



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question Ballmer Mirjam

2018-CE-251

Rendre possible les logements d'utilité publique sur le site de blueFACTORY

I. Question

Le récent changement dans la conduite du conseil d'administration de BFF SA a déjà une influence positive sur la gouvernance de la société ainsi que sur la clarification de sa mission et de ses priorités, comme le démontre son site internet. Il semble que le site de blueFACTORY veuille devenir un quartier d'innovation actif et reconnu dans le domaine du logement du futur avec son propre centre de recherche, le Smart Living Lab (SLL), qui lui permet de faire partie du Parc suisse d'innovation.

La réponse du Conseil d'Etat à la question 2018-CE-114 « Mise en œuvre du business plan de blueFACTORY » fait référence à une décision imminente du conseil d'administration de BFF SA concernant son « concept de refinancement et son modèle de participations pour les investisseurs privés ». L'auteure de la question est convaincue qu'un développement exemplaire du futur projet immobilier représente une grande chance pour le site et place blueFACTORY et Fribourg au niveau international comme un exemple de développement d'un quartier moderne et durable. Elle pose les questions suivantes au Conseil d'Etat :

1. Quelles sont les normes reconnues de développement durable (par exemple société à 2000 watts) que les futurs projets immobiliers (pas seulement ceux de la partie habitation) devront respecter, pour que l'entier du site puisse se prévaloir de l'attribut « blue », comme l'implique le nom « blueFACTORY » ?
2. Est-ce que le Conseil d'Etat partage l'avis que le projet d'habitation doit permettre une mixité des formes d'habitation et par conséquent proposer des logements d'utilité publique pour au moins une partie de l'offre globale ?

A côté des critères de construction comme par exemple l'empreinte CO2 des bâtiments, l'espace de vie du futur doit aussi proposer de la place aux ménages de diverses catégories socio-économiques, afin de tenir compte des exigences de développement durable. La construction de logements reconnus d'utilité publique nécessite des conditions-cadres spécifiques.

3. Est-ce que le Conseil d'Etat est prêt à proposer au conseil d'administration de BFF SA des conditions préférentielles aux investisseurs privés qui s'engagent à construire des logements d'utilité publique ?

Pour rappel : le conseil d'administration de BFF SA a accordé un droit de superficie gratuit pour le futur bâtiment du SLL (voir le projet approuvé par le GC en juin 2018).

4. Est-ce que le Conseil d'Etat est prêt à proposer au conseil d'administration de BFF SA et à sa direction de prendre les mesures nécessaires afin d'associer des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (par ex. coopératives, fondations) au développement du site de blueFACTORY en vue de construire des logements qui soient accessibles à des ménages avec des ressources limitées ?

11 décembre 2018

II. Réponse du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat répond aux questions de la députée Ballmer tout en soulignant que l'Etat de Fribourg est actionnaire de la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) à 50 %, de manière paritaire avec la Ville de Fribourg, et que les questions stratégiques sont prises dans le cadre du conseil d'administration de ladite société.

1. *Quelles sont les normes reconnues de développement durable (par exemple société à 2000 watts) que les futurs projets immobiliers (pas seulement ceux de la partie habitation) devront respecter, pour que l'entier du site puisse se prévaloir de l'attribut « blue », comme l'implique le nom « blueFACTORY » ?*

Le site de blueFACTORY est au bénéfice d'une charte qui a été entérinée en date du 12 février 2014. Cette charte fait notamment référence au concept zéro carbone liant BFF SA quant à la construction du site et son exploitation, ainsi qu'à l'engagement de chaque locataire à entrer dans une démarche de réduction de son bilan carbone. BlueFACTORY publie depuis 2015 un bilan CO₂ et il est réjouissant de constater que les émissions 2017 de CO₂ ont diminué de 100 tonnes par rapport aux mesures 2016.

La société BFF SA précise que les normes sont celles énoncées dans le plan d'affectation cantonal (PAC), à savoir que les constructions, sauf pour les bâtiments protégés et les constructions expérimentales, doivent respecter des standards énergétiques élevés. BFF SA s'assurera que les performances globales atteignent les objectifs de la « société à 2000 watts » à l'horizon 2050.

Il sera également exigé que les critères les plus stricts de la norme Standard Construction Durable Suisse (SNBS) soient respectés. Cette dernière est le SNBS 2.0 bâtiment, qui constitue le premier standard suisse complet et certifiable pour les bâtiments durables. Celui-ci se base sur la « stratégie pour le développement durable » de la Confédération et soutient la politique climatique.

La direction de BFF SA affirme ainsi sa volonté d'exemplarité sur le site, notamment en ce qui concerne l'application de normes/exigences ambitieuses et reconnues dans le domaine du développement durable.

La collaboration avec le Smart Living Lab (SLL), en particulier dans le cadre de la construction de son Smart Living Building qui commencera en 2020, sera un atout indéniable pour le site.

2. *Est-ce que le Conseil d'Etat partage l'avis que le projet d'habitation doit permettre une mixité des formes d'habitation et par conséquent proposer des logement d'utilité publique pour au moins une partie de l'offre globale?*

Situé au centre de la ville de Fribourg, à proximité immédiate de la Gare, le site de blueFACTORY présente de nombreux avantages et il paraît dès lors logique que les réalisations immobilières futures se devront d'être exemplaires afin notamment d'assurer un rayonnement adéquat du site.

Le conseil d'administration de BFF SA précise dans ce contexte qu'il s'assurera, au-delà de la réglementation du PAC, que le projet blueFACTORY soit en accord avec son business plan. Le projet d'habitation sera établi dans l'intérêt d'un quartier d'innovation avec un rayonnement national et international. Il relève que la mixité des bâtiments (entre activités et logement) peut contraindre un système statique qui n'est pas en adéquation avec le type de logement mentionné par la présente question parlementaire. Il précise in fine que les deux projets immobiliers en cours n'intègrent pas, pour l'instant, la fonction des logements envisagés et qu'il est prématuré de se prononcer sur cette question. Le conseil d'administration en a pris néanmoins bonne note.

D'une manière générale, des réflexions quant à une mixité des formes d'habitation, en relation avec les thématiques du SLL, centrées sur l'habitat du futur, pourront intégrer des formes d'habitation qui sont encore peu répandues en Suisse (habitations en grappe mariant un espace privatif plus réduit avec des espaces communautaires – cluster, logement modulaires) ou alors de nouvelles formes inédites d'habitation. La charte susmentionnée fait référence à cette « offre diversifiée, favorisant des modèles d'habitations innovants, expérimentaux ou présentant un caractère novateur en lien avec la mission du quartier d'innovation ».

Le Conseil d'Etat partage l'avis que le projet d'habitation devrait permettre une mixité des formes d'habitation. Il tient cependant à relever que le fait de proposer une offre diversifiée n'implique pas automatiquement l'implantation de logements d'utilité publique. S'il est désormais reconnu que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique contribuent de manière visible à l'élaboration des solutions innovantes en matière de logement (par exemple les réalisations de Kalkbreite et Mehr Als Wohnen à Zürich) et permettent des réflexions en amont sur les besoins de la population (par exemple l'implication des futurs habitants de l'éco-quartier des Vergers à Meyrin dans le processus de réalisation), la mixité des formes d'habitation devrait aussi être l'apanage d'autres acteurs du marché, en relation avec la stratégie développée sur le site et avec les objectifs financiers de BFF SA.

Ceci étant, la nature même du site, mélangeant les activités de recherche, notamment sur le logement du futur, et la possibilité d'avoir des logements à proximité immédiate de lieux de travail, devrait permettre d'orienter les réflexions sur les formes d'habiter allant davantage vers une modularité de l'offre.

3. *Est-ce que le Conseil d'Etat est prêt à proposer au conseil d'administration de BFF SA des conditions préférentielles aux investisseurs privés qui s'engagent à construire des logements d'utilité publique ?*

En regard de cette question, il est utile de rappeler que la société BFF SA fonctionne comme une société immobilière dont les revenus locatifs doivent permettre non seulement de couvrir les charges mais également de rembourser les crédits octroyés et les intérêts de la dette. Si le recours à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique demeure un élément qui peut faire sens, notamment sur un quartier d'innovation, l'octroi de conditions préférentielles impliquerait de facto une réduction des rentrées financières de BFF SA. Comme spécifié dans la réponse du Conseil d'Etat à la question 2018-CE-114 de l'ancien député Thévoz, BFF SA va devoir faire face à un besoin de liquidités supplémentaires à partir de 2021. Cette situation a incité le Conseil d'administration de BFF SA à séparer les diverses zones constructibles et la partie logement serait envisagée en partenariat avec un développeur, dans le cadre d'un droit de superficie (DDP). Le développeur pourrait proposer plusieurs types d'investisseurs. Cependant, en cas d'engagement à construire des logements d'utilité

publique, les conditions préférentielles proposées entraîneraient des rentrées financières moindres et seraient susceptibles d'affecter la trésorerie de BFF SA.

4. *Est-ce que le Conseil d'Etat est prêt à proposer au conseil d'administration de BFF SA et à sa direction de prendre les mesures nécessaires afin d'associer des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (par ex. coopératives, fondations) au développement du site de blueFACTORY en vue de construire des logements qui soient accessibles à des ménages avec des ressources limitées ?*

Le principe même des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) est de proposer des loyers basés sur les coûts. La notion d'utilité publique, telle que précisée dans la loi fédérale sur le logement (RS 842 ; article 4 al. 3) se réfère à une « activité sans but lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés ». Par ailleurs, la charte des MOUP (document édité par les 2 organisations faïtières d'utilité publique et par l'Office fédéral du logement) est un document qui précise les principes auxquels les MOUP tendent, mais l'activité de ces dernières et leurs principes sont définis dans leurs statuts.

En ce qui concerne l'accès au logement pour des ménages avec des ressources limitées, la charte susmentionnée précise que les MOUP offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population et ce faisant, elles s'efforcent d'obtenir, autant que possible, un brassage autorisant des styles de vie différents et qui n'exclut pas les personnes vulnérables, mais au contraire les intègre.

De facto, les MOUP tendent donc à permettre un accès à des ménages vulnérables, pour autant que cela soit réalisable. Aussi, les conditions de location sont directement liées aux conditions financières obtenues par les MOUP, dont les vecteurs prépondérants sont notamment le prix payé pour le foncier et les conditions de prêts. Le contexte actuel auquel est soumise BFF SA induit une difficulté d'octroi de conditions préférentielles pour des raisons de besoin de liquidités futures.

De manière générale, le Grand Conseil a refusé en février 2018 une motion demandant une loi sur le logement pour une véritable politique du logement. Dans sa réponse à la motion, le Conseil d'Etat a spécifié vouloir s'appuyer sur une promotion des prêts fédéraux en faveur des MOUP. Mais les conditions financières et la stratégie de BFF SA ne permettent pas forcément une implantation de ce type de logement sur le site.

12 février 2019