



Etablissement cantonal de promotion foncière

Rapport annuel

1^{er} octobre 2020 – 31 décembre 2021

1. Avant-propos

1.1. Le message d'Olivier Curty, Président du Conseil d'administration

Le succès du développement économique et de la création d'emplois passe indéniablement par une politique foncière active maîtrisée et efficace. C'est dans cette optique, et pour résoudre la quadrature du cercle du savant équilibre à trouver entre les besoins, souvent immédiats, des entreprises et les normes légales à respecter en matière d'aménagement du territoire, que l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) a été créé et doté d'un Fonds de 100 millions de francs. Nous disposons aujourd'hui d'une entité qui nous permet de réfléchir au développement d'un site industriel de manière globale, en prenant en compte les diverses politiques sectorielles, et qui nous permettra, à l'avenir, de mettre à disposition des entreprises des terrains équipés, fonctionnels et qui rempliront les exigences du canton en matière de développement durable. Cela ne se fera bien évidemment pas du jour au lendemain, mais c'est en conduisant des réflexions en amont que nous dessinons le visage que prendront nos secteurs industriels dans 15 ou 20 ans.

La création de l'Etablissement cantonal de promotion foncière a été un pas novateur en matière de développement économique dans notre canton, avec la création d'un Etablissement autonome chargé d'assurer, dans un marché libre, la mise à disposition de terrains et d'infrastructures pour les entreprises de notre canton. Vous avez sous les yeux le premier rapport d'activités de cet Etablissement, qui a su, soutenu par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil, se doter des outils nécessaires à son fonctionnement et de commencer à mener à bien cette délicate mission pour le bien économique de notre canton.

1.2. Le message de Giancarlo Perotto, Directeur de l'ECPF

Cette première année d'existence de l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) a permis de poser les bases de son organisation ; comme entité autonome, tout était à créer dans un temps record, de la mise en place du système informatique jusqu'à la gestion de la comptabilité et des sites déjà en exploitation. Très vite, nos activités sur le terrain ont montré le besoin, dans le canton de Fribourg, d'une entité apte à créer un nouveau lien entre les besoins des entreprises et les contraintes du développement immobilier ainsi que de l'aménagement du territoire. Ce travail ne peut se réaliser qu'en étroite collaboration avec tous les acteurs impliqués : entreprises, services de l'Etat, régions, communes ou encore associations de protection de l'environnement. Tout le monde tire à la même corde : nous avons toutes et tous comme objectif la mise en place, pour nos entreprises, des meilleures conditions-cadres possibles, que ce soit en matière de qualité des emplois, de mobilité ou de cadre de travail. Nous nous sommes fixé un objectif ambitieux pour remplir notre mission. L'ECPF veut réinventer les zones industrielles pour les rendre plus attractives pour les collaborateurs et collaboratrices ainsi que pour la population en conjuguant les trois piliers du développement durable : économie, société et environnement doivent s'allier pour donner naissance à des sites réellement durables. Nos sites sont pensés pour être exemplaires en matière de production et de consommation

d'énergies renouvelables innovantes, avec l'objectif d'atteindre, à terme, une production à 100% renouvelable ; ils proposeront une offre particulière, pour créer des synergies, des échanges et de l'émulation entre les entreprises qui s'y installeront.

Grâce au Fonds pour la promotion foncière active, créé, comme l'ECPF, par la loi sur la promotion foncière active, nous pourrons développer les trois sites industriels AgriCo à St-Aubin, La Maillarde à Romont et Pré-aux-Moines à Marly acquis par l'Etat en 2016 et 2017, chacun avec une stratégie propre, et en étroite collaboration avec les acteurs impliqués. Le plan financier établit comme objectif d'atteindre l'équilibre financier dès 2029.

2. Portrait ECPF

2.1. Historique et création de l'ECPF

L'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) trouve son origine dans la loi sur la promotion foncière active (LPFA), dont le canton de Fribourg s'est doté le 18 octobre 2019. La LPFA a comme objectif de contribuer au développement économique du canton en mettant à disposition des entreprises, nouvelles et existantes, les terrains nécessaires à leurs activités. Elle confie à l'ECPF la mise en œuvre de la politique foncière active de l'Etat, à savoir l'exploitation d'immeubles destinés à des activités de promotion économique, la valorisation des sites et leur mise à disposition des acteurs économiques, ainsi que le soutien à ses objectifs en matière d'aménagement du territoire.

La LPFA crée également le Fonds pour la politique foncière active (Fonds PFA), doté à l'origine de 100 millions de francs et mis à disposition de l'ECPF pour remplir ses missions. Le Fonds PFA a permis à l'Etat d'acquérir, en 2016 et 2017, les sites d'AgriCo, à Saint-Aubin et Pré-aux-Moines, à Marly, ainsi que le site de La Maillarde, à Romont. La propriété de ces sites sera transférée à l'ECPF courant 2022, suite au référendum financier obligatoire soumis au peuple fribourgeois.

L'ECPF a débuté ses activités le 1^{er} octobre 2020, en tant qu'Etablissement autonome de droit public, et est inscrit depuis le 27 avril 2021 au Registre du commerce. Il est géré par un conseil d'administration et soumis à un mandat de prestations octroyé par le Conseil d'Etat.

2.2. Mandat de prestations

L'ECPF agit sur mandat du Conseil d'Etat (arts 7 et 21 LPFA), qui décrit les missions à accomplir par l'Etablissement et fixe les objectifs ainsi que le cadre opérationnel, notamment en termes financiers.

Le premier mandat de prestations a été validé par le Conseil d'Etat le 21 décembre 2021 et couvre la période du 1^{er} octobre 2020, date de création officielle de l'ECPF, au 31 décembre 2023.

2.3. Missions

La mission première de l'ECPF est de créer des emplois dans le canton de Fribourg, en offrant aux entreprises des terrains équipés, fonctionnels, prêts à les accueillir et qui remplissent les exigences du canton en matière de développement durable.

L'Etablissement gère, sur mandat de l'Etat, les trois sites industriels acquis grâce au Fonds PFA. Il reste également attentif à l'opportunité d'acquérir d'autres terrains qui pourraient se révéler d'importance cantonale et renforcer ainsi la politique foncière active de l'Etat.

Enfin, l'Etablissement doit prouver qu'il atteint, à moyen terme, son autonomie financière ainsi que celle des sites qu'il gère.

Comme autre mission, l'ECPF soutient, sur demande des régions, le processus de relocalisation des droits à bâtir des zones d'activités.

2.4. Vision

L'ECPF développe des sites industriels « nouvelle génération », qui ne prennent plus uniquement en compte les besoins économiques des entreprises, mais qui deviennent également des sites agréables à vivre et ouverts au public, qui s'intègrent dans leur environnement, avec une mixité d'usage (industrie, bureaux, services, lieux de vie, etc) et, à terme, une production d'énergies 100% renouvelables.



Schéma durabilité

2.5. Stratégies

2.5.1. ECPF

Facilitateur pour le développement et la valorisation des sites et des zones d'activités dans le canton de Fribourg

L'ECPF est un nouvel acteur dans le monde du développement économique dans le canton de Fribourg. Il a comme ambition de créer des ponts entre les contraintes des entreprises, qui ont besoin de terrains à court voire très court terme, et celles de l'aménagement du territoire, dont les procédures nécessitent plusieurs mois, parfois plusieurs années pour aboutir, en devenant le maillon qui permettra de concilier ces deux exigences.

L'ECPF fonctionne également en tant que plateforme de conseils et de soutien aux régions et aux communes, ainsi qu'aux services de l'Etat. Il met ses compétences à leur service en matière de développement immobilier. Enfin, la LPFA le charge de gérer la base de données SyZACT, qui recense les zones d'activités disponibles dans le canton de Fribourg.

2.5.2. AgriCo, Saint-Aubin

Site industriel pionnier, le campus agroalimentaire & biomasse leader en Suisse, dans le respect de la richesse patrimoniale et naturelle du lieu

AgriCo est voué à devenir le campus de référence, en Suisse, pour tout ce qui a trait à l'agroalimentaire et à la biomasse. Il est un élément essentiel de la stratégie agroalimentaire de l'Etat de Fribourg avec, en point de mire, le concept « de la fourche à la fourchette ».

2.5.3. La Maillarde, Romont

Quartier industriel urbain dédié aux productions technologiques et innovantes

Le site de La Maillarde a la particularité d'être un site à proximité immédiate du centre de la ville de Romont. Il abrite déjà et est entouré d'un certain nombre d'entreprises de production, pour certaines dans des domaines innovants. Cet environnement dessine ainsi la future carte d'identité de l'ensemble du secteur, à savoir un quartier industriel urbain dédié aux productions innovantes.

2.5.4. Pré-aux-Moines, Marly

Site industriel urbain avec la nature en son cœur

La valorisation du site Pré-aux-Moines, qui est déjà en zone d'activités, est conditionnée à la réalisation de la route de liaison Marly-Matran. Le site possède des atouts indéniables, puisque situé dans l'agglomération de Fribourg bénéficiant, selon le plan directeur cantonal, du plus grand potentiel de développement du canton. Le projet de revitalisation de la Gérine donnera également un visage particulier au site.

2.6. Financement

Le Fonds PFA a été institué par la LPFA pour permettre à L'ECPF d'assumer ses missions. Selon le plan financier établi et validé par le Conseil d'administration et le Conseil d'Etat, le Fonds permettra de développer les sites de Saint-Aubin, Romont et Marly et de les rendre, d'ici 2034,

financièrement autoporteurs. L'ECPF atteindra son équilibre financier d'ici 2029 et dégagera un bénéfice estimé à environ un million de francs par année à partir de 2034.

2.7. Organisation

L'ECPF est géré par un Conseil d'administration, qui répond directement au Conseil d'Etat des activités de l'ECPF et agit sur mandat du Gouvernement. :

- - Olivier Curty (président), Conseiller d'Etat ;
 - Pierre Mauron (vice-président), Député ;
 - Stéphane Peiry, Député ;
 - Marc-André Berclaz, HEC Lausanne ;
 - Lorenz Held, architecte EPFZ, EMBA St-Gall, architecte cantonal bernois.

Le Conseiller d'Etat en charge de l'économie et de l'emploi préside de lege le Conseil d'administration. Le Grand Conseil élit deux député-e-s ainsi que deux expert-e-s externes, proposés par le Conseil d'Etat.

L'ECPF est rattaché administrativement à la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE). Il a la forme d'un Etablissement autonome de droit public et est régi par un règlement d'organisation interne, validé par le Conseil d'Etat le 31 août 2021. Il est placé sous la direction de Giancarlo Perotto, diplômé architecte et gestionnaire d'entreprise EPF-Z, nommé à ce poste par le Conseil d'Etat le 29 juin 2020. Il compte 7 collaboratrices et collaborateurs :

- Giancarlo Perotto : Directeur (50%)
- Christel Repond : Responsable administration et finances (80%)
- Corinne Rebetez : Responsable coordination et communication (80%)
- Charlotte Gautier : Responsable projets (90%)
- Mélanie Costinas : Responsable gestion des sites (95%)
- Hubert Piccand : Responsable technique AgriCo (60%)
- Christian Guillaume : Responsable technique La Maillarde (sur mandat)

2.8. Partenaires

L'ECPF profite de l'excellente collaboration avec ses partenaires cantonaux, régionaux et communaux :

- Institut Agricole de Grangeneuve
- Services de l'Etat, en particulier Service des constructions et de l'aménagement, PromFR, Service des biens culturels, Service de l'environnement, Service de l'énergie, Service de la mobilité, etc.
- Régions
- Communes de St-Aubin, Romont, Marly etc.
- COREB

3. Année 2020-2021

3.1. L'année en bref

Ce premier rapport de gestion de l'ECPF couvre la période du 1^{er} octobre 2020, date de création officielle de l'Etablissement, au 31 décembre 2021, pour les activités comme pour le volet financier. Cette première période d'activités de l'ECPF a été principalement consacrée à la mise en place de la structure de l'Etablissement ainsi qu'aux travaux de préparation du transfert de propriétés des sites AgriCo, La Maillarde et Pré-aux-Moines. Le développement du site AgriCo, avec la procédure d'approbation du plan d'affectation cantonal et l'assainissement des bâtiments protégés selon le crédit octroyé par le Grand Conseil, a également été un des points forts de l'année écoulée.

Les chiffres-clefs :

- 7,8 millions de francs investis
- 1,8 million de francs de frais de fonctionnement
- 1,5 millions de francs de rentrées locatives
- 3 sites à gérer
- 37 locataires
- 7 collaborateurs/trices
- 14 projets en planification

3.2. Mandat de prestations 1^{er} octobre 2020 – 31 décembre 2023

Le premier mandat de prestations a été validé par le Conseil d'Etat le 21 décembre 2021 et couvre la période du 1^{er} octobre 2020, date de création officielle de l'ECPF, au 31 décembre 2023. Il fixe les objectifs stratégiques suivants :

- transférer à l'ECPF les propriétés de l'Etat ;
- établir à l'attention du Conseil d'Etat puis mettre en œuvre une stratégie pour le développement des sites gérés par l'ECPF ;
- proposer des opérations de mise à disposition des immeubles pour des acteurs économiques ;
- soutenir, en collaboration avec les services étatiques, les objectifs de l'Etat en matière d'aménagement du territoire ;
- atteindre à moyen terme l'autonomie financière de l'ECPF ;
- obtenir une rentabilité conforme au marché du parc immobilier géré par l'ECPF.

3.3. Transfert de propriétés

Le Grand Conseil a décidé, le 4 novembre 2021, de transférer à l'ECPF les propriétés des terrains acquis par le biais du Fonds PFA et gérés par l'Etablissement sur mandat du Conseil d'Etat, et de lui octroyer une dotation en capital complémentaire de 6 millions de francs pour permettre à l'Etablissement d'assumer sa mission jusqu'à son équilibre financier. Le montant global de la transaction (valeur actuelle des sites déjà acquis par l'Etat à hauteur de 37 millions de francs et dotation en capital complémentaire de 6 millions de francs, soit 43 millions de francs) étant supérieur à la limite du référendum financier obligatoire, le transfert de propriété sera soumis au peuple fribourgeois le 15 mai 2022.

3.4. Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois. Il a pris connaissance et a validé les objets suivants :

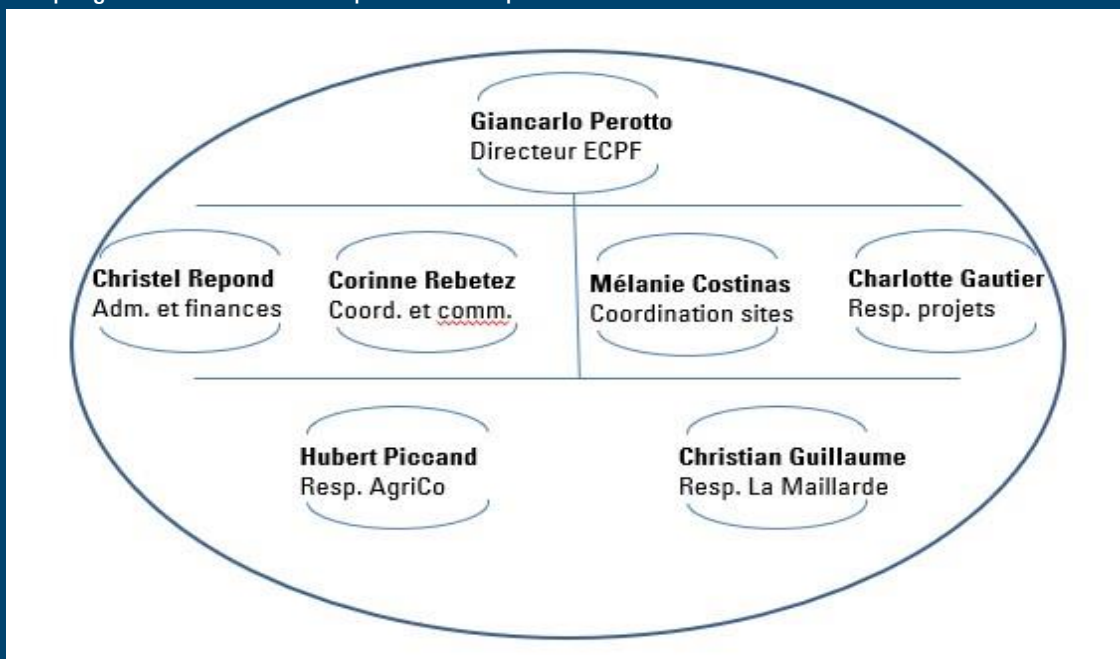
- Budget 2021/2022,
- Plan financier 2021 pour la période 2020-2034,
- Fixation des objectifs 2021/2022,
- Proposition au Conseil d'Etat du premier mandat de prestations,
- Proposition au Conseil d'Etat du règlement d'organisation interne de l'ECPF,
- Élaboration des stratégies de l'ECPF ainsi que des sites AgriCo, La Maillarde et Pré-aux-Moines, pour validation par le Conseil d'Etat
- Adjudication du mandat de contracting d'énergie,
- Adjudication du mandat de planificateur général pour l'assainissement des bâtiments 1710 et 1720 à AgriCo,
- Adjudication des travaux de construction d'une serre dans le bâtiment 1715 à AgriCo,
- Adjudication d'un mandat pour un Bureau d'appui au Maître d'ouvrage (BAMO) pour la réalisation des équipements sur le site AgriCo,
- Validation du concept de développement du bâtiment 1740 à AgriCo,
- Lancement d'un mandat d'études parallèles (MEP) pour le parking et l'aménagement de l'axe central d'AgriCo,
- Achat de la parcelle Cramos à La Maillarde.
-

Le Conseil d'administration est régulièrement informé par la Direction sur la marche de l'Etablissement. La rétribution du Conseil d'administration (2020-2021) s'est élevée à 67'083.33 francs.

3.5. ECPF

3.5.1. Création et mise en place des structures de l'ECPF

L'ECPF a débuté ses activités le 1^{er} octobre 2020 et a été inscrit au Registre du commerce le 27 avril 2021. Son Directeur, Giancarlo Perotto, a été nommé à ce poste en juin 2020. L'équipe a été progressivement mise en place et compte 7 collaboratrices et collaborateurs.



Organigramme de l'ECPF

L'ECPF a suivi et soutenu les travaux d'élaboration de son premier mandat de prestation. Il a établi puis soumis au Conseil d'Etat pour approbation son règlement d'organisation et mis en place la structure administrative nécessaire à son bon fonctionnement : comptabilité, organe de révision, IT, assurances, etc.

Il a créé sa propre identité visuelle ainsi que son site internet.

3.5.2. Élaborer la stratégie de développement des sites industriels gérés par l'ECPF

L'ECPF a comme objectif de développer des sites industriels en adéquation avec les trois piliers du développement durable que sont l'économie, la société et l'environnement. Le développement de ses sites industriels est conçu comme un moteur de croissance pour les communes et les régions qui les accueillent

Economie

Les sites industriels développés par l'ECPF doivent être attractifs pour les entreprises, mais également séduisants pour leurs collaboratrices et collaborateurs, tout en permettant une valorisation des investissements réalisés. Dans un souci d'économie d'échelle, les équipements

(évacuation des eaux, fourniture d'énergies, stationnement, etc) seront mutualisés au maximum et permettront des synergies. Les sites doivent également offrir un certain nombre de conditions-cadres, de services et d'infrastructures (restauration, salles de conférences, crèches, etc).

Société

Les sites industriels du XXI^{ème} siècle ne sont plus des îlots isolés. Ils sont intégrés dans la vie de la commune et de la région et doivent tenir compte des besoins de la société civile pour en faire non seulement des lieux agréables pour y travailler, mais aussi ouverts sur la société et accessibles au public, grâce à la mise à disposition d'infrastructures telles que des restaurants, des salles de conférence, des fitness, etc. Les processus de planification et de gestion des sites intègrent des démarches participatives.

Environnement

L'ECPF souhaite mettre en place des sites industriels durables et exemplaires, notamment l'instauration d'une économie circulaire. En matière énergétique, les sites permettront, à terme, une production d'énergies à 100% renouvelables. Sous l'angle de la mobilité, la desserte en transports publics, le covoiturage ou encore des offres de mobilité douce seront au centre des préoccupations. Des réflexions sont aussi menées sur le développement d'espaces communs et d'espaces verts.

3.5.3. Collaboration avec les autres services de l'Etat

Nouveau venu dans le domaine du développement immobilier et de la gestion des zones d'activités dans le canton de Fribourg, l'ECPF a défini, au cours de cette année, son mode de collaboration avec les services de l'Etat, en particulier le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) et la Promotion économique du canton de Fribourg (PromFR). Les deux services sont les partenaires privilégiés de l'ECPF : le SeCA pour tout ce qui concerne les procédures de développement des sites – dont notamment le plan d'affectation cantonal (PAC) AgriCo – et la PromFR pour les contacts avec les entreprises.

L'ECPF collabore également étroitement avec l'Institut Agricole de Grangeneuve, dans le cadre du développement du site de Saint-Aubin.

3.5.4. Positionner l'ECPF dans l'aménagement régional des zones d'activités

Les bases de la collaboration avec les régions ont été posées. L'ECPF a eu des échanges avec 6 associations régionales sur les 7 que compte le canton de Fribourg pour définir leurs besoins. L'ECPF va notamment être intégré dans les réflexions autour du futur plan directeur régional de la Glâne. L'Etablissement a également participé aux discussions concernant les perspectives de développement du secteur stratégique du Löwenberg, dans le district du Lac. Les travaux de reprise de la gestion de la base de données SyZACT ont été lancés en étroite collaboration avec le SeCA.

3.6. AgriCo, St-Aubin

le campus Agroalimentaire & Biomasse leader en Suisse, utilisant les synergies dans le respect de la richesse patrimoniale et naturelle du lieu et sans trafic motorisé en son centre

Le site AgriCo, à Saint-Aubin, a été racheté par l'Etat de Fribourg en 2017, suite à la cessation des activités sur le lieu. Avec ses 27,7 hectares de zones d'activités, comprenant une grande partie de bâtiments protégés et entourés de près de 100 hectares de zone agricole, il offre des perspectives de développement intéressantes et a été choisi pour devenir le campus de référence en matière d'agroalimentaire et de biomasse en Suisse, en étroite partenariat avec l'Institut Agricole de Grangeneuve. Le développement du site prévoit un site industriel sans circulation motorisée en son centre, avec un stationnement centralisé dans un parking-silo commun à toutes les entreprises. Le parking-silo sera partie intégrante d'une plateforme de mobilités à l'entrée est du site, qui fonctionnera comme porte d'entrée principale pour le trafic motorisé, les transports publics, les livraisons et la mobilité douce ; seule la mobilité douce pourra ensuite pénétrer à l'intérieur du site.

3.6.1. Plan d'affectation cantonal (PAC)

Le PAC a été mis à l'enquête publique par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 23 avril 2021. Il fixe le cadre général du développement futur du site, les principes ainsi que les mesures urbanistiques et paysagères. Il a été conçu comme un outil qui permettra de développer chaque projet futur dans le respect de la vision voulue pour le secteur.

Le PAC a suscité 10 oppositions. L'ECPF a travaillé en collaboration étroite avec le SeCA et la DAEC pour le traitement de ces oppositions (4 communes, 2 associations et 4 privés). Les discussions ont mené à l'établissement d'une feuille de route, posant un certain nombre de conditions à l'entrée en force du PAC, des conditions portant principalement sur la mobilité. L'objectif premier de cette feuille de route est de réduire au maximum l'impact du trafic induit par le développement d'AgriCo, d'assurer un accès au site hors des zones habitées, tout en mettant en exergue un développement de sites industriels basé sur les trois piliers du développement durable (économie, environnement, société).

Dans le cadre de ces discussions a également été créée, par l'ECPF, la plateforme d'échanges AgriCo, qui regroupent des représentants des communes riveraines du site. Il s'agit-là d'une plateforme d'échanges et de discussions visant à garantir une communication adéquate et un niveau d'information approprié pour les communes concernées par le développement du site.

La DAEC a approuvé le PAC et rejeté les oppositions le 17 décembre 2021. Sur les 10 oppositions, deux recours ont été déposés au Tribunal cantonal, qui sont à l'heure actuelle en cours d'examen.

3.6.2. Vente d'une parcelle à l'entreprise Micarna

L'entreprise Micarna a décidé d'acheter une parcelle du site AgriCo, d'environ 93'000 m² pour y construire un nouvel atelier de transformation de volailles (ATV), une opération validée par le Grand Conseil le 17 décembre 2020. L'ECPF s'est chargé, pour le compte de l'Etat – la parcelle concernée restera en mains de l'Etat et n'est pas concernée par le projet de transfert de propriétés –, de mener de nombreuses discussions avec Micarna pour finaliser le contrat de vente ; ce contrat de vente devrait pouvoir être paraphé par les deux parties durant le premier trimestre 2022.

Les autres surfaces constructibles du site AgriCo seront proposées en droit de superficie aux entreprises intéressées.

3.6.3. Plan d'équipement de détail (PED) général

Un permis pour l'équipement de détail général (PED général) a été établi et mis à l'enquête le 5 novembre 2021, pour une durée de deux semaines. Avant sa mise à l'enquête publique, il a été présenté à la plateforme d'échanges AgriCo. Le PED général a suscité 4 oppositions. Le PED général reprenant et développant un nombre important de mesures définies dans le PAC, dont notamment la feuille de route, sa procédure a été suspendue en attendant l'issue de celle du PAC.

Le PED général servira lui-même de cadre et ancrage pour les futurs projets de constructions, qui seront accompagnés de leur PED localisés. Il fixe les principes ainsi que le dimensionnement des équipements de base nécessaires pour toutes les constructions du site en se concentrant notamment sur les questions de voies de circulation, d'accès, de transports, de collecte des déchets, de réseaux d'énergie et de télécommunication, etc. Un plan de mobilité de site, qui accompagne le PED général, a également été établi. Il permettra de fixer les objectifs et mesures cadre en matière de stationnement, de mobilité douce, de transport des employés, de la logistique, ainsi que des propositions de mesures accompagnant l'offre en transport public. Il a pour objectif de garantir la réduction du trafic et d'assurer un monitoring de la charge de trafic du site tout au long de son développement. Il sera géré par un guichet de la mobilité et servira de base pour les futurs plans de mobilité d'entreprises qui devront s'y conformer.

3.6.4. Contracting énergie

Pour compléter son objectif d'énergies à 100% renouvelables produites localement, l'ECPF vise, sur le site AgriCo, la récupération de la chaleur des productions, des canalisations, de la STEP, l'utilisation de bois de la région pour couvrir les pics, du biogaz et de la biomasse produits sur place et l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. Pour y parvenir, l'ECPF en collaboration avec Groupe E met en place un contracting d'énergie, auquel seront soumises les entreprises qui s'installent sur le site. Avec ce modèle, Groupe E, comme contracteur, planifie et réalise par étapes les équipements énergétiques nécessaires et qui correspondent aux conditions posées par l'ECPF.

Le contracting d'énergie pour AgriCo a fait l'objet d'une procédure ouverte conforme aux marchés publics ouverte à l'international. Groupe E a obtenu le marché, un résultat confirmé par le Conseil d'administration le 25 novembre 2021 et par le Conseil d'Etat le 30 novembre 2021.

3.6.5. Approvisionnement en eau potable

Le futur développement du site AgriCo, bien qu'il soit en zone d'activités depuis 1967, induit des besoins en équipements, notamment en matière d'approvisionnement d'eau potable, nettement plus importants que ce qui existe à l'heure actuelle. La planification de cet équipement est de compétence soit de la commune de St-Aubin, soit de l'Association intercommunale pour l'alimentation en eau des communes vaudoises et fribourgeoises de la Broye et du Vully (ABV). Les projets nécessaires pour AgriCo impliquent une coordination exigeante ; l'ECPF s'est donc fortement impliqué dans ces travaux et a apporté son soutien aux communes dans leurs travaux.

3.6.6. STEP AgriCo

En matière énergétique, la stratégie de l'ECPF est d'atteindre, sur ses sites, une production et une consommation d'énergies à 100% renouvelables. Dans cette optique, et pour une question de rationalité et de mutualisation des coûts, l'Etablissement souhaite créer, sur le site de Saint-Aubin, une STEP industrielle commune pour le pré-traitement des eaux usées industrielles (de compétence des entreprises) et pour le traitement final (à charge des collectivités publiques).

3.6.7. Mandat d'études parallèles (MEP) AgriCo

Le Conseil d'administration et le Conseil d'Etat ont tous deux validé le lancement d'un mandat d'études parallèles (MEP) sur l'axe central d'AgriCo. Ce MEP, qui se déroulera en plusieurs phases, permettra de développer une vision d'ensemble cohérente du site qui prenne en compte les différentes politiques sectorielles (mobilité, environnement, aménagement du territoire, énergie, etc) ainsi que les particularités architecturale et naturelle du lieu. La première phase portera sur la future plateforme de mobilités, porte d'entrée à l'est du site qui devra accueillir le trafic motorisé, les transports publics, les livraisons ainsi que les collaboratrices et collaborateurs du site. Les phases suivantes du MEP devront ensuite établir le concept paysager et les aménagements extérieurs du centre du site ainsi que les projets de remplacement du bâtiment 1740 et de la place centrale.

La première phase a été lancée en février 2022.

3.6.8. Projet de serre (bâtiment 1715)

Le projet consiste en la transformation du chenil existant sur le site en une serre expérimentale. Le projet piloté par Afry à Villars-sur-Glâne a été adjugé à l'entreprise Sansonnens FG Frères SA, à Rueyres-les-Prés.

3.6.9. Assainissement des bâtiments 1710 et 1720

Le Grand Conseil a validé, le 20 août 2020, un crédit d'investissement de 21,8 millions de francs pour l'assainissement et la réaffectation des bâtiments protégés. Le bâtiment 1710 permettra d'accueillir, dès 2023, l'entreprise SQTS, spécialiste en matière d'analyses en laboratoire. Un premier restaurant pour les collaboratrices et collaborateurs sera installé dans le bâtiment 1720. Un planificateur général sous la conduite du bureau d'architecture Charrières et partenaires, mandat issu d'un appel d'offres conformément au marché public, a mis sur pied. Une demande préalable pour le permis de construire en 2021 ; la demande définitive de permis de construire a été déposée le 17 décembre 2021.

3.6.10. Hangar pour véhicules agricoles

Un nouvel hangar pour véhicules agricoles doit être construit, ce qui permettra de libérer un secteur en zone d'activité actuellement réservé à de l'exploitation agricole. Un avant-projet a été établi et une demande préalable de permis de construire déjà déposés. Le projet doit encore être optimisé ; une demande de crédit d'investissement sera adressée au Conseil d'administration et au Conseil d'Etat durant le 1er semestre 2022.

3.7. La Maillarde, Romont

un quartier industriel urbain

offrant une grande mixité d'utilisation et de services, dévolu à la production industrielle innovante et de haute technologie

Le site de La Maillarde, avec sa zone industrielle d'environ 38'000 m², a été acquis par l'Etat de Fribourg après la fermeture des activités sur le site et se trouve aujourd'hui en possession de l'Etat de Fribourg.

La Maillarde s'oriente vers une production industrielle innovante et de haute technologique. Plusieurs entreprises de production sont déjà installées dans le secteur (Vetrotech, Saint-Gobain, Framo SA, EFSA, etc) et donnent les contours de la « carte d'identité » du site. La voie de chemin de fer, qui relie la gare de Romont et le site, est notamment un atout important. Le site est déjà pratiquement entièrement construit et loué. Pour renforcer l'attractivité du site et

bénéficier de surfaces supplémentaires à offrir aux entreprises, une nouvelle parcelle voisine a été acquise par l'Etat de Fribourg.

3.7.1. Acquisition de la parcelle Cramos

Une parcelle d'environ 10'000 m² appartenant à la société voisine Cramos SA, a été achetée, pour un montant de 2,5 millions de francs, en août 2021 par l'Etat de Fribourg. La parcelle, en prolongement direct de La Maillarde, présente un intérêt stratégique pour le développement futur du site. Déjà en zone et équipée, elle permettra de proposer et de mettre à disposition de différents utilisateurs des surfaces non construites afin d'accroître l'attractivité du site et de créer de nouveaux emplois dans le district de la Glâne.

3.7.2. Élaboration d'une stratégie de développement

Une étude-test a été lancée, en partenariat avec la Haute Ecole d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA) et le bureau d'architecture bunq, pour établir la stratégie de développement de La Maillarde. Le site étant déjà entièrement construit, à l'exception de la parcelle Cramos, l'objectif est de le densifier par le biais d'un plan d'aménagement de détail, qui sera lancé durant le deuxième semestre 2022.

L'attractivité du site doit être renforcée en créant des synergies avec les entreprises voisines et en mettant à disposition des entreprises un certain nombre de services et d'infrastructures pour leurs collaboratrices et collaborateurs (garderie, restaurants, pressing, petite-restauration, etc) et des équipements mutualisés. Comme sur le site de St-Aubin, l'objectif est d'établir un contracting d'énergie basé sur une production de 100% d'énergies renouvelables.

Le site de La Maillarde est à proximité du centre de la commune et doit être intégré à la société. Il doit offrir une mixité d'utilisation et des infrastructures à disposition du public, en complément et non en concurrence à la vie de la commune et de la région. Les questions de mobilité, vu l'emplacement du site, seront au centre des discussions. L'attention doit se focaliser sur l'amélioration de l'accessibilité depuis la gare et le centre de la commune (mobilité douce et transports publics) ainsi que sur une gestion mutualisée du stationnement.

La stratégie élaborée a été présentée aux autorités communales et régionales ainsi qu'aux entreprises présentes et voisines du site.

3.7.3. Travaux de transformation Halle TPR4S

La Halle TPR4S a été transformée de halle de stockage en halle de production et adaptée pour l'entreprise Kromatix SA, spécialisée dans la fabrication de panneaux photovoltaïques de façades. La deuxième étape des travaux est prévue pour 2022.

3.7.4. Concept énergétique

Un concept énergétique a été établi pour le site de La Maillarde ; il sera mis en œuvre courant 2022.

3.8. Pré-aux-Moines, Marly

un site industriel urbain avec la nature en son cœur

Le site Pré-aux-Moines, d'une surface d'environ 150'000 m², est en zone d'activité et dévolu actuellement à de l'exploitation agricole. Son développement est conditionné à la réalisation de la liaison Marly-Matran, qui donnera, à Pré-aux-Moines et au Marly Innovation Center (MIC), un accès direct à l'autoroute, sans traversée de localités. Il présente des avantages importants en matière de développement économique. Sa situation au cœur de l'Agglomération fribourgeoise en fait un des terrains avec le potentiel de développement le plus important du canton. Séparé du MIC par la Gérine, les réflexions doivent être menées sur l'ensemble du secteur, avec comme objectif de créer des synergies entre les deux sites. Le projet de revitalisation de la Gérine, actuellement en cours, amène également à Pré-aux-Moines un atout important dans la perspective d'un site industriel ouvert sur son environnement.

La stratégie du site a été présentée à la commune. Son développement est pour l'instant suspendu, dans l'attente du résultat de la procédure concernant la liaison Marly-Matran.

4. Rapport financier

Le Fonds de promotion foncière active (Fonds PFA) a été doté à l'origine de 100 millions de francs pour financer la politique foncière active de l'Etat de Fribourg. À la date de la création de l'ECPF, le 1^{er} octobre 2020, 44,7 millions avaient déjà été dépensés, principalement pour l'achat des sites industriels AgriCo, La Maillarde (inclus la revente d'une parcelle à l'entreprise EFSA) et Pré-aux-Moines, ainsi que des investissements divers, dont une grande partie de l'assainissement du bâtiment 1701, à Saint-Aubin.

Lors de l'achat des terrains industriels par l'Etat, le budget établi prévoyait pour une durée de 3 ans, des coûts d'exploitation de 4 millions de francs (3 millions pour AgriCo et 1 million pour La Maillarde) ; les coûts d'exploitation réels se montent, de 2017 au 30 septembre 2020, à 3,2 millions de francs et se répartissent comme suit :

- AgriCo : 2,1 millions (en prenant en compte les revenus)
- La Maillarde : 1 million (en prenant en compte les revenus)
- 100'000 de frais externes.

Depuis la mise en place de la politique foncière active de l'Etat, 76,2 millions de francs ont déjà été validés par l'Etat de Fribourg. 54,2 millions ont été dépensés : 24 millions pour AgriCo, 23 millions pour La Maillarde, 6 millions pour Pré-aux-Moines et 1,2 millions pour le fonctionnement de l'ECPF. Le solde du Fonds PFA se monte, au 31 décembre 2021, à 45,8 millions de francs. En tenant compte des crédits déjà validés, la somme à disposition dans le Fonds PFA se monte donc au 31 décembre 2021 à 23,8 millions de francs. En y ajoutant la vente de la parcelle à Micarna, également validée par le Grand Conseil pour un montant de 21,4 millions, le montant disponible dans le Fonds une fois cette vente réalisée se chiffrera à 45,2 millions de francs.

Les dépenses totales, depuis la création de l'ECPF (1^{er} octobre 2020) jusqu'à la fin 2021, se montent à 9,5 millions de francs, dont 1,8 millions de francs pour l'exploitation (inclus le fonctionnement de l'ECPF et les revenus locatifs) et 7,7 millions d'investissements. Les frais d'exploitation, sans revenus, se montent à 3,3 millions (sur la période analysée, le total des revenus est de 1,5 millions de francs).

4.1. AgriCo

Depuis 2019, les frais d'exploitation du site sont restés stables. Le compte d'exploitation sur la période considérée, y compris les revenus, est négatif de 856'309 francs. Depuis la création de l'ECPF, les revenus sont passés de 180'000 francs en 4 ans, soit environ 5'000.— par mois en moyenne, à 303'996 francs en 15 mois, soit quelque 20'000 francs par mois en moyenne.

Du 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2021, 4,0 millions de francs ont été investis, principalement pour les finitions de l'assainissement du bâtiment 1701, pour la transformation du bâtiment 1715 en serre expérimentale, la planification et la préparation de divers projets ainsi que la finalisation du PAC.

4.2 La Maillarde

Le site de La Maillarde a été bénéficiaire pour la première fois en 2021 (+261'593 francs) grâce aux locations intermédiaire mises en place par l'ECPF, dont les revenus ont atteint 1,0 million de francs cette même année (sans prendre en considération l'entier des loyers prévus dans le plan financier), contre

environ 500'000 francs les années précédentes. Sur l'ensemble de la période considérée, le compte d'exploitation termine sur une légère perte de 23'334 francs.

Les investissements ont atteint 3,7 millions de francs (travaux de Kromatix et achat de la parcelle Cramos).

4.3 Pré-aux-Moines

À l'heure actuelle, les activités de l'ECPF sur le site de Marly ne consistent qu'en la gestion du terrain, qui présente un compte d'exploitation positif grâce aux revenus.



CORE
Fiduciaire Revicor SA

Avenue Beauregard 1
CH-1700 Fribourg

T +41 26 347 28 80
F +41 26 347 28 90

CHE-279.084.618 TVA

CORE
Services en fiduciaire

Comptabilité
Révision
Fiscalité & TVA
Conseil d'entreprise &
juridique
Conseils prévoyance

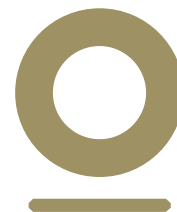
Entreprise certifiée
EXPERTsuisse et membre
de FIDUCIAIRE | SUISSE

core-partner.ch

**Rapport de l'organe de révision
sur les comptes annuels 2021**

Etablissement cantonal de promotion foncière
ECPF

Fribourg



Fribourg, le 30 mai 2022

**Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels
au Conseil d'Etat du canton de Fribourg
Etablissement cantonal de promotion foncière ECPF
Fribourg**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de l'Etablissement cantonal de politique foncière ECPF, comprenant le bilan, le compte de résultats, et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement de comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi sur la politique foncière active (LPFA 900.2) et aux principes de comptabilité qui ressortent de la législation sur les finances de l'État (LFE 610.1 et RFE 610.11).

CORE
Fiduciaire Revicor SA

Avenue Beauregard 1
CH-1700 Fribourg

T +41 26 347 28 80
F +41 26 347 28 90

CHE-279.084.618 TVA

CORE
Services en fiduciaire

Comptabilité
Révision
Fiscalité & TVA
Conseil d'entreprise &
juridique
Conseils prévoyance

Entreprise certifiée
EXPERTsuisse et membre
de FIDUCIAIRE | SUISSE

core-partner.ch

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous avons constaté que le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels n'était pas consigné par écrit pour tous les processus importants.

Selon notre appréciation, il existe, à l'exception du fait présenté au paragraphe précédent, un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels.

Nous vous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Markus Jungo

Expert-comptable diplômé

Expert-réviseur agréé

Réviseur responsable

Célien Berthold

Expert-comptable diplômé

Expert-réviseur agréé

Annexe

Comptes annuels (bilan, compte de résultats, annexe)

		31.12.2021	01.10.2020	Variations Abweichungen
ACTIFS	AKTIVEN			
Patrimoine financier	Umlaufvermögen	45'886'058	55'441'791	-9'555'733
Fonds PFA Etat de Fribourg à titre fiduciaire	Fonds ABP Staat Freiburg treuhänderisch gehalten	45'783'272	55'302'003	-9'518'731
Actifs de régularisation	aktive Rechnungsabgrenzung	102'786	139'788	-37'002
Patrimoine administratif à titre fiduciaire	Verwaltungsvermögen treuhänderisch gehalten	49'226'150	41'508'930	7'717'220
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	20'918'759	16'869'947	4'048'812
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	22'269'845	18'603'677	3'666'168
Pré-aux-Moines, Marly	Pré-aux-Moines, Marly	6'037'546	6'035'306	2'240
Total des actifs	Total Aktiven	95'112'208	96'950'721	-1'838'512
PASSIFS	PASSIVEN			
Capitaux de tiers	Fremdkapital	225'539	-	225'539
Dettes fournisseurs	Kreditoren	207'861	-	207'861
Passifs de régularisation	passive Rechnungsabgrenzung	17'678	-	17'678
Capitaux propres	Eigenkapital	94'886'669	96'950'721	-2'064'051
Financements spéciaux à titre fiduciaire	Spezialfinanzierung treuhänderisch gehalten	94'088'046	94'950'721	-862'675
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	41'385'000	35'340'000	6'045'000
investissements	Investitionen	-	856'309	-856'309
frais d'exploitation	Betriebskosten	-	-	-
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	22'664'568	19'974'568	2'690'000
investissements	Investitionen	45'578	68'912	-23'334
frais d'exploitation	Betriebskosten	-	-	-
Pré-aux-Moines, Marly	Pré-aux-Moines, Marly	6'120'000	6'020'000	100'000
investissements	Investitionen	42'468	25'500	16'968
frais d'exploitation	Betriebskosten	-	-	-
Salde du Fonds PFA à disposition	Saldo Fonds ABP zur freien Verfügung	23'830'432	32'665'432	-8'835'000
Capital de dotation	Dotationskapital	2'000'000	2'000'000	-
Excédent ou découvert bilan	Bilanzüberschuss / -fehlbetrag	-1'201'376	-	-1'201'376
Total des passifs	Total Passiven	95'112'208	96'950'721	-1'838'512
Frais de fonctionnement et revenus cumulés depuis 2017	Betriebskosten und Erträge kumuliert seit 2017	5'113'331		
ECPF	ECPF	1'201'376		
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	3'000'000		
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	954'422		
Pré-aux-Moines, Marly (en 2021)	Pré-aux-Moines, Marly (en 2021)	-42'468		
Capitaux de tiers	Fremdkapital	-225'539		
Différence	Differenz	4'887'792		
Fonds PFA	Fonds ABP	100'000'000		

Compte de résultats | Erfolgsrechnung

30.05.2022 - en CHF

		<i>Budget</i> <i>2020/2021</i>	<i>Décompte</i> <i>Abrechnung</i> <i>01.10.2020</i> <i>- 31.12.2021</i>	<i>Différence</i> <i>Differenz</i> <i>Budget-Décompte</i> <i>Budget-Abrechnung</i>	<i>Budget</i> <i>(17.11.21 - Version 2.2)</i> <i>2022</i>
Chiffre d'affaires	Umsatz	1'572'432	1'518'644	53'788	1'537'541
<i>ECPF</i>	<i>ECPF</i>	-	-	-	-10'000
<i>AgriCo, St-Aubin</i>	<i>AgriCo, St-Aubin</i>	292'108	303'996	-11'888	310'545
<i>La Maillarde, Romont</i>	<i>La Maillarde, Romont</i>	1'266'924	1'197'648	69'276	1'228'496
<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	13'400	17'000	-3'600	8'500
Charges de personnel ECPF	Personalaufwand	-817'468	-860'627	43'159	-859'591
Honoraires tiers	Honorare Dritte	-583'080	-411'973	-171'107	-474'400
<i>ECPF</i>	<i>ECPF</i>	-176'123	-11'472	-164'651	-100'400
<i>AgriCo, St-Aubin</i>	<i>AgriCo, St-Aubin</i>	-177'878	-157'667	-20'211	-70'000
<i>La Maillarde, Romont</i>	<i>La Maillarde, Romont</i>	-229'079	-242'834	13'755	-304'000
<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	-	-	-	-
Marge brute	Bruttomarge	171'884	246'043	-74'159	203'550
Charges d'exploitation	Betriebskosten	-2'179'663	-2'170'307	-9'356	-1'614'032
<i>ECPF</i>	<i>ECPF</i>	-138'989	-140'253	1'264	-112'000
<i>AgriCo, St-Aubin</i>	<i>AgriCo, St-Aubin</i>	-1'077'183	-1'051'873	-25'310	-836'000
<i>La Maillarde, Romont</i>	<i>La Maillarde, Romont</i>	-943'491	-978'148	34'657	-666'000
<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	-20'000	-32	-19'968	-32
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissements (EBITDA)	Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-2'007'779	-1'924'263	-83'516	-1'410'482
Amortissements	Abschreibungen	-45'812	-	-45'812	-150'672
<i>ECPF</i>	<i>ECPF</i>	-	-	-	-
<i>AgriCo, St-Aubin</i>	<i>AgriCo, St-Aubin</i>	-45'812	-	-45'812	-150'672
<i>La Maillarde, Romont</i>	<i>La Maillarde, Romont</i>	-	-	-	-
<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	-	-	-	-
Résultat opérationnel (EBIT)	Betriebsergebnis (EBIT)	-2'053'591	-1'924'263	-129'328	-1'561'154
Coûts de financement (utilisations resp. attributions Fonds PFA)	Finanzierungskosten (Verwendung resp. Zuteilung Fonds ABP)	-	862'675	-862'675	-
<i>ECPF</i>	<i>ECPF</i>	-	-	-	-
<i>AgriCo, St-Aubin</i>	<i>AgriCo, St-Aubin</i>	-	856'309	-856'309	-
<i>La Maillarde, Romont</i>	<i>La Maillarde, Romont</i>	-	23'334	-23'334	-
<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	<i>Pré-aux-Moines, Marly</i>	-	-16'968	16'968	-
Charges hors-période	Aufwendungen Vorjahresperiode	-	-139'788	139'788	-
Impôts	Steuern	-	-	-	-
Résultat net	Nettoergebnis	-2'053'591	-1'201'376	-852'215	-1'561'154

Anhang / Annexe

2020 / 2021

Organisation / Organisation

Allgemein / Général

Gründung / Fondation

01.10.2020

Eintragung Handelsregisterr / Inscription au registre du commerce

22.04.2021

Verwaltungsrat / Conseil d'administraion

Olivier Curty

Präsident / Président

Pierre Mauron

Vize-Präsident / Vice-Président

Marc-André Berclaz

Mitglied / Membre

Paul Lorenz Held

Mitglied / Membre

Stéphane Peiry

Mitglied / Membre

Direktor / Directeur

Giancarlo Perotto

Revisionsstelle / Organe de révision

CORE Fiduciaire Revicor SA

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze / Principes comptables appliqués

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Weisungen über die Buchführung des Finanzhaushaltes des Staates, sowie insbesondere den folgenden Gesetzen erstellt:

- dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates (FHG) vom 25.11.1994 (SGF 610.1)*
- dem Ausführungsreglement zum Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates (FHR) vom 12.03.1996 (SGF 610.11)*

Es handelt sich um das erste Geschäftsjahr.

Les présents comptes annuels ont été établis selon les directives relatives à la tenue de la comptabilité financière de l'Etat, ainsi que notamment selon les lois suivantes :

- la loi sur les finances de l'Etat (LFE) du 25.11.1994 (RSF 610.1)*
- le règlement d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat (RFE) du 12.03.1996 (RSF 610.11)*

Il s'agit du premier exercice.

31.12.2021

Nicht bilanzierte Verbindlichkeiten / Engagements hors bilan

Pensionskasse des Staatspersonals / Caisse de prévoyance du personnel de l'État

Kündigung durch KAAB / Résiliation par ECPF

232'988

Kündigung durch PKSPF / Résiliation par CPPEF

232'988

Verwaltungsvermögen (treuhänderisch gehalten) / Actifs administratifs (détenus à titre fiduciaire)

Die Liegenschaften St. Aubin, Romont und Marly sind per Bilanzstichtag im Eigentum des Kantons Freiburg. Die Übertragung der Grundstücke (Abstimmung vom 15.05.2022) erfolgt auf den 1. Juli 2022 auf die Kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik. Für eine bessere Bilanzleserlichkeit wurden die Liegenschaften für das Geschäftsjahr 2020/2021 treuhänderisch ausgewiesen.

Les immeubles de St. Aubin, Romont et Marly sont la propriété du canton de Fribourg à la date de clôture du bilan. Le transfert de propriété (votation du 15.05.2022) à l'Etablissement cantonal de promotion foncière entrera en vigueur au 1er juillet 2022. Pour une meilleure lisibilité du bilan, les immeubles ont été comptabilisés à titre fiduciaire pour l'exercice 2020/2021.

Finanzkennzahlen / Indicateurs financiers

Die Finanzkennzahlen der Anstalt für aktive Bodenpolitik gemäss Ausführungsreglement zum Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates (FHR) sind nicht aussagekräftig. Daher wurde auf den Ausweis verzichtet.

Les indicateurs financiers de l'Etablissement cantonal de promotion foncière selon le règlement d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat (RFE) ne sont pas pertinents. Il a été de ce fait renoncé à leur présentation.

Geldflussrechnung / Tableau des flux de trésorerie

Die Kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik hat per Bilanzstichtag kein eigenes Bankkonto. Aus diesem Grund wurde auf die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

L'Etablissement cantonal de promotion foncière n'a pas de compte bancaire propre à la date de clôture du bilan. Pour cette raison, il a été renoncé à la présentation d'un tableau des flux trésorerie.

Investitionsrechnung / Compte des investissements

Wie bereits vorgängig erwähnt, ist die Kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik per Bilanzstichtag nicht Eigentümerin der Grundstücke. Die Anstalt hat jedoch seit Kauf der Grundstücke den Leistungsauftrag, gemäss Gesetz über die aktive Bodenpolitik (ABPG) ausgeführt. Nachfolgend stellen wir die Veränderung des Fonds für aktive Bodenpolitik dar, wo die Investitionsrechnung für die Jahre 2017 bis 2021 integriert ist.

Comme mentionné précédemment, l'Etablissement cantonal de promotion foncière n'est pas propriétaire des terrains à la date de clôture du bilan. Depuis l'achat des terrains, l'établissement a toutefois exécuté le mandat de prestations conformément à la loi sur la politique foncière active (LPFA). Le tableau de variations du Fonds de politique foncière active qui est présenté ci-après intègre le compte des investissements pour les années 2017 à 2021.

Tableau de variations du Fonds PFA | Veränderung Fonds ABP

30.05.2022 - en CHF

	2017	2018	2019	01.01.2020 - 30.09.2020	Dépenses <i>Ausgaben</i> 2017-30.09.20	01.10.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	Dépenses <i>Ausgaben</i> 01.10.20-31.12.21	Total dépenses <i>Total Ausgaben</i> 2017-2021	Total crédits validés <i>genehmigte Kredite</i>
Fonds PFA au 01.01. <i>Fonds ABP am 01.01.</i>	100'000'000	58'659'144	58'013'908	58'479'167	100'000'000	55'302'003	52'878'049	55'302'003	100'000'000	100'000'000
ECPF <i>KAAB</i>	-	-	-76'971	-62'817	-139'788	-135'532	-803'303	-938'835	-1'078'623	-2'000'000
capital de dotation <i>Dotationskapital</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2'000'000
frais de fonctionnement <i>Betriebskosten</i>	-	-	-76'971	-62'817	-139'788	-115'938	-896'415	-1'012'353	-1'152'141	-
découvert fonct. SA <i>Betriebsverlust SA</i>	-	-	-	-	-	-	-49'235	-49'235	-49'235	-
transitoires <i>transitorischen</i>	-	-	-	-	-	-19'595	142'348	122'753	122'753	-
AgriCo, St-Aubin (SA)	-14'100'539	-531'782	-1'501'003	-2'880'314	-19'013'638	-1'834'648	-3'070'473	-4'905'121	-23'918'759	-44'385'000
Investissements <i>Investitionen</i>	-14'005'334	-51'929	-699'528	-2'113'156	-16'869'947	-1'560'347	-2'488'465	-4'048'812	-20'918'759	-41'385'000
achat de terrain <i>Grundstückskäufe</i>	-14'005'334	-	-	-	-14'005'334	-	-	-	-14'005'334	-14'050'000
vente de terrain <i>Grundstücksverkäufe</i>	-	297'700	-	-	297'700	-	-	-	297'700	-
Investissements <i>Investitionen</i>	-	-349'629	-699'528	-2'113'156	-3'162'313	-1'560'347	-2'488'465	-4'048'812	-7'211'125	-27'335'000
Exploitation <i>Betrieb</i>	-95'205	-479'853	-801'475	-767'158	-2'143'691	-274'301	-582'008	-856'309	-3'000'000	-3'000'000
frais de fonctionnement <i>Betriebskosten</i>	-119'365	-552'103	-885'625	-770'008	-2'327'101	-348'659	-860'881	-1'209'540	-3'536'641	-
découvert fonct. <i>Betriebsfehlbetrag</i>	-	-	-	-	-	-	49'235	49'235	49'235	-
revenus <i>Erträge</i>	24'160	72'250	84'150	2'850	183'410	74'358	229'637	303'996	487'406	-
La Maillarde, Romont (R)	-21'243'917	-126'854	2'058'550	-222'544	-19'534'765	-451'533	-3'237'969	-3'689'502	-23'224'267	-23'664'568
Investissements <i>Investitionen</i>	-21'014'495	-	2'410'818	-	-18'603'677	-166'607	-3'499'562	-3'666'168	-22'269'845	-22'664'568
achat de terrain <i>Grundstückskäufe</i>	-21'014'495	-	-460'197	-	-21'474'692	-	-2'541'582	-2'541'582	-24'016'274	-24'020'000
vente de terrain <i>Grundstücksverkäufe</i>	-	-	3'005'640	-	3'005'640	-	-	-	3'005'640	3'005'640
Investissements <i>Investitionen</i>	-	-	-134'625	-	-134'625	-166'607	-957'980	-1'124'586	-1'259'211	-1'650'208
Exploitation <i>Betrieb</i>	-229'422	-126'854	-352'268	-222'544	-931'088	-284'927	261'593	-23'334	-954'422	-1'000'000
frais de fonctionnement <i>Betriebskosten</i>	-609'814	-668'251	-829'034	-590'971	-2'698'070	-422'199	-798'783	-1'220'982	-3'919'052	-
revenus <i>Erträge</i>	380'392	541'397	476'766	368'427	1'766'982	137'272	1'060'376	1'197'648	2'964'630	-
Pré-aux-Moines, Marly (M)	-5'996'400	13'400	-15'317	-11'489	-6'009'806	-2'240	16'968	14'728	-5'995'078	-6'120'000
Investissements <i>Investitionen</i>	-6'000'000	-	-15'617	-19'689	-6'035'306	-2'240	-	-2'240	-6'037'546	-6'120'000
achat de terrain <i>Grundstückskäufe</i>	-6'000'000	-	-	-	-6'000'000	-	-	-	-6'000'000	-6'020'000
vente de terrain <i>Grundstücksverkäufe</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissements <i>Investitionen</i>	-	-	-15'617	-19'689	-35'306	-2'240	-	-2'240	-37'546	-100'000
Exploitation <i>Betrieb</i>	3'600	13'400	300	8'200	25'500	-	16'968	16'968	42'468	-
frais de fonctionnement <i>Betriebskosten</i>	-	-	-	-	-	-	-32	-32	-32	-
revenus <i>Erträge</i>	3'600	13'400	300	8'200	25'500	-	17'000	17'000	42'500	-
Total dépenses <i>Total Ausgaben</i>	-41'340'856	-645'236	465'259	-3'177'164	-44'697'997	-2'423'954	-7'094'777	-9'518'731	-54'216'728	-76'169'568
Total investissements <i>Total Investitionen</i>	-41'019'829	-51'929	1'695'673	-2'132'845	-41'508'930	-1'729'194	-5'988'026	-7'717'220	-49'226'150	-70'169'568
Total exploitation <i>Total Betriebskosten</i>	-321'027	-593'307	-1'230'414	-1'044'319	-3'189'067	-694'760	-1'106'750	-1'801'510	-4'990'577	-6'000'000
Fonds PFA (libre) au 31.12. <i>freier Fonds ABP am 31.12.</i>	58'659'144	58'013'908	58'479'167	55'302'003	55'302'003	52'878'049	45'783'272	45'783'272		23'830'432
Vente Micarna <i>Verkauf Micarna</i>										21'375'000
Fonds PFA libre après vente <i>freier Fonds ABP nach Verkauf</i>										45'205'432