confirmer, notamment sous l'angle financier, par la société d'exploitation du site. Si cette option est retenue, l'opérateur sélectionné pour opérer ce plateau media doit assurer un accès aussi large que possible à un maximum de producteurs média, notamment s'il est lui-même producteur média.

5.3 Sociétés de conseils stratégiques aux start-up (S5)

Dans cette catégorie d'utilisateurs, il convient d'être particulièrement attentif à la qualité des sociétés hébergées, à leur importance relative par rapport au nombre d'entreprises de type E2 et au risque de distorsion de concurrence par rapport à des activités équivalentes basées à l'extérieur du site.

Ces sociétés de conseil, spécialisées ou directement impliquées dans les startups (de caractère technologique), concernent notamment, et de manière non exhaustive :

- Coaching (marketing/stratégie),
- Financement,
- Juridique et IP,
- Ressources humaines.

On exclut les sociétés de services de type fiduciaires / gestion administrative / assurances, etc., qui sont trop exposées à la question de distorsion de concurrence et dont la clientèle n'est pas exclusivement de type « entreprises technologiques ».

Pour les catégories de sociétés mentionnées ci-dessus, le Conseil d'administration de la société d'exploitation du site évalue les dossiers et décide de manière discrétionnaire, en fonction des critères de qualité et de quantité mentionnés plus haut. Compte tenu de l'image et du positionnement particulier qu'offre le site à ce type de sociétés, la société d'exploitation est libre de pratiquer une politique de loyer spécifique à ce type d'activité.

Engagement « low carbon »

Chaque entreprise de service hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

6 Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9)

- V6. Magasins, commerces et services
- V7. Lieux de restauration publics
- V8. Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques
- V9. Logements, hôtels, appart-hôtels

6.1 Magasins, commerces et services (V6)

On segmente les commerces ou services potentiellement intéressés par le site en 3 catégories :

V6A Les commerces de proximité (à l'usage des utilisateurs du site), par exemple :

- Agence bancaire,
- Petit magasin d'alimentation,
- Pharmacie, etc.

Ces commerces sont ouverts à la population externe, mais leur présence se justifie par le service direct aux utilisateurs du site.

On exclut dans cette catégorie toute activité de type centre commercial ou chaîne de distribution alimentaire.

V6B Les commerces ou services spécialisés entrant dans une catégorie de produits compatibles avec la mission ou l'image du parc ou apportant une valeur ajoutée démontrable au site. Exemples :

- Commerces destinés aux visiteurs extérieurs du site,
- Commerces fortement axés sur des produits compatibles avec le développement durable,
- Commerces diffusant des produits ou modèles d'affaire particulièrement innovants ou démontrant un engagement particulier en faveur du développement durable (notamment commerce équitable)

Tous les commerces généralistes (exemple mode...) entrant en concurrence avec les commerces de la ville, sans plus-value directe pour le site, sont exclus du site.

V6C Les services (privés ou publics) dédiés à la population du quartier

- Crèche : la nécessité d'une crèche à l'intérieur ou à proximité immédiate du site a été identifiée. Le site blueFACTORY pourrait accueillir une telle structure ou favoriser son implantation à proximité du site. Elle pourrait également favoriser des modèles innovants dans ce type d'activité.
- D'autres services similaires pourraient entrer dans cette catégorie V6C, pour autant qu'ils répondent à un besoin spécifique de la population ou des utilisateurs du site.

6.2 Lieux de restauration publics (V7)

On segmente les lieux de restauration en 3 catégories :

- Nourriture rapide (fast-foods)
- Restaurants « business »
- Cafés, bars, lieux de loisirs.

La société d'exploitation s'assure d'une représentation équitable des différentes catégories, fournissant sur le site une vaste palette d'offres en termes de prix et de qualité.

Sans constituer une règle absolue, une certaine priorité est donnée aux lieux de restauration offrant des expériences innovantes ou originales en lien avec la philosophie « low carbon » du site. Les établissements proposant des produits de provenance locale sont notamment encouragés, de même que des établissements proposant une conception diététique de qualité et/ou respectueuse de l'environnement.

6.3 Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8)

Compte tenu de la philosophie même du parc qui intègre des critères de création, d'innovation et d'excellence, les caractéristiques complémentaires des projets qui peuvent être hébergés sont les suivantes :

- Projet apportant une dimension particulière à l'image du site, contribuant à lui offrir un rayonnement national ou international
- Projet permettant de mettre en valeur le bâti du site et l'accessibilité au public
- Projet contribuant de manière significative à l'animation du site

La société d'exploitation du site choisit librement les projets qu'elle entend accueillir sur le site, dans l'intérêt de l'image et de la cohérence du site. Elle peut faire appel à des experts à même de lui donner des préavis.

6.4 Logements, hôtels, appart-hôtels (V9)

La proportion de logements sur le site est limitée à une valeur maximale de 14% par les considérations développées au chapitre 3. Sont rappelés ici les principes :

- Le site doit prioritairement correspondre à la définition de quartier d'innovation.
- Le site doit être conçu, développé et construit tel un quartier de ville dont les différentes activités sont complémentaires. L'ensemble du site doit présenter une conception urbaine d'ensemble cohérente.
- L'offre de logements doit viser prioritairement une population en lien avec la mission du quartier d'innovation.

A priori, et sauf exception, les logements sont propriété de la société exploitant le site et sont loués. La gestion de ces logements, selon leur type et éventuellement par lot, en fonction de leur type, à des prestataires de services externes (gérances, structures hôtelières) est possible. Elle fait, le cas échéant, l'objet d'un appel d'offres.

On encouragera :

- Une offre de logements diversifiée, favorisant des modèles d'habitation innovants, expérimentaux ou présentant un caractère novateur en lien avec la mission du quartier d'innovation.
- La participation active des utilisateurs de logements à la mission du quartier d'innovation.

Une attention particulière sera portée aux besoins spécifiques des utilisateurs du quartier d'innovation.

Engagement « low carbon »

Chaque projet de logement sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

7 Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

Ces infrastructures comprennent les infrastructures et circulations pour piétons et vélos, voitures et transports publics. Elles seront proposées dans le cadre des études d'urbanisme et de mobilité en cours et figées en partie dans le cadre légal du PAC.

D'autres aménagements à l'intérieur du site vont être définis ultérieurement dans le cadre des études d'architecture et la planification des différentes phases de réalisation.

Lieu et date : Fribourg, le 12 février 2014

Pour l'Etat de Fribourg

M. Beat VONLANTHEN
Président du Conseil d'Etat



Mme Danielle GAGNAUX
Chancelière d'Etat



Pour la Ville de Fribourg

M. Pierre-Alain CLEMENT
Syndic



Mme Catherine AGUSTONI
Secrétaire communale

