

**Réponse à la question n° 292
de M. Marc Vonlanthen (PS)
relative à l'attribution d'une parcelle de terrain
par Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) à un groupe d'investisseurs**

Résumé de la question

En séance du Conseil général du 4 novembre 2024, M. M. vonlanthen a posé la question suivante:

"Le groupe socialiste a pris connaissance du fait que Bluefactory SA a décidé de céder une part importante du site à un groupe d'investisseurs Blue Invest Innovation SA réunis autour de l'agence immobilière Bulliard SA à Granges-Paccot et du promoteur immobilier Urban Project SA à Genève, le même promoteur qui menace la Ville de Fribourg d'indemnisations à hauteur de millions de francs au sujet du PAD des Hauts de Schiffenen.

Le projet prévoit la construction d'un complexe d'immeubles. Les informations contenues dans un communiqué de BFF SA du 25 septembre dernier étaient toutefois extrêmement succinctes. Etant donné que la Ville est propriétaire de la moitié du terrain, qu'elle a déjà investi plusieurs millions en capital et qu'elle s'est engagée à contribuer à la création d'un nouveau quartier de qualité, le Conseil général et la population de la ville ont le droit d'être informés."

Réponse du Conseil communal

1. Qui est exactement le groupe d'investisseurs Urban Project SA et sur quels critères a-t-il été choisi?

C'est la société Blue Invest Innovation SA, dont Bulliard Immobilier SA et Urban Project SA figurent parmi les fondatrices, qui est la lauréate de l'appel d'offres lancé par BFF SA. Un jury composé de huit personnes, dont aucun membre du Conseil communal, a défini les critères et désigné le lauréat, qui a été confirmé par le Conseil d'administration de BFF SA par la suite. Les critères retenus par le jury n'ont pas été communiqués au Conseil communal, étant précisé que même dans le cas contraire, le Conseil communal n'aurait pas pu directement les influencer, étant donné que la gestion de BFF SA incombe à son Conseil d'administration et non au Conseil communal.

2. Comment le Conseil communal justifie-t-il l'intérêt de la Ville et de sa population dans ce choix, également au regard du conflit qui l'oppose à Urban Project SA sur les Hauts de Schiffenen?

C'est la société BFF SA qui a désigné le lauréat du concours et non pas le Conseil communal, ceci après une procédure d'appel à des investisseurs. Le Conseil communal ne peut dès lors pas directement se prononcer sur cette décision. Toutefois, il confirme qu'il existe un grand intérêt pour la Ville et sa population que le quartier de Bluefactory se développe conformément à la charte d'utilisation et au plan d'affectation cantonal, y compris le périmètre concerné par l'appel d'offres en question.

3. Une charte d'utilisation du site a été signée par l'Etat de Fribourg et la Ville en 2014. Elle fixe notamment des contraintes en matière énergétique "zéro carbone" et d'intégration urbaine. Comment Urban Project SA entend-il répondre à ces contraintes au niveau du logement? Un concept énergétique "zéro carbone" a-t-il été fourni? Si oui, est-il possible de le rendre public? Si non, pourquoi n'a-t-il pas été effectué?

Les contraintes de la charte en matière de "zéro carbone" s'appliquent à l'ensemble du site. Actuellement, par exemple, le nouveau bâtiment B est considéré à "énergie positive" et pourra ainsi compenser les éléments à "énergie négative". Au contraire, il est par exemple peu probable qu'un jour, le Silo soit à "énergie positive". Concernant les entreprises sur le site (voir p. 3 de la charte), il est dit de la responsabilité de chacune d'elles de "définir dans ce domaine sa propre stratégie et sa mise en œuvre". En outre, toujours selon la charte, "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". Il appartient à la société BFF SA de mettre en application la charte.

A ce stade, le Conseil communal ne dispose pas du projet de contrat de droit de superficie (DDP), de sorte qu'il ne peut pas encore se prononcer sur les différents éléments évoqués dans la question. Ces derniers seront examinés lorsque BFF SA soumettra à l'actionnaire Ville le projet de contrat à octroyer à Blue Invest Innovation SA (cf. également la réponse à la question n° 5).

4. Le groupe socialiste avait déposé un postulat en 2021 sur la question du logement à Bluefactory. La réponse du Conseil communal est restée en grande partie sans engagement, mais il a été précisé que seuls des logements locatifs étaient prévus. Est-ce toujours le cas?

Les échanges entre BFF SA et le Conseil communal sur le logement sont actuellement enclenchés. Dans ce cadre, le Conseil communal a notamment sensibilisé les représentants de BFF SA aux constats de la politique de l'habitat et du logement de la Ville et des besoins qui en découlent.¹ Cette question sera également reprise lorsque BFF SA soumettra à l'actionnaire Ville le projet de contrat DDP à octroyer à Blue Invest Innovation SA (cf. également la réponse à la question n° 5).

¹ <https://www.ville-fribourg.ch/logement>

5. **Selon les directives, le terrain en question doit être cédé en droit de superficie. Quelles en sont les conditions? Qui décide de ce droit de superficie? Est-il correct de supposer que seront les propriétaires, la Ville et le Canton? Est-il également exact que, pour la Ville, c'est le Conseil général qui décidera en dernier ressort de ce droit de superficie?**

Il incombe aux propriétaires de BFF SA d'accepter un droit de superficie ou pas. BFF SA ne pourra pas l'octroyer sans l'accord des deux actionnaires (Etat et Ville). Toutefois, l'actionnaire Ville est représenté par le Conseil communal, et non par le Conseil général. Ce dernier ne dispose pas de compétence en la matière (cf. art. 67 LFCo a contrario).

6. **Au niveau des bâtiments prévus, quelle est la procédure pour l'élaboration du projet de construction? Un concours est-il prévu pour l'architecture des bâtiments?**

En l'état, le Conseil communal ne dispose pas d'informations à cet égard, étant précisé que cette décision ne relève pas de la Ville, mais bien de BFF SA, respectivement du lauréat de l'appel d'offre, cas échéant. BFF SA a annoncé qu'une procédure de mise en concurrence des prestations de planification sera lancée par le lauréat en 2025. Le Conseil communal examinera cette question également lorsque BFF SA soumettra à l'actionnaire Ville le projet de DDP à octroyer à Blue Invest Innovation SA. De manière générale, le Conseil communal est plutôt favorable aux concours et aux mandats d'étude parallèles (cf. également art. 11 LCMP pour les constructions soumises aux marchés publics), en prenant en compte les possibilités financières de l'entité concernée.

7. **Qu'advient-il du bâtiment A? BFF SA part du principe qu'une partie sera démolie, bien que la quasi-totalité du bâtiment soit classée monument historique. Le postulat n° 176 du groupe socialiste, transmis en janvier 2021, demande de clarifier si la Ville reprendrait le bâtiment A et le silo à malt en droit de superficie. Pourquoi le Conseil communal n'a-t-il pas encore répondu à ce postulat?**

Les étapes du développement du périmètre C seront définies entre BFF SA et l'investisseur. BFF SA prévoit que le tiers Est de ce bâtiment sera détruit pour sa partie en surface, les sous-sol étant protégés. Cela permettra de réaliser les bâtiments du périmètre C et de modifier l'entrée du site en lien direct avec l'espace de renaturation qui est en train de prendre place au centre du quartier.

Les travaux internes à la Ville, en lien avec les bâtiments discutés dans le cadre du postulat, ont débuté et un groupe de travail a été mis en place afin d'examiner les différents objets puis, par le biais de conventions, de lier les objets et leurs utilisateurs à des objectifs clairs et engageants. Les réflexions et discussions ont aujourd'hui bien avancé mais ne sont pas assez abouties pour les présenter de manière claire dans le cadre d'une réponse au postulat. Il est à ce stade prévu de répondre au postulat en présentant les conventions dans leur état définitif, afin d'offrir une clarté sur l'avenir du Silo ainsi que celui du bâtiment A. La finalisation de ces conventions est en bonne voie et demande des discussions avec le Canton ainsi qu'un travail de la part de BFF SA.

La réponse définitive au postulat est dès lors encore ouverte.