

# ASSEMBLÉE BOURGEOISIALE DE LA VILLE DE FRIBOURG

du mercredi 20 mai 2026

---

## OPERATION IMMOBILIERE

Frieseneit - Vente du domaine agricole

---

## MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

du mardi 14 avril 2026

## **Message pour la vente du domaine agricole de Frieseneit**

### **Table des matières**

<b>1. Introduction.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Objet.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Acquéreur.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Prix de vente .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Impact financier .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Conclusion .....</b>	<b>5</b>

# 1. Introduction

La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg a pour mission de gérer, préserver et valoriser son patrimoine foncier, immobilier, forestier, viticole et culturel. Elle le met au service de la collectivité et des générations futures.

Remplir cette mission nécessite une capacité d'investissement suffisante tout en garantissant la stabilité financière. Cette capacité relève d'une importance particulière pour le patrimoine immobilier. En effet, les investissements à consentir pour couvrir les frais de maintenance et de réfection du parc immobilier global s'élèvent à environ CHF 3,1 millions par année.

Pendant les dernières années, ces investissements nécessaires n'ont pas pu être consentis faute de moyens financiers, ce qui se traduit par une dégradation de l'état du parc immobilier. Pire encore, la situation financière de la Bourgeoisie, malgré le renoncement forcé aux investissements, s'est aussi dégradée. En effet, notre institution doit faire face à un déficit structurel, puisque les revenus ne suffisent pas à couvrir les charges courantes.

Il est impératif de stopper cette évolution qui met en danger la mission de la Bourgeoisie et, par conséquent, sa pérennité. Considérant que le secteur immobilier/foncier constitue le levier financier principal, le Conseil bourgeoisial et le Service de la Bourgeoisie ont initié une démarche stratégique ayant pour but de rétablir et maintenir une situation financière saine tout en garantissant les investissements nécessaires pour l'entretien du parc immobilier ainsi que la réalisation des projets de valorisation. Atteindre ce but implique la nécessité de formuler des actions susceptibles, d'une part, d'augmenter les recettes et, d'autre part, de réduire le volume des charges.

Considérant que la réalisation des actions générant des recettes supplémentaires ne se fera principalement qu'à moyen ou à long terme (notamment la valorisation des terrains constructibles), l'accent est mis, dans un premier temps, sur des actions susceptibles de réduire le volume des charges, respectivement des investissements nécessaires et réalisables à court ou moyen terme.

Il a ainsi été décidé de se séparer de trois domaines agricoles de plaine, à savoir les domaines de Menziswil à Guin, de Frieseneit à Bösinggen (faisant l'objet de ce message), et des Muèses à Posieux ainsi que celui du Lägerli au Lac-Noir qui est un domaine alpestre, mais avec une utilisation à l'année.

En effet, le rendement de ces domaines est négatif, compte tenu des investissements importants à consentir pour assurer leur maintenance et leur réfection. A cela s'ajoutent les restrictions légales concernant la fixation des loyers limitant les recettes y relatives ainsi que le fait que la Bourgeoisie ne puisse bénéficier d'aucune subvention agricole destinée aux propriétaires à cause de son statut.

En plus des motifs purement financiers, il y a lieu de prendre en considération le fait que l'engagement de la Bourgeoisie en tant que propriétaire n'apporte pas de valeur ajoutée pour la collectivité. En outre, la Bourgeoisie ne dispose pas, contrairement aux exploitants, des connaissances métier spécifiques et nécessaires pour le développement des domaines et l'innovation.

Suite à cette décision, le Conseil bourgeoisial a mandaté le Service de la Bourgeoisie pour examiner la vente des domaines agricoles désignés, si possible aux exploitants actuels qui ont tous affiché leur intérêt.

La pièce maîtresse de cet examen a consisté en l'élaboration d'un business plan pour chaque objet. A cette fin, un mandat respectif a été donné à l'Institut de Grangeneuve.

## **2. Objet**

Le domaine de Frieseneit est composé des articles 714, 716, 719, 721, 727, 728, 746, 747, 749 et 800 RF Bösinggen ainsi que 458 et 1007 RF Schmitten. La surface des terrains agricoles cultivés s'élève à 58.22 hectares.

Le domaine présente un état général relativement vétuste, tant pour les bâtiments d'exploitation que pour la partie habitation. D'importants investissements sont nécessaires, notamment pour la rénovation de plusieurs annexes (rural, hangar, etc.). Certains bâtiments présentent, en outre, des problèmes statiques et doivent impérativement faire l'objet d'un assainissement à court terme.

Le bien se situe dans un périmètre partiellement protégé au titre du patrimoine. Seule la bâtisse principale d'habitation est classée et soumise à des contraintes de préservation.

Le domaine bénéficie d'un emplacement central au cœur de terres agricoles de qualité. Dans son état actuel, le domaine ne répond plus aux exigences d'une exploitation agricole moderne et rationnelle, mais reste néanmoins fonctionnel et utilisable.

## **3. Acquéreur**

Monsieur Elmar Rudaz, âgé de 55 ans, célibataire, exploite le domaine de Frieseneit depuis 2005, en son nom propre. La famille Rudaz est présente sur le domaine agricole depuis 1921.

En cas de vente, Monsieur Rudaz prévoit de continuer à exploiter le domaine au moins jusqu'à sa retraite.

## **4. Prix de vente**

Le prix de vente des domaines et des terrains agricoles est régi par la Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR). Il ne doit pas dépasser le prix d'acquisition (prix licite maximal) estimé par l'Autorité foncière cantonale (AFC).

Selon l'estimation de l'AFC, le prix licite du domaine agricole de Frieseneit se monte à CHF 2'636'444.-.

Le business plan établi par Grangeneuve indique que l'acquéreur n'est pas en mesure d'assumer l'achat du domaine au prix licite. En effet, les limites maximales d'endettement sont déjà atteintes. L'exploitant disposera donc de marges restreintes pour entreprendre des rénovations, tant pour la partie habitation que pour les bâtiments ruraux et annexes, ce qui augmente son exposition au risque compte tenu de la vétusté de certains édifices.

Considérant cet état de fait, il est proposé de vendre le domaine à l'acquéreur à un prix supportable, mais sous condition que, lors d'une éventuelle revente, la plus-value réalisée soit créditée à la Bourgeoisie dans son intégralité avec une réserve quant aux investissements propres consentis par l'exploitant couvrant la période jusqu'à la revente.

Concrètement, le Service de la Bourgeoisie préavise favorablement la vente du bien-fonds à l'exploitant actuel pour un montant de CHF 2'190'000.-, soit un prix inférieur au prix licite. Ce montant est considéré comme étant en adéquation avec les capacités financières de l'acquéreur. Il en résulte une réduction de CHF 446'444.- par rapport au prix licite.

Selon le business plan établi par Grangeneuve, les limites maximales d'endettement de l'exploitation sont déjà atteintes avec un prix d'acquisition fixé à CHF 2'190'000.-.

Dans ces conditions, l'exploitation agricole est en mesure de poursuivre son activité pour une durée estimée à une dizaine d'années. Cet horizon permettra à l'exploitant actuel d'atteindre l'âge de la retraite et d'envisager, le moment venu, une transmission ou une vente de l'exploitation dans des conditions sereines.

Au-delà de cette période, la poursuite de l'activité nécessiterait des investissements importants, tant dans les bâtiments que dans les équipements spécifiques de l'exploitation (notamment le système de traite, les logettes ou encore la fosse à lisier).

A cela s'ajoute une déduction de CHF 129'344.-, correspondant au solde en faveur de l'acquéreur au titre des dépenses d'entretien antérieures directement assumées par l'exploitant en lieu et place du propriétaire.

Au vu de ce qui précède, le prix de vente est fixé à CHF 2'060'656.-.

## **5. Impact financier**

Comme démontré par les différentes analyses réalisées, les charges liées à l'entretien et à la rénovation de l'habitation ainsi que des bâtiments ruraux sont particulièrement élevées. Elles engendrent un déséquilibre budgétaire important et durable entre les recettes perçues (loyers) et les investissements nécessaires à la maintenance des infrastructures.

Il convient également de relever que nous ne disposons d'aucune marge de manœuvre pour adapter les loyers. En effet, le secteur agricole est soumis aux dispositions de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) qui encadrent strictement ces aspects.

Concernant le domaine agricole de Frieseneit, les évaluations réalisées à ce jour ont déjà mis en évidence un retard conséquent dans les travaux de maintenance. Ce retard aura pour conséquence d'augmenter encore les besoins d'investissement dans les années à venir. Les coûts estimés s'élèvent actuellement à CHF 40'000.- par an pour l'entretien courant auxquels s'ajoutent des travaux de réfection cumulés estimés à CHF 922'000.-, soit un montant total de CHF 962'000.-.

En contrepartie, le loyer annuel versé par l'exploitant se monte à CHF 55'080.-. Ce niveau de revenu démontre clairement que les investissements nécessaires ne pourront pas être amortis par les recettes locatives et qu'ils auront pour effet de détériorer l'équilibre financier de la Bourgeoisie.

Il convient également de souligner que les montants estimés et les travaux nécessaires suivent une progression exponentielle. Selon les projections établies sur un horizon à dix ans, soit jusqu'en 2036, le montant cumulé des investissements pourrait atteindre environ CHF 1'806'000.-.

L'argent généré par la vente sera alloué au secteur immobilier pour contribuer au financement des investissements nécessaires du parc immobilier.

## 6. Conclusion

La vente du domaine de Frieseneit s'inscrit dans une démarche stratégique qui vise à rétablir et maintenir une situation financière saine et durable tout en garantissant les investissements nécessaires pour l'entretien du parc immobilier ainsi que la réalisation des projets de valorisation. Elle y contribue en réduisant le volume des charges, respectivement des investissements nécessaires à consentir.

La vente répond en plus à une situation contraignante et désavantageuse pour la Bourgeoisie en tant que propriétaire due à la législation restrictive en matière agricole et à son statut. Elle permet également de corriger une incohérence avec son rôle d'utilité publique.

La vente répond finalement à une ambition légitime de l'exploitant tout en soulignant qu'il n'est pas en mesure de payer le prix d'acquisition maximal. Cependant, la réduction de prix accordée ne constitue pas un geste commercial gratuit étant donné que la plus-value réalisée en cas d'une revente sera créditée à la Bourgeoisie.

**Compte tenu de ce qui précède, le Conseil bourgeoisial et le Conseil communal demandent à l'Assemblée bourgeoisiale :**

- **D'autoriser la Fondation des Fonds Pies à vendre le domaine agricole de Frieseneit (articles 714, 716, 719, 721, 727, 728, 746, 747, 749 et 800 RF Bösinggen ainsi que 458 et 1007 RF Schmitten) à l'acquéreur, représenté par Monsieur Elmar Rudaz, au prix de CHF 2'060'656.-.**

Annexes :

- Carte cartographique
- Dossier photos

# Domaine agricole de Friseneit à Bösingen

Portail cartographique du canton de Fribourg

Description

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Portail cartographique du  
canton de Fribourg

Légende

Adresses et bâtiments MO-RegBL  
(RegBAFR)

Bâtiments MO-RegBL (RegBAFR)

Type

- Bâtiment
- Bâtiment projeté
- Couvert indépendant
- Bâtiment souterrain
- Silo, tour, gazomètre

Parcellaire

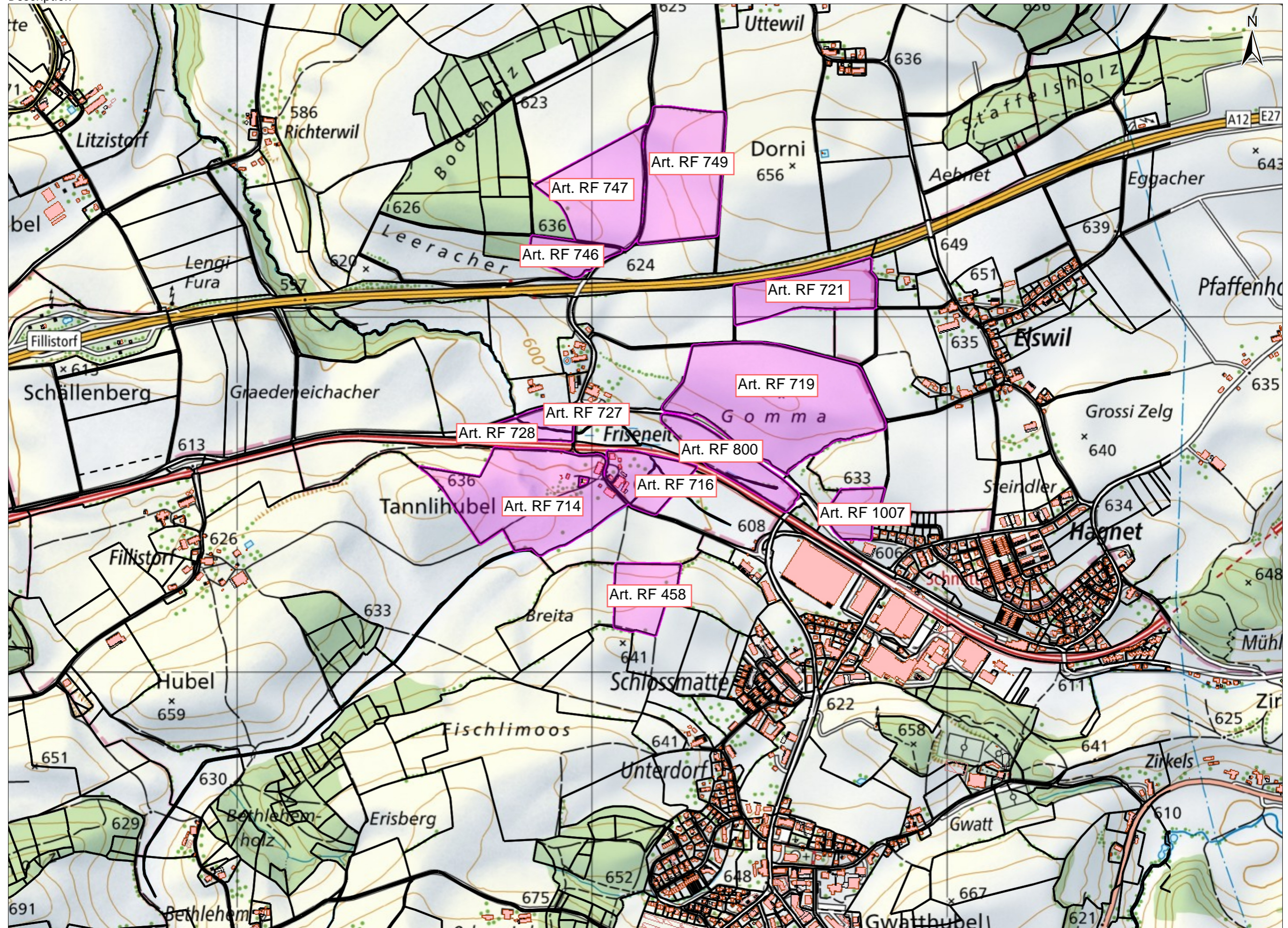
Immeubles en vigueur

Type

- Biens-fonds en vigueur
- DDP en vigueur

Fond de carte

Plan du RF couleur





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Portail cartographique du  
canton de Fribourg

Légende

Fond de carte

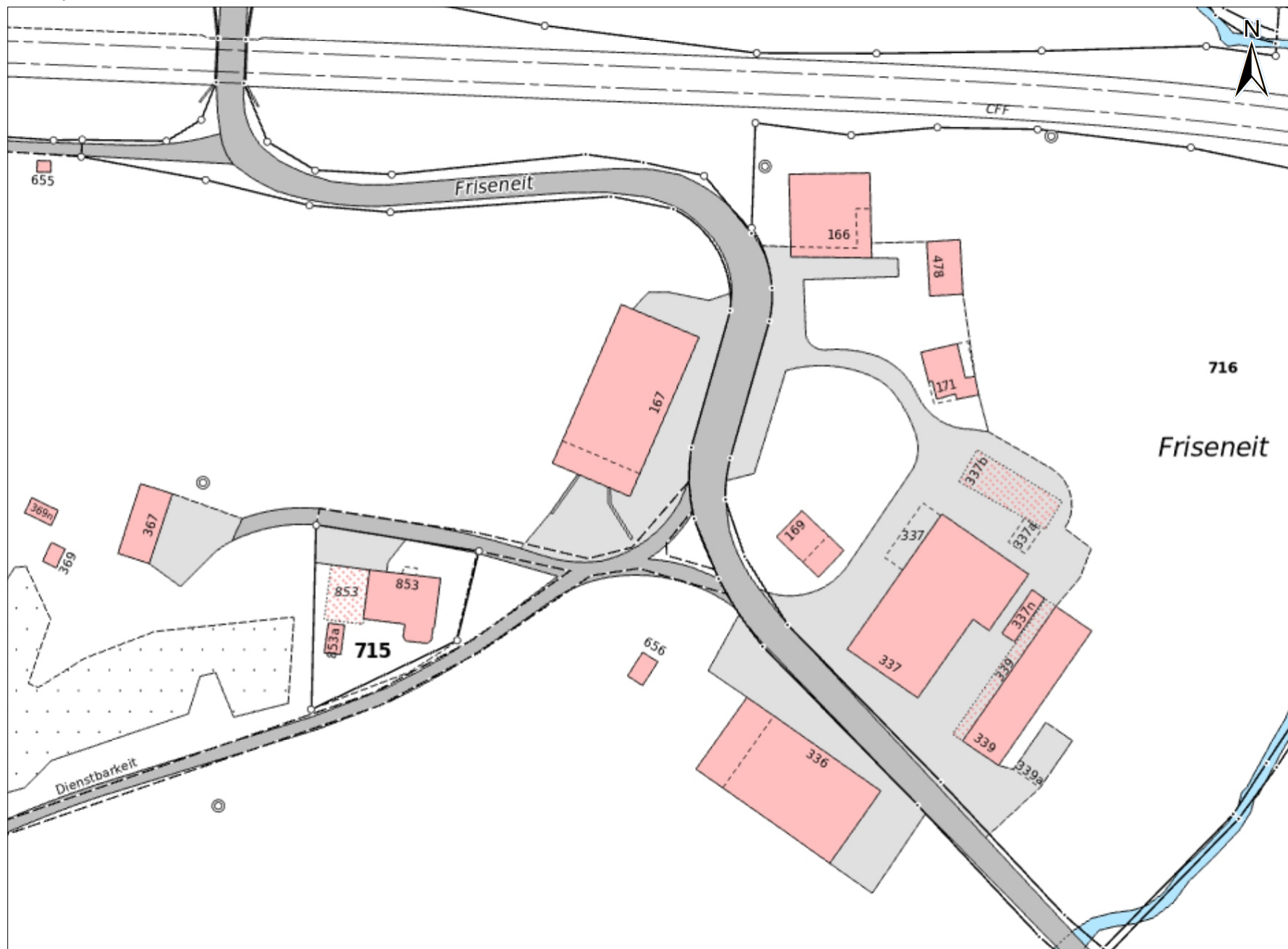
Plan du RF couleur



# Portail cartographique du canton de Fribourg Domaine agricole de Friseneit

Imprimé le 28.01.2026

Description



Bourgeoisie de la Ville de Fribourg

# Dossier photos

Annexe vente domaine Friseneit



## Table des matières

<b>1</b>	<b>N°166 – Habitation</b> .....	<b>2</b>
1.1	Extérieurs.....	3
1.2	Caves.....	5
<b>2</b>	<b>N°167 – Grange / étable</b> .....	<b>6</b>
2.1	Extérieur .....	7
2.2	Intérieur.....	9
<b>3</b>	<b>N° 169 – Grenier</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>N° 171 – Four à pain</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>N° 336 – Grange</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>N° 337 – Etable</b> .....	<b>16</b>
6.1	Extérieur .....	17
6.2	Intérieur.....	18
<b>7</b>	<b>N°367 – Couvert</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>N° 369 – Rûcher</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>N° 478 – Bûcher / poulailler</b> .....	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>N° 655 – Pompage</b> .....	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>N° 656 – Remise</b> .....	<b>27</b>

**1 N°166 – Habitation**



**1.1 Extérieurs**





## 1.2 Caves



**2 N°167 – Grange / étable**

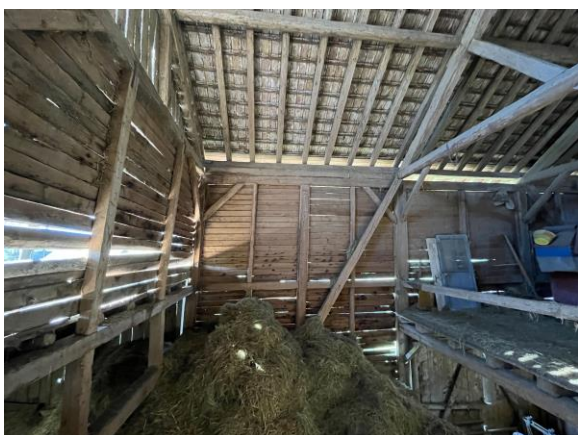
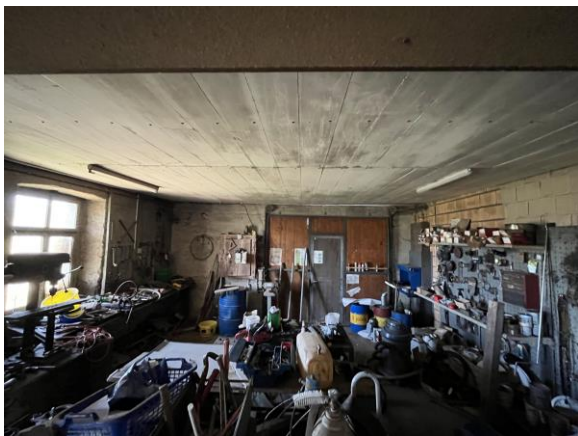


## 2.1 Extérieur



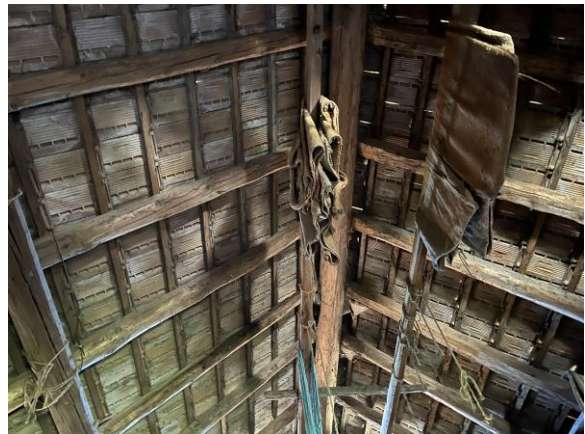


## 2.2 Intérieur



**3 N° 169 – Grenier**





**4 N° 171 – Four à pain**





**5 N° 336 – Grange**

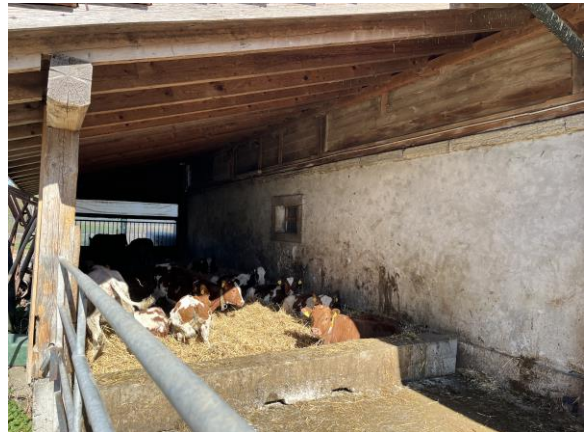




**6 N° 337 – Etable**



**6.1 Extérieur**



**6.2 Intérieur**



**7 N°367 – Couvert**





**8 N° 369 – Rûcher**





**9 N° 478 – Bûcher / poulailler**





**10 N° 655 – Pompage**





**11 N° 656 – Remise**



