



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Fribourg, le 21 décembre 2021

MANDAT PERIODIQUE DE PRESTATIONS

entre

L'Etat de Fribourg, représenté par le Conseil d'Etat, d'une part,
(ci-après : « l'Etat »)

et

L'Etablissement cantonal de promotion foncière, d'autre part,
(ci-après : « l'ECPF »)

pour la période suivante
du 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2023

Préambule

Le canton de Fribourg s'est doté, le 18 octobre 2019, d'une loi sur la politique foncière active (LPFA) afin de contribuer au développement économique du canton, en tant que territoire d'implantation et de développement des entreprises et de leurs activités.

Cette loi institue l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF), à qui l'Etat confie la mise en œuvre de missions de politique foncière active, à savoir l'exploitation des 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.

L'ECPF est un établissement autonome de droit public géré par un Conseil d'administration. Conformément aux articles 7 et 21 LPFA et en corrélation avec les art. 59a ss de la loi du 16 octobre 2001 sur l'organisation du Conseil d'Etat et de l'administration (LOCEA ; RSF 122.0.1), il est mandaté par le Conseil d'Etat, une première fois pour la période du 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2023.

En complément du mandat, le Conseil d'Etat prend acte des stratégies et des plans financiers de l'ECPF et des sites dont il a la responsabilité (cf. annexes).

I Buts du mandat et échéances

1. Buts

Le présent mandat a pour but de préciser, pour la première période du 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2023, les objectifs et les missions fixés à l'ECPF décrits notamment dans les articles 22 et 23 LPFA et au point 4.2 de son message.

Il fixe également les points concernant l'organisation financière de l'ECPF.

2. Echéances

Les échéances mentionnées s'articulent comme suit :

- 1) court terme : fin du 1^{er} mandat (31 décembre 2023) ;
- 2) moyen terme : fin du 2^e mandat (31 décembre 2028) ;
- 3) long terme : fin du 3^e mandat (31 décembre 2033).

II Objectifs et missions de l'ECPF

1. Objectifs stratégiques

Les objectifs stratégiques fixés à l'ECPF sont les suivants :

- 1) établir à l'attention du Conseil d'Etat puis mettre en œuvre une stratégie pour le développement des sites sous gestion et/ou en propriété de l'ECPF (*AgriCo* à St-Aubin, *La Maillarde* à Romont, *Pré-aux-Moines* à Marly) ;
- 2) proposer des opérations de mise à disposition des immeubles pour des acteurs économiques en veillant notamment, en termes d'attractivité, à ce que les conditions des prix applicables en cas de vente, de rente de superficie ou de loyer soient adéquates et permettent la prise en compte des différents modèles d'entreprises et leurs contraintes au niveau financier ;
- 3) soutenir, en collaboration avec les services étatiques, les objectifs de l'Etat de Fribourg en matière d'aménagement du territoire ;
- 4) atteindre à moyen terme l'autonomie financière de l'ECPF ;
- 5) obtenir une rentabilité conforme au marché du parc immobilier géré par l'ECPF.

2. Missions

De manière générale :

- 1) développer, valoriser et veiller à la gestion efficiente et durable des sites industriels gérés par l'ECPF ;
- 2) être attentif aux opportunités d'achat de terrains en zone d'activités propices à développer l'emploi dans le canton de Fribourg ;
- 3) développer une pratique professionnelle pour la mise en œuvre du droit de superficie ;

- 4) soutenir, sur demande des régions, le processus de relocalisation des droits à bâtir en zones d'activités.

Pour le SI AgriCo, St-Aubin :

- 1) établir et mettre en œuvre la stratégie de développement du site ;
- 2) mettre en place les mesures nécessaires en vue d'une rentabilité financière du site à moyen terme ;
- 3) soutenir la procédure de plan d'affectation cantonal (PAC) ;
- 4) garantir la réalisation des infrastructures nécessaires au fonctionnement du site et aux besoins des entreprises ;
- 5) encadrer et soutenir le développement du projet Micarna.

Pour le SI La Maillarde, Romont :

- 1) établir et mettre en œuvre la stratégie de développement du site ;
- 2) mettre en place les mesures nécessaires en vue d'une rentabilité financière du site à court terme ;
- 3) élaborer et gérer les procédures nécessaires (PAD, MEP, etc) au développement du site, en collaboration avec les autorités politiques de la commune et de la région.

Pour le SI Pré-aux-Moines, Marly :

- 1) établir et mettre en œuvre la stratégie de développement du site ;
- 2) mettre en place les mesures nécessaires en vue d'une rentabilité financière du site à long terme ;
- 3) lancer un mandat d'études parallèle (MEP).

III - Stratégie et mise en œuvre

1. ECPF

Durant la période du présent mandat, la stratégie de développement de l'ECPF sera principalement axée sur la mise en place des infrastructures nécessaires pour assurer son rôle de soutien aux objectifs d'aménagement du territoire. Cette stratégie doit être développée en collaboration étroite avec les communes et les régions, ainsi que les services de l'Etat concernés et les entreprises.

Il réfléchit également, en étroite collaboration avec les communes, les régions et les services de l'Etat concernés, à la mise en place de son rôle de soutien aux objectifs de l'Etat en matière d'aménagement du territoire.

2. AgriCo, SI de St-Aubin

Le site *AgriCo*, à St-Aubin, est le site géré par l'ECPF qui connaît le développement le plus avancé. L'ECPF est chargé de poursuivre et de mettre en œuvre la stratégie de développement et les différents projets prévus. Cette stratégie doit permettre, à terme, d'atteindre la rentabilité financière du site.

Plusieurs projets sont déjà ou seront lancés durant la période du présent mandat :

- 1) procédure du PAC ;
- 2) accueil de nouvelles entreprises et analyse de la forme de mise à disposition des terrains (vente de terrain, droit de superficie, etc.) ;
- 3) développement des services pour augmenter l'attractivité et la valorisation du site ;
- 4) mise en oeuvre et gestion du concept énergétique du site, par le biais d'un contracting énergie ;
- 5) gestion et réalisation des infrastructures nécessaires au développement du site ;
- 6) soutien au développement et à la réalisation du projet Micarna ;
- 7) gestion et mise en œuvre du projet d'assainissement des bâtiments 1710 et 1720 ainsi que de transformation du bâtiment 1715, selon le crédit d'engagement accepté par le Grand Conseil le 20 août 2020 ;
- 8) développement et réalisation du parking-silo et intégration du site dans le réseau de transports publics ;
- 9) développement et réalisation d'un hangar pour véhicules agricoles ;
- 10) développement d'une serre expérimentale et réalisation selon demande des entreprises;

11) soutien au développement du site par une communication active.

En parallèle, l'ECPF assure la gestion quotidienne du site ainsi que les liens et interactions avec les différentes entreprises déjà installées et à venir à St-Aubin.

3. La Maillarde, SI de Romont

Bien que les bâtiments du site de Romont soient déjà pratiquement tous loués, une stratégie pour l'ensemble du secteur est développée. Les différentes procédures nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie doivent être définies. À terme, cette stratégie doit permettre d'augmenter la rentabilité financière du site.

La Maillarde a servi de base pour les travaux des étudiant-e-s de la Haute Ecole d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR), qui ont eu une « carte libre » pour imaginer l'avenir du site. Les idées élaborées seront affinées et serviront de base pour une étude de faisabilité encore à élaborer.

La réalisation d'un MEP et d'un PAD volontaire est envisagée sur l'ensemble du secteur, pour permettre de poser les grands axes de la stratégie de développement du site. Les premières réflexions portent sur un site urbain, avec une densification importante, vivant 24h sur 24h, où différents publics se relaient au fil de la journée, ouvert à différents types d'activités.

Le concept énergétique, défini pour le site, est mis en œuvre, par le biais d'un contracting énergie.

Cette stratégie de développement s'accompagnera d'une stratégie de communication adéquate, avec l'élaboration d'une identité visuelle propre à *La Maillarde*. L'objectif est ainsi de promouvoir et de profiler le site avec ses particularités propres ainsi que de pouvoir faire adhérer la population et les autorités de la région au concept de développement.

En parallèle, l'ECPF assure la gestion quotidienne du site ainsi que les liens et interactions avec les différentes entreprises déjà installées et à venir à Romont.

4. Pré-aux-Moines, SI de Marly

La valorisation du site *Pré-aux-Moines*, à Marly, est conditionnée à la réalisation de la liaison routière Marly-Matran. Ce dernier projet prendra certes encore du temps avant de se concrétiser, ce qui n'empêche pas de lancer tout de suite de premières réflexions sur le développement de *Pré-aux-Moines*, pour bénéficier d'une stratégie prête à être mise en œuvre le moment venu.

Cette stratégie de développement devra promouvoir le potentiel du site et viser, à long terme, la rentabilité financière du site. Elle sera également conçue pour amener de la valeur ajoutée dans l'Agglomération de Fribourg, sans concurrencer, mais en complétant les développements déjà en cours dans la région (MIC). Dans ce cadre, la réalisation d'un MEP et d'un PAD est envisagée.

IV Organisation financière

1. Fonctionnement de l'ECPF et exploitations des sites

Le fonctionnement de l'ECPF et l'exploitation des sites dont il assure la gestion sont en premier lieu financés par ses propres revenus et ceux de ses sites.

Le Fonds PFA sert à couvrir les excédents de charge (frais de fonctionnement de l'ECPF et d'exploitation des sites), en tenant compte des revenus des sites, à compter du 1^{er} janvier 2022 et jusqu'à l'équilibre financier annoncé pour 2029.

2. Prélèvements – investissements

Les besoins en investissements pour des projets gérés par l'ECPF sont, de manière générale, financés grâce aux ressources du Fonds de politique foncière active (Fonds PFA).

Si des projets d'investissement pour l'acquisition de nouveaux terrains, pour la mise en valeur des sites gérés par l'ECPF ou pour la réalisation de bâtiments dont l'ECPF est Maître d'ouvrage, sont lancés, l'Etablissement présente au Conseil d'Etat une demande de crédit dûment motivée et accompagnée d'un plan financier ainsi que d'une stratégie de financement.

Une fois approuvé par l'autorité compétente, le crédit est géré directement par l'ECPF. L'ECPF présente au Conseil d'Etat, dans son rapport d'activités, un état de la situation financière de chacun des projets.

Les moyens financiers prévus par le crédit d'engagement d'un montant de 21,7 millions de francs, validé par le Grand Conseil le 20 août 2020 (Message 2020-DEE-11), en vue des investissements sur les bâtiments 1710, 1715, 1720, 1741 et 1742 du site industriel *AgriCo* sont mis à disposition de l'ECPF sur la base d'un plan de paiement à convenir avec l'Administration des finances.

Cet apport en faveur de l'ECPF sera comptabilisé selon le même principe applicable au transfert des immeubles propriété de l'Etat (cf infra, chapitre V, point 1).

3. Ressources – ventes

Les produits de la vente de terrains transférés sont reversés dans le Fonds PFA, la plus-value générée par l'ECPF demeure dans les comptes de l'ECPF. Il en va de même de la plus-value générée par les travaux de valorisation réalisés par l'ECPF.

En ce qui concerne le projet Micarna, le produit de la vente sera versé au fonds PFA dès lors que le terrain est resté propriété de l'Etat.

4. Budgets d'exploitation

Les budgets de fonctionnement et d'exploitation sont gérés par l'ECPF.

Les budgets d'exploitation et les comptes des différents sites sont établis individuellement. Les coûts globaux, notamment liés aux prestations fournies par l'ECPF en faveur des sites, s'ils ne peuvent pas être distingués par site, sont répartis entre eux selon une clé de répartition.

Le Conseil d'Etat prend acte annuellement des comptes de l'ECPF.

5. Financements complémentaires

Au vu de l'état du Fonds PFA et en corrélation avec l'art. 30 al. 1 LPFA, il n'est pas prévu de sources de financement complémentaires, auprès de banques ou d'autres entités privées durant la période du présent mandat.

6. Rémunération

L'ECPF ne rémunère pas les moyens financiers mis à disposition par l'Etat durant la période du présent mandat. Une rémunération sera fixée à partir du moment où l'ECPF atteindra son seuil de rentabilité, mais au plus tard dès 2032.

V Transfert et dotation

1. Transfert des immeubles propriétés de l'Etat

L'Etat cède à l'ECPF, le 1^{er} juillet 2022, la propriété des immeubles acquis dans un objectif de politique foncière active et qui sont libres d'engagement, à savoir :

- 1) *SI AgriCo* : articles 213, 333, 339, 344 et 345 de la commune de St-Aubin et 3027 de la commune d'Avenches, conformément au décret du 23 mars 2017 relatif à l'acquisition des immeubles de la société Elanco, en y retranchant toutefois l'immeuble promis à Micarna ;
- 2) *SI La Maillarde* : articles 767 et 785 de la commune de Romont, conformément au décret du 4 novembre 2016 relatif à l'acquisition des immeubles articles 767 et 785 de la commune de Romont – site Tetra Pak ; ainsi que l'article 2179 de la commune de Romont,
- 3) *Pré-aux-Moines* : articles 1252, 1254, 1255 et 1256 de la commune de Marly, conformément au décret du 23 mars 2017 relatif à l'acquisition des immeubles de la société Elanco,

Pour le transfert, il est tenu compte de la valeur d'achat par l'Etat. Il fera l'objet d'actes notariés séparés (FR et VD).

Le montant correspondant, calculé au prix de revient des sites pour l'Etat et qui représente au total 37'000'299 francs, est porté au bilan de l'ECPF.

2. Dotations en capital

Le transfert de propriété des immeubles est accompagné d'une dotation en capital initiale de 2 millions de francs (art. 47 LPFA) effective au 1^{er} janvier 2022.

Une dotation en capital complémentaire de 6 millions de francs est libérée pour couvrir les frais de fonctionnement de l'ECPF et d'exploitation des sites jusqu'à rentabilité de l'Etablissement, sous réserve de la décision du Grand Conseil. Le versement des fonds s'opérera en accord avec l'Administration des finances, selon les besoins de l'ECPF.

Ces dotations sont prélevées dans le Fonds PFA. Elles figurent au bilan de l'ECPF et sont gérées par lui-même.

VI Devoir d'information de l'ECPF

1. Rapport de gestion

Dans son rapport de gestion annuel (art. 38 al. 1 let a), l'Etablissement informe le Conseil d'Etat notamment des éléments suivants :

- > les budgets de l'Etablissement ainsi que de chacun des sites ;
- > les comptes audités de l'Etablissement ainsi que de chacun des sites ;
- > le plan financier ajusté ;
- > l'état de dotation du personnel de l'ECPF ;
- > toute autre information susceptible d'impacter significativement les perspectives financières et/ou le bon fonctionnement de l'Etablissement.

L'ECPF met à disposition des services de l'Etat compétents les informations utiles concernant les conditions de traitement afférant à son personnel ainsi que toutes informations que ces derniers estiment nécessaires dans l'exercice de leur mission de contrôle quant à l'utilisation des moyens financiers mis à disposition de l'ECPF par l'Etat.

Six mois avant la fin de validité du présent mandat, il établit à l'intention du Conseil d'Etat le prochain projet de mandat de prestation.

Dans un délai de trois mois à compter de l'échéance du mandat, il établit à l'intention du Conseil d'Etat, un rapport de gestion portant sur la période d'exécution du présent mandat.

2. Surveillance

Au demeurant s'appliquent les articles 18, 39 et 46 LPFA ainsi que le règlement d'organisation.

VII Annexes

Les stratégies (18.05.2021) et plans financier (31.05.21) de l'ECPF et des sites *AgriCo*, *La Maillarde*, *Pré-aux-Moines* sont annexées au présent mandat. Ils sont des éléments constitutifs de celui-ci.

VIII Signatures

Le présent mandat est établi et signé en deux exemplaires, à Fribourg, le 21 décembre 2021

Pour le Conseil d'Etat :

Le Président



Jean-François Steiert



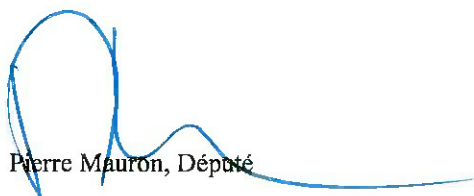
La Vice-chancelière



Sophie Perrier

Pour l'Etablissement cantonal de promotion foncière :

Le Vice-président du Conseil d'administration



Pierre Mauron, Député

Le Directeur



Giancarlo Perotto