

**N° 26 bis**

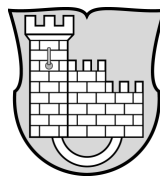
---

**2011 - 2016**

**Message du Conseil communal au Conseil général**

**Création de la société anonyme  
Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA)**

(du 3 septembre 2013)



**VILLE DE FRIBOURG**

## Table des matières

1	Bluefactory, quartier d'innovation.....	2
2	Choix de la structure juridique.....	2
2.1	L'établissement de droit public autonome .....	2
2.2	La corporation de droit public.....	3
2.3	La fondation de droit public.....	3
2.4	La société anonyme.....	4
3	Financement.....	4
4	Plan financier.....	5
5	Planification et mise en œuvre du nouveau quartier.....	6
5.1	Bases légales à constituer (Plan d'Affectation Cantonal - PAC).....	6
5.2	Contenu et mise en œuvre du futur quartier d'innovation .....	6
5.3	La mise sur pied d'une nouvelle commission pluridisciplinaire et paritaire (groupe d'accompagnement) .....	7
6	Vision culturelle Bluefactory.....	8
7	Réponses à diverses questions .....	9
	Antworten auf verschiedene Fragen.....	15

# **MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL**

---

**( du 3 septembre 2013 )**

## **26<sup>bis</sup> - 2011 - 2016 : Création de la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA)**

---

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message 26bis accompagnant le projet d'arrêté relatif à la création de la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA par l'acquisition, par la Ville de Fribourg, de 12'500 actions de Fr. 1'000,-- représentant le 50 % du capital-actions de la société. Cette transaction s'effectuera au moyen de l'apport en nature des immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg – site Cardinal – dont la Ville de Fribourg détient la moitié en société simple avec l'Etat de Fribourg, ainsi que les frais d'étude engagés pour la mise en valeur des immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg au moment de la création de la société.

Un contrat d'apport en nature déterminera précisément au moment de la création de la société le montant de l'apport en nature. Le solde représentant la différence entre Fr. 12'500'000,-- et le montant de l'apport en nature, sera libéré en espèces.

Ce message est complémentaire au message n° 26 du 28 mai 2013. Les principes fondamentaux liés à la création de la société anonyme sont déjà développés dans le message précité. Ce message 26 bis abordera des questions spécifiques posées lors de la commission financière du 10 juin dernier ainsi que du Conseil général du 26 juin dernier.

## 1 Bluefactory, quartier d'innovation

Pour rappel, le quartier d'innovation Bluefactory est conçu de manière à intégrer différentes activités :

- a) Un projet d'infrastructure immobilière. Le concours d'urbanisme a été lancé en septembre 2012. Le lauréat est maintenant connu.
- b) Des projets de plateformes technologiques, constituant les noyaux de compétences et de centres d'intérêt du parc Bluefactory. Différents projets sont d'ores et déjà identifiés, dont leur communication a débuté courant de ce premier semestre 2013.
- c) Des entreprises vont choisir de s'installer sur le parc parce qu'il est attractif pour le développement de leurs activités et le rayonnement national voire international qu'il leur offrira. Ce processus est continu et implique des efforts de marketing et de promotion du parc. Il nécessite cependant la disposition de locaux dans un délai raisonnable.
- d) Des projets relatifs au lieu de vie, de type socioculturel ou artistique, trouveront leur place sur le site, conformément aux ambitions d'intégration urbaine et sociétale. Il est également prévu de proposer sur le marché des appartements locatifs.

La dénomination de "quartier d'innovation" fait ainsi référence à un quartier, un lieu de vie par excellence, mettant en exergue l'innovation dans tous les sens du terme.

## 2 Choix de la structure juridique

Comme indiqué au point 5 du message n° 26, le groupe "structure juridique et financière" s'est adjoint les compétences de la fiduciaire "Ernst & Young" pour disposer d'un avis expert sur les différentes formes juridiques possibles. Ce rapport est mis en annexe de ce message. Le mandat fixé à la fiduciaire était de proposer une structure juridique pour la mise en valeur du site Cardinal par la construction et l'exploitation du parc technologique et d'innovation de Fribourg. Cette structure doit être flexible pour permettre une évolution du but, la participation éventuelle de privés, la possibilité de créer des surfaces commerciales (logement, hôtel, restaurant, etc.).

En résumé, les différents types de formes juridiques en droit suisse décrites dans le rapport précité sont les suivantes :

### 2.1 L'établissement de droit public autonome

*"On constate ainsi que cette forme d'entité juridique est une structure rigide et dont la conception est quelque peu "ancienne" nécessitant notamment une importante intervention étatique et qui n'offre à priori aucun attrait ou intérêt pour les personnes privées (investisseurs, etc.) Ce type d'entité ne permettrait ainsi pas de faire participer des investisseurs privés pour ainsi contribuer au développement de l'entité".*

Pour le Conseil communal, ce type d'entité juridique ne dispose pas de la personnalité juridique et ne pourrait ainsi pas apparaître dans le patrimoine financier de la Ville de Fribourg. En outre, cela entraînerait une obligation d'amortissement de la société de l'ordre de 15% par année, soit une augmentation des charges de fonctionnement de Fr. 1'875'000,-- par année.

## **2.2 La corporation de droit public**

*"En l'espèce, cette forme juridique présente certes des avantages par rapport aux établissements de droit public autonomes, cependant la structure et l'objectif du parc technologique ne semblent pas être en harmonie avec ce type de structure car il s'agit non seulement d'attirer des investisseurs mais également d'inclure des personnes du secteur privé (autres sociétés, etc.) au sein du domaine d'activité du quartier d'innovation.*

*Par conséquent, cette structure semble trop rigide car étroitement liée à l'Etat et ne permet pas de faire participer de manière étendue les personnes privées (physiques ou morales) à l'activité au sens large de la corporation de droit public".*

Pour le Conseil communal, en fonction des conclusions de la fiduciaire, cette structure demanderait, pour être en phase avec les corporations réelles actuelles, d'être une société anonyme de droit public, comme Swisscom, les CFF ou la Poste. Cependant, comme présenté par la fiduciaire, cette société anonyme de droit public est plus rigide qu'une société anonyme traditionnelle et n'assure pas la possibilité d'avoir la participation de personnes privées physiques ou morales en son sein.

## **2.3 La fondation de droit public**

*"Compte tenu de l'absence de possibilités d'effectuer aisément de modifications et d'apporter des évolutions à la forme juridique face aux éventuels changements, cette forme juridique peut sembler un peu désuète et rigide voire mal adaptée aux exigences de l'économie de marché actuel.*

*Par ailleurs, la fondation n'ayant pas de parts sociales, la venue d'investisseurs tiers émanant du secteur privé au sein de la fondation serait difficile voire impossible".*

Pour le Conseil communal, à l'instar de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement, cette entité devrait figurer dans le patrimoine administratif de la Ville. De ce fait, cela entraînerait une obligation d'amortissement de la société de l'ordre de 15% par année, soit une augmentation des charges de fonctionnement de Fr. 1'875'000,-- par année.

## 2.4 La société anonyme

Dans le but de comparer les différentes formes juridiques, les éléments développés dans le message n° 26 concernant ce type de société sont repris ci-dessous.

Le choix s'est arrêté sur la forme d'une société anonyme pour les principales raisons suivantes :

- les actionnaires n'ont qu'un devoir de contribution restreint et seul le patrimoine de la société répond de ses dettes. Il y a ainsi une limitation des risques ;
- l'aspect important de la société anonyme est le capital-actions et non les actionnaires ;
- la part de chaque actionnaire de la société anonyme peut être (si besoin) incorporée dans un papier-valeur. Ce processus facilite ensuite la transmission ;
- la mise en œuvre d'une convention d'actionnaires est usuelle dans une SA. Elle définit contractuellement le comportement que doivent adopter et respecter les actionnaires lors de l'exercice de leurs droits.

La conclusion de cette étude est la suivante :

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

Pour le Conseil communal, ce type de société permet la souplesse recherchée à moyen et long terme et, au niveau comptable, d'inscrire cette société dans le patrimoine financier de la commune. Cela n'implique plus de devoir amortir le capital et cela ne charge pas les comptes de fonctionnement futur de la commune.

## 3 Financement

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

En outre, l'option de droit de superficie impliquerait de la part de la Ville de Fribourg l'injection de liquidités supplémentaires pour la création de la société anonyme. En effet, le capital-actions, ne pouvant plus être couvert par la conversion des terrains en actions, il faudrait mobiliser d'autres fonds pour créer la société et ainsi bloquer des liquidités qui sont actuellement indispensables pour d'autres investissements.

Dans cette optique, le Conseil communal a privilégié la conversion de la valeur du terrain en capital-actions.

## 4 Plan financier

Dans le cadre du groupe "structure juridique et financière", un plan financier (remis en annexe) a été élaboré dans le courant du mois de juin 2013. Il permet de présenter le projet à des banques prêtes à financer l'entier du projet, dès la création de la SA, incluant l'obtention des permis de construire. Les principes de base sont les suivants :

Le plan financier actuel est basé sur un investissement d'environ 50 millions qui permet la réalisation des :

- phase 0, consistant en la rénovation du bâtiment actuel sis à l'entrée du parc. L'objectif de cette phase est de fournir dans les meilleurs délais des locaux pour que les premières plateformes technologiques puissent démarrer rapidement leur activité. Elle permet également la présence d'un certain nombre de startups, facilement déplaçables, ultérieurement, dans les nouveaux locaux. Environ 3'000 m<sup>2</sup> seront utilisables dans ce bâtiment après rénovation.
- phase 1, qui doit fournir suffisamment de locaux pour atteindre un point d'équilibre financier pour la structure BFF SA. Environ 10'000 m<sup>2</sup> de surface louée sont nécessaires pour atteindre cet objectif. Il s'agit de construire de nouveaux bâtiments en fonction d'un échelonnement des constructions à définir par les architectes.

Il montre principalement que le projet atteint un point d'équilibre avec la réalisation de la phase 1. Les phases suivantes relatives à la construction d'autres bâtiments, selon le projet lauréat du concours, permettront à BFF SA de devenir rentable.

L'évolution des cash-flows opérationnels selon les principes arrêtés ci-dessous, démontre que ceux-ci seront positifs dès 2017. L'évolution des liquidités, en tenant compte des remboursements de dettes dès 2014, démontre que le point le plus bas sera atteint en 2020 avec environ 1,7 million négatif, puis devrait remonter en fonction des résultats de l'entreprise (voir graphique courbe rouge).

## **5 Planification et mise en œuvre du nouveau quartier**

Pour rappel, un groupe de travail a été constitué par le Conseil communal le 10 septembre 2012, afin de permettre à la Ville de renforcer sa position au sein du CoPil et de nouer des relations entre les thèmes de l'innovation et de l'esprit d'entreprendre générés par le projet BlueFactory et celui de la création artistique et culturelle.

Ce chapitre traitera ci-après 3 aspects du projet à ce stade du processus, en particulier l'élaboration des bases légales à venir, le contenu du quartier BlueFactory et les moyens de mise en œuvre à adopter par la nomination d'une commission pluridisciplinaire et paritaire ad hoc.

### **5.1 Bases légales à constituer (Plan d'Affectation Cantonal - PAC)**

Le concours d'urbanisme ayant été jugé, les prochaines étapes liées à la planification consistent désormais à élaborer un masterplan, étant précisé qu'il s'agit, dans les faits, de développer le concept du bureau lauréat pour obtenir un projet urbain consolidé.

Ce travail indispensable, dont l'objectif principal consistera à vérifier un certain nombre d'hypothèses en matière d'urbanisme et de mobilité,, devra ensuite être adapté et formalisé en vue d'obtenir, au terme des procédures, un Plan d'Affectation Cantonal (PAC). Pour information, le PAC correspond à un plan d'aménagement de détail (PAD), si ce n'est qu'il est élaboré non pas par la Ville, mais par le Canton, sous la direction du SeCA.

Les enjeux liés à cette phase concernent en particulier 3 aspects :

- a. La qualité du concept urbain
- b. La réalisation des différentes étapes
- c. La mixité des fonctions: parc technologique, logements et autres activités.

Le montant du mandat confié au bureau lauréat du concours, qui s'élève à Fr. 130'000.00, sera financé dans le cadre du projet BlueFactory et n'imposera pas de coût supplémentaire par rapport au budget admis par le CoPil.

Le cahier des charges précise que les mandataires devront produire le masterplan d'ici fin mars 2014, afin de permettre la mise à l'enquête du PAC autant que possible en juin 2014.

### **5.2 Contenu et mise en œuvre du futur quartier d'innovation**

Si, dans un premier temps, il avait été envisagé de réaliser un parc technologique sur le site Cardinal, il est maintenant admis qu'il s'agira d'un quartier d'innovation.

Ce point étant désormais acquis, il conviendra donc, dans le cadre de l'élaboration du masterplan, de renforcer la notion de quartier et de compléter l'affectation technologique par les aspects suivants :

- a. Mixité des fonctions. Garantir la présence de logements, commerces, activités artistiques et culturelles, équipements publics (crèche, garderie, etc.) ;



- b. Aménagement de l'espace public. Réaliser des places urbaines et un parc paysager ;
- c. Connexion au contexte urbain. Tisser un réseau de mobilité et en particulier des connexions mobilité douce en direction de Pérolles, de la Gare, des Daillettes, du quartier de Beaumont notamment ;
- d. Réaffectation des anciennes structures bâties. Tirer profit du potentiel architectural des espaces qui ne sont pas appropriés pour des activités tertiaires et les destiner à des affectations culturelles ou artistiques. Le silo peut être cité à titre d'exemple.

En effet, la notion de quartier d'innovation ne saurait être atteinte si la totalité des aspects susmentionnés ne sont pas traités simultanément ou, tout au moins, de façon coordonnée.

En outre, comme la réalisation du quartier BlueFactory se fera par étapes successives (période de l'ordre de 15 à 25 ans), il s'agira d'identifier chacune des phases de croissance du quartier et de développer des séquences homogènes et cohérentes. En effet, la notion de quartier d'innovation s'applique non seulement pour le stade final, une fois l'ensemble du projet construit, mais il est également indispensable de réfléchir à chacune des étapes du projet en appliquant le principe de la mixité des fonctions et de la connexion du site à l'ensemble de la Ville, à chacune des phases de croissance. Faute de quoi, le site Cardinal risque d'être d'une part réduit à un secteur monofonctionnel, car strictement dévolu à des bureaux et autres surfaces administratives, et d'autre part, isolé du reste de la cité parce que l'aspect mobilité et la notion d'espace public auraient été délaissés, faute d'anticipation ou par manque de vision.

### **5.3 La mise sur pied d'une nouvelle commission pluridisciplinaire et paritaire (groupe d'accompagnement)**

Sur la base de ce qui précède, une réflexion a été engagée afin de mettre sur pied une nouvelle commission favorable à l'élaboration du Masterplan, notamment dans la forme admise au terme des négociations / discussions entre l'Etat et la Ville, celle d'un **Quartier d'innovation**.

- Cela sous-entend de travailler sur différents aspects: la mixité des fonctions, la mise en oeuvre du quartier (affectation, objets architecturaux), le traitement de l'espace public, la mobilité et l'étapisation sous la forme de séquences homogènes, en particulier.
- De plus, afin d'être cohérent avec ce qui précède, cela implique de constituer une structure adaptée pour accompagner le mandataire lors du développement du projet / Masterplan.

Cet accompagnement du mandataire dans le but de concevoir un quartier d'innovation multifonctionnel justifie de rassembler des compétences multiples. Les domaines suivants sont concernés: économie, finances, urbanisme et architecture, mobilité, arts et culture.

Le CoPil a ainsi tout récemment décidé de constituer une nouvelle commission pluridisciplinaire, qui rassemble tous les domaines susmentionnés et paritaire, afin d'assurer une équité et un équilibre entre les deux copropriétaires.

Ce groupe d'accompagnement dépendra du CoPil, dans un premier temps, puis du Conseil d'administration, une fois la nouvelle structure juridique mise en place. Il sera également libre d'activer, selon les objets à traiter, des sous-commissions thématiques; sont notamment concernés, les thèmes de : l'énergie, la communication, l'environnement, l'exploitation du site.

## 6 Vision culturelle Bluefactory

**Donner une âme à ce quartier. La culture, comme vecteur d'échanges, d'accessibilité et de rayonnement, répond à des besoins inhérents à la construction d'un quartier d'innovation.** Facteur de cohésion sociale, elle favorise le vivre ensemble et tend à développer une vision de société, élément essentiel de gouvernance. Son aspect transversal et sa capacité à réunir les interlocuteurs favorisera les échanges et les synergies entre les utilisateurs du site (travailleurs, citoyens, touristes, etc.). Elle permettra surtout d'entrer dans des bâtiments, de mettre en valeur le patrimoine architectural de l'ancienne brasserie, rappelant le citoyen au bon souvenir de sa Cardinal. La culture ambitionne également de participer au rayonnement de la Ville et du Canton. "Zero carbon", "création & innovation", voilà des visions fortes qui expriment la grande complémentarité entre la technologie et la culture. **Questions environnementales, nouveaux modes de consommation, nouvelles technologies – expérimentales, digitales – sont autant de thèmes sociétaux capitaux pour l'avenir.** Les traiter sous les angles scientifiques, technologiques, philosophiques et créatifs positionne Fribourg comme un centre de compétences de niveau international.

Les besoins du quartier d'innovation et les besoins en matière culturelle seront pris en compte dans les réflexions. La forme envisagée pour le contenu de type culturel est la même que pour le contenu technologique, à savoir deux axes :

**Une plateforme** : composée de différents partenaires mis côte à côte et oeuvrant dans le sens de la vision du site – zero carbon, création, innovation – elle génère un haut degré de compétences, participe à une grande émulation créative et, découlant, au rayonnement de blueFACTORY. Les partenaires envisagés devraient avoir des compétences en matière de recherche, qui participent au financement du projet, et des compétences dans la mise en application – compétences organisationnelles que peuvent amener les institutions culturelles. L'idée de synergies entre institutions culturelles et avec des entreprises technologiques est importante pour atteindre les objectifs d'innovation, d'excellence et de rayonnement attendus.

**Des entreprises culturelles** ou start-up : la plateforme devrait attirer des start-up culturelles. Les nouveaux modes de consommation culturelle ainsi que la conjoncture poussent à repenser le modèle économique de la culture, qui subit de profondes mutations. Pour pallier au manque de moyens financiers, les milieux artistiques développent une créativité qui les place souvent comme précurseurs. Cette créativité, combinée au savoir-faire de l'économie privée et aux synergies à tisser avec celle-ci,

pourrait positionner Fribourg comme centre de compétences en matière de modèles d'économie de la culture, agissant dans le sens de la vision du site, zero carbon, développement durable, création & innovation, nouvelles technologies.

## **7 Réponses à diverses questions**

### **Pourquoi un quartier d'innovation à Fribourg ?**

Le rachat du terrain de l'ancien site Cardinal par l'Etat et la Ville leur donne l'opportunité de réaffecter 53'000 mètres carrés situés au cœur de la capitale pour la dynamiser économiquement en attirant des entreprises à haute valeur ajoutée, pour participer à son rayonnement grâce une cette vitrine de l'innovation zero carbon, et pour offrir à sa population un modèle de développement environnemental auquel elle puisse s'identifier.

### **Pourquoi le nom de Bluefactory ?**

Le groupe d'experts mandatés a exclu les appellations utilisant le terme de "parc" (Parc technologique de Fribourg, Parc d'innovation-FR), puisque l'ambition est de réaliser un quartier de centre-ville connecté avec les autres quartiers. L'anglicisme résulte du besoin de positionner Fribourg au niveau international, "blue" pour la référence très tendance aux projets industriels qui intègrent la vision environnementale ("Blue-economy", "Blue-efficiency"... ) et "factory" pour la référence au passé, mais aussi, récemment, à des projets créatifs et innovants.

### **Pourquoi ne pas avoir conservé le nom Cardinal ?**

Les décisions ont été prises sur la recommandation des experts en communication qui ont souligné les points suivants :

- A court terme, la marque Cardinal bénéficie d'un capital sympathie, principalement dans le canton de Fribourg. Le nom est connu au-delà, mais sans image forte. Il n'y a aucun impact en dehors de la Suisse.
- Utiliser une marque existante représente un risque lié à la vie commerciale de cette marque. L'image positive peut devenir négative dans le futur.
- De manière plus générale, une marque doit être choisie avant tout pour son impact sur les clients, non pas pour sa perception par les propriétaires ou actionnaires.

### **Qu'y aura-t-il concrètement sur le site Bluefactory ?**

Les catégories de futurs occupants du site ont été définies dans la Charte de contenu.

- Les entreprises représentatives du quartier d'innovation : plateformes technologiques spécialisées (privée, publique ou mixte) et les entreprises (startups, antennes ou entreprises industrielles).
- Les entreprises spécialisées de services : sociétés de services administratifs ou collaboratifs, de services techniques, de conseils stratégiques aux startups.

- Les entreprises liées au "lieu de vie" du quartier d'innovation : magasins, commerces et services, lieux de restauration publics, espaces dédiés à la culture et à l'art, hôtels, appart-hôtels et logements.
- Infrastructures publiques et de mobilité.

Toutes devront répondre à des critères de création, d'innovation et d'excellence pour être acceptées sur le site.

### **Qu'est-ce qu'une plateforme technologique ?**

Une plateforme peut être une SA (Société anonyme) ou une structure à but non lucratif. Elle peut être soutenue, notamment en période de démarrage, par des moyens publics, mais doit avoir une part significative de financement privé. Elle se caractérise par :

- Une activité développant de nouvelles compétences technologiques fortement innovantes qui ne sont pas présentes jusqu'ici, de préférence sur le plan national ou au minimum sur le plan cantonal.
- Un rôle de noyau, d'aimant, voire même de multiplicateur pouvant générer ou servir l'activité d'autres sociétés.
- Sa contribution à l'image du parc, à son positionnement et à son rayonnement.

### **Pourquoi les plateformes technologiques ont-elles des noms si compliqués ?**

Bluefactory loue des locaux à des entreprises et n'a aucune influence sur le nom qu'elles choisissent.

### **Qu'est-ce que le Smart Living Lab ?**

Cette plateforme technologique est un projet conjoint de l'EPFL, de l'Ecole d'Ingénieurs et d'Architectes et de l'Université de Fribourg dont les chercheurs étudieront et développeront des produits et des solutions dans le domaine de l'habitat du futur, domaine dans lequel Fribourg dispose déjà de compétences fortes.

### **Qu'est-ce que le SICHH ?**

Autre plateforme technologique, le Swiss Integrative in Human Health est un projet de l'Université et de l'hôpital de Fribourg (HFR). Actif dans le domaine de la santé humaine, il offrira aux entreprises, aux scientifiques et aux cliniciens du matériel très sophistiqué ainsi que des compétences de pointe. Il débutera ses activités sur le site dès 2014.

### **Qu'en est-il de l'animation culturelle ?**

Dès qu'elles ont acquis le terrain, les collectivités publiques ont été soucieuses de son accessibilité. Un contenu qui serait uniquement composé d'entreprises empêcherait l'appropriation par le citoyen de ce quartier. L'animation culturelle permet au public de découvrir ou de redécouvrir des espaces, de vivre des moments forts. En 2012, il a pu assister à "Je suis à Cardinal", spectacle basé sur des récits d'anciens employés et à l'exposition "artposition", qui a amené un public extérieur au canton. L' "Opéra Louise" a marqué le printemps 2013, tandis que fri-son fêtera en grandes pompes ses 30 ans cet

hiver. Le Forum national de Région Capitale Suisse amènera également de nouveaux visiteurs à Fribourg.

### **Pourquoi donner la priorité aux projets technologiques et ne pas privilégier tout de suite les projets culturels et artistiques dans ce quartier ?**

La priorité est la mise en place d'un parc technologique et d'innovation. Des projets aux contenus forts et attractifs ont été sélectionnés ; une charte définit les critères de sélection qui s'appliqueront à tous les futurs occupants. Ces plateformes technologiques étant en place, d'autres projets pourront voir le jour, dans une proportion qui respecte la vision prioritaire de parc technologique. Cet équilibre est délicat et demande d'intégrer de manière progressive les projets artistiques et les projets liés à la vie du quartier, tels que des commerces, cafés et restaurants, dont la présence est planifiée pour la première phase de construction du projet.

### **Y-aura-t-il des logements sur le site?**

Le quartier se veut un quartier de vie comprenant des appartements ainsi que des possibilités d'hébergement de type appart-hôtels ou hôtels. Le contrat de vente des terrains au Canton et à la Ville fixe la proportion de surfaces pouvant être attribuées pour des appartements à un maximum de 40% sur la "zone de ville IV" du site (au maximum 14% du total).

Le Canton et la Ville resteront dans tous les cas de figure propriétaires des terrains et aucune parcelle ne sera revendue. Des quartiers de logements en plein centre-ville n'ont rien d'exceptionnel, le site en construction en face de Bluefactory (anciennement Boxal) sera d'ailleurs dans sa quasi-totalité consacré à des logements. Par contre, un parc d'innovation en plein centre-ville est unique et cet avantage compétitif doit être conservé.

### **Y-aura-t-il une crèche dans le quartier?**

Il est prévu que des centaines, voire à terme des milliers de personnes travaillent sur le site, aussi des services de type crèche sont prévus.

### **Quels espaces seront accessibles ?**

Les entreprises liées au lieu de vie ont pour dessein d'inviter la population à habiter le quartier, à se l'approprier. Qu'il s'agisse de magasins, commerces ou services, de lieux de restauration, d'espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques ou de logements, ils représentent des outils dévolus à l'échange, la rencontre. Le parc de verdure devrait permettre aux différents utilisateurs de se croiser, idéalement de se parler, des habitants aux scientifiques en passant par les touristes.

### **Que signifie le terme de "zero carbon" ?**

La notion de zéro carbone sur le site Bluefactory signifie que les locaux mis à disposition auront un bilan carbone neutre, voire positif. Les énergies renouvelables, solaire, géothermie et peut-être même géothermie profonde, biogaz ou encore biomasse, produites sur le site couvriront entièrement les besoins et le surplus temporaire de leur production pourra être mis à disposition de la population.

### **"Zero carbon" rêve ou réalité ?**

Fribourg a affiché son ambition de faire de ce quartier le premier parc "zero carbon". Le défi est important, mais il correspond à une réalité ; il est aujourd'hui possible de construire des bâtiments au bilan carbone neutre, voire positif. C'est l'ambition que se donne Bluefactory : fournir un environnement "zero carbon" à ses occupants et ensuite encourager et conseiller chacun d'entre eux pour leur permettre d'améliorer leur bilan carbone.

### **Qu'avez-vous prévu en matière de mobilité ?**

Le projet Bluefactory portera une attention particulière à l'aspect de la mobilité douce, afin d'être en conformité avec le concept énergétique "zero carbon". En outre, le projet offrira des infrastructures de stationnement conformes à la politique de stationnement de la Ville de Fribourg. Avec les nouvelles connections de mobilité douce réalisées dans le cadre de ce projet, le quartier Bluefactory sera harmonieusement intégré dans l'environnement urbanistique et le réseau des transports en commun du secteur Gare-Beaumont-Arsenaux-Plateau de Pérolles.

### **Que coûtera Bluefactory et comment le parc sera-t-il financé?**

Les terrains ont été achetés pour un montant de 25 millions de francs. Quant aux constructions, elles seront financées par des emprunts hypothécaires, dont les taux sont actuellement exceptionnellement bas. Les projets de contenus assumeront leur propre financement, structure et autonomie, que ce soit auprès des institutions officielles de la Ville et du Canton par le biais des outils disponibles, comme par exemple la NPR (Nouvelle Politique Régionale), ou par le biais de financements bancaires.

### **Quelles seront les retombées économiques pour la ville et le canton ?**

Fribourg a beaucoup de compétences et de savoir-faire, ainsi qu'un tissu académique élevé. Le parc permettra de mieux utiliser ces compétences, d'établir des connexions en Suisse et dans le monde et, donc, de développer l'image et la position de Fribourg dans des domaines en plein essor. Les plateformes technologiques attireront d'autres entreprises, qui viendront enrichir le tissu économique fribourgeois, stimuler la création de startups et favoriser globalement le développement. Le quartier d'innovation réunira des forces et des énergies qui existent déjà et deviendra une véritable vitrine du dynamisme et des compétences de Fribourg.

### **Quel sera le bénéfice pour la population et les jeunes ?**

Le parc créera des emplois hautement qualifiés et donnera donc aux jeunes fribourgeois de réelles perspectives pour rester et se développer à Fribourg, ce qui répond à une préoccupation très importante. Il amènera de nouvelles entreprises, de nouveaux habitants et fera souffler un vent de dynamisme sur Fribourg en lui donnant de surcroît une dimension internationale plus forte.

A terme, la zone de verdure qui sera créée sera une oasis en plein cœur de la ville, entre la gare et les quartiers environnants de Pérolles, la Fonderie et Beaumont. Par ailleurs, les activités culturelles et artistiques et les commerces donneront également à tout un chacun la possibilité d'accéder au site.

### **Combien y aura-t-il de places de travail créées sur le site?**

L'expérience permet à la Promotion économique d'estimer à 2'000 à 3'000 nouveaux postes créés à terme. A l'heure actuelle, une soixantaine de collaborateurs travaillent déjà sur le site.

### **Les start-ups ne paient pas d'impôts, quel intérêt d'en avoir sur le site ?**

Un site comme Bluefactory héberge différents types de sociétés et pas seulement des startups. Les startups, qui ne payent effectivement pas beaucoup d'impôts sur les personnes morales en phase de démarrage, permettent de localiser à Fribourg, de par le niveau des emplois qu'elles offrent, des contribuables avec de bons revenus. Les autres sociétés locataires seront des antennes d'entreprises technologiques, suisses ou étrangères, qui verseront des impôts au titre de personnes morales, en plus des impôts sur les personnes physiques. Cette dernière catégorie, loin d'être marginale, constituera une part significative des locataires du quartier. Ce phénomène est visible dans d'autres parcs: les sociétés étrangères cherchent volontiers à se localiser dans des sites à l'image particulière, ce qui jusqu'ici fait cruellement défaut dans le canton.

### **Quand les activités de Bluefactory commenceront-elles ?**

Bluefactory est en activité depuis septembre 2012, date à laquelle le bureau Bluefactory et Fri Up, avec sa vingtaine de startups, ont emménagé sur le site. Depuis, les demandes affluent et tous les locaux disponibles sont occupés. Des solutions de rénovation dans le bâtiment de tête sont à l'étude, afin de créer de nouveaux locaux. Dès la fin 2013-début 2014, certaines plateformes technologiques telles que le PST +, le SICHH et le Smart Living Lab devraient lancer leurs activités. Dès que le premier bâtiment sera construit, il sera entièrement occupé. Les travaux de construction se feront par phases pour limiter les risques financiers.

### **A quoi serviront tous ces millions donnés à l'EPFL?**

La présence de l'EPFL est un atout déterminant pour le parc et lui assure un positionnement fort sur la scène internationale. Le financement des 30 millions annoncés n'est pas destiné uniquement à des chaires de l'EPFL (qui en financera elle-même deux), mais pour moitié également à l'Ecole d'Ingénieurs et d'architectes et l'Université de Fribourg. Les chercheurs travailleront dans un domaine capital pour Fribourg : celui du bâtiment, dans le but de développer de nouvelles solutions dans le domaine de l'habitat intelligent.

### **Comment le parc est-il dirigé?**

Une organisation a été mise en place pour gérer le parc (organigramme sur [www.Bluefactory.ch](http://www.Bluefactory.ch)). Les décisions sont prises par le Comité de Pilotage Politique composé des Conseillers d'Etat Beat Vonlanthen et Maurice Ropraz, des Syndic et vice-Syndic Pierre-Alain Clément et Jean Bourgknecht. Elles sont validées par les organes politiques du Canton et de la Ville. Une fois la SA créée, c'est elle qui dirigera le parc.

**Si la SA faisait faillite ?**

En phase de démarrage, la SA fera inévitablement des pertes. Sans le transfert des terrains, elle deviendrait alors une structure fragile, dépendante en tout temps du soutien de ses actionnaires (Ville et Etat) qui s'exposeraient alors à devoir la recapitaliser dans le cas où le démarrage du parc devait s'avérer plus lent que prévu.

Le transfert des terrains sous forme de fonds propres permet au contraire de capitaliser fortement la société qui disposerait de terrains d'une valeur historique de 25 millions de francs. Elle pourrait absorber des retards importants dans le déploiement du projet sans devoir retourner auprès de ses actionnaires fondateurs. Même dans les pires scénarios, la perspective d'une faillite est quasi-nulle. En effet, la valeur sûre des terrains et des actifs immobiliers, particulièrement à cet endroit de la ville, offre une foule de possibilités de repli qui permettraient de protéger les actifs (investissement par des actionnaires minoritaires, conversion de locaux en logements, vente de logements, etc.). Même si ces scénarios sont très peu probables, ils permettent d'affirmer qu'une faillite pure et simple ne paraît pas envisageable.

**Pourquoi une charte, que dit-elle concrètement ?**

La charte est une ligne de conduite annexée à la Convention d'actionnaires que ces derniers – Ville et Canton – donneront à la Société Anonyme. Elle permet de formaliser le consensus politique et de laisser ensuite les professionnels diriger la SA, en leur donnant pour contrainte de ne pas chercher à remplir le site le plus vite possible avec des entreprises ne correspondant pas aux critères d'innovation, de créativité et d'excellence souhaités. La SA jouera un rôle central et déterminera le profil des entreprises du site, ce que Bluefactory leur offrira, ainsi que les ratios d'utilisation entre les plateformes, les entreprises, les activités annexes: commerces, restauration, culture, logements, etc.

**Un concours d'idées a eu lieu début 2012, qu'est-il advenu des projets présentés ?**

150 idées ont été proposées lors de ce concours. Toutes ne sont bien évidemment pas réalisables, mais il est remarquable de savoir que toutes les plateformes technologiques qui seront présentes sur le site sont directement issues du concours. Elles ont ensuite évolué, trouvé les financements nécessaires à leur réalisation, et attendent désormais de pouvoir commencer leurs activités.



## Antworten auf verschiedene Fragen

### Warum ein Innovationsquartier in Freiburg?

Der Rückkauf des alten Cardinal-Geländes durch Kanton und Stadt gibt diesen die Möglichkeit, 53'000 Quadratmeter im Herzen der Kantonshauptstadt einer neuen Bestimmung zuzuweisen, um diese wirtschaftlich zu beleben, indem Unternehmen mit hoher Wertschöpfung angezogen werden. Gleichzeitig bietet dies die Gelegenheit, sich an der Ausstrahlung eines CO<sub>2</sub>-freien Innovationsschaufensters zu beteiligen und der Bevölkerung ein Modell umweltfreundlicher Entwicklung zu bieten, mit dem sie sich identifizieren kann.

### Warum der Name Bluefactory ?

Eine entsprechend beauftragte Expertengruppe hat Bezeichnungen, die den Begriff "Park" (Technologiepark Freiburg, Innovationspark-FR) verwenden, ausgeschlossen. Die Zielsetzung bestehe nämlich darin, im Stadtzentrum ein Quartier aufzubauen, das mit den anderen Quartieren verbunden ist. Der Anglizismus ergibt sich aus der Notwendigkeit, Freiburg auf internationaler Ebene zu positionieren. "Blue" ist dabei ein neuer Begriff, der in Verbindung mit ökologischen Industrieprojekten steht ("Blue-economy", "Blue-efficiency"... ) und "factory" stellt den Bezug zur Vergangenheit her, steht aber auch in Verbindung mit neuen kreativen und innovativen Projekten.

### Warum wurde der Name Cardinal nicht beibehalten ?

Der Entscheid wurde auf Empfehlung von Kommunikationsexperten getroffen, welche die folgenden Punkte hervorgehoben haben:

- Kurzfristig profitiert die Marke Cardinal von einem gewissen Sympathiekapital, hauptsächlich im Kanton Freiburg. Ausserhalb des Kantons ist der Name bekannt, hat aber kein starkes Image und ausserhalb der Schweiz hat er keine Wirkung .
- Die Nutzung einer bestehenden Marke stellt ein Risiko aufgrund des Lebenszyklus dieser Handelsmarke dar. Das positive Bild kann sich in Zukunft in ein negatives verwandeln.
- Ganz allgemein muss eine Marke vor allem aufgrund ihres Einflusses auf die Kunden gewählt werden und nicht aufgrund der Wahrnehmung durch die Besitzer oder Aktionäre.

### Was wird es konkret auf dem Bluefactory-Gelände geben ?

Im Leitbild wurden die Kategorien der künftigen Nutzer des Geländes definiert :

- Unternehmen, die für das Innovationsquartier charakteristisch sind : spezialisierte Technologieplattformen (private, öffentliche und gemischte) und Unternehmen (Star-ups, Zweigstellen und Industrieunternehmen).
- Spezialisierte Dienstleistungsunternehmen: Dienstleistungen für Verwaltungs-aufgaben und Zusammenarbeit, technische Dienstleistungen und strategische Beratung für Start-ups.
- Unternehmen, die dem "Quartierleben" gewidmet sind : Läden, Geschäfte und Dienstleistungen, Gaststätten, Kultur- und Kunststätten, Hotels, Aparthotels und Wohnungen.

- Öffentliche Infrastrukturen und Mobilität.

Um sich auf dem Gelände niederlassen zu können, müssen alle die Anforderungen an die Kreativität und die Innovation erfüllen sowie Spitzenleistungen erbringen.

### **Was ist eine Technologieplattform?**

Eine Plattform kann eine AG (Aktiengesellschaft) oder eine nicht gewinnorientierte Organisation sein. Sie kann insbesondere in der Startphase in den Genuss von öffentlichen Mitteln kommen, muss aber grösstenteils privat finanziert sein. Sie zeichnet sich aus durch:

- Eine Tätigkeit, die neue, hochinnovative Kompetenzen entwickelt, die bisher auf nationaler oder zumindest kantonaler Ebene nicht vorhanden waren.
- Ihre Rolle als Kompetenzzentrum, als Magnet, wenn nicht gar als Multiplikator, der seinerseits Tätigkeiten weiterer Firmen generiert oder unterstützt.
- Ihren Beitrag ans Image des Technologieparks, an seine Positionierung und seine Ausstrahlung.

### **Warum haben Technologieplattformen so komplizierte Namen?**

Bluefactory vermietet Räumlichkeiten an Unternehmen und hat keinen Einfluss auf den Namen, den diese für sich wählen.

### **Was ist das Smart Living Lab ?**

Diese Technologieplattform ist ein gemeinsames Projekt der ETH Lausanne, der Hochschule für Technik und Architektur und der Universität Freiburg, deren Forscher Produkte und Lösungen im Bereich des Wohnens der Zukunft prüfen und entwickeln werden. In diesem Bereich verfügt Freiburg bereits über hohe Kompetenzen.

### **Was ist das SICHH ?**

Das Swiss Integrative Center in Human Health, eine weitere Technologieplattform, ist ein Projekt der Universität und des Freiburger Spitals (HFR). Es ist im Bereich der Gesundheit tätig und wird den Unternehmen, Forschern und Klinikern hochspezialisiertes Fachwissen und modernste Ausrüstung zur Verfügung stellen. Es wird seine Tätigkeit auf dem Gelände im Jahr 2014 aufnehmen.

### **Wie steht es mit der kulturellen Animation?**

Seit die öffentlichen Körperschaften dieses Gelände erworben haben, waren sie um den Zugang zu dieser Örtlichkeit besorgt. Wenn dies lediglich ein Standort für Unternehmen wäre, hätte der Bürger Mühe, sich mit diesem Quartier zu identifizieren. Kulturelle Animation erlaubt es dem Publikum, diese Stätte immer wieder neu zu entdecken und starke Momente zu erleben. 2012 wurde das Theaterstück "Je suis à Cardinal /Cardinal mein Leben" aufgeführt, das auf Berichten von ehemaligen Angestellten basiert. Die Ausstellung "artposition" zog auch Publikum von ausserhalb des Kantons an. Die "Opéra Louise" hat das Programm im Frühjahr 2013 geprägt, während Fri-son im kommenden Winter ein grosses Konzert zum 30-Jahr-Jubiläum durchführen

wird. Das nationale Forum der Hauptstadtregion Schweiz wird ebenfalls neue Besucher nach Freiburg bringen.

**Warum soll in diesem Quartier nur den Technologieprojekten Vorrang gegeben werden und nicht von Anfang an auch den kulturellen und künstlerischen Projekten?**

Priorität hat die Einrichtung eines Technologie- und Innovationsparks. Projekte mit starken und attraktiven inhaltlichen Projekten wurden ausgewählt; ein Leitbild definiert die Auswahlkriterien, die für alle künftigen Mieter gelten. Da nun die Technologieplattformen stehen, können weitere Projekte entstehen. Sie müssen aber die vorrangige Vision eines Technologieparks respektieren. Dieses Gleichgewicht ist heikel und verlangt, dass künstlerische Projekte und solche, die mit dem Quartierleben verbunden sind wie Geschäfte, Cafés und Restaurants, schrittweise integriert werden. Solche Projekte werden übrigens bereits auch in der ersten Bauphase des Projektes berücksichtigt.

**Wird es auf dem Gelände Wohnungen geben?**

In diesem Quartier soll man leben können. Es wird somit auch Wohnungen und Beherbergungsmöglichkeiten wie Aparthotels und Hotels geben. Der Verkaufsvertrag des Geländes an den Kanton und die Stadt legt den Wohnungsanteil auf maximal 40% auf der "Stadtzone IV" des Standortes fest (höchstens 14% der bebauten Fläche).

In jedem Fall bleiben Kanton und Stadt Eigentümer des Terrains und es wird keine Parzelle wiederverkauft. Wohnquartiere im Stadtzentrum sind nichts Ungewöhnliches. Das sich im Bau befindliche Gelände gegenüber der Bluefactory (früher Boxal) wird übrigens fast ganz für Wohnungen genutzt. Ein Innovationspark im Stadtzentrum ist dagegen einzigartig. Deshalb ist es wichtig, diesen Wettbewerbsvorteil zu behalten.

**Wird es im Quartier eine Krippe geben?**

Es ist vorgesehen, dass mit der Zeit hunderte, wenn nicht tausende Personen an diesem Standort arbeiten werden. Deshalb sind auch Dienstleistungen von der Art einer Krippe vorgesehen.

**Welche Flächen werden zugänglich sein ?**

Die Unternehmen, die mit diesem Lebensraum verbunden sind, haben die Absicht, die Bevölkerung einzuladen, in diesem Quartier zu wohnen und hier heimisch zu werden. Ob Läden, Geschäfte oder Dienstleistungsangebote, Örtlichkeiten für kulturelle und künstlerische Tätigkeiten oder Wohnungen : sie alle sind Werkzeuge, die der Begegnung und dem Austausch dienen. Ein Grünpark dürfte es den verschiedenen Benützern, seien es Bewohner, Wissenschaftler oder Touristen, erlauben, sich zu begegnen und hoffentlich, miteinander zu reden.

**Was bedeutet der Begriff "CO2-Neutralität" ?**

Die CO2-Neutralität auf dem Bluefactory-Gelände bedeutet, dass die zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten eine neutrale, wenn nicht gar positive CO2-Bilanz aufweisen. Der Energiebedarf wird durch vor Ort erzeugte erneuerbare Energien gedeckt. Dazu gehören Sonnenenergie, Geothermie, vielleicht sogar tiefe Geothermie, Biogas und Biomasse. Vorübergehende Produktionsüberschüsse können den Freiburger Haushalten zur Verfügung gestellt werden.

### **"CO2-Neutralität" : Traum oder Wirklichkeit ?**

Freiburg will aus dem Quartier den ersten CO2-neutralen Technologiepark errichten und hat sich damit ein ehrgeiziges Ziel gesetzt. Dies ist zwar anspruchsvoll, aber durchaus realistisch; es ist heute möglich, Gebäude mit neutraler, wenn nicht gar positiver CO2-Bilanz zu bauen. Dies ist das Ziel von Bluefactory: Ihren Mietern eine CO2-neutrale Umgebung bieten und sie über ein Beratungsangebot dazu ermutigen, ihre CO2-Bilanz zu verbessern.

### **Was ist in Bezug auf Mobilität vorgesehen?**

Das Bluefactory-Projekt wird dem Aspekt "sanfte Mobilität" eine besondere Beachtung schenken, um dem Energiekonzept "CO2-Neutralität" zu entsprechen. Das Projekt wird zudem Parkinfrastrukturen anbieten, die der Parkpolitik der Stadt Freiburg entsprechen. Mit den neuen Anschlüssen der sanften Mobilität, die im Rahmen des Projektes realisiert werden, wird das Quartier Bluefactory harmonisch in das städtische Umfeld und in das Netz des öffentlichen Verkehrs des Sektors Bahnhof-Beaumont-Zeughaus-Pérolles-Ebene integriert sein.

### **Was wird Bluefactory kosten und wie wird der Park finanziert?**

Die Liegenschaften wurden zu einem Betrag von 25 Millionen Franken erworben. Die Bauten werden über Hypothekarkredite finanziert, deren Zinsen zurzeit aussergewöhnlich niedrig sind. Die inhaltlichen Projekte werden ihre Finanzierung, Struktur und Autonomie selber sicherstellen, sei dies über die verfügbaren Instrumente der Stadt und des Kantons wie etwa die NRP (Neue Regionalpolitik) oder über Bankkredite.

### **Welches werden die wirtschaftlichen Auswirkungen für Stadt und Kanton sein?**

Freiburg hat viel Wissen und Know-how sowie ein starkes akademisches Netzwerk. Der Technologiepark wird es erlauben, diese Kompetenzen besser zu nutzen, Kontakte in der ganzen Schweiz und über die Landesgrenzen hinaus zu knüpfen und das Image und die Position Freiburgs in Bereichen zu festigen, die im Trend liegen. Die Technologieplattformen werden weitere Unternehmen anziehen und so das Freiburger Wirtschaftsnetz bereichern, die Gründung von Start-ups stimulieren und allgemein die Entwicklung fördern. Das Innovationsquartier wird die vorhandenen Kräfte bündeln und als Aushängeschild für die Dynamik und die Kompetenzen Freiburgs dienen.

### **Welches ist der Nutzen für die Bevölkerung und die Jugend?**

Der Park wird hochqualifizierte Arbeitsplätze schaffen und den jungen Freiburgerinnen und Freiburgern folglich interessante berufliche Perspektiven öffnen, damit sie im Kanton bleiben, was ein wichtiges Anliegen ist. Der Park wird neue Unternehmen und neue Einwohnerinnen und Einwohner anziehen. Er wird Freiburg frische Dynamik verleihen und dazu noch eine stärkere internationale Dimension.

Langfristig wird die Grünanlage, die geschaffen wird, eine Oase im Stadtzentrum zwischen dem Bahnhof und den umliegenden Quartieren (Pérolles, Giesserei, Beaumont) sein. Auch die Läden sowie die kulturellen und künstlerischen Aktivitäten werden der Bevölkerung die Gelegenheit geben, das Gelände zu benutzen.

### **Wie viele Arbeitsplätze wird es auf dem Gelände geben?**

Aus ihrer Erfahrung schätzt die Wirtschaftsförderung, dass langfristig etwa 2'000 bis 3'000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Heute arbeiten rund sechzig Personen auf dem Gelände.

### **Die Start-ups zahlen keine Steuern. Worin besteht das Interesse, Start-ups auf dem Gelände zu haben?**

Ein Standort wie Bluefactory beherbergt verschiedene Arten von Gesellschaften und nicht nur Start-ups. Die Start-ups, die während der Anlaufphase effektiv keine hohen Steuern als juristische Personen bezahlen, tragen aufgrund des Niveaus der Arbeitsplätze, die sie bieten, dazu bei, Steuerzahler mit hohem Einkommen in den Kanton zu holen. Bei den anderen Firmen, die Räume mieten, handelt es sich um Zweigstellen von schweizerischen und ausländischen Technologiefirmen, die Steuern als juristische Personen bezahlen und deren Mitarbeitende Steuern als natürliche Personen bezahlen. Diese Kategorie von Unternehmen ist nicht zu vernachlässigen und wird einen guten Anteil der Mieter des Quartiers darstellen. Dieses Phänomen zeigt sich auch in anderen Technologieparks: Ausländische Unternehmen lassen sich gerne an Standorten mit einem besonderen Image nieder. Ein derartiger Standort fehlte bisher in Freiburg.

### **Wann wird Bluefactory ihre Tätigkeiten aufnehmen?**

Bluefactory ist bereits seit September 2012 tätig, als die Verwaltung von Bluefactory zusammen mit Fri Up und seinen rund zwanzig Start-ups auf dem Gelände eingezogen ist. Seither ist die Nachfrage ungebrochen und alle verfügbaren Räume sind bereits besetzt. Zurzeit werden Lösungen für Renovationen im Kopfgebäude geprüft, um neue Räumlichkeiten zu schaffen. Zwischen Ende 2013 und Anfang 2014 sollten einzelne Technologieplattformen wie das WTZ+, das SICHH und das Smart Living Lab ihre Tätigkeit aufnehmen. Schon heute ist gewiss, dass der erste Neubau vollständig besetzt sein wird, sobald er steht. Die Bauarbeiten werden in mehreren Etappen durchgeführt, um die finanziellen Risiken zu begrenzen.

### **Wozu dienen die Millionen, die der ETH Lausanne gegeben werden ?**

Die Präsenz der ETH Lausanne ist ein wichtiger Trumpf für den Park und sichert ihm eine starke Position auf dem internationalen Parkett. Die angekündigte Finanzierung in der Höhe von 30 Millionen Franken ist nicht allein für Lehrstühle der ETH Lausanne bestimmt (die zwei der Lehrstühle selber finanzieren wird), sondern zur Hälfte auch für die Hochschule für Technik und Architektur und für die Universität Freiburg. Die Forscher werden auf einem für Freiburg besonders wichtigen Gebiet tätig sein: auf dem Gebiet des Hochbaus mit dem Ziel, neue Lösungen für intelligentes Wohnen zu entwickeln.

### **Wie wird der Park heute geleitet?**

Eine Organisation wurde aufgestellt, um den Park zu verwalten (Organigramm unter [www.bluefactory.ch](http://www.bluefactory.ch)). Die Entscheidungen werden vom politischen Steuerungsausschuss gefällt, der sich zusammensetzt aus den Staatsräten Beat Vonlanthen und Maurice Ropraz, sowie dem Ammann und Vize-Ammann Pierre-Alain Clément und Jean Bourgnecht. Die Entscheidungen werden von den politischen Instanzen des Kantons und der Stadt genehmigt. Sobald die Aktiengesellschaft gegründet ist, wird diese den Park betreiben.

**Was ist, wenn die AG Konkurs geht?**

Während der Startphase wird die AG unweigerlich Verluste machen und ohne Liegenschaftsübertragung würde sie sich zu einem anfälligen Gebilde entwickeln, das ständig am Tropf ihrer Aktionäre – der Stadt und des Kantons – hängt, die im Falle einer unerwartet langen Anlaufphase riskieren, die AG mit frischem Eigenkapital versehen zu müssen.

Die Übertragung der Liegenschaften als Eigenkapital wird für ein solides Fundament sorgen, da die AG über Liegenschaften von einem historischen Wert von 25 Millionen Franken verfügen wird. Die AG könnte Verspätungen in der Umsetzung des Projekts überstehen, ohne den Aktionären auf der Tasche zu liegen. Ein Konkurs ist auch unter Annahme der schlimmsten Szenarien so gut wie ausgeschlossen. Denn der sichere Wert der Grundstücke und Immobilien – im Stadtzentrum – bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Aktiven zu schützen (Investitionen durch Minderheitsaktionäre, Umwandlung der Räumlichkeiten in Wohnungen, Verkauf von Wohnungen, usw.) Auch wenn diese Szenarien sehr unwahrscheinlich sind, zeigen sie, dass ein Konkurs schlicht und einfach sehr unwahrscheinlich scheint.

**Warum ein Leitbild und was steht konkret darin?**

Das Leitbild ist ein Verhaltenskodex und wird dem Aktionärsvertrag beigelegt, mit dem die beiden Aktionäre, die Stadt und der Kanton, die Aktiengesellschaft versehen werden. Das Leitbild erlaubt es, den politischen Konsens schriftlich festzuhalten und dann die AG von Spezialisten führen zu lassen. Diese sind über das Leitbild verpflichtet, das Gelände nicht so schnell wie möglich mit Unternehmen zu füllen, die nicht den gewünschten Kriterien bezüglich Innovation, Kreativität und Bestleistung entsprechen. Die AG wird eine zentrale Rolle spielen: Sie wird das Profil der Unternehmen festlegen und bestimmen, was Bluefactory ihnen bieten kann. Die AG wird auch festlegen, welcher Flächenanteil für die Plattformen, die Unternehmen und die Nebentätigkeiten wie Läden, Restaurants, Kultur, Wohnen usw. genutzt werden kann.

**Anfang 2012 wurde ein Ideenwettbewerb durchgeführt. Was ist aus den vorgestellten Projekten geworden?**

150 Ideen wurden an diesem Wettbewerb zusammengetragen. Alle können natürlich nicht realisiert werden. Es ist aber interessant zu wissen, dass alle Technologieplattformen auf dem Gelände direkt auf den Ideenwettbewerb zurückgehen. In der Zwischenzeit haben sie sich weiterentwickelt, die finanziellen Mittel für ihre Realisierung gefunden und warten nur darauf, ihre Tätigkeit aufzunehmen.

---

*Le Conseil communal demande au Conseil général de l'autoriser à créer la société Bluefactory Fribourg SA, au capital-actions de Fr. 25'000'000,--, et à détenir 12'500 actions de Fr. 1'000,-- représentant le 50 % du capital-actions de la société, au moyen de l'apport en nature des immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg – site Cardinal – dont la Commune détient le 50 % en société simple avec l'Etat de Fribourg, augmenté des frais d'étude engagés pour la mise en valeur des immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg au moment de la création de la société.*


*Le contrat d'apport en nature déterminera précisément, au moment de la création de la société, le montant de l'apport en nature. Le solde, représentant la différence entre Fr. 12'500'000,-- et le montant de l'apport en nature, sera libéré en espèces.*

-----

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression de nos sentiments distingués.

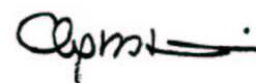
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Pierre-Alain Clément

La Secrétaire de Ville :



Catherine Agustoni

Annexes : - projet d'arrêté  
- statuts  
- convention d'actionnaires  
- charte d'utilisation  
- analyse Ernst & Young  
- plan financier

## LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- La loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981;
- le message du Conseil communal n° 26<sup>bis</sup>, du 3 septembre 2013;
- le rapport de la Commission financière,

arrête :

### Article premier

Le Conseil communal est autorisé à créer la société Bluefactory Fribourg SA, au capital-actions de Fr. 25'000'000.--, et à détenir 12'500 actions de Fr. 1'000.-- représentant le 50 % du capital-actions de la société, au moyen de l'apport en nature des immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg – site Cardinal – dont la Commune détient le 50 % en société simple avec l'Etat de Fribourg, augmenté des frais d'étude engagés pour la mise en valeur des immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg au moment de la création de la société.

Le contrat d'apport en nature déterminera précisément, au moment de la création de la société, le montant de l'apport en nature. Le solde, représentant la différence entre Fr. 12'500'000.-- et le montant de l'apport en nature, sera libéré en espèces.

### Article 2

La présente décision n'est pas sujette à référendum.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

La Collaboratrice scientifique :

Pierre-Olivier Nobs

Nathalie Defferrard Crausaz