

**Réponse à la question n° 425
de M. Simon Murith (Le Centre/PVL)
relative à la vente de cinq immeubles situés au chemin des Kybourg par la Caisse
de prévoyance du personnel de la Ville de Fribourg en septembre 2024**

Résumé de la question

En séance du Conseil général du 23 février 2026, M. S. Murith a posé la question suivante:

"J'enchaîne avec un autre sujet dont on a déjà parlé, parce qu'il revient comme la marée – généralement tous les cinq ans –, c'est celui du logement.

Cette année, on en parle beaucoup en lien avec le Schoenberg. Ce qui m'interpelle à ce sujet, c'est moins le fait que la Caisse de prévoyance de l'Etat de Fribourg veuille assainir ses bâtiments, qui est à priori un objectif de décarbonation que l'on partage toutes et tous ici. Ce qui m'interpelle plus, et je ne suis pas le seul parce qu'on en a aussi déjà discuté, c'est la vente par la Caisse de prévoyance du personnel de la Ville de Fribourg, en septembre 2024, de cinq immeubles situés au chemin des Kybourg 25 à 33, cinq immeubles avec 67 appartements. 67 appartements vendus sur lesquels la Ville de Fribourg a perdu d'un seul coup toute maîtrise en faveur de la fondation d'investissements IST.

Par un souci visiblement de rendement, par peur de perdre plus qu'elle ne gagnerait, la Caisse de prévoyance du personnel de la Ville de Fribourg, donc indirectement la Ville de Fribourg, a renoncé à procéder elle-même à des rénovations et a préféré vendre 67 appartements. Mes questions sont donc les suivantes:

- En quoi cette vente poursuit-elle les objectifs du plan climat de la Ville de Fribourg?
- En quoi cette vente de 67 appartements poursuit-elle les objectifs de la politique de logement de la Ville de Fribourg, qui ont été rappelés avant (encourager l'assainissement et la rénovation de qualité dans le respect des bonnes pratiques architecturales, environnementales et sociales)?
- Suite à cette vente, la Ville de Fribourg dispose-t-elle encore, sur ces 67 appartements d'un pouvoir décisionnel, d'une influence sur leur rénovation et pour éviter d'éventuelles hausses de loyers à l'avenir?
- Enfin, comment la Ville de Fribourg prévoit-elle de concilier les objectifs d'assainissement avec l'intérêt des locataires et l'accessibilité des logements au travers de la CPPVF, si celle-ci vend ses biens à des organismes privés?"

Réponse du Conseil communal

Avant tout, le Conseil communal tient à rappeler que, conformément au système et au cadre légal régissant la prévoyance professionnelle, la CPPVF est une institution indépendante, qui n'a aucune instruction à recevoir de la part du Conseil communal ou de toute autre autorité politique. La surveillance de la CPPVF est assurée par l'Autorité bernoise de surveillance des institutions de prévoyance et des fondations. Dès lors, le Conseil communal n'a pas à justifier les décisions prises par le comité de la Caisse, qui est composé de manière paritaire de représentants des employeurs et des employés, et dans lequel le Conseil communal occupe 2 sièges sur 8. Ni le plan climat, ni la politique du logement de la ville de Fribourg ne sont

applicables tels quels à la CPPVF, dont la mission première est d'assurer la prévoyance professionnelle des personnes affiliées. A noter cependant que la CPPVF a adopté une charte ESG (Environnement, société et gouvernance), et qu'elle est membre du Ethos Engagement Pool suisse et international, pour ce qui concerne l'application des critères ESG.

Moyennant ces remarques, le Conseil communal renvoie à la communication officielle publiée par la CCPVF en août 2024, dont la teneur est la suivante (extrait):

"Les immeubles ont fait l'objet de travaux d'entretien réguliers et les appartements ont été rénovés, en particulier les cuisines, ainsi que lors de certains changements de locataires..."

Selon des études réalisées par deux bureaux spécialisés, d'importants travaux de rénovation de fond, ainsi qu'un assainissement énergétique, devront être réalisés à court et moyen terme sur ces immeubles.

Les investissements financiers à consentir pour les travaux de rénovation, conjugués à une diminution des loyers pendant la même période auraient un impact négatif sur les rendements de la CPPVF. Compte tenu de la part financière importante que représentaient ces immeubles par rapport à la fortune totale de la CPPVF, le risque de ne pas réaliser la performance nécessaire à la garantie de l'équilibre financier et du processus de recapitalisation aurait été très élevé.

Parmi les différentes options envisageables, le Comité a décidé de transférer ce patrimoine immobilier dans une fondation de placement réservée aux caisses de pensions et d'acquérir des parts de cette dernière.

Selon le Comité, cette solution permet d'assurer l'avenir des immeubles des Kybourg dans la mesure où une telle structure, en charge d'un patrimoine bien plus important et diversifié, dispose des compétences et ressources nécessaires pour mener à bien de tels projets. Par la même occasion, cela permet à la CPPVF de rester investie, de manière indirecte, dans l'immobilier à Fribourg et désormais aussi dans toute la Suisse afin de diversifier les risques.

Au terme d'une procédure d'appel d'offres, la CPPVF a retenu comme partenaire pour cette opération IST Fondation d'investissement. La transaction est intervenue avec effet au 1er septembre 2024. Les contrats de baux des locataires actuels des immeubles des Kybourg ont tous été repris par la nouvelle propriétaire aux mêmes conditions."