



Rapport N° 60

22 mai 2013

du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la création de la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA en vue de l'installation d'un parc technologique sur l'ancien site de la brasserie du Cardinal, à Fribourg

Nous avons l'honneur de vous soumettre un rapport concernant la création de la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA), dans laquelle l'Etat de Fribourg possèdera 12 500 actions de 1000 francs, représentant le 50% du capital-actions de la société. Cette transaction s'effectuera au moyen de l'apport en nature des immeubles articles 7042 et 7212 de la commune de Fribourg – site Cardinal – dont l'Etat de Fribourg est copropriétaire en société simple avec la Ville de Fribourg, augmenté des frais d'étude engagés pour la mise en valeur des biens-fonds au moment de la création de la société et d'un apport en espèces.

Un contrat conclu entre la société et chaque actionnaire fondateur déterminera précisément le montant de l'apport en nature au moment de la création de la société. Le solde représentant la différence entre 12 500 000 francs et le montant de l'apport en nature sera libéré en espèces. Ainsi, la société disposera de liquidités lui permettant de faire face à ses premières dépenses et pourra ainsi poursuivre le but qui vise à construire le quartier d'innovation.

Le Conseil d'Etat, par l'intermédiaire d'une analyse du Service de la législation, constate que la compétence pour décider du transfert de propriété d'un immeuble du patrimoine financier de l'Etat, ou pour l'acquisition d'une participation financière, est régie par les articles 43 let. h et 44 al. 2 let. g de la loi sur les finances de l'Etat (LFE; RSF 610.1). Selon les derniers comptes de l'Etat, la limite de compétence du Conseil d'Etat est donc fixée par le ½% des charges, ce qui représente 15 679 931 francs (cf. Ordonnance précisant certains montants liés aux derniers comptes de l'Etat; RSF 612.21). Si l'Etat a acquis les terrains pour 12,5 millions de francs et que l'on estime que cette valeur est toujours relevante, la compétence pour l'échange terrains/actions appartient donc au Conseil d'Etat. Il dispose donc de la compétence financière pour décider de cette opération.

Toutefois et compte tenu du fait que le projet de parc technologique constitue une option stratégique essentielle pour le canton, le Conseil d'Etat a pris l'option d'informer le Grand Conseil sur les suites qu'il compte donner à celui-ci par le biais du présent rapport, souhaitant ainsi cultiver l'esprit de transparence qui doit prévaloir dans ce dossier.

1. Introduction

Le 9 juin 2011, le Grand Conseil adoptait par 93 voix contre 1 et aucune abstention le décret N° 246 relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement pour l'acquisition du site de la brasserie du Cardinal en société simple avec la Ville de Fribourg, ainsi qu'à engager les frais et les travaux d'aménagement pour un montant total de 12 500 000 francs représentant la moitié de la valeur de l'acquisition (BGC 2011, p. 1173), l'autre part étant acquise par la ville. Le prix du bien-fonds était ainsi fixé à hauteur de 21 500 000 francs avec la venderesse, soit la société Feldschlösschen, montant qui a été versé le 31 mars 2012 par les deux acquéreurs. L'entrée en jouissance est intervenue le 30 juin 2012.

2. Le projet Bluefactory

Très rapidement et selon les premières visions communes entre le Conseil d'Etat et le Conseil communal, l'idée de la création d'un parc technologique a été retenue selon le concept ci-dessous:

2.1. Un parc technologique pour dynamiser le canton

Le Parc technologique sera un stimulant pour tout le canton. Il profile Fribourg, capitale et canton, comme centre d'innovation d'importance nationale et favorisera son rayonnement.

L'achat des terrains de «Cardinal» par la ville et le canton a ouvert une ère nouvelle pour la compétitivité fribourgeoise. Les 53 000 m² à disposition seront gérés par une société anonyme dont les deux collectivités publiques seront parties prenantes majoritaires. Cette structure mettra en location les espaces et travaillera avec des start-ups et des entreprises qui désireront s'y implanter. La proximité des hautes écoles constitue un atout important par les possibilités de collaboration qu'elle offre aux entreprises. Les hautes écoles s'impliquent également dans les projets de plates-formes qui seront présentes à Bluefactory (cf. chapitre 2.3). Des services spécialisés (capital-risque, coaching) et des institutions de soutien particulier s'établiront aussi dans le parc. Celui-ci

sera construit par étapes et devrait permettre la création de 1000 à 2000 emplois.

2.2. Le premier parc «Zéro carbone» de Suisse

Le parc technologique de Fribourg sera le premier quartier d'innovation «Zéro carbone» de Suisse. Il se distinguera par son infrastructure exemplaire, orientée vers les besoins du futur. En préfigurant l'industrie de l'avenir, qui intégrera les coûts environnementaux dans les mécanismes économiques, la vision «Zéro carbone» donnera une image très porteuse de l'innovation dans notre canton. Le caractère avant-gardiste de ce quartier rejaillira sur tous les locataires et permettra de séduire des entreprises nationales et internationales. Un tel quartier sera notamment particulièrement attractif pour toute société souhaitant optimiser son impact environnemental. Un engagement volontaire dans ce sens sera demandé à tout projet s'implantant sur le site.

2.3. Quartier d'innovation

Le quartier d'innovation sera le catalyseur cantonal du transfert de technologie. Il se différenciera par la qualité particulière de l'infrastructure («Zéro carbone») et pourra ainsi attirer des entreprises de divers horizons technologiques qui souhaitent profiter d'une telle infrastructure pour développer un projet innovant dans leur domaine d'activité.

Le parc bénéficiera directement de la proximité de l'Ecole d'ingénieurs et d'architectes de Fribourg (EIA-FR), de l'Université (UNI-FR), de l'Institut Adolphe Merkle (AMI), de la Haute école de santé Fribourg (HEdS-FR), de la Haute école fribourgeoise de travail social (HEF-TS, dès 2018) et de la Haute école de gestion de Fribourg (HEG-FR).

Plusieurs projets de plates-formes technologiques¹ seront encouragés et supportés, afin de créer des noyaux de compétences permettant d'attirer des activités d'entreprises complémentaires. Ces plates-formes sont notamment:

- > Smart Living Lab: projet de centre de recherche dans le domaine de l'habitat du futur, assurant également le transfert de connaissances vers l'industrie. Ce projet, annoncé publiquement le 23 avril 2013, intègre une collaboration entre l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), l'UNI-FR et l'EIA-FR;
- > Swiss Integrative Center for Human Health (SICHH): projet porté par l'UNI-FR qui constituera un centre de services proposant des prestations pour la recherche et le développement dans le domaine de la santé humaine;
- > Biofactory: projet de centre de formation continue pour les techniques de production en biotechnologie;

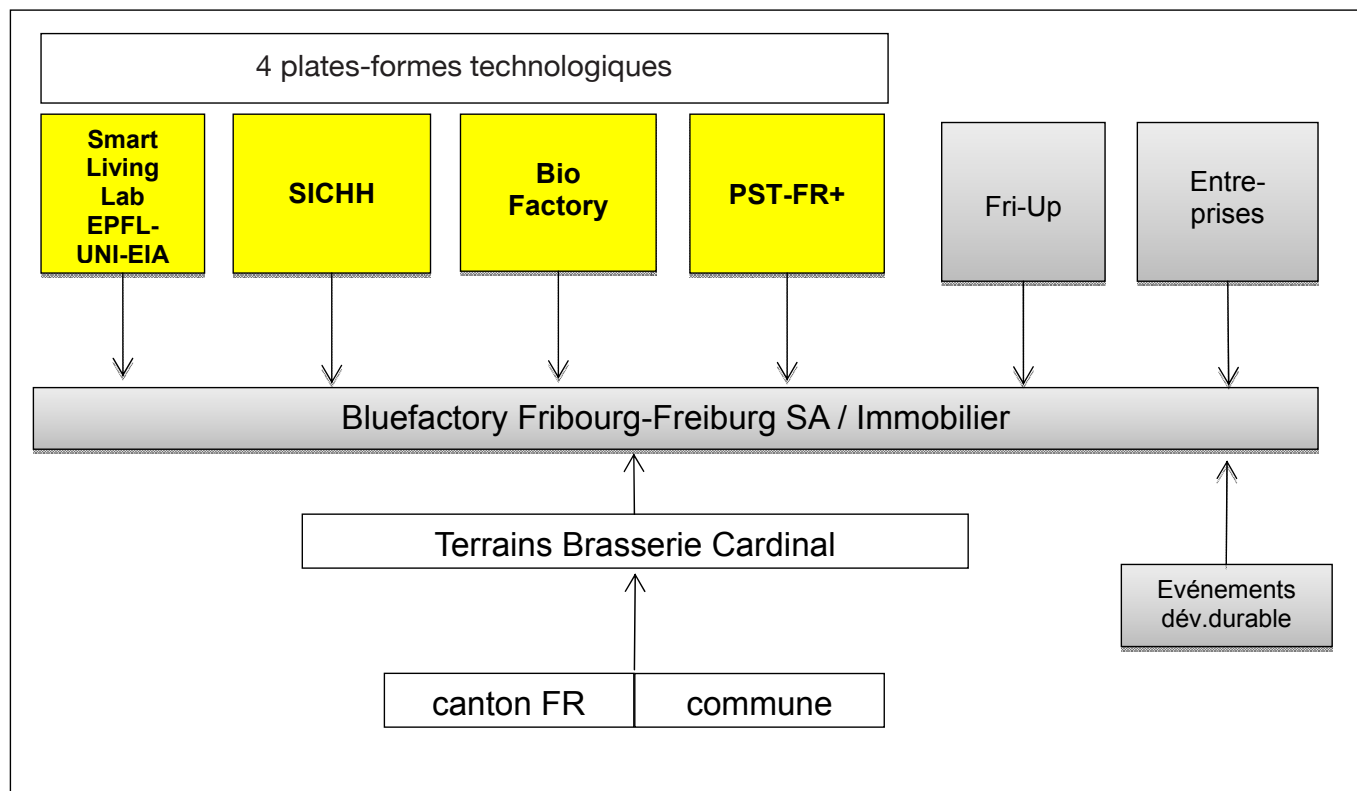
- > Pôle Scientifique et Technologique du canton de Fribourg (PST-FR+): interlocuteur des entreprises pour les accompagner dans des projets de recherche et/ou de développement.

Bien qu'elle ne constitue pas à proprement parler une plate-forme technologique, l'association Friup, qui assure l'hébergement et le coaching de startups dans leur phase de création, est déjà implantée sur le site Bluefactory depuis octobre 2012 et y sera maintenue.

Afin d'optimiser la gouvernance et de garantir la transparence des sources de financement, ces projets de plates-formes seront clairement distincts de la structure immobilière qui gèrera le parc Bluefactory (BFF SA). Ils seront locataires de Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, au même titre que n'importe quelle société ou startup louant des locaux sur le site. Dans l'hypothèse où l'Etat intervient dans le financement ou le soutien de l'un ou l'autre de ces projets, ce soutien ne se ferait pas au travers de la société BFF SA.

La société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, quant à elle, aura pour mission d'assurer la construction, l'exploitation et la promotion du quartier dans le respect de la volonté des actionnaires fondateurs, Ville et Etat.

¹ La plate-forme technologique est une organisation qui soutient l'innovation et le transfert technologique en proposant aux acteurs d'un domaine spécifique un plateau d'échange et de collaboration.



2.4. Activités culturelles, sociales et autres

Des projets relatifs au lieu de vie, de type socioculturel ou artistique, trouveront également leur place sur le site, conformément aux ambitions d'intégration urbaine et sociétale. Toutefois, à ce stade, le processus qui servira à sélectionner de tels projets, de même qu'à assurer éventuellement leur financement, reste à définir. Il sied toutefois de rappeler que le site de Bluefactory est avant tout un quartier d'innovation. L'intégration de projets artistiques ou socioculturels est envisagée, mais la priorité en termes d'échéances de réalisation sera mise sur le parc technologique. En ce qui concerne les activités culturelles, seules des activités ponctuelles durant la période d'été sont pour l'instant envisageables.

2.5. Mobilité et transports

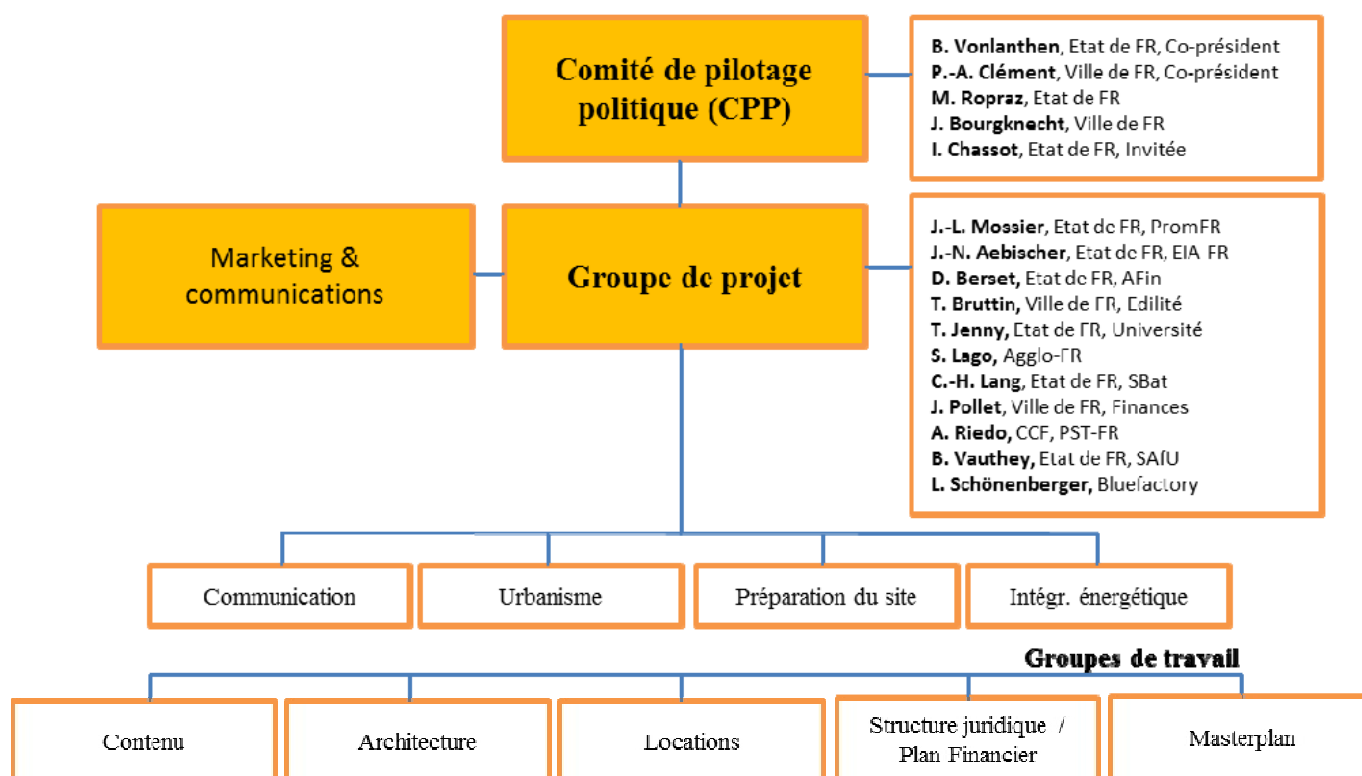
Au-delà des options stratégiques liées au «zéro carbone» et à l'innovation, la position privilégiée du site, au centre de la ville et à proximité immédiate de la gare routière et ferroviaire, lui offre un atout de différenciation essentiel. Cette localisation en fait un site unique sur le plan de l'accès en transports publics, le rendant particulièrement adapté pour l'implantation de sociétés qui souhaitent quantifier et optimiser leur empreinte environnementale, notamment sous l'angle du bilan carbone.

Elle permet également d'envisager une intégration urbaine beaucoup plus avancée que celle des parcs concurrents, situés le plus souvent à la périphérie des villes. De plus, une étude

de mobilité touchant le triangle «Gare-Pérolles-Cardinal» a également été lancée par le projet Bluefactory.

3. La structure du projet dans sa phase initiale et occupation actuelle

Pour permettre d'avancer rapidement et cerner toutes les problématiques liées à la mise en place de ce nouveau parc technologique, le Conseil d'Etat et le Conseil communal ont mis en place dès l'automne 2011, avant même de disposer du site Cardinal, la structure de projet ci-dessous.



La Promotion économique du canton de Fribourg (PromFR) assure le lien entre tous les groupes qui travaillent sur les différents concepts retenus.

Dans un premier temps, plusieurs équipes pluridisciplinaires ont travaillé sur les thèmes liés à l'urbanisme, à la structure juridique et financière et sur le contenu du parc.

Il est prévu qu'au moment de la création de la SA, cette organisation soit dissoute, le CA ayant toutefois la compétence de maintenir certains groupes de travail selon ses besoins.

Dès l'automne 2012, les locaux qui pouvaient accueillir sans grands travaux des locataires ont été proposés à des entreprises répondant aux critères de base retenus par le groupe contenu. A ce jour, le site accueille une vingtaine de start-ups. Parmi ces dernières, on peut par exemple citer l'entreprise Bcomp, active dans la recherche et le développement de matériaux composites en fibres naturelles, DAHU sports company SA, active dans le développement d'équipements de sport, ainsi que Particle Vision GmbH, qui fournit des prestations de mesures, d'analyses et de conseils dans le domaine des particules fines.

De plus, dans la mesure de leur disponibilité, des espaces libres sur le site sont mis à disposition de projets ou d'événements ponctuels, notamment des expositions consacrées au développement durable ou des manifestations en lien avec la mission du parc. Ponctuellement, des événements strictement artistiques ont également pu être hébergés par le site (ArtPosition, Spectacle théâtral «Je suis à Cardinal», etc.).

4. Urbanisme

4.1. Le concours

Les résultats du concours d'urbanisme lancé de septembre 2012 à janvier 2013 ont été présentés au public au mois de mars 2013.

Préparé par le groupe de travail «Urbanisme», le concours d'urbanisme constituait une étape essentielle du processus aboutissant à l'approbation du plan de quartier, sous forme d'un plan d'affectation cantonal. L'objectif du concours était de définir un scénario global tenant compte de facteurs tels que l'urbanisme, le patrimoine, la mobilité et les aspects énergétiques.

Le jury, composé de 13 personnes et présidé par Monsieur Jean Bourgknecht, Vice-Syndic de la Ville de Fribourg, a primé cinq projets sur les 25 soumis.

Le vainqueur du concours, soit le bureau Brockmann Stierlin Architekten de Zurich, va désormais travailler à établir le masterplan qui servira de support à la procédure d'affectation cantonale. La mise à l'enquête devrait intervenir à la fin de l'année 2013 et les différents travaux pourront ensuite commencer sur le site.

4.2. «Steamboat», le projet lauréat vu par ses créateurs



Selon les créateurs du projet lauréat du concours, «l'ancienne brasserie Cardinal représente un site de grande importance à Fribourg, tant au niveau de son identité culturelle que par rapport à son développement futur. Le terrain constitue une grande parcelle unitaire située au centre-ville.

Notre projet propose de concentrer le bâti dans un périmètre compact clairement délimité. Le périmètre est dessiné sur le tracé approximatif du bâti de l'ancienne brasserie. Cette nouvelle pièce urbaine se démarque par un contour de pavé droit, les seuls éléments sortant de ce volume étant l'ancien silo et la cheminée de la brasserie.

En concentrant la densité du bâti, un nouveau parc à l'échelle de la ville est créé. Cette île de fraîcheur dans le microclimat de la ville offre un nouveau lieu de récréation et requalifie les quartiers adjacents.

A la manière d'une mosaïque, les volumes sont regroupés dans le périmètre défini. Dans les interstices se développe un espace public en séquences différenciées. La volonté d'intensifier l'interaction des activités conduit à une mixité de programmes au rez-de-chaussée, toutes orientées sur cette épine dorsale.

La mobilité sur le site a été développée pour les piétons. Le sol urbain est entièrement accessible à pied, sans limites de rues ou d'espaces semi-privés. Le trafic individuel motorisé est confiné à la voie d'accès connectée à la route de la Fonderie et dessert uniquement le stationnement souterrain situé à l'extrémité sud du quartier.»

4.3. Echancier

Il est prévu que le projet se réalise en plusieurs phases, la phase I constituant la première étape de réalisation comprenant environ 10 000 m² de surface locative. Les phases ultérieures (phases II et suivantes) seront définies dans le cadre de la procédure de masterplan et leur réalisation sera décidée ultérieurement en fonction de la demande.

La planification actuelle a pour objectif de respecter les échéances suivantes, sous réserve des contraintes liées aux

différentes procédures et études, ainsi que des validations politiques à obtenir:

Quand	Quoi	Qui
En cours	Etudes d'urbanisme/masterplan, préparation du PAC (plan d'affectation cantonal); le choix des bâtiments à réaliser durant la phase I sera proposé d'ici à la fin juin 2013, dans le cadre de la procédure de masterplan en cours	Etat FR
Juillet 2013	Création de Bluefactory Fribourg-Freiburg SA	Etat et Ville FR
Dès septembre 2013	Lancement des études d'architecture sur la phase I	BFF SA
Janvier 2014	Mise à l'enquête du PAC	Etat FR
Dès fin de la procédure PAC (2014)	Début des travaux sur la phase I	BFF SA
Fin 2015	Premiers locaux disponibles sur la phase I	BFF SA
2017	Réalisation du bâtiment expérimental SLL (Smart Living Lab)	BFF SA
Phases II et ultérieures	Seront planifiées en fonction de la demande	BFF SA

Dans l'attente de la réalisation de la phase I, la future SA entreprendra de rénover un certain nombre d'espaces à court terme dans le bâtiment historique abritant les bureaux de l'ancienne brasserie, de manière à fournir des surfaces d'ateliers et de bureaux permettant d'héberger le démarrage des premiers projets de plates-formes.

5. Création de la Société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA

Le groupe de travail «structure juridique et financière» s'est adjoint les compétences d'un consultant pour disposer d'un avis expert sur les différentes formes juridiques possibles. Celui-ci a fait le tour de toutes les options permettant à la Ville et à l'Etat de travailler ensemble pour la mise en place de ce quartier d'innovation. Le choix s'est arrêté sur la forme d'une société anonyme pour les principales raisons suivantes:

- > les actionnaires n'ont qu'un devoir de contribution restreint et seul le patrimoine de la société répond de ses dettes. Il y a ainsi une limitation des risques;
- > l'aspect important de la société anonyme est le «capital-actions» et non les actionnaires. Le capital-actions peut ainsi être collecté auprès d'un nombre illimité de personnes; en principe, celui-ci peut être ouvert sous certaines conditions à des tiers, dans la mesure où les deux actionnaires fondateurs le jugent nécessaire ou utile;
- > la part de chaque actionnaire de la société anonyme peut être, au besoin, incorporée dans un papier-valeur. Ce processus en facilite ensuite l'éventuelle transmission;
- > la mise en œuvre d'une convention d'actionnaires est usuelle dans une SA. Elle définit contractuellement

le comportement que doivent adopter et respecter les actionnaires lors de l'exercice de leurs droits.

Ce qui précède découle des conclusions de l'étude menée par l'expert mandaté par le groupe de travail «structure juridique et financière», qui sont les suivantes:

«Il convient de constater que la forme juridique de la société anonyme semble être, d'un point de vue juridique, la forme la plus adaptée pour la constitution du parc technologique et d'innovation de Fribourg. En effet, la société anonyme permet au fondateur (Etat et la Ville de Fribourg) de déterminer le contenu des statuts et du but de la société afin de conserver leur position d'actionnaires majoritaires. Il sera également possible de mettre en place une convention d'actionnaires entre l'ensemble des actionnaires afin de régler leurs droits respectifs. Enfin, la société anonyme est la forme juridique la plus à même d'intéresser les tiers à investir dans la société du fait qu'ils pourront faire partie de cette dernière et, cas échéant, tirer profit des éventuels dividendes. C'est pourquoi la souplesse de sa structure, ses possibilités d'évolutions et son potentiel d'attractivité pour les tiers investisseurs sont autant d'éléments qui tendent à indiquer que cette forme juridique est la plus adaptée.»

Une fois Bluefactory Fribourg-Freiburg SA créée, et après l'obtention du permis de construire, la société commencera à ériger, dans une première étape, un ou des immeuble(s) d'environ 10 000 à 15 000 m² bruts, en fonction de l'occupation des locaux. Ces constructions devraient permettre à la société d'atteindre rapidement un degré suffisant d'équilibre financier. Pour la suite, il est prévu d'entreprendre les autres constructions en fonction de la demande effective.

6. But et structure de la société anonyme Bluefactory

6.1. Statuts, convention et charte d'utilisation

Pour permettre de préserver les intérêts des deux actionnaires et de gérer et d'encadrer l'utilisation du site Bluefactory, trois documents fondateurs ont été élaborés: les statuts de la société, la convention d'actionnaires et la charte d'utilisation du site, annexée à la convention d'actionnaires. Ces documents peuvent être consultés à l'adresse internet suivante: <http://www.bluefactory.ch>.

6.1.1. Les statuts

Les statuts sont créés par un acte notarié fixant les buts de la société. Ils sont rédigés de manière assez générale, selon un formalisme classique qui reprend la base légale minimale exigée par le Code des Obligations (CO; RS 220).

Compte tenu de l'aspect figé de la forme notariale, les statuts sont volontairement larges dans la définition des organes et

des règles de fonctionnement de base de la société, mais ils précisent notamment les tâches du Conseil d'Administration et de l'Assemblée générale.

6.1.2. La convention d'actionnaires

La convention d'actionnaires est un contrat de droit privé entre les fondateurs, qui, par ce biais, fixent les règles qu'ils s'imposeront en qualité d'actionnaires de la SA et qu'ils feront appliquer par cette dernière. Dans le cas de Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, la convention d'actionnaires fixe notamment les points suivants:

- > les actionnaires fondateurs sont la Ville et l'Etat de Fribourg;
- > la convention précise les droits et obligations des fondateurs dans le cadre de la marche normale de la société;
- > les fondateurs peuvent décider à l'unanimité d'accepter un actionnaire minoritaire;
- > la convention précise les droits et obligations lors de la sortie de l'un ou l'autre actionnaire;
- > elle indique la composition du Conseil d'administration (un représentant de la Ville, un représentant de l'Etat, le président et 2 à 4 membres nommés d'un commun accord), ainsi que le mode de décision;
- > elle fixe l'existence et le rôle du Conseil Stratégique Consultatif;
- > elle prévoit les responsabilités qui seront déléguées à la Direction;
- > elle décrit les sources de financement (principalement le capital-actions et les prêts bancaires) et la répartition des dividendes;
- > elle mentionne la durée indéterminée de la Convention, les conditions de dénonciations (après 25 ans), et le for juridique.

6.1.3. La charte d'utilisation

La charte d'utilisation constitue une annexe à la convention d'actionnaires et fait partie intégrante de cette dernière. Elle précise les types d'utilisateurs, leur qualification et, dans certains cas, des proportions respectives. Elle prévoit comment la SA peut mettre en valeur le site, dans le respect de la volonté de ses actionnaires. Ce document décrit notamment:

- > les principes généraux liés au site, notamment la politique «zéro carbone» qui y est appliquée;
- > les catégories et types d'utilisateurs habilités à intégrer le site;
- > globalement, la charte insiste sur la nature innovante des projets et leur implication dans les principes de base du site Bluefactory. Elle suggère également, de manière non contraignante, un certain nombre de fonctions qui devraient être remplies par le site, dans la mesure du possible;

- > les conditions imposées, comme, par exemple, la mise à disposition de locaux de conférence communs;
- > la définition d'une catégorie d'utilisateurs occupant les logements qui pourraient être construits sur le site et la volonté que celle-ci soit orientée également en faveur des objectifs visés par le parc.

6.2. Conseil d'administration et structure opérationnelle

Selon l'article 19 des statuts, la SA sera administrée par un Conseil d'administration (CA) de cinq membres au minimum et sept membres au maximum. Pour mieux délimiter le rôle de chacune des collectivités publiques et pour disposer de personnalités permettant à la société d'atteindre son but, la convention d'actionnaires définit de manière précise le mode d'élection des membres du conseil:

«Les parties élisent les membres CA comme suit:

- *Le Conseil d'Etat et le Conseil communal désignent chacun un membre en leur sein;*
- *Les actionnaires disposant d'au moins dix pour cent du capital ensemble ont le droit de désigner un membre du CA;*
- *Les autres membres sont désignés conjointement par l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg»*

Par conséquent, le premier CA devra être composé de 5 personnes ayant les profils suivants:

- > un président désigné conjointement par l'Etat et la Ville;
- > un membre du Conseil d'Etat;
- > un membre du Conseil communal;
- > deux membres désignés conjointement par l'Etat et la ville.

Ce conseil devra nommer, en temps utile, un directeur pour assurer l'activité opérationnelle. De plus et selon ses besoins, il pourra s'attacher les services de professionnels spécialisés en droit privé (droits réels immobiliers, sociétés et contrats) et en droit public (institutions et aménagement du territoire notamment).

6.3. Conseil stratégique consultatif

Le Conseil d'administration pourra s'appuyer sur un Conseil stratégique consultatif (CSC) qui sera désigné par le Conseil d'Etat et le Conseil communal. Celui-ci fera bénéficier le CA de son expérience, de ses impulsions et de son réseau de contacts.

6.4. Mise en œuvre

Cette structure juridique devrait être opérationnelle au plus vite, pour permettre au projet de se développer et de pouvoir

engager les financements bancaires qui devront alimenter la société par des prêts hypothécaires. Cette opération rendra possible une réaffectation rapide d'une partie des bâtiments permettant ainsi de répondre à la demande de différentes entreprises voulant s'installer sur le site.

7. Financement et compétences décisionnelles

7.1. Financement de Bluefactory Fribourg-Freiburg SA

Une capitalisation forte de la société est essentielle pour assurer une stabilité durant la période de démarrage. Un droit de superficie n'offre pas cette garantie et aurait par ailleurs pour effet de bloquer la valeur des terrains pour une période de 50 ans ou plus. A l'inverse, la conversion des terrains en actions de Bluefactory Fribourg-Freiburg SA a l'avantage de garder liquide la valeur des terrains et de garder ouvertes toutes les options de valorisation à moyen ou long terme.

7.2. Financement des projets de construction

Compte tenu de la valeur des terrains en fonds propres, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA peut financer les premiers projets de construction par des emprunts hypothécaires.

7.3. Financement de l'exploitation

Les premiers plans financiers, validés par comparaison avec d'autres sites similaires, montrent que la taille critique d'exploitation pour assurer l'autofinancement est d'environ 10 000 m² de surface louée. Au-delà, la société pourra s'autofinancer et deviendra progressivement bénéficiaire. Par contre, il faut raisonnablement s'attendre à ce que la société enregistre des pertes d'exploitation durant les 3 à 4 premières années.

La société disposera à sa création du solde des provisions réalisées au moment de l'achat des terrains, soit environ 1 million de francs, qui n'a pas été utilisé durant la phase d'étude préliminaire sous le contrôle du CPP. De plus, avec la capitalisation de départ que représente les actifs en terrains, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA est suffisamment capitalisée pour pouvoir financer ces pertes de démarrage par du crédit bancaire.

7.4. Financement des projets de contenu

Les projets de contenu ou plates-formes technologiques seront locataires de la SA et devront assurer leur financement de manière indépendante. Bluefactory Fribourg-Freiburg SA n'est pas un vecteur de financement indirect pour supporter certains projets de contenu.

Cette séparation stricte des sources financières permet de répartir les risques financiers et assure un financement aux meilleures conditions de Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Le soutien de l'Etat à certains projets de plates-formes (par exemple le SLL ou le SICHH) est actuellement à l'étude de manière indépendante et fera l'objet dans les prochains mois d'un paquet de financement distinct.

7.5. Transfert des terrains à la SA

La création de cette société est liée à un transfert d'un patrimoine financier comprenant le terrain, les frais d'études et de mandats déjà avancés et un solde sous forme de versement en espèces. N'est pas comprise dans ce transfert la parcelle 7743 (chemin des Mazots 2), propriété exclusive de l'Etat de Fribourg et qui est intégrée dans le projet, dont le sort fera l'objet d'une analyse ultérieure. L'apport total est donc de 12 500 000 francs, montant qui représente exactement le crédit déjà approuvé par le décret de 2011 pour l'achat des parcelles 7042 et 7202. Il n'y a donc pas de nouvelles charges financières. Ce montant faisant partie du patrimoine financier de l'Etat est transformé en actions d'une société anonyme qui figureront pour cette même valeur au bilan de l'Etat. A signaler que ledit décret avait déjà été exposé au référendum financier facultatif.

Comme relevé ci-avant (cf. remarques introductives), le Conseil d'Etat dispose de la compétence pour décider du transfert de propriété, par l'échange de terrains contre des actions.

Nous vous invitons à prendre acte de ce rapport.
