



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Mandat 2024-GC-239

Transfert de la parcelle dite de la Poya (RF. 6008 Ville de Fribourg) à l'ECPF

Auteur-e-s :	Dietrich Laurent / Dorthe Sébastien / Bürdel Daniel / Clément Christian / Kolly Gabriel / de Weck Antoinette / Dafflon Hubert / Altermatt Bernhard / Wicht Jean-Daniel / Bortoluzzi Flavio
Nombre de cosignataires :	0
Dépôt :	09.10.2024
Développement :	09.10.2024
Transmission au Conseil d'Etat :	09.10.2024
Réponse du Conseil d'Etat :	03.06.2025

I. Résumé du mandat

Par mandat déposé et développé le 9 octobre 2024, les signataires demandent de transférer la parcelle de la caserne de la Poya à l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF).

Les finances de l'Etat sont fortement dépendantes des apports extérieurs, principalement de la Confédération et de la BNS. Afin d'accroître la capacité financière propre, un des leviers est d'accueillir plus d'entreprises sur le territoire cantonal et ceci à des endroits stratégiques.

La parcelle de la Poya semble parfaitement adaptée à l'établissement d'entreprises. Elle bénéficie d'une surface généreuse et est située à la proximité directe des transports publics (gare et arrêt de bus) et d'une sortie d'autoroute. Elle permet une visibilité intéressante, la création d'emplois au centre-ville ou encore d'éventuelles synergies avec le site sportif.

De plus, un nouveau quartier est prévu juste à côté, sur une partie de la colline du Torry, et pourvoira toute la zone en un grand nombre de nouveaux logements. Selon les mandataires, les logements ne devraient donc pas prendre place sur la parcelle 6008.

Enfin, ce transfert permettrait l'arrivée d'établissements nocturnes sur la parcelle sans qu'il y ait de conflits de voisinage direct. Un pôle dynamique vivant en soirée et ouvert au public pourrait ainsi voir le jour.

II. Réponse du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat a anticipé le départ de l'armée du site de la Poya à Fribourg par différentes mesures, sur la base des travaux d'un comité stratégique composé des directeurs de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle (DEEF), du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) ainsi que de la sécurité, de la justice et du sport (DSJS). Depuis 2023, en anticipation du départ définitif de l'armée, une équipe de projet multidisciplinaire a par ailleurs été constituée afin d'assurer la transition du site de la caserne de la

Poya (phase transitoire) et de préparer sa réaffectation à long terme (phase pérenne). Ce site, propriété de l'Etat de Fribourg, constitue une opportunité stratégique à l'échelle du Grand Fribourg. Son développement vise une densification urbaine exemplaire, intégrant activités économiques, logements et services, dans une logique de mixité fonctionnelle et sociale telle que la prévoit le Plan d'aménagement de la Ville de Fribourg.

Différentes démarches internes (consultations au sein de l'administration cantonale) et externes (ateliers participatifs, étude de marché, expertises immobilières) ont démontré l'absence d'un besoin programmatique unique. En revanche, elles ont révélé un fort potentiel de développement, rendant le site ouvert à une grande diversité d'affectations. Ce potentiel justifie une approche agile, apte à s'adapter aux priorités politiques et aux évolutions du marché immobilier – dans une volonté de collaboration constructive avec la commune vu les intérêts communs de développement et pour éviter de longues années de procédures.

Depuis 2024, une occupation transitoire a été mise en œuvre sur les parcelles 6008 et 6220 RF, visant une valorisation provisoire du site dans le respect des exigences légales. Cette phase est strictement limitée dans le temps (contrats de bail de maximum 5 ans), sans engagement au-delà. L'Etat reste propriétaire et gestionnaire du site durant cette période, en collaboration étroite avec la Ville. La Ville n'est pas partie prenante aux contrats de location et n'assume pas de responsabilité en matière de relocalisation.

L'utilisation transitoire actuelle du site connaît un fort engouement. En 2025, le site accueille principalement des PME du secteur entreprises et services (construction bois, coworking pour architectes et autre) et héberge des acteurs culturels et artistiques, des associations et des activités sportives. Dès cet automne, un restaurant, un centre de formation ainsi qu'une institution médicale viendront en principe enrichir l'offre du site. Cette occupation génère déjà des revenus significatifs. En 2025, les revenus locatifs prévus atteignent 904'000 francs, sans compter l'indemnité versée par la Confédération suite au départ anticipé de l'armée. Parmi ces revenus, 270'000 francs proviennent de la location à des entreprises, associations et institutions, et 634'000 francs sont liés à l'hébergement de requérants d'asile, notamment via les indemnités du Secrétariat d'Etat aux migrations. Ces montants reflètent une occupation d'environ 75 % de la caserne, avec un potentiel de croissance supplémentaire dès 2026. Ils permettent d'assurer une couverture des coûts, comme demandé par le Conseil d'Etat pour la phase transitoire, tout en préparant le développement plus ambitieux qui passera par les différentes étapes d'aménagement nécessaires à cet effet.

Le développement pérenne du site repose sur une démarche structurée, définie conjointement par l'Etat et la Ville, et encadrée par une convention de planification préalable à l'élaboration d'un plan d'aménagement de détail (PAD) « Poya ». Le PAD est exigé par le Plan d'aménagement local (PAL) de la Ville de Fribourg adopté en juin 2024, actuellement en cours d'examen cantonal. Il est précisé que les parcelles 6008 et 6220 RF, encore inscrites au plan sectoriel militaire, seront intégrées dans un périmètre de PAD dès que leur statut le permettra. Quant à la parcelle 8047 RF (le parc), elle est affectée en zone verte de protection du paysage (ZVPP) et pourra accueillir des équipements publics légers liés à sa fonction de parc urbain.

Le PAD poursuivra des objectifs ambitieux : qualité urbaine et architecturale, diversité morphologique, inclusion paysagère, durabilité, mobilité douce, perméabilité interquartiers, gestion durable des déchets et compatibilité avec les normes de protection contre le bruit. Sa concrétisation passera par un mandat d'études parallèles (MEP), première étape de mise en œuvre, qui sera lancé dès la signature de la convention de planification.

L'élaboration du MEP sera assurée par l'entremise d'un jury composé de représentants de l'Etat et de la Ville de Fribourg. Ce dernier testera différents scénarios d'affectation et de densité, en visant au minimum la densité réelle atteinte sur le bas du site Torry-Est voisin (équivalent IBUS 1.5–2.5). Le programme à tester devra intégrer une mixité fonctionnelle et sociale, en tenant compte des objectifs définis pour le futur PAD Poya ainsi que du potentiel d'évolution des périmètres connexes. Il est essentiel de rappeler que la répartition des affectations, notamment la part dédiée aux activités économiques, ne pourra être arrêtée de manière fondée qu'à l'issue du MEP.

Le calendrier prévisionnel prévoit un lancement du MEP encore en 2025, avec des résultats attendus pour le printemps 2027, ce qui permettra l'élaboration du PAD en tenant compte des compétences formelles respectives du canton et de la Ville. Le début de la phase pérenne du site est planifié en 2029.

L'approche de développement recherchée repose ainsi sur l'agilité et la coordination : l'Etat reste maître du foncier et garant de la qualité du projet, tandis que la Ville assume son rôle d'autorité planificatrice. Si le développement économique constitue une composante importante du projet, ce dernier doit s'inscrire dans l'approche de mixité définie par la commune dans ses décisions d'aménagement.

Le Conseil d'Etat reconnaît l'importance d'impliquer l'ECPF dans le développement économique du site. L'ECPF est membre du comité de projet (COPRO) de la caserne de la Poya et pourra, à l'issue des démarches d'aménagement et de la spatialisation des parties du sites qui seront dédiées à l'activité, et dans la mesure où cela s'avère pertinent, être chargée de pourvoir au développement de la part du site de la Poya qui sera dédiée aux activités économiques. En conséquence, le Conseil d'Etat propose une acceptation partielle du mandat par le biais d'un fractionnement: une part du site pourrait être transférée à l'ECPF lorsque la stratégie d'ensemble et la répartition des affectations auront été précisément définies. Les parties futures dédiées à l'activité feront l'objet d'une réflexion du Conseil d'Etat pour un transfert de la gestion des parcelles à l'ECPF.

Dans le sens des considérants, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil de fractionner le mandat et

- > d'accepter la proposition de confier à l'ECPF, dans le cadre de ses compétences légales et sous réserve d'analyses complémentaires, le soin de pourvoir au développement de la part du site de la Poya qui sera dédiée aux activités économiques suite aux démarches d'aménagement en cours dans le cadre du PAL de Fribourg et de ses outils liés ;
- > de refuser le transfert immédiat de l'entier du périmètre de la Poya à l'ECPF.