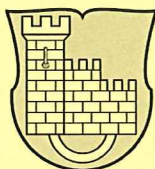


**Message du Conseil communal au Conseil général**

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

(du 28 mai 2013)



**VILLE DE FRIBOURG**



# MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

---

( du 28 mai 2013 )

## **26 - 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 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 action 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.

### **1 Introduction**

Le 27 juin 2011, le Conseil général de la Ville de Fribourg adoptait par 66 voix contre 2 et 2 abstentions l'arrêté autorisant le Conseil communal à acquérir les immeubles articles 7042 et 7212 sur la Commune de Fribourg - site Cardinal - ainsi qu'à engager les frais et les travaux d'aménagement. Le montant de Fr. 12'500'000,-- représente la moitié de la valeur de l'opération. L'autre part a été acquise par l'Etat de Fribourg. (voir message n° 4 / 2011-2016 : Acquisition des terrains de Cardinal)

Le prix du terrain a été négocié à Fr. 21'500'000,-- avec Feldschlösschen et ce montant a été versé le 31 mars 2012 par les deux acquéreurs. L'entrée en jouissance est intervenue le 6 juin 2012.



## 2 Le projet retenu pour cet espace

Très rapidement et selon les premières visions communes du Conseil d'Etat et du Conseil communal, l'idée de la création d'un parc technologique a été retenue selon le concept ci-dessous :

### 2.1 Un parc technologique pour dynamiser le canton

Le Parc technologique sera un stimulant pour tout le canton. Il profile Fribourg, capitale et canton, comme centre d'innovation d'importance nationale et favorisera son rayonnement.

L'achat des terrains de "Cardinal" par la ville et le canton a ouvert une ère nouvelle pour la compétitivité fribourgeoise. Les 53'000 m<sup>2</sup> à disposition seront gérés par une société anonyme dont les deux collectivités publiques seront parties prenantes majoritaires. Cette structure mettra en location les espaces et travaillera avec des start-ups et des entreprises qui désireront s'y implanter. Celles qui en auront besoin pourront collaborer avec les hautes écoles et l'Université installées à proximité. Des services spécialisés (capital-risque, coaching) et des institutions de soutien particulier s'établiront aussi dans le parc. Celui-ci sera construit par étapes et devrait permettre la création de 1'000 à 2'000 emplois.

### 2.2 Le premier parc "Zéro carbone" de Suisse

Le Parc technologique de Fribourg sera le premier Quartier d'innovation "Zéro carbone" de Suisse. Il se distinguera par son infrastructure exemplaire orientée vers les besoins du futur. En préfigurant l'industrie de l'avenir, qui intégrera les coûts environnementaux dans les mécanismes économiques, la vision "Zéro carbone" donnera une image très porteuse de l'innovation dans notre canton. Le caractère avant-gardiste de ce quartier rejaillira sur tous les locataires et permettra de séduire des entreprises nationales et internationales.

### 2.3 Quartier d'entreprises high-tech

Ce quartier d'innovation sera le catalyseur cantonal du transfert de technologie. Sur la base des atouts de la "place scientifique" fribourgeoise, des secteurs d'activité privilégiés ont été notamment envisagés :

- Santé et biomédical
- Matériaux, plasturgie, nanotech
- Energie, zéro-carbone
- IT security et E-governance

Le parc bénéficiera directement de la proximité de l'Ecole d'ingénieurs et d'architectes, de l'Université, de l'Institut Adolphe Merkle (AMI), de la Haute école de santé et de la Haute école de gestion.

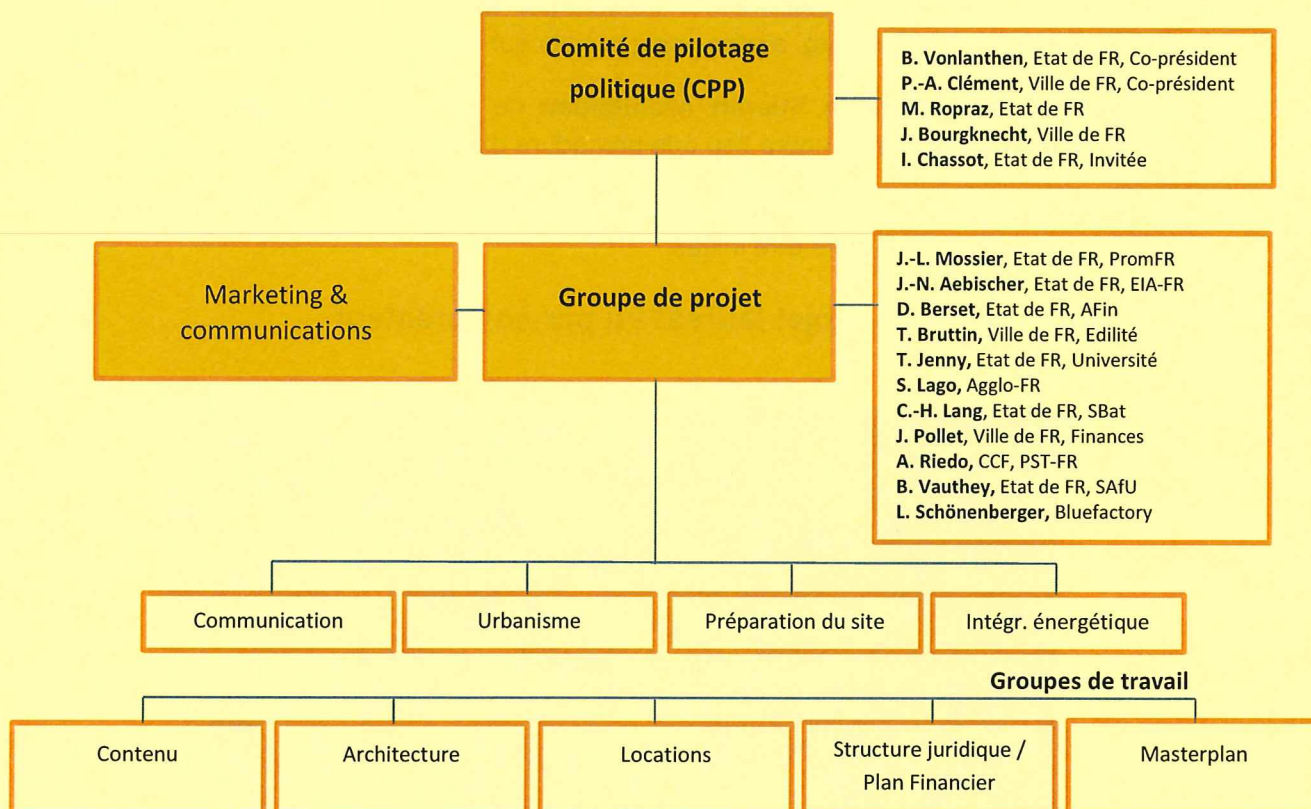
Dans cet esprit, un accord de principe a été signé le 23 avril dernier entre le Conseil d'Etat et l'EPFL pour la mise en place d'un centre de recherche commun dans le domaine des bâtiments le "Smart Living Lab". Ce projet est un noyau autour duquel



viendront graviter toutes sortes d'entreprises parallèles (de start-ups jusqu'aux groupes internationaux).

### 3 La structure du projet retenue pour sa mise en route

Pour permettre d'avancer rapidement et cerner toutes les problématiques liées à la mise en place de ce nouveau parc technologique, le Conseil d'Etat et le Conseil communal ont mis en place la structure de projet ci-dessous.



La gestion est assurée par la promotion économique cantonale qui fait le lien entre tous les groupes qui travaillent sur les différents concepts retenus.

De plus, la Ville a mis sur pied un groupe interne qui assure la coordination entre tous les intervenants. Plusieurs équipes pluridisciplinaires ont travaillé sur les thèmes liés à l'urbanisme, à la structure juridique et financière et sur le contenu du parc.

Parallèlement, les locaux qui pouvaient accueillir sans grands travaux des locataires ont été proposés à des entreprises répondant aux critères de base retenus par le groupe contenu. A ce jour, le site accueille une vingtaine d'entreprises.

## 4 Le concours d'urbanisme

Les résultats du concours d'urbanisme (lancé en septembre 2012) ont été présentés au public au mois de mars 2013.

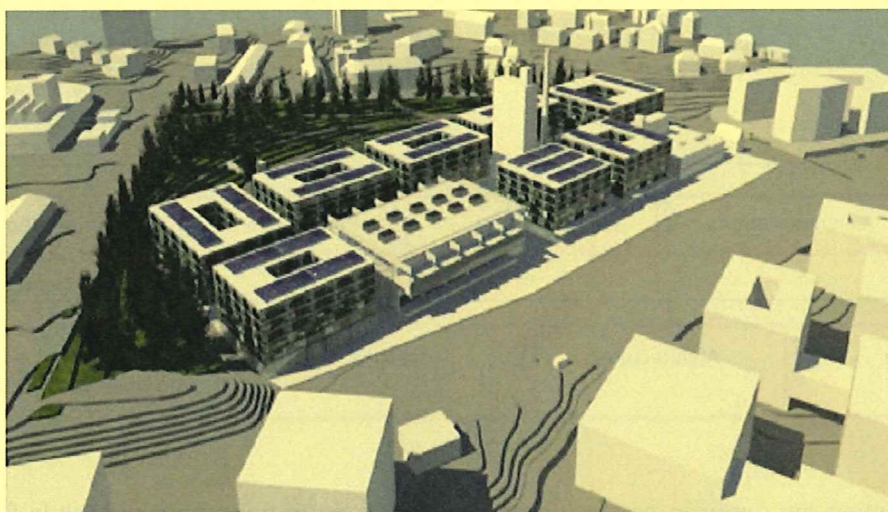
Préparé par le groupe de travail "Urbanisme" le concours était une étape indispensable du processus aboutissant à l'approbation du plan d'affectation cantonal (PAC). L'objectif du concours était de définir un scénario global tenant compte de facteurs tels que l'urbanisme, le patrimoine, la mobilité et les aspects énergétiques.

Le jury, composé de 13 personnes et présidé par Monsieur Jean Bourgknecht, Vice-Syndic de la Ville de Fribourg, a primé cinq projets sur les 25 soumis.

Le vainqueur, **Brockmann Stierlin Architekten** de Zurich, va désormais travailler à établir le masterplan qui donnera lieu à la procédure d'affectation cantonale.

La légalisation de ce PAC devrait intervenir au plus tôt fin 2013 et les différents concours architecturaux pourront alors être initiés.

### 4.1 Le Steamboat projet lauréat vu par son créateur



*"L'ancienne brasserie Cardinal représente un site de grande importance à Fribourg, tant au niveau de son identité culturelle que par rapport à son développement futur. Le terrain constitue une grande parcelle unitaire située au centre-ville.*

*Notre projet propose de concentrer le bâti dans un périmètre compact clairement délimité. Le périmètre est dessiné sur le tracé approximatif du bâti de l'ancienne brasserie. Cette nouvelle pièce urbaine se démarque par un contour de pavé droit, les seuls éléments sortant de ce volume étant l'ancien silo et la cheminée de la brasserie.*

*En concentrant la densité du bâti, un nouveau parc à l'échelle de la ville est créé. Cette île de fraîcheur dans le microclimat de la ville offre un nouveau lieu de récréation et requalifie les quartiers adjacents.*



*A la manière d'une mosaïque, les volumes sont regroupés dans le périmètre défini. Dans les interstices se développe un espace public en séquences différenciées. La volonté d'intensifier l'interaction des activités conduit à une mixité de programmes au rez-de-chaussée, toutes orientées sur cette épine dorsale.*

*La mobilité sur le site a été développée pour les piétons. Le sol urbain est entièrement accessible à pied, sans limites de rues ou d'espaces semi-privés. Le trafic individuel motorisé est confiné à la voie d'accès connectée à la route de la Fonderie et dessert uniquement le stationnement souterrain situé à l'extrémité sud du quartier.*

*Dans notre proposition, une centrale à biomasse produit l'énergie nécessaire pour les nouvelles constructions et pour des consommateurs extérieurs en réalisant un bilan neutre en CO2. La centrale réaffecte l'ancien silo et la cheminée de la brasserie. Les signes construits de Cardinal trouvent une nouvelle raison d'être au centre du quartier".*

## 4.2 Qualités du projet lauréat

Le projet lauréat se distingue par les aspects suivants :

- Il faut relever la précision du parti urbanistique, qui rassemble et concentre les constructions sur une surface minimale mais dans une forme géométrique exacte, ainsi que la valorisation de l'espace libéré et non construit par l'aménagement d'un parc public.
- Ce concept favorise la qualité de l'espace public destiné au plus grand nombre, étant précisé qu'à l'intérieur même du futur Technoparc deux places urbaines, minérales cette fois-ci, sont aménagées. Cette solution se fonde sur des espaces ouverts indispensables à la viabilité de l'ensemble du fait de la compacité des bâtiments issue du parti urbanistique.
- Si les édifices historiques sont maintenus, conformément aux règles imposées aux concurrents, il faut souligner la qualité du projet lauréat quant à sa capacité à se référer à l'histoire du lieu. En effet, la concentration des bâtiments et l'interprétation de l'ancienne cheminée et du silo produisent une nouvelle représentation du quartier qui se réfère, par le résultat obtenu, à l'ancien site Cardinal. L'auteur du projet ancre de ce fait le futur quartier dans l'histoire de ce morceau de Ville.
- Sous l'angle des moyens à mettre en œuvre, cette proposition qui concentre et qui condense les édifices est efficace, puisqu'elle évite toute dispersion des constructions.
- Le parti urbain décrit ci-dessus sert par conséquent la notion du développement durable et participe de ce fait à appliquer les objectifs fixés par les propriétaires du site dès l'origine du processus Bluefactory, en termes d'économie d'énergie et de moyen, dans le respect du slogan zéro carbone.
- Cependant, il est également important de noter que les règles décrites dans le cadre du parti urbanistique permettent une grande flexibilité quant à la forme, à la volumétrie, à l'organisation, aux typologies et à l'architecture des futurs édifices.



- Enfin, ce projet nourrit la Ville de nouveaux espaces publics de qualité, qui seront mis au bénéfice des futurs utilisateurs et habitants du Technoparc Bluefactory et également des quartiers voisins ainsi que des visiteurs du lieu.

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

Le groupe "structure juridique et financière" s'est adjoint les compétences d'une fiduciaire pour disposer d'un avis expert sur les différentes formes juridiques possibles. Celle-ci a fait le tour de toutes les formes possibles permettant à la Ville et à l'Etat de travailler ensemble pour la mise en place de ce parc technologique - Quartier d'innovation. Le choix s'est arrêté sur la forme d'une société anonyme pour les principales raisons relevées ci-dessous :

- 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 d'actionnaires.

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, 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".*

### 5.1 But et structure de la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA

Pour permettre de préserver les intérêts des deux actionnaires et de gérer et d'encadrer l'utilisation du site Bluefactory, des statuts (en annexe), une convention d'actionnaires et une charte d'utilisation du site ont été élaborés par les différents groupes de travail et



acceptés par le comité de pilotage politique. Ces trois documents sont intimement liés les uns aux autres et permettront au futur Conseil d'administration ainsi qu'à la direction opérationnelle de travailler dans l'intérêt des collectivités publiques.

De manière spécifique, les statuts de la SA constituent le document officiel et légal qui définit les buts de la société ainsi que son organisation. Ceux-ci sont standards et répondent ainsi au Code des obligations.

La convention d'actionnaires est assimilée à un contrat de droit privé. Elle règle de manière plus restrictive que les statuts, les droits et les devoirs de chacun des actionnaires. Elle définit de façon plus précise l'organisation de la société. Elle assure à chacune des parties une répartition égale de ses droits. Elle engage BFF SA à suivre la volonté exprimée par les deux actionnaires.

La charte d'utilisation décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets et des entreprises qui seront accueillis sur le site Bluefactory. Elle définit aussi les différentes catégories d'utilisateurs qui pourront être hébergées sur le site.

## 5.2 Eléments spécifiques des statuts

### 5.2.1 Apport en nature

L'article 3 des statuts précise que : *"la société a pour but de promouvoir, développer, construire, exploiter et gérer le quartier d'innovation sis sur l'ancien site de la brasserie Cardinal"*.

Pour atteindre ce but, l'article 5 définit le capital-actions de la société, soit Fr. 25'000'000,-- réparti en 25'000 actions de Fr. 1'000.--. Ce montant correspond aux Fr. 12'500'000,-- votés tant par le Conseil général de la Ville de Fribourg que par le Grand Conseil. De ce fait, les deux propriétaires recevront 12'500 actions chacun.

L'article 5bis des statuts stipule qu'un contrat d'apport en nature sera établi qui déterminera pour l'actionnaire Ville de Fribourg :

- Le montant payé par la Ville pour l'achat du terrain Fr. 10'750'000,--
- Le montant des frais d'étude engagés au moment de la création de la SA. Ce montant n'est actuellement pas déterminé mais il devrait être de l'ordre Fr. 1'000'000,--
- Soit au total un apport en nature d'environ Fr. 11'750'000,--

Pour cet apport en nature à déterminer, la Ville de Fribourg recevra environ 11'750 actions. Le solde à déterminer, soit environ Fr. 750'000,--, sera versé en espèces à la société. La Ville recevra pour ce versement environ 750 actions. La part totale de la Ville sera alors de 12'500 actions.

Un contrat d'apport en nature similaire sera établi pour la part revenant à l'Etat. Ainsi, la société disposera de liquidités lui permettant de faire face aux premières factures lui incombant et pourra ainsi poursuivre son but : soit de construire le quartier d'innovation.

### 5.2.2 Conseil d'administration

Selon l'article 19 des statuts, la SA sera administrée par un Conseil d'administration (CA) de cinq membres au minimum et sept membres au maximum. Pour mieux délimiter le rôle de chacune des collectivités publiques et pour disposer de personnalités permettant à la société d'atteindre son but, la convention d'actionnaires définit de manière précise les membres de ce CA, soit :

*"Les parties élisent les membres du CA comme suit :*

- *Le Conseil d'Etat et le Conseil communal désignent chacun un membre en leur sein ;*
- *Les actionnaires disposant d'au moins dix pour cent du capital ensemble ont le droit de désigner un membre du CA ;*
- *Les autres membres sont désignés conjointement par l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg".*

Par conséquent, le premier CA devra être composé de 5 personnes soit :

- Un membre du Conseil d'Etat
- Un membre du Conseil communal
- Deux membres désignés conjointement par la Ville et l'Etat
- Un président désigné conjointement par la Ville et l'Etat

Cette structure juridique (CA) devrait être opérationnelle d'ici à l'automne 2013 pour permettre au projet de se développer et de pouvoir contacter des banques qui devront financer la société par des prêts hypothécaires. Cela permettra rapidement la réaffectation d'une partie des bâtiments existants permettant ainsi de répondre à la demande de différentes entreprises voulant s'installer sur le site.

### 5.2.3 Conseil stratégique

En outre, ce Conseil d'administration pourra s'appuyer sur un Conseil stratégique consultatif qui sera désigné par le Conseil d'Etat et le Conseil communal. Celui-ci fera bénéficier le Conseil d'administration de son expérience, de ses impulsions et de son réseau de contacts.

Ensuite, elle investira par étape dans la construction d'immeubles, en fonction du succès de ce quartier d'innovation.

## 6 Frais financiers de l'opération

L'opération financière est liée à un transfert d'un patrimoine financier, le terrain y compris les frais déjà avancés, plus un solde sous forme de versement en espèces pour libérer Fr. 12'500'000.--.

Ce montant représente exactement le crédit voté en 2011 pour l'achat de la moitié des parcelles 7042 et 7202. Il n'y a pas de nouvelles charges financières, il s'agit de terrains



faisant partie actuellement du patrimoine financier qui sont transformés en actions d'une société anonyme qui détient ces mêmes terrains.

Comme il s'agit d'un placement qui devra générer un dividende, ces actions ne seront pas amorties dans les comptes de fonctionnement de la Commune de Fribourg.

---

*Le Conseil communal demande au Conseil général de l'autoriser à créer la société Bluefactory Fribourg-Freiburg 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.*

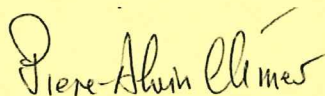
*Le contrat d'apport en nature déterminera précisément, au moment de la création de la société, le montant de l'apport en nature. Le solde, représentant la différence entre Fr. 12'500'000.-- et le montant de l'apport en nature, sera libéré en espèces.*

---

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

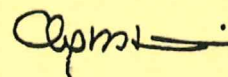
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Pierre-Alain Clément

La Secrétaire de Ville :



Catherine Agustoni

Annexes : - projet d'arrêté  
- statuts  
- charte d'utilisation  
- convention d'actionnaires

( Projet )

## 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, du 28 mai 2013;
- le rapport de la Commission financière,

arrête :

### Article premier

Le Conseil communal est autorisé à créer la société Bluefactory Fribourg-Freiburg 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 Secrétaire :

Pierre-Olivier Nobs

Nathalie Defferrard Crausaz

# STATUTS

de

**Bluefactory Fribourg-Freiburg SA**

## **Titre premier : Dénomination - Siège - But - Durée**

### **Article 1**

Il est formé sous la raison sociale

**Bluefactory Fribourg-Freiburg SA**

une société anonyme qui est régie par les présents statuts et, pour tous les cas qui n'y sont pas prévus, par le Titre XXVI du Code des Obligations.

### **Article 2**

Le siège de la société est à Fribourg.

### **Article 3**

La société a pour but de promouvoir, développer, construire, exploiter et gérer le quartier d'innovation sis sur l'ancien site de la brasserie Cardinal.

Elle peut participer à d'autres entreprises, créer des succursales, acquérir ou fonder des entreprises visant un but identique ou analogue, effectuer toutes opérations mobilières et immobilières, effectuer des prêts, et conclure tous contrats propres à développer son but ou s'y rapportant directement ou indirectement.



#### **Article 4**

La durée de la société est indéterminée.

### **Titre II : Capital-actions - Actions**

#### **Article 5**

Le capital-actions est fixé à la somme de CHF 25'000'000.-- (vingt-cinq millions de francs).

Il est divisé en 25'000 (vingt-cinq mille) actions de CHF 1'000.-- (mille francs) chacune, entièrement libérées.

#### **Article 5bis**

Selon contrat d'apport en nature du ....., l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg apportent les immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg pour un montant de CHF ..... L'apport est accepté pour ce prix et imputé à concurrence de CHF ..... à la libération du capital-actions. En contrepartie, il est remis ..... actions de CHF 1'000.-- à l'Etat de Fribourg et ..... actions de CHF 1'000.-- à la Ville de Fribourg.

#### **Article 6**

Les actions sont nominatives.

Elles sont numérotées et signées par un administrateur.

En lieu et place d'actions, la société peut émettre des certificats d'actions.

Leur cession s'opère par voie d'endossement et est subordonnée à l'approbation du conseil d'administration aux conditions visées ci-après. Cette restriction vaut aussi pour la constitution d'un usufruit.

Le conseil d'administration peut refuser son approbation au transfert en invoquant un juste motif, eu égard au but social ou à l'indépendance économique de la société, notamment :

- ◆ l'exclusion des concurrents de la société;
- ◆ la violation des dispositions de la loi fédérale (LFAIE) sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Le conseil d'administration peut en outre refuser l'inscription au registre des actions si l'acquéreur n'a pas expressément déclaré qu'il reprenait les actions à son propre nom et pour son propre compte.

Demeure réservé l'article 685 b alinéa 4 du Code des Obligations.

La société peut refuser son approbation en offrant à l'aliénateur de reprendre les actions transférées pour son propre compte, pour le compte d'autres actionnaires ou pour le compte de tiers, à leur valeur réelle au moment de la requête.

Tant que l'approbation nécessaire au transfert des actions n'est pas donnée, la propriété des actions et tous les droits en découlant restent à l'actionnaire inscrit au registre des actions.

### **Article 6bis**

La société tient un registre des actions qui mentionne le nom et l'adresse de leurs propriétaires et usufruitiers.

L'inscription au registre des actions n'a lieu qu'au vu d'une pièce établissant l'acquisition du titre en propriété ou la constitution d'un usufruit.

Est considéré comme actionnaire ou usufruitier à l'égard de la société celui qui est inscrit au registre des actions.

Les actions nominatives pourront en tout temps être converties en actions au porteur sur décision de l'assemblée générale.

### **Article 7**

Chaque action est indivisible à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Chaque actionnaire a droit à une part de bénéfice résultant du bilan et du produit de liquidation en proportion des versements opérés au capital-actions.

Les actionnaires ne sont tenus que des prestations statutaires et ne répondent pas personnellement des dettes sociales.

## **Titre III : Assemblée générale**

### **Article 8**

L'assemblée générale est le pouvoir suprême de la société.

Ses décisions sont obligatoires pour tous les actionnaires, même non présents ou non représentés.

Les décisions de l'assemblée générale, qui violent la loi ou les statuts, peuvent être attaquées par le conseil d'administration ou par chaque actionnaire dans les conditions prévues aux articles 706, 706a et 706b du Code des Obligations.

### **Article 9**

L'assemblée générale des actionnaires a le droit intransmissible :

1. d'adopter et de modifier les statuts;
2. de nommer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
3. d'approuver les comptes annuels, le rapport annuel et les comptes de groupe;
4. de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan, en particulier de fixer le dividende;
5. de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
6. de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

L'assemblée générale peut en outre révoquer les membres du conseil d'administration et les réviseurs.

### **Article 10**

L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Une assemblée générale des actionnaires peut être réunie extraordinairement, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Les dispositions qui suivent s'appliquent aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

### **Article 11**

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration et, au besoin, par les réviseurs, les liquidateurs ou les représentants des obligataires.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant ensemble le dix pour cent au moins du capital-actions, peuvent aussi requérir la convocation de l'assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

En outre, des actionnaires dont les actions totalisent une valeur nominale de un million de francs, peuvent requérir l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

La convocation et l'inscription d'un objet à l'ordre du jour doivent être requises par écrit en indiquant les objets de discussion et les propositions.

### **Article 12**

L'assemblée générale est convoquée vingt jours au moins avant la date de sa réunion par un avis inséré dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce ou par lettre recommandée si tous les actionnaires sont connus.



Sont mentionnés dans la convocation les objets portés à l'ordre du jour ainsi que les propositions du conseil d'administration et des actionnaires qui ont demandé la convocation de l'assemblée ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

Le rapport de gestion et le rapport de révision sont mis à la disposition des actionnaires, au siège de la société et des succursales s'il en existe, vingt jours au plus tard avant l'assemblée générale.

Chaque actionnaire peut exiger qu'un exemplaire de ces documents lui soit délivré dans les meilleurs délais.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, sauf sur les propositions de convoquer une assemblée générale extraordinaire ou d'instituer un contrôle spécial.

Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions entrant dans le cadre des objets portés à l'ordre du jour ni les délibérations qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

### **Article 13**

Les propriétaires ou les représentants de la totalité des actions peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée générale sans observer les formes prévues pour sa convocation.

Aussi longtemps qu'ils sont présents, cette assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont du ressort de l'assemblée générale.

### **Article 14**

Vis-à-vis de la société, le détenteur d'une action est autorisé à exercer le droit de vote, pourvu qu'il justifie de sa possession par la production de l'action ou de toute autre manière prescrite par le conseil d'administration.

Un actionnaire peut faire représenter ses actions par un tiers, actionnaire ou non.

L'action grevée d'un droit d'usufruit est représentée par l'usufruitier; celui-ci est responsable envers le propriétaire s'il ne prend pas ses intérêts en équitable considération.

Si la société propose aux actionnaires de les faire représenter à une assemblée générale par un membre de ses organes ou par une autre personne dépendant d'elle, elle doit aussi désigner une personne indépendante que les actionnaires puissent charger de les représenter.

Les organes, les représentants indépendants et les représentants dépositaires doivent communiquer à la société le nombre, l'espèce, la valeur nominale et la catégorie des actions qu'ils représentent.

### **Article 15**

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, à son défaut, par un autre administrateur ou encore à défaut par un autre actionnaire.

Le président désigne le secrétaire qui peut ne pas être un actionnaire, ce rôle pouvant, cas échéant, être rempli par l'officier public qui a été requis de dresser le procès-verbal des délibérations en la forme authentique.

### **Article 16**

Les actionnaires exercent leur droit de vote à l'assemblée générale, proportionnellement à la valeur nominale de toutes les actions qui leur appartiennent.

Chaque actionnaire a droit à une voix au moins, même s'il ne possède qu'une action.

### **Article 17**

L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des actionnaires présents ou représentés.

Elle prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées.

Si un second tour de scrutin est nécessaire, la majorité relative est suffisante.

En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Toutefois, une décision de l'assemblée générale recueillant au moins les deux tiers des voix attribuées aux actions représentées et la majorité absolue des valeurs nominales représentées est nécessaire pour :

1. la modification du but social;
2. l'introduction d'actions à droit de vote privilégié;
3. la restriction de la transmissibilité des actions nominatives;
4. l'augmentation autorisée ou conditionnelle du capital-actions;
5. l'augmentation du capital-actions au moyen des fonds propres, contre apport en nature ou en vue d'une reprise de biens et l'octroi d'avantages particuliers;
6. la limitation ou la suppression du droit de souscription préférentiel;
7. le transfert du siège de la société;
8. la dissolution de la société.

### **Article 18**

Le conseil d'administration prend les mesures nécessaires pour constater le droit de vote des actionnaires.

Il veille à la rédaction du procès-verbal. Celui-ci mentionne :

1. le nombre, l'espèce, la valeur nominale et la catégorie des actions représentées par les actionnaires, les organes, ainsi que les représentants indépendants et les représentants dépositaires;
2. les décisions et le résultat des élections;
3. les demandes de renseignements et les réponses données;
4. les déclarations dont les actionnaires demandent l'inscription.

Le procès-verbal est signé par le président et le secrétaire de l'assemblée.

Les actionnaires ont le droit de consulter le procès-verbal.

## **Titre IV : Conseil d'administration**

### **Article 19**

La société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au minimum et sept membres au maximum, tous nommés par l'assemblée générale.

### **Article 20**

Lorsqu'une seule personne est chargée de l'administration, elle doit avoir son domicile en Suisse.

### **Article 21**

La durée des fonctions des administrateurs est de trois ans; elle prend fin lors de l'assemblée générale ordinaire qui suit l'expiration de leur mandat. Ils sont rééligibles.

L'assemblée générale nomme le Président du Conseil d'administration.

En cas de pluralité de membres, le conseil d'administration désigne le secrétaire, celui-ci n'appartient pas nécessairement au conseil.

Les dispositions de l'article 762 CO permettant à une corporation de droit public de nommer des représentants au sein du conseil d'administration d'une société anonyme sans en être actionnaire et lorsqu'elle a un intérêt public, sont expressément réservées.

## **Article 22**

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix émises par les membres présents. Toute décision nécessite un quorum d'au moins 3 administrateurs si le conseil d'administration se compose de 5 membres et d'au moins 4 administrateurs si le conseil d'administration se compose de 6 ou 7 membres. Le conseil d'administration est présidé par le président, à défaut par le vice-président ou à défaut par un autre administrateur.

En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

## **Article 23**

Il est tenu un procès-verbal des décisions et des délibérations du conseil d'administration.

Celui-ci est signé par le président de la séance et le secrétaire ; il doit mentionner les membres présents.

Il est tenu un procès-verbal même lorsqu'une seule personne est chargée de l'administration.

Les décisions du conseil d'administration peuvent également être prises en la forme d'une approbation donnée par écrit à une proposition (lettre, télécopie, courriel), à moins que la discussion ne soit requise par l'un de ses membres. Elles doivent être inscrites dans le procès-verbal.

## **Article 24**

Le conseil d'administration peut prendre des décisions sur toutes les affaires qui ne sont pas attribuées à l'assemblée générale par la loi ou les statuts.

Il gère les affaires de la société dans la mesure où il n'en a pas délégué la gestion.

Il a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes :

1. exercer la haute direction de la société et établir les instructions nécessaires;
2. fixer l'organisation;
3. fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que le plan financier pour autant que celui-ci soit nécessaire à la gestion de la société;
4. nommer et révoquer les personnes chargées de la gestion et de la représentation;
5. exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données;
6. établir le rapport de gestion, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions;
7. informer le juge en cas de surendettement.

Il veille à ce que ses membres soient convenablement informés.

### **Article 25**

Le conseil d'administration peut confier tout ou partie de la gestion à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers conformément au règlement d'organisation.

Ce règlement fixe les modalités de la gestion, détermine les postes nécessaires, en définit les attributions et règle en particulier l'obligation de faire rapport.

A la requête d'actionnaires ou de créanciers de la société qui rendent vraisemblable l'existence d'un intérêt digne de protection, le conseil d'administration les informe par écrit au sujet de l'organisation de la gestion.

### **Article 26**

Le conseil d'administration peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués) ou à des tiers (directeurs) auxquels il confère la signature sociale individuelle ou collective.

Un membre au moins du conseil d'administration domicilié en Suisse doit avoir qualité pour représenter la société.

Le conseil d'administration peut également nommer des fondés de procuration et d'autres mandataires commerciaux.

## **Titre V : Organe de révision**

### **Article 27**

L'assemblée générale nomme chaque année pour l'exercice courant un organe de révision selon les dispositions légales.

### **Article 28**

Elle peut renoncer à l'élection d'un organe de révision lorsque :

1. La société n'est pas assujettie au contrôle ordinaire;
2. L'ensemble des actionnaires y consent et
3. L'effectif de la société ne dépasse pas 10 emplois à plein temps en moyenne annuelle.

Lorsque les actionnaires ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque actionnaire a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint au plus tard dix jours avant l'assemblée générale. Celle-ci doit alors élire l'organe de révision.



## **Titre VI : Comptes annuels - Fonds de réserve - Dividende**

### **Article 29**

Le conseil d'administration fixe la date du bouclage des comptes. Le premier exercice commence le jour de l'inscription de la société au registre du commerce.

### **Article 30**

Pour chaque exercice et en conformité des articles 957 et suivants du Code des Obligations, le conseil d'administration établit un rapport de gestion qui se compose des comptes annuels et du rapport annuel.

### **Article 31**

Il est prélevé une somme égale au cinq pour cent du bénéfice de l'exercice pour constituer la réserve générale jusqu'à ce que celle-ci atteigne vingt pour cent du capital-actions libéré.

Le solde du bénéfice de l'exercice est réparti conformément aux décisions de l'assemblée générale, sur le préavis du conseil d'administration.

Les dispositions impératives de la loi sur les réserves doivent être respectées.

### **Article 32**

Le paiement du dividende a lieu à l'époque fixée par le conseil d'administration.

Le dividende ne peut être fixé qu'après que les affectations aux réserves légales et statutaires ont été opérées conformément à la loi et aux statuts.

Des dividendes ne peuvent être prélevés que sur le bénéfice résultant du bilan et sur les réserves constituées à cet effet.

Tout dividende qui n'a pas été réclamé dans les cinq ans depuis son exigibilité est prescrit de plein droit au profit de la société.

## **Titre VII : Liquidation**

### **Article 33**

En cas de dissolution de la société pour d'autres causes que sa faillite ou une décision judiciaire, la liquidation a lieu par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.

L'un au moins des liquidateurs doit être domicilié en Suisse et avoir qualité pour représenter la société.

**Article 34**

Pendant la liquidation, les pouvoirs des organes sociaux sont restreints aux actes qui sont nécessaires à cette opération et qui, de par leur nature, ne sont point du ressort des liquidateurs.

L'assemblée générale des actionnaires conserve le droit d'approuver les comptes de la liquidation et de donner décharge au(x) liquidateur(s).

Le ou les liquidateurs sont autorisés à réaliser de gré à gré, s'ils le jugent à propos et sauf décision contraire de l'assemblée générale, les immeubles qui pourront appartenir à la société. Ils peuvent, en vertu d'une délibération de l'assemblée, transférer à des tiers, contre paiement ou autre contre-valeur, l'actif et le passif de la société dissoute.

L'actif disponible, après paiement des dettes, est réparti conformément aux dispositions de l'article 745 du Code des Obligations.

**Titre VIII : Publication - For****Article 35**

Les communications du conseil d'administration aux actionnaires s'opèrent par écrit ou par courriel.

Les publications de la société sont valablement faites dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

**Article 36**

Toutes les contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la société ou sa liquidation, soit entre les actionnaires et la société ou ses administrateurs et réviseurs, soit entre les actionnaires eux-mêmes en raison des affaires de la société, seront soumises aux tribunaux du Canton du siège de la société, sous réserve du recours au Tribunal Fédéral.

Fribourg, le



## Charte d'utilisation du site blueFACTORY

Version 1.3

## Sommaire

1	Contexte .....	3
2	Principes d'utilisation du site .....	3
2.1	Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence .....	3
2.2	Concept « zero carbon ».....	3
3	Utilisation du site.....	4
3.1	Catégories d'utilisateurs .....	4
	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2) .....	4
	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5) .....	4
	Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9) .....	4
	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10) .....	4
3.2	Répartition par catégorie.....	4
4	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2) .....	4
4.1	Plateformes technologiques spécialisées (E1).....	4
4.2	Entreprises (E2).....	5
5	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5) .....	6
5.1	Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3).....	6
5.2	Sociétés de services techniques (S4) .....	7
5.3	Sociétés de conseils stratégiques aux startups (S5) .....	8
6	Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9) .....	8
6.1	Magasins, commerces et services (V6).....	8
6.2	Lieux de restauration publics (V7) .....	9
6.3	Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8).....	9
6.4	Logements, hôtels, appart-hôtels (V9) .....	9
7	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10) .....	10



## 1 Contexte

Le présent document décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets, des utilisateurs et entreprises qui seront accueillis sur le site BlueFACTORY.

Après validation par les futurs actionnaires de la société qui exploite le site BlueFACTORY, il est remis à la société d'exploitation, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA. En tant que tel, il est annexé à la convention d'actionnaires et, éventuellement, aux statuts de la société, à titre de document contraignant.

Le « quartier d'innovation BlueFACTORY » fait référence à un parc technologique accueillant prioritairement des entreprises high-tech innovantes. Il est cependant d'une nature particulière puisqu'il est situé au cœur de la ville. Dans ce sens, il incorpore, dans une certaine proportion, des fonctions et des utilisations propres à un quartier urbain.

La Charte d'utilisation (la Charte) peut être modifiée par une modification de la convention d'actionnaires, dans le cadre des conditions ou restrictions qui y sont prévues.

## 2 Principes d'utilisation du site

### 2.1 Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence

Le site se veut un lieu de création, d'innovation et d'excellence. La société d'exploitation sélectionne les entreprises ou utilisateurs répondant au minimum à l'un des critères suivants :

- Projets scientifiques ou technologiques innovants,
- Projets liés à la création et à l'innovation,
- Projets liés au développement durable ou la préservation de l'environnement,

Les projets de lieux de vie et les sociétés de service correspondant aux catégories V6, V7 et V9 ne sont pas soumis de manière contraignante à ces critères, mais l'on encouragera de préférence des projets innovants ou contribuant à la mission particulière du site.

### 2.2 Concept « zero carbon »

Le site BlueFACTORY est défini comme un quartier « zero carbon ». Cette notion fait référence au bilan carbone des bâtiments sur le site. Il offre à toute entreprise souhaitant s'installer sur le site un hébergement « zero carbon ». Par contre, le bilan carbone global de l'entreprise, qui comprend la définition de ses produits, de ses processus, ainsi que la mobilité du personnel, n'est pas du ressort du site BlueFACTORY. Il appartient à l'entreprise de définir dans ce domaine sa propre stratégie ainsi que sa mise en œuvre.

Le site demande à chaque locataire, dans le cadre d'un engagement volontaire, d'entrer dans une démarche de réduction de son bilan carbone, justifiant ainsi son intérêt à être hébergé sur le site. La société d'exploitation du site BlueFACTORY propose au besoin un support à l'entreprise dans le but de l'aider à qualifier et quantifier son bilan carbone, ainsi qu'à l'accompagner dans sa démarche.

L'engagement « low carbon » de l'entreprise peut se résumer de la manière suivante :

*L'entreprise hébergée sur le site s'engage à partager le concept « low carbon » et les objectifs du site BlueFACTORY. Dans la mesure du possible, elle les intègre dans sa propre philosophie d'entreprise et ses produits. Elle rédige une déclaration compatible avec cet objectif.*

### 3 Utilisation du site

#### 3.1 Catégories d'utilisateurs

Les catégories d'utilisateurs identifiées sont :

Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

- E1. Plateformes technologiques spécialisées (privée, publique ou mixte)
- E2. Entreprises (startups, antennes ou entreprises industrielles)

Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

- S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs
- S4. Sociétés de services techniques
- S5. Sociétés de conseils stratégiques aux startups

Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9)

- V6. Magasins, commerces et services
- V7. Lieux de restauration publics
- V8. Espaces dédiés à la culture et à l'art
- V9. Hôtels, appart-hôtels et logements

Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

- P10. Infrastructures publiques, infrastructures de mobilité : de type chemins de mobilité, arrêts de transports publics, stations de vélos/voitures électriques, parking

#### 3.2 Répartition par catégorie

Le site BlueFACTORY est destiné de manière prioritaire à une fonction de parc technologique, ce qui implique que les utilisateurs de types E1 et E2 sont nettement majoritaires.

Le nombre de sociétés de services spécialisées est défini en fonction des besoins effectifs des entreprises de types E1/E2. La surface affectée aux entreprises liées au lieu de vie est limitée<sup>1</sup>.

### 4 Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

On distingue, d'une part, les entreprises avec un statut de plateforme (E1) et, d'autre part, les entreprises de type E2 qui constituent les clients finaux du site BlueFACTORY. A terme, la population de type E2 doit devenir majoritaire.

#### 4.1 Plateformes technologiques spécialisées (E1)

Une plateforme est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité développe 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.
- De par son activité, elle joue un rôle de noyau, d'aimant, voire même de multiplicateur pouvant générer ou servir l'activité d'autres sociétés.

---

<sup>1</sup> La valeur de référence sera fixée à l'issue de la phase de Masterplan.

- Sa forme juridique n'est pas déterminante : il peut s'agir d'une structure sans but lucratif ou d'une SA.
- Elle contribue à l'image du parc, à son positionnement et à son rayonnement.
- Elle présente une contribution significative à l'effort de promotion économique du canton.
- Elle doit avoir des promoteurs privés ou publics qui assurent le leadership du projet.
- Un responsable de la plateforme est clairement identifié.
- Elle peut être soutenue, notamment en période de démarrage, par des moyens publics, mais elle doit avoir une part significative de financement privé.
- Les entreprises de type E1 ne ont pas activement financées par le biais de conditions de location particulières. La société d'exploitation reste libre de sa politique de prix, dans son propre intérêt économique.

La concurrence entre plateformes sur le site n'est pas souhaitable. Au contraire, on cherche à développer des synergies et des collaborations entre plateformes.

## 4.2 Entreprises (E2)

Une entreprise de type E2 est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité est innovante, soit sur le plan technologique, soit sur le plan du modèle d'affaires.
- Chaque projet de type E2 dispose d'une complète autonomie de structure et de financement. Il est un simple client du site.
- Il peut s'agir d'une startup, d'une antenne d'entreprise ou d'une entreprise.
- Contractuellement, elle loue un espace à la société d'exploitation du site. Plusieurs types d'espaces sont à disposition (bureaux, laboratoires, ateliers permettant du prototypage ou une production limitée dans le temps).
- Aucun soutien financier par le biais de conditions de location particulières n'est octroyé à une entreprise de type E2. Le cas échéant, le soutien par des moyens publics passe par des outils de financement ou de promotion économique existants, de même que n'importe quelle société située à l'extérieur du site.
- Son activité est compatible en termes d'image avec les objectifs du site. L'entreprise s'engage à partager le concept « low carbon » et les objectifs du site BlueFACTORY et à les intégrer, dans la mesure du possible, dans ses produits et sa propre philosophie d'entreprise.

A priori, l'existence d'une certaine concurrence n'est pas exclue, y compris à l'intérieur du site. La concentration d'entreprises actives dans des secteurs voisins est probable et peut augmenter ces aspects concurrentiels. Les synergies et les collaborations entre entreprises sont encouragées.

### Décision d'admission :

Pour autant que les conditions ci-dessus soient remplies, la société d'exploitation choisit de contracter avec une entreprise de type E2, sur la base d'une évaluation de critères complémentaires laissée à sa libre appréciation, comme :

- Niveau d'innovation (technologique et/ou business),
- Fiabilité du business plan et du financement,
- Qualité des promoteurs et du management,
- Spécificités des locaux nécessaires à l'activité et besoins éventuels d'investissements complémentaires pour remplir les besoins de l'entreprise,
- Synergies avec les objectifs du site, avec les autres entreprises ou plateformes,
- Collaborations avec le milieu académique, suisse ou fribourgeois, ou avec les hautes écoles.
- Contribution à l'économie régionale,
- Contribution active à l'image du site et intégration des concepts de responsabilité environnementale promus par le quartier d'Innovation blueFACTORY



Il n'existe aucun droit pour une entreprise d'obtenir des locaux sur le site. La société d'exploitation du site, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, reste fondamentalement libre de ses décisions et de sa politique de prix, sans quoi elle ne peut maîtriser ses prises de risque sur une base objective.

Engagement « low carbon »

Chaque entreprise hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

## 5 Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

Ces types d'utilisateurs concernent :

- S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs
- S4. Sociétés de services techniques
- S5. Sociétés de conseils stratégiques aux startups

De manière générale, ces sociétés de services ont pour but d'augmenter la valeur et l'attractivité du parc en offrant, à proximité, des services performants et éventuellement personnalisés pour les utilisateurs du site E2.

Le nombre de sociétés de services doit néanmoins rester marginal par rapport au nombre d'entreprises de type E2 à servir. Il est probable que la demande de la part des sociétés de services soit importante, car elles cherchent naturellement à se positionner dans un site bénéficiant d'une image forte. Cette présence sur le site leur apporte un avantage concurrentiel certain par rapport à leurs concurrents situés à l'extérieur du site. En outre, accepter un nombre excessif de prestataires de services reviendrait à dénaturer rapidement l'image technologique du site.

Les aspects de position concurrentielle des entreprises de services hébergées sur le site sont également à considérer pour chaque catégorie S. Pour certaines activités, il est primordial de sélectionner un prestataire de service privilégié, alors que dans d'autres catégories, il est souhaitable d'avoir un nombre important d'offres concurrentielles sur le site.

### 5.1 Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3)

**Administration du site :** exploitation exclusive par la société d'exploitation du site Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Les fonctions d'administration du site comprennent notamment, sous une forme descriptive et non contraignante, les activités suivantes:

- Accueil physique : exploitation par la société d'exploitation du site, éventuellement sous-traitance à une structure d'exploitation de type business center.
- Accueil téléphonique : pas d'offre de service centralisé, mais des propositions de services de sociétés on-line en contrat direct avec les utilisateurs.
- Signalisation du site : sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Eventuellement, à coordonner et à intégrer avec un concept de signalisation d'accès depuis l'extérieur du site. La société d'exploitation du site fixe les règles de communication visuelle et de signalisation à l'intérieur du site.
- Salles de conférence : sont mises à disposition des utilisateurs :
  - Salles de conférence professionnelles de grande taille, ouvertes aux utilisateurs internes et externes au parc : 2 grands auditoriums, pouvant être regroupés en un volume unique.
  - Petite surface d'exposition.
  - Salles de conférence de plus petite taille dans un lieu central, ouvertes aux utilisateurs externes.

- o Salles de conférence dans les étages, réservées aux locataires du site : plusieurs salles de conférence de 10-20 places, à placer dans les étages en fonction des disponibilités architecturales.
- o Studio de visioconférence.

La location des infrastructures ouvertes est accessible aux entreprises externes au site. Elle est néanmoins réservée à des projets liés à des activités industrielles ou innovantes, ou en liaison avec les objectifs directs du parc.

La gestion des salles de conférence peut être opérée en interne par la société d'exploitation du site ou sous-traitée à un opérateur spécialisé dans ce type d'activités. Il est en outre intéressant de privilégier les synergies avec d'autres opérateurs locaux qui assument des fonctions similaires.

#### **Business center / bureaux partagés**

Un ou plusieurs business centers peuvent offrir de l'hébergement de sociétés, de manière modulaire et/ou temporaire, et des services professionnels spécialisés. L'exploitation d'un business center peut également être sous-traitée à un ou des opérateurs externes.

On exclut en principe la fourniture de boîtes postales à long terme, qui serviraient des sociétés souhaitant uniquement bénéficier d'une adresse sur le site sans y développer un projet particulier.

#### **Services d'édition / copy / offset / imprimantes couleur partagés**

Activité privée, sous V6. "Magasins et commerces".

**Communication entre entreprises :** l'organisation d'événements est sous la responsabilité du service de communication de la société d'exploitation du site.

**Sécurité :** le concept de sécurité du site (interne/externe) est sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Elle offre une sécurité des locaux loués qui va jusqu'à l'accès par clef aux locaux loués. Tout concept de sécurité supplémentaire ou répondant à un besoin particulier est à la charge de l'utilisateur.

## **5.2 Sociétés de services techniques (S4)**

**Monitoring énergétique des bâtiments :** la société d'exploitation du site est responsable de définir un standard applicable à tous les bâtiments du site, notamment en termes de consolidation des données. En accord avec ce standard, les prestations de monitoring peuvent être ouvertes par appel d'offres à une ou plusieurs entreprises spécialisées.

En principe, les services suivants devraient être assurés. Cette description est indicative et non contraignante :

- **Central téléphonique :** la société d'exploitation du site met en œuvre sur l'ensemble des lieux communs du quartier d'innovation un concept de communication moderne par VoIP (communication digitale sur le réseau IP). Un prestataire de service est sélectionné par appel d'offre pour ce service. Ses prestations sont ouvertes de manière libre aux utilisateurs du site. Le site n'offre et n'assure aucun central téléphonique analogique et n'assure aucune prestation de réponse physique.
- **Data Center :** un seul prestataire à sélectionner, assurant l'opération d'un volume avec contrôle d'accès physique, connectivité data redondante et approvisionnement énergétique. Critères « zero carbon » à prendre en compte dans le choix de l'opérateur. L'opérateur du data Center devrait pouvoir sous-traiter à des opérateurs secondaires, opérant pour leurs clients tiers ou pour leur propre compte un sous-volume, ou une ou plusieurs armoires.
- **Prestataires informatiques pour les entreprises :** aucun prestataire basé sur le site dans un premier temps, mais possibilité ouverte et concurrentielle de louer des infrastructures dans le data center.
- **Exploitation d'un plateau media :** la question de la pertinence d'opérer sur le site un plateau média a été posée. Ce point reste à confirmer, notamment sous l'angle financier, par la société d'exploitation du site. Si cette option est retenue, l'opérateur sélectionné pour opérer ce plateau media doit assurer un accès aussi large que possible à un maximum de producteurs média, notamment s'il est lui-même producteur média.

### 5.3 Sociétés de conseils stratégiques aux startups (S5)

Dans cette catégorie d'utilisateurs, il convient d'être particulièrement attentif à la qualité des sociétés hébergées, à leur importance relative par rapport au nombre d'entreprises technologiques et au risque de distorsion de concurrence par rapport à des activités équivalentes basées à l'extérieur du site.

Ces sociétés de conseil, spécialisées ou directement impliquées dans les startups (de caractère technologique), concernent notamment, et de manière non exhaustive :

- Coaching (marketing/stratégie),
- Financement,
- Juridique et IP,
- Ressources humaines.

On exclut les sociétés de services de type fiduciaires / gestion administrative / assurances, etc., qui sont trop exposées à la question de distorsion de concurrence et dont la clientèle n'est pas exclusivement de type « entreprises technologiques ».

Pour les catégories de sociétés mentionnées ci-dessus, le Conseil d'administration de la société d'exploitation du site évalue les dossiers et décide de manière discrétionnaire, en fonction des critères de qualité et de quantité mentionnés plus haut. Compte tenu de l'image et du positionnement particulier qu'offre le site à ce type de sociétés, la société d'exploitation est libre de pratiquer une politique de loyer spécifique à ce type d'activité.

#### Engagement « low carbon »

*Chaque entreprise de service hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.*

## 6 Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9)

- V6. Magasins et commerces
- V7. Lieux de restauration publics
- V8. Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques
- V9. Logements, hôtels, appart-hôtels

### 6.1 Magasins, commerces et services (V6)

On segmente les commerces potentiellement intéressés par le site en 2 catégories :

V6A Les commerces de proximité (à l'usage des utilisateurs du site), par exemple :

- Agence bancaire,
- Petit magasin d'alimentation,
- Pharmacie, etc.

Ces commerces sont ouverts à la population externe, mais leur présence se justifie par le service direct aux utilisateurs du site.

On exclut dans cette catégorie toute activité de type centre commercial ou chaîne de distribution alimentaire.



V6B Les commerces ou services spécialisés entrant dans une catégorie de produits compatibles avec la mission ou l'image du parc ou apportant une valeur ajoutée démontrable au site. Exemples :

- Commerces destinés aux visiteurs extérieurs du site,
- Commerces fortement axés sur des produits compatibles avec le développement durable,
- Commerces diffusant des produits ou modèles d'affaire particulièrement innovants ou démontrant un engagement particulier en faveur du développement durable.

Tous les commerces généralistes (exemple mode...) entrant en concurrence avec les commerces de la ville, sans plus-value directe pour le site, sont exclus du site.

## 6.2 Lieux de restauration publics (V7)

On segmente les lieux de restauration en 3 catégories :

- Nourriture rapide (fast-foods),
- Restaurants « business »,
- Cafés, bars, lieux de loisirs.

La société d'exploitation s'assure d'une représentation équitable des différentes catégories, fournissant sur le site une vaste palette d'offres en termes de prix et de qualité.

Sans constituer une règle absolue, une certaine priorité est donnée aux lieux de restauration offrant des expériences innovantes ou originales en lien avec la philosophie « low carbon » du site. Les établissements proposant des produits de provenance locale sont notamment encouragés, de même que des établissements proposant une conception diététique de qualité et/ou respectueuse de l'environnement.

## 6.3 Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8)

Compte tenu de la philosophie même du parc qui intègre des critères de création, d'innovation et d'excellence, les caractéristiques complémentaires des projets qui peuvent être hébergés sont les suivantes :

- Projet apportant une dimension particulière à l'image du site, contribuant à lui offrir un rayonnement national ou international,
- Projet permettant de mettre en valeur le bâti du site et l'accessibilité au public,
- Projet contribuant de manière significative à l'animation du site.

La société d'exploitation du site choisit librement les projets qu'elle entend accueillir sur le site, dans l'intérêt de l'image et de la cohérence du site. Elle peut faire appel à des experts à même de lui donner des préavis.

## 6.4 Logements, hôtels, apart-hôtels (V9)

La proportion de logements sur le site est limitée par les considérations développées au chapitre 3. Sont rappelés ici les principes :

- Le site doit prioritairement correspondre à la définition de quartier d'innovation.
- Le site doit être conçu, développé et construit tel un quartier de ville dont les différentes activités sont complémentaires. L'ensemble du site doit présenter une conception urbaine d'ensemble cohérente.
- L'offre de logements doit viser prioritairement une population en lien avec la mission du quartier d'innovation.

A priori, et sauf exception, les logements sont propriété de la société exploitant le site et sont loués. La gestion de ces logements, selon leur type et éventuellement par lot, en fonction de leur type, à des prestataires de services externes (gérances, structures hôtelières) est possible. Elle fait, le cas échéant, l'objet d'un appel d'offres.

On encouragera :

- Une offre de logements favorisant des modèles d'habitation innovants, expérimentaux ou présentant un caractère novateur en lien avec la mission du quartier d'innovation.
- La participation active des utilisateurs de logements à la mission du quartier d'innovation.

Une attention particulière sera portée aux besoins spécifiques des utilisateurs du quartier d'innovation.

Engagement « low carbon »

Chaque projet de logement sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

## 7 Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

Ces infrastructures comprennent les infrastructures et circulations pour piétons, voitures et transports publics. Elles seront proposées dans le cadre des études d'urbanisme et de mobilité en cours et figées en partie dans le cadre légal du PAC.

D'autres aménagements à l'intérieur du site vont être définis ultérieurement dans le cadre des études d'architecture et la planification des différentes phases de réalisation.

Lieu et date : Fribourg, le

### Pour l'Etat de Fribourg

La Présidente du Conseil d'Etat :

Anne-Claude Demierre

La Chancelière :

Danielle Gagnaux

### Pour la Ville de Fribourg

Le Syndic :

Pierre-Alain Clément

La Secrétaire de Ville :

Catherine Agustoni

## **CONVENTION D'ACTIONNAIRES**

### **Bluefactory Fribourg-Freiburg SA**

**Entre**

**L'Etat de Fribourg**, à Fribourg, représenté par Madame Anne-Claude Demierre, Présidente du Conseil d'Etat, et Madame Danielle Gagnaux, Chancelière, qui agissent conformément à une décision du Conseil d'Etat du .....

et

**la Ville de Fribourg**, à Fribourg, représentée par Monsieur Pierre-Alain CLEMENT, Syndic, d'Ependes, à Fribourg, et Madame Catherine AGUSTONI, Secrétaire communale, de Morbio Inferiore, à Fribourg, qui agissent conformément à une décision du Conseil communal du .....

(ci-après pour les parties contractuelles intitulées les "Parties" et, ou individuellement une "Partie" ou encore les "Actionnaires" et individuellement un "Actionnaire")

relative à :

la gestion, en leur qualité d'actionnaires de la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA) (ci-après BFF SA) de leurs activités de promotion et développement, construction, exploitation et gestion d'un quartier d'innovation sur le site de l'ancienne Brasserie Cardinal, à Fribourg.

## Préambule

- A. L'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg ont acquis les articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg de la société Feldschlösschen Getränke AG, société anonyme avec siège à Rheinfelden, immeubles correspondant à l'ancien site de la Brasserie Cardinal, selon acte du 18 avril 2011 et dont la réquisition de transfert a été déposée au Registre foncier le 27 avril 2012.
- B. L'emplacement de ce site en Ville de Fribourg en fait un objet unique qui mérite un traitement particulier en vue d'y ériger un quartier d'innovation qui respecte et anticipe les prescriptions en matière de développement durable afin de promouvoir des structures propres à projeter cet espace dans l'avenir économique, technologique, culturel et social mais aussi d'en faire un lieu de vie.

La situation centrale du site Cardinal dans la Ville de Fribourg, la substance historique du lieu et la relation très particulière tissée par la population fribourgeoise avec Cardinal, ont incité les Autorités politiques cantonales et communales à développer le futur parc tel un quartier de la Ville. En ce sens, concernant le contenu, il a été admis de compléter la composante tertiaire économique, d'autres fonctions et activités, dont du logement, du commerce, des espaces destinés à l'art et à la culture, par exemple.

La mission de réaliser cet espace architectural sur le site (Bluefactory / Cardinal) dans l'esprit d'un quartier d'innovation nécessite des moyens conséquents. Pour cette raison, les Parties souhaitent investir ensemble dans les nombreuses structures qui vont se profiler et, au besoin et selon les opportunités, ouvrir le capital-actions de la Société à des investisseurs tiers qui accepteront de relever le défi dans le même esprit et dans le respect de la présente convention.

- C. La mission de la société BFF SA, par l'intermédiaire de ses actionnaires, est de promouvoir, développer, construire, exploiter un quartier d'innovation sur le site (Bluefactory / Cardinal). Cette réalisation s'inscrit dans le cadre d'une promotion économique dynamique, respectueuse de l'environnement et privilégiant des exécutions innovantes tout en utilisant des moyens et matériaux d'avenir dans un souci de développement durable.

La question de l'exploitation sera soigneusement étudiée et les utilisateurs des structures viendront de multiples horizons issus du monde scientifique, de la recherche, de l'industrie d'avant-garde. Dans le respect de la Charte d'utilisation du site Bluefactory et dans des espaces limités du site, des entités commerciales, des lieux de restauration publics, des services aux personnes, des aires de loisirs, culturelles et artistiques ainsi que de l'habitat pourront être développés.

Un Conseil Stratégique Consultatif (CSC) est mis sur pied afin d'accompagner le conseil d'administration sur les questions stratégiques liées au développement et à la promotion du quartier d'innovation.



La Charte d'utilisation du site Bluefactory (Cardinal) constitue un document de référence liant. Les Parties à la présente convention sont tenues de la faire appliquer par la société. Cette charte sera annexée à la présente convention.

- D. Suite à l'adoption d'un plan d'affectation cantonal (PAC), le site sera construit au gré des projets conformes à la mission fixée ci-dessus. Dans la règle, les projets pourront faire l'objet d'un concours d'architecture dont la condition de base sera le respect du PAC et la mission fixée à la Société BFF SA.
- E. Les bâtiments et leurs annexes ainsi que les équipements et aménagements seront projetés et construits en principe par la Société BFF SA qui en sera propriétaire. Pour ce faire, les propriétaires des articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg, soit l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg, céderont par apport en nature l'ensemble des immeubles articles 7042 et 7212 de Fribourg à la Société BFF SA qui est chargée de la gestion générale du site.
- F. La Société BFF SA assurera le bon fonctionnement du site et louera les locaux et structures construits dans le respect de la mission. Pour ce faire elle peut s'adjoindre l'aide de mandataires qualifiés et spécialisés.

Les loyers seront fixés sur la base d'un marché concurrentiel. Ils pourront relever d'une approche raisonnable permettant le développement des utilisateurs locataires. Toutefois, des branches d'activités plus rentables pourront être appelées à verser des loyers conformes au marché traditionnel afin de permettre à la Société BFF SA de soutenir des projets moins rentables ou socialement orientés.

### **Article 1 Objet**

La présente convention règle les principes fondamentaux du partenariat entre les Parties et notamment les obligations qu'elles s'engagent à respecter vis-à-vis de leur société commune BFF SA et celles qu'elles s'engagent à faire accepter par cette société.

### **Article 2 Constitution de la société et mission**

Les Parties s'engagent à constituer d'ici le... .. la société anonyme BFF SA, avec siège à Fribourg, et dont l'adresse sera au Passage du Cardinal no 1.

Le but de la société BFF SA est de promouvoir, développer, construire, exploiter et gérer le quartier d'innovation sis sur l'ancien site de la brasserie Cardinal.

A cet effet, l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg s'engagent à apporter à la société BFF SA les immeubles articles 7042 et 7212 de Fribourg pour un prix de CHF ..... ( ..... francs) et reçoivent en compensation une part correspondante au capital-actions. Il en résultera que le capital-actions de la Société sera de CHF 25'000'000,00 (vingt-cinq millions de francs) au jour de la constitution de la Société.

L'objectif est de réaliser le quartier d'innovation par étapes, dans le respect de la convention.

Le périmètre d'activité de BFF SA couvre l'ensemble du quartier d'innovation et ne pourra, en cas d'opportunité, déborder sur d'autres sites.

Le contenu du Parc technologique et les relations entre les Parties et BFF SA sont décrites dans le préambule. BFF SA organisera et déploiera son activité conformément aux principes décrits dans le préambule de la présente convention.

### **Article 3 Obligations des actionnaires**

1. Les Actionnaires Etat de Fribourg et Ville de Fribourg s'engagent au profit de la Société BFF SA à soutenir la réalisation du quartier d'innovation tant sur le plan politique qu'administratif dans le respect de la convention et de la Charte d'utilisation du site Bluefactory jointe en annexe.
2. Les Actionnaires ont l'obligation, dans le cadre légal, de permettre à BFF SA de réaliser l'ensemble des structures et constructions propres à assurer le développement et la bonne marche du quartier d'innovation.
3. Les Actionnaires doivent mettre à disposition de BFF SA, à titre gracieux, l'ensemble des données historiques et techniques devant permettre la planification de la réalisation du parc.
4. Lorsque BFF SA lance un appel d'offre auquel des Actionnaires répondent pour la construction tant des équipements que des bâtiments sur le parc, ces derniers s'engagent à soumettre une offre établie sur la base des coûts réels et de bonne foi.
5. Les Actionnaires s'engagent à ce que la construction et l'aménagement de l'espace public du parc aient lieu conformément au PAC et des projets de constructions retenus dans l'esprit de la convention et de la Charte d'utilisation du site Bluefactory.
6. De manière générale, les Actionnaires s'engagent à permettre à BFF SA de respecter ses obligations découlant de la présente convention.

### **CAPITAL-ACTIONS ET ACTIONNARIAT**

#### **Article 4 Capital-actions, répartition**

1. Le capital-actions est fixé à la somme de CHF 25'000'000.--, il est divisé en 25'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 1'000.-- chacune, entièrement libérées.

Le capital-actions est libéré :

- par apport en nature des Actionnaires correspondant aux articles 7042 et 7212 de Fribourg acceptés pour une valeur de CHF.....
- par apport en espèces à concurrence de CHF .....

Les actions sont réparties comme suit :

Etat de Fribourg	12'500 actions (50 %)
Ville de Fribourg	12'500 actions (50 %)

### **Article 5 Cession d'actions**

1. Les deux Actionnaires s'engagent à réserver ensemble chacun 10 % de leur capital-actions de départ, soit au maximum chacun 1'250 actions pour l'accueil de futurs actionnaires. Sur le principe, ces actions cédées à d'éventuels nouveaux actionnaires seront prélevées sur le quota réservé à cet effet par les deux Actionnaires, à raison de 50 % chacun.

En fonction des circonstances, avec l'accord unanime de l'Etat de Fribourg et de la Ville de Fribourg, la Société pourra procéder à des augmentations de capital permettant la souscription par d'éventuels nouveaux actionnaires. Dans cette éventualité, le droit préférentiel de souscription sera limité ou supprimé.

2. Les Actionnaires ne peuvent transférer leurs actions avant un délai de trois ans depuis la constitution de la société. En outre, un transfert des actions n'est valable que si les conditions cumulatives suivantes sont réalisées :
  - a) Les actions sont transférées ensemble en totalité ou en partie (dans la même proportion)
  - b) un tiers acquéreur des actions reprend tous les droits et obligations de la présente convention.

A l'unanimité, les Parties peuvent déroger à cet engagement, les dispositions des articles 6, 7 et 8 étant réservées. Les cas d'aliénation à une société fille (participation supérieure à 50 %) de l'actionnaire aliénant ne requièrent pas l'autorisation des autres Actionnaires.

3. Les Parties s'engagent à ne pas déposer des actions qu'elles détiennent ou qu'elles détiendront ultérieurement, ni à les vendre, à les céder, à les mettre en gage ou à les transférer, à quelque titre que ce soit, sauf en respectant les dispositions de la présente convention.

4. Tout tiers qui acquiert des actions de BFF SA doit adhérer à la présente convention. En conséquence, les Actionnaires s'engagent expressément à ne pas transférer la propriété ou la jouissance de leurs actions à des tiers qui n'auraient pas préalablement adhéré à la présente convention.
5. Toute cession d'action nécessite le concours du Conseil d'administration conformément à la présente convention et à l'article 6 des statuts.

#### **Article 6 Droit d'offre préférentielle**

1. Lorsqu'un des Actionnaires entend transférer ses actions à un tiers ou se trouve dans l'obligation de le faire, il doit au préalable les offrir aux autres Actionnaires. Toute manifestation de volonté ayant directement ou indirectement pour but le transfert des actions à un tiers est considérée comme donnant aux autres Actionnaires un droit d'offre préférentielle sur ces actions.
2. Un actionnaire se trouvant dans l'un des cas prévus au chiffre 1. ci-dessus doit en informer immédiatement le Conseil d'administration qui traitera l'objet lors de sa prochaine séance.
3. Dans les cas prévus au chiffre 1. ci-dessus, les Actionnaires peuvent fournir une offre d'achat. En cas de désaccord sur le prix, ce dernier sera fixé aux frais de BFF SA par l'organe de révision à la valeur réelle des actions calculée au moment de l'offre. Si la vente ne se conclut pas, les frais d'évaluation sont mis à la charge du (des) Actionnaire(s) renonçant.
4. Lorsqu'aucun avis de transfert n'est déposé auprès du Conseil d'administration, mais que l'intention de transfert est reconnaissable, le Conseil d'administration examine les conditions de transfert lors de sa prochaine séance, comme précisé ci-dessus.
5. Si aucun Actionnaire ne fournit d'offre dans le délai raisonnable imparti, l'Actionnaire cédant peut aliéner ses actions à un tiers, conformément aux dispositions statutaires.

#### **Article 7 Droit de préemption**

1. Toute vente d'actions détenues par un Actionnaire ou toute aliénation quelle qu'en soit la cause juridique constitue un cas de préemption.
2. L'avis de vente peut être communiqué en tout temps au Conseil d'administration qui l'examine lors de sa prochaine séance; celui-ci conserve la possibilité de refuser la vente des actions conformément à l'article 6 des statuts.
3. Le droit de préemption s'exerce à la valeur de l'offre ferme et liante du tiers.



**Article 8 Droit d'emption**

1. En cas de violation grave de la présente convention par un Actionnaire, constatée par le Conseil d'administration, et à défaut de correction du manquement dans un délai de trois mois après avertissement écrit, un droit d'emption sur les actions détenues par cet Actionnaire est accordé aux autres en proportion de leur participation au capital-actions. Si le cas de violation est contesté, l'Actionnaire visé peut saisir, dans un délai de 30 jours dès la notification du constat du Conseil d'administration, le Tribunal arbitral (art. 26) qui tranche définitivement.
2. Cas échéant, les bénéficiaires du droit d'emption disposent d'un délai de 90 jours dès l'entrée en force de la décision du Tribunal arbitral pour exercer leur droit d'emption.
3. En cas de changement de contrôle au niveau de l'un des Actionnaires et quelle qu'en soit la cause, les autres Actionnaires auront le droit, proportionnellement à leur participation, de racheter l'ensemble des actions détenues par la Partie concernée, laquelle aura l'obligation de les vendre. Si une Partie renonce à exercer son droit, les autres Actionnaires pourront l'exercer à sa place. N'est toutefois pas considéré comme changement de contrôle le rachat de l'un des Actionnaires par un autre Actionnaire.
4. En cas de retrait de la présente convention par une Partie, les autres disposent alors d'un droit d'emption sur les actions détenues par cette Partie en proportion de leur participation au capital-actions, à exercer dans les 90 jours à compter de la date de notification du préavis de retrait.
5. Constitue notamment un cas de violation grave le non-respect par un Actionnaire des obligations mentionnées à l'article 3 de la présente convention.
6. Le prix correspond à la valeur réelle des actions, au jour de l'exercice du droit d'emption (voir Art. 9 ch. 9).

**Article 9 Conditions d'exercice des droits (droit d'offre préférentielle / droit de préemption / droit d'emption)**

1. Dans les cas des articles 6 et 7 (droit d'offre préférentielle et droit de préemption), le Conseil d'administration doit faire parvenir l'offre de rachat à tous les Actionnaires concernés par lettre recommandée après la séance.
2. Dans l'hypothèse où un éventuel tiers acquéreur est déjà connu, l'offre doit en outre indiquer son nom ainsi que le prix offert.
3. Dans le cas de l'article 8 (droit d'emption), il incombe au Conseil d'administration de procéder immédiatement aux annonces nécessaires par lettre recommandée adressée aux Actionnaires.

4. Dans les hypothèses des chiffres 1. à 3. ci-dessus, les Actionnaires disposent d'un délai de 90 jours dès la date de réception pour déclarer, par lettre recommandée, s'ils entendent exercer leurs droits. A défaut de réponse dans la forme et le délai fixé, leurs droits sont considérés comme caducs.
5. En cas d'exercice des droits par plusieurs Actionnaires, ceux-ci ont droit à un nombre d'actions proportionnel à leur participation au capital-actions au moment de la réalisation de la condition à laquelle est subordonné l'exercice du droit.
6. Un Actionnaire ne peut être contraint d'acquérir des actions. Si un Actionnaire ne fait pas valoir son droit, les actions auxquelles il a droit sont proposées aux autres Actionnaires ayant fait valoir leurs droits, proportionnellement à leur participation au capital-actions au moment de la connaissance de la condition à laquelle est subordonné l'exercice du droit.
7. Lorsqu'aucun des Actionnaires ne désire exercer ses droits, l'Actionnaire détenant les actions peut en disposer dans les limites des statuts.
8. La renonciation à l'exercice du droit d'offre préférentielle (article 6) ne vaut pas renonciation au droit de préemption (article 7).
9. Dans les cas des articles 6, 7 et 8, la valeur réelle des actions sera déterminée sur la base d'un mandat d'évaluation externe.

#### **Article 10 Admission d'un nouvel actionnaire**

1. La Société étant en principe ouverte à de nouveaux actionnaires, la décision d'admission requiert l'unanimité des deux fondateurs, soit le Canton de Fribourg et la Ville de Fribourg, qui décident sur la base de critères stratégiques et économiques, compte tenu du préambule ci-dessus.
2. Tout nouvel actionnaire doit remplir préalablement au moins les conditions suivantes :
  - être une société active ayant la capacité de contribuer à la mission de la Société BFF SA;
  - adhérer sans réserve à la présente convention et en devenir partie;
  - payer aux Actionnaires Etat de Fribourg et Ville de Fribourg, selon la clé de participation originale, en sus du prix des actions, un goodwill d'entrée prenant en compte les avantages stratégiques et économiques du partenariat et rémunérant les risques pris par les Parties et les investissements consentis. Ce goodwill sera calculé par les deux Actionnaires concernés.

3. Tout nouvel actionnaire est soumis aux mêmes règles que les autres actionnaires de BFF SA selon la présente convention.
4. La nouvelle répartition du capital-actions et l'attribution des sièges au Conseil d'administration sont définies par le Conseil d'administration avant l'arrivée du nouvel actionnaire. Si la Société décide d'augmenter son capital-actions pour permettre l'accueil d'un nouvel actionnaire, les Parties renoncent à leur droit préférentiel de souscription.

### **Article 11 Sortie d'un Actionnaire**

1. L'exercice du droit de sortie par un ou plusieurs Actionnaire (s) n'entraîne pas la résiliation de la présente convention pour les autres, ni la dissolution de la Société.
2. L'Actionnaire sortant ne peut prétendre à aucun dédommagement de la part de la Société ou de ses Actionnaires.
3. L'Actionnaire souhaitant sortir de la Société ne peut contraindre les autres Actionnaires à racheter ses actions s'il ne trouve pas de tiers-acquéreur pour celles-ci- Les articles 659 et 659a du Codes des obligations sont applicables.
4. Si, pour une raison quelconque, un Actionnaire n'est plus partie à la présente convention, cette dernière continue d'exister entre les autres Parties.

## **ORGANISATION ET CONDUITE**

### **Article 12 Organes de la Société**

1. BFF SA est constituée des organes suivants:
  - Assemblée générale;
  - Conseil d'administration;
  - Organe de révision.
2. De plus, conformément aux statuts, la société nommera un Directeur dès que la marche des affaires le justifiera.
3. Les Parties s'engagent à faire adopter par le Conseil d'administration de BFF SA immédiatement après la constitution de la Société, un règlement d'organisation conforme aux dispositions de la présente convention.

**Article 13 Assemblée générale**

1. Les Parties s'engagent à exercer leurs droits de vote à l'Assemblée générale en respectant les dispositions de la présente convention.
2. Les Parties s'engagent notamment à élire au Conseil d'administration les candidats présentés par les autres Parties.
3. Les décisions de l'Assemblée générale portant sur l'élection des membres du Conseil d'administration, sur l'accueil d'un nouvel actionnaire (voir article 10.1.) ainsi que sur la conversion de prêts en capital-actions nécessitent l'unanimité des voix représentées à l'Assemblée générale.
4. Toute augmentation du capital-actions de la société nécessite aussi l'unanimité des voix des deux fondateurs, Etat de Fribourg et Ville de Fribourg, voix représentées à l'Assemblée générale.

**Article 14 Conseil d'administration**

1. Le Conseil d'administration (Ci-après "CA") de BFF SA se compose de cinq personnes au minimum, mais de sept personnes au maximum.
2. Les Parties élisent les membres CA comme suit :
  - le Conseil d'Etat et le Conseil communal désignent chacun un membre en leur sein;
  - les actionnaires disposant d'au moins de dix pour cent du capital ensemble ont le droit de désigner un membre du CA;
  - les autres membres sont désignés conjointement par l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg.
3. L'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg désignent conjointement le Président, le CA désigne le Vice-Président.
4. Le refus par les Parties d'élire une personne proposée comme membre du CA n'est admis que pour de justes motifs. Dans ce cas, la Partie ayant soumis la proposition a le droit et l'obligation de soumettre une nouvelle proposition à l'Assemblée générale.
5. La durée des mandats est de 3 ans, reconductible.
6. Le Conseil d'administration a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes:
  - a) exercer la haute direction de la Société et établir les instructions nécessaires;



- b) fixer l'organisation, y compris la rémunération des administrateurs et de la direction;
  - c) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que le plan financier et la libération du capital-actions;
  - d) nommer et révoquer les personnes chargées de la gestion et de la représentation;
  - e) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données;
  - f) établir le rapport de gestion, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions;
  - g) prendre les décisions sur la constatation d'augmentation du capital et sur les modifications des statuts y relatives;
  - h) informer le juge en cas de surendettement.
7. Le Conseil d'administration a également les autres attributions suivantes :
- a) décider de la libération du capital-actions selon les besoins de financement de la Société;
  - b) décider des options stratégiques;
  - c) se prononcer sur l'accueil d'un nouvel actionnaire, sur le principe et les conditions;
  - d) désigner le ou les représentants de la Société au sein du Conseil Stratégique Consultatif (CSC).
8. Les votes se font à main levée et les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises, sous réserve des décisions visées au chiffre 11. ci-dessous. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.
9. Les décisions du CA peuvent également être prises en la forme d'une approbation donnée par écrit (lettre, télécopie ou e-mail), pour autant que la proposition ait été soumise à tous les membres du CA, à moins qu'une discussion ne soit requise par l'une d'entre eux.
10. Toute décision nécessite un quorum d'au moins 4 administrateurs.
11. L'unanimité du Conseil d'administration est requise pour les décisions suivantes :

- a) Nomination et révocation des personnes chargées des fonctions de direction et de représentation de BFF SA (excepté la représentation au sein du Conseil Stratégique Consultatif (CSC) - voir art. 16. ci-après), attribution et révocation de droits de signature, y compris la gestion des pouvoirs de signature enregistrés au registre du commerce et la signature des contrats de travail correspondants;
  - b) Adoption et modifications du Règlement d'organisation;
  - c) Proposition de modification de la convention d'actionnaires;
  - d) Le cas échéant, décision d'exécution de l'augmentation du capital-actions autorisé de BFF SA;
  - e) Conclusion et dissolution d'alliances stratégiques;
  - f) Investissements hors budget annuel et non prévus dans le plan de déploiement et le business plan dépassant un montant de CHF 200'000.-.
12. Lorsque l'unanimité requise ne peut être trouvée entre les représentants des Actionnaires au Conseil d'administration, le cas est porté devant les responsables politiques des entités respectives (pour l'Etat de Fribourg, le Conseil d'Etat), (pour la Ville de Fribourg, le Conseil communal) qui décident à l'unanimité. A défaut d'accord, la question est tranchée par un Tribunal arbitral conformément à l'article 26.
13. Dès qu'un Actionnaire transfère la totalité de ses actions dans BFF SA, que ce soit à titre onéreux ou gracieux à un autre Actionnaire ou à un tiers, les membres qu'il a délégués au CA doivent démissionner immédiatement du CA.

### **Article 15 Direction**

1. La direction opérationnelle de la Société est confiée, d'abord à un Administrateur délégué (ultérieurement à un Directeur) chargé de diriger la Société conformément aux directives et objectifs fixés par le Conseil d'administration. Cet Administrateur délégué sera désigné par l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg.
2. L'Administrateur délégué (ou ultérieurement le Directeur) a notamment les attributions suivantes :
  - a) Assurer la conduite opérationnelle de la Société;
  - b) Assurer la réalisation des objectifs stratégiques définis par le CA;
  - c) Etablir les plans de développement du quartier d'innovation;

- d) Etablir un plan financier pluriannuel et le budget;
  - e) Assurer le suivi des objectifs quantitatifs et financiers;
  - f) Etablir les contrats de baux à loyer pour les entreprises, start up accueillies sur le parc et pour les activités complémentaires (logement, commerce, autre);
  - g) Mettre en place une documentation rigoureuse des actifs de la Société;
  - h) Introduire un système de contrôle de qualité;
  - i) Etablir les conditions générales des contrats de location pour les entreprises, les start-up et les activités complémentaires (logement, commerce, autre);
  - j) Assurer l'information du Conseil d'administration;
  - k) Représenter (à l'exclusion du Directeur), avec le Président ou le Vice-Président BFF SA au sein du Conseil Stratégique Consultatif.
3. Pour accomplir ses tâches, l'Administrateur délégué pourra confier des mandats aux Actionnaires ou à des sociétés tierces, dans les limites financières prévues dans le Règlement d'organisation.

#### **Article 16 Conseil Stratégique Consultatif (CSC)**

Le Conseil d'administration peut s'appuyer sur un Conseil Stratégique Consultatif (CSC) désigné par l'Etat et la Ville de Fribourg. Celui-ci fait bénéficier le Conseil d'administration de son expérience, de ses impulsions et de son réseau de contacts. Le CSC est informé et consulté périodiquement, en particulier, sur les orientations stratégiques, la définition du contenu et le positionnement du quartier d'innovation.

#### **FINANCEMENT BFF SA ET DIVIDENDE**

##### **Article 17 Financement de BFF SA**

1. Le financement de BFF SA est assuré par le capital-actions et par des prêts.
2. Le capital-actions est libéré par apport en nature des immeubles à concurrence de CHF ..... et en espèces à concurrence de CHF ..... devant assurer les premiers besoins de mise en route du parc.
3. BFF SA pourra contracter des prêts consentis par les Actionnaires ou des emprunts bancaires. Dans le cas de prêts d'actionnaires, les intérêts sont ceux du taux LIBOR à 12 mois plus 1% mais au maximum le taux le plus élevé acceptable d'un point de vue fiscal, selon les règles définies par l'Administration fédérale des contributions dans sa

Notice annuelle sur les taux d'intérêt déterminants pour le calcul des prestations appréciables en argent.

D'éventuels prêts consentis par l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg surtout s'ils sont sans intérêts ou au bénéfice d'un intérêt préférentiel feront l'objet d'un contrat particulier.

4. Le financement de BFF SA peut aussi avoir lieu soit par augmentation du capital-actions soit par des apports à fonds perdu des Actionnaires (lesquels doivent être comptabilisés dans les réserves).
5. En cas de surendettement au sens de l'art. 725 al. 2 CO, les Actionnaires s'engagent à placer leurs créances après toutes celles des autres créanciers de BFF SA et à fournir les déclarations de postposition nécessaires.
6. Au cas où BFF SA procède à des augmentations de capital-actions, chaque Actionnaire peut, par principe, prétendre à une part des nouvelles actions émises correspondant à la participation qu'il détenait jusqu'alors, sauf si l'Assemblée générale suspend ou restreint le droit d'offre préférentielle, pour justes motifs. En cas d'augmentation du capital-actions, l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg n'auront pas l'obligation de participer. Dans ce cas, leurs participations seront diluées.

#### **Article 18 Dividende**

1. Les actionnaires privilégient le développement du but de la Société en lieu et place de rendements imposés de telle sorte que durant la phase de lancement, il n'est pas prévu de versement de dividende. Par contre, une fois le quartier d'innovation en fonction, même s'il ne s'agit que de sa première phase, un dividende pourra être décidé par l'Assemblée générale.
2. La distribution de tantièmes n'est pas prévue.

#### **Article 19 Garantie pour les obligations de BFF SA**

Les actionnaires de BFF SA ne donnent aucune garantie au-delà de leur part de capital-actions dans BFF SA.

#### **EXÉCUTION DE LA CONVENTION**

##### **Article 20 Durée et dénonciation de la convention**

1. La présente convention entre en vigueur dès sa signature par toutes les Parties et est conclue pour une durée indéterminée.
2. Chaque Actionnaire peut dénoncer la présente convention par lettre recommandée adressée à tous les autres Actionnaires moyennant un préavis de six mois pour la fin



d'une année civile, la première date de résiliation possible ne pouvant intervenir qu'après vingt-cinq ans à compter de la signature de la présente convention.

3. Chaque Partie peut résilier en tout temps la présente convention, moyennant un préavis de 6 mois lorsque, pour des justes motifs, la continuation du partenariat ne peut lui être imposée selon les principes de la bonne foi.
4. La résiliation de la présente convention n'entraîne pas la dissolution de la Société, mais le retrait de l'Actionnaire résiliant.
5. La présente convention prend fin automatiquement dans les cas suivants :
  - Liquidation achevée de BFF SA (dans la mesure où, dans le cadre de la liquidation, il a été entièrement satisfait à l'ensemble des droits et obligations des Parties prévus aux termes de la présente convention ou que lesdits droits et obligations ne sont plus applicables); ou
  - Vente accomplie de BFF SA (dans la mesure où, dans le cadre de la vente, il a été entièrement satisfait à l'ensemble des droits et obligations des Parties prévus aux termes de la présente convention ou que lesdits droits et obligations ne sont plus applicables).

#### **Article 21 Invalidité partielle**

Si une disposition de la présente convention s'avère non valable, nulle ou inapplicable, les autres dispositions demeurent en vigueur tant que l'on ne doit pas supposer que ce contrat n'aurait pas été conclu sans cette disposition.

#### **Article 22 Intégralité de la convention**

La présente convention constitue l'intégralité de l'accord entre les Parties en ce qui concerne l'objet des présentes et annule et remplace tout accord antérieur oral ou écrit.

#### **Article 23 Amendements à la convention**

Tout amendement ou autre modification de la présente convention d'actionnaires requiert l'unanimité des Parties et le respect de la forme écrite.

#### **Article 24 Frais**

1. Les frais engendrés pour l'élaboration de la présente convention sont supportés par la structure actuelle de la Bluefactory Fribourg.
2. Les frais se rattachant à la constitution de la Société (frais de notaire, de registre du commerce et de publication) seront supportés par la Société.

**Article 25 Exemplaies**

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux identiques, dont un pour chaque Partie.

**Article 26 Litiges**

Tout différend relatif à la présente convention et qui ne pourrait être résolu par l'accord amiable des Parties sera tranché par un Tribunal arbitral conformément au concordat inter-cantonal sur l'arbitrage. Le for est au siège de la Société.

Lieu et date : Fribourg, le

**Pour l'Etat de Fribourg**

La Présidente du Conseil d'Etat :

La Chancelière :

Anne-Claude Demierre

Danielle Gagnaux

**Pour la Ville de Fribourg**

Le Syndic :

La Secrétaire de Ville :

Pierre-Alain Clément

Catherine Agustoni

Annexe : Charte d'utilisation du site Bluefactory