

# ASSEMBLÉE BOURGEOISIALE DE LA VILLE DE FRIBOURG

du mercredi 20 mai 2026

---

## OPERATION IMMOBILIERE

Lägerli - Vente du domaine agricole

---

## MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

du mardi 14 avril 2026

## **Message pour la vente du domaine agricole du Lägerli**

### **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>4</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 Bösingen, et des Muèses à Posieux ainsi que celui du Lägerli au Lac-Noir (faisant l'objet de ce message) 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

Domaine agricole du Lägerli comprenant les articles partiels 195 RF Planfayon, zone d'estivage avec terrain en pente et surfaces partielles forestières.

L'objet en vente est composé d'un chalet d'alpage et d'une ferme agricole, à savoir :

- **Chalet d'alpage de l'Ober Lägerli**, de conception très rudimentaire, qui est alimenté par de l'eau de source, mais ne disposant d'aucun système de collecte et d'aucun traitement des eaux usées, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions environnementales actuelles. La construction date environ de 1930. Une mise en conformité devra donc être envisagée. Le bâtiment est toutefois raccordé au réseau électrique. Par ailleurs, les fondations présentent d'importantes fissures révélant une instabilité relative du sol dans ce secteur.

L'accès est carrossable depuis le Lac-Noir par un chemin communal, puis par une route privée en grave sur environ 500 mètres. Le chalet est occupé durant la période estivale par un locataire tiers. N'ayant plus de vocation agricole, il ne peut plus bénéficier d'aides structurelles ou étatiques.

- **Domaine agricole de l'Under Lägerli** comprend deux lots distincts : une ancienne ferme avec écurie et un logement saisonnier ainsi qu'une stabulation libre indépendante pour vaches et génisses construite en 2017 à proximité.

L'appartement de la ferme est occupé durant l'été par une personne extérieure à l'exploitation agricole et nécessite des travaux d'adaptation, notamment au niveau des installations sanitaires et de certains éléments de la charpente. Par ailleurs, un système de drainage devra être étudié rapidement en raison de la venue d'eaux souterraines exerçant une pression sur les murs et les fondations.

L'alimentation en eau du domaine provient d'une source semi-privative, complétée depuis 2023 par un raccordement au réseau communal permettant une exploitation continue même en période de sécheresse.

## 3. Acquéreur

Monsieur Thomas Aebersold, âgé de 42 ans, marié, 2 enfants, exploite le domaine du Lägerli depuis 2014.

La famille Aebersold a acquis une ancienne ferme située sur la parcelle voisine, avec le projet de la rénover afin d'y établir sa future résidence. L'acquisition globale du domaine du Lägerli constitue ainsi une opportunité de développer un ensemble agricole cohérent et durable, permettant à la fois de valoriser les bâtiments existants et d'assurer la pérennité d'une agriculture mixte, combinant exploitation de plaine et de montagne.

Le domaine se situe à la limite des subdivisions topographiques distinguant les surfaces agricoles de montagne et celles de plaine. Cette situation particulière a également une incidence sur l'accès aux aides destinées aux améliorations structurelles, lesquelles sont généralement plus importantes dans les zones de montagne et ne peuvent, en aucun cas, être perçues par une administration publique telle que les Institutions bourgeoises.

## 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 du Lägerli, y compris l'alpage de l'Ober Lägerli, s'élève à CHF 329'759.-.

Le business plan établi par Grangeneuve indique que l'acquéreur est en mesure d'assumer l'achat du domaine au prix licite. En effet, les charges maximales d'endettement ne sont pas atteintes et l'exploitant sera en mesure de pérenniser le site agricole tout en constituant les réserves nécessaires pour les diverses rénovations, tant sur l'habitation que sur les bâtiments agricoles.

Cependant, les coûts importants liés aux travaux de rénovation nécessaires justifient une réduction du prix licite de CHF 20'000.-. En effet, la taxation de l'AFC ne prend en compte la vétusté des bâtiments que de manière limitée et, comme indiqué, aucune aide structurelle n'est possible sur le chalet d'alpage.

Au vu de ce qui précède, le prix de vente est fixé à CHF 310'000.- (montant arrondi).

## 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 du Lägerli, 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 17'000.- par an pour l'entretien courant auxquels s'ajoutent des travaux de réfection cumulés estimés à CHF 175'000.-, soit un montant total de CHF 192'000.-.

En contrepartie, le loyer annuel versé par l'exploitant se monte à CHF 16'485.-, y compris les loyers perçus des locataires tiers. 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 640'000.-.

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 du Lägerli 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. Bien que ce dernier soit en mesure d'assumer l'acquisition du domaine au prix licite, il est justifié d'accorder une réduction du prix licite de CHF 20'000.- considérant les coûts importants liés aux travaux de rénovation nécessaires.

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

- **D'autoriser la Fondation de l'Orphelinat bourgeoisial à vendre le domaine agricole du Lägerli, articles partiels 195 RF Planfayon, à l'acquéreur, représenté par Monsieur Thomas Aebersold, au prix de CHF 310'000.-.**

Annexes :

- Carte cartographique
- Dossier photos



## 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
- Bâtiment souterrain

##### Adresses et bâtiments par rue

##### Adresses MO-RegBL par rue

##### COLOR\_ID

- 1
- 2
- 5
- 6
- 12

##### Lieux dénommés en couleurs

##### COLOR\_ID

- 1
- 4

##### Parcelle

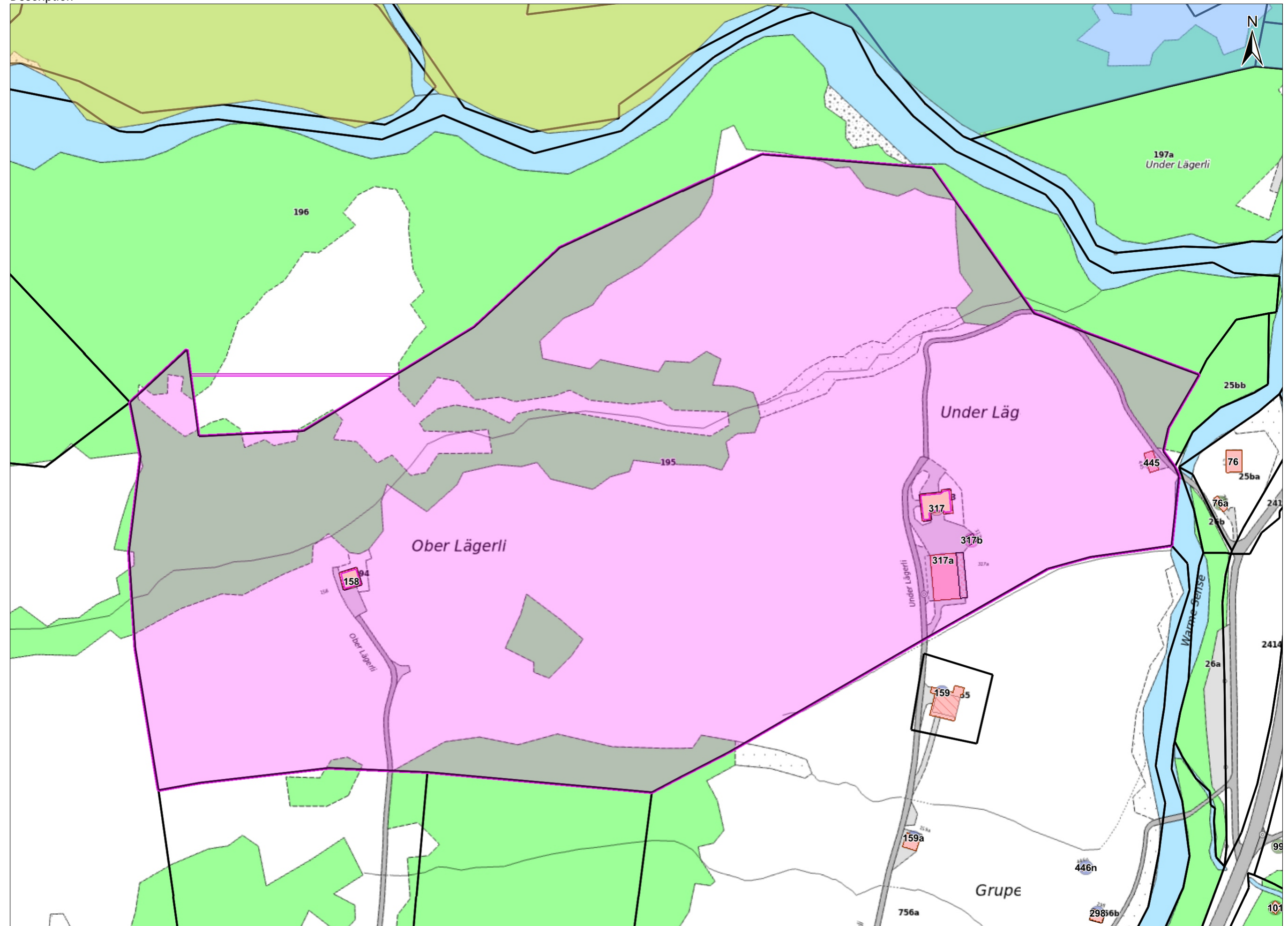
##### Immeubles en vigueur

##### Type

- Biens-fonds en vigueur

##### Fond de carte

##### Plan du RF couleur





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG


### Portail cartographique du canton de Fribourg

#### Légende

##### Adresses et bâtiments MO-RegBL (RegBAFR)

Bâtiments MO-RegBL (RegBAFR)

Type

 Bâtiment

##### Adresses et bâtiments par rue

Adresses MO-RegBL par rue

COLOR\_ID

 2

##### Parcellaire

Immeubles en vigueur

Type

 Biens-fonds en vigueur

##### Fond de carte

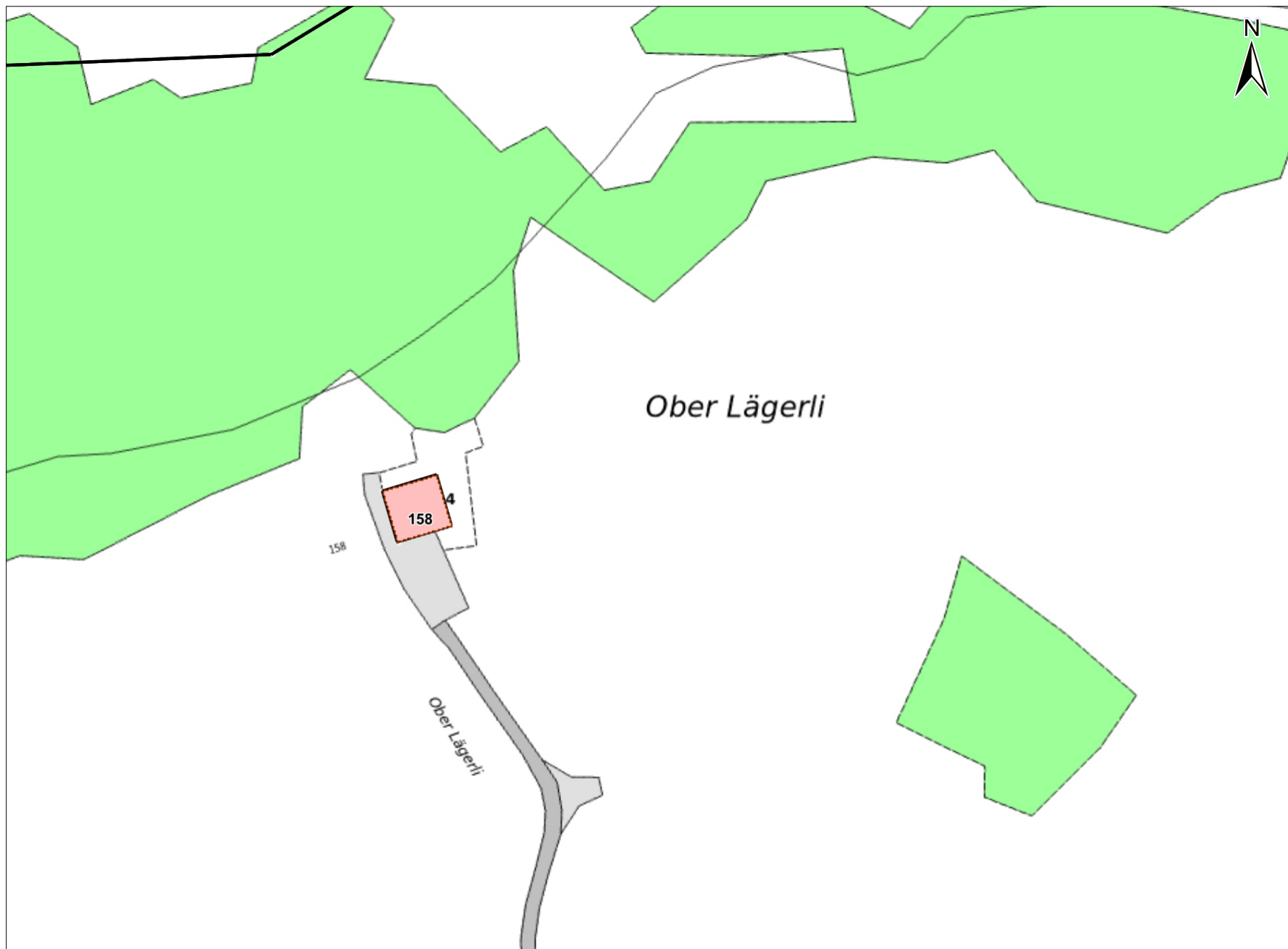
Plan du RF couleur



# Portail cartographique du canton de Fribourg

Description

Imprimé le 04.02.2026





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 souterrain

##### Adresses et bâtiments par rue

Adresses MO-RegBL par rue

COLOR\_ID

 1

 5

 12

##### Parcellaire

Immeubles en vigueur

Type

 Biens-fonds en vigueur

##### Fond de carte

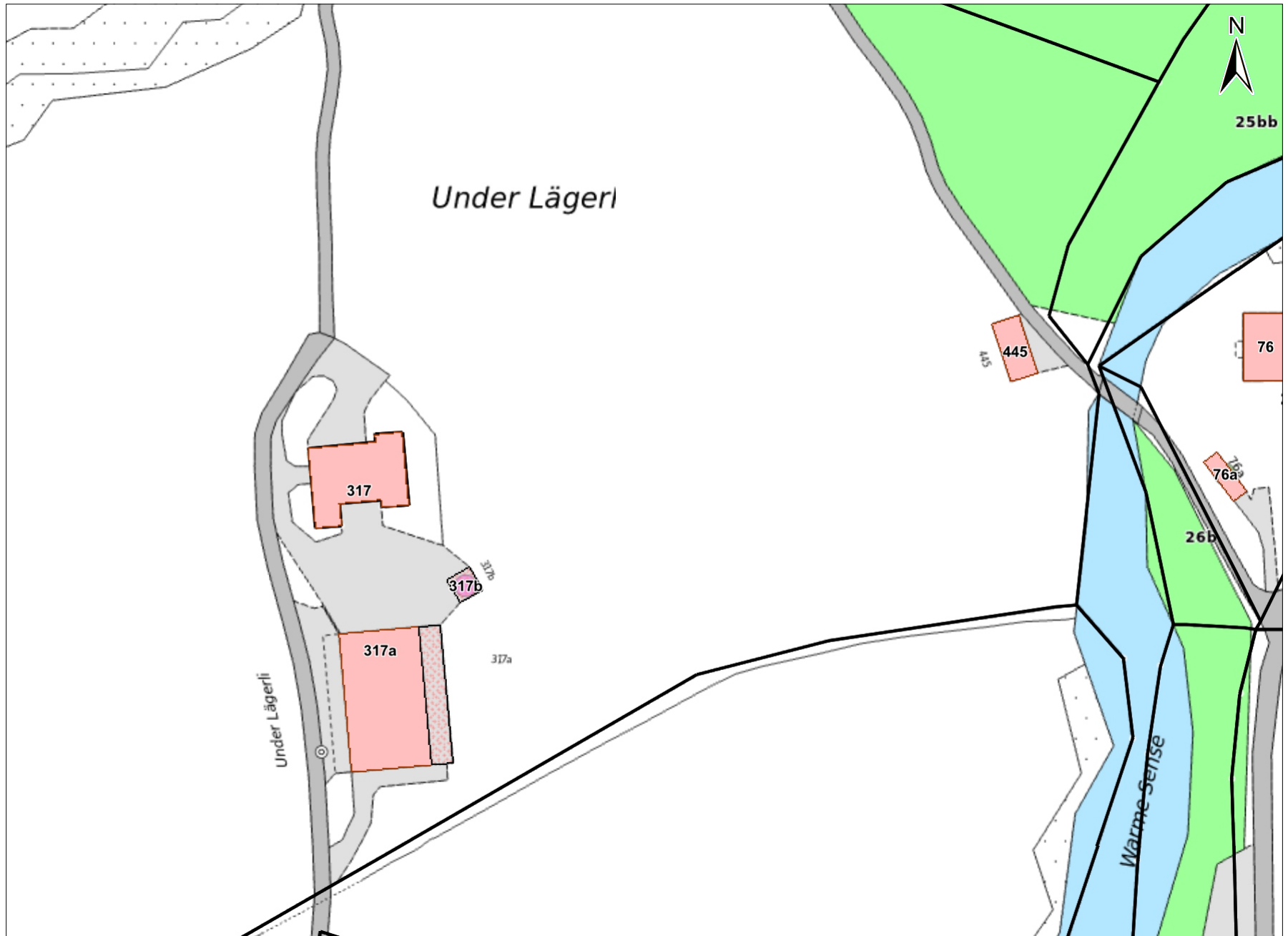
Plan du RF couleur



# Portail cartographique du canton de Fribourg

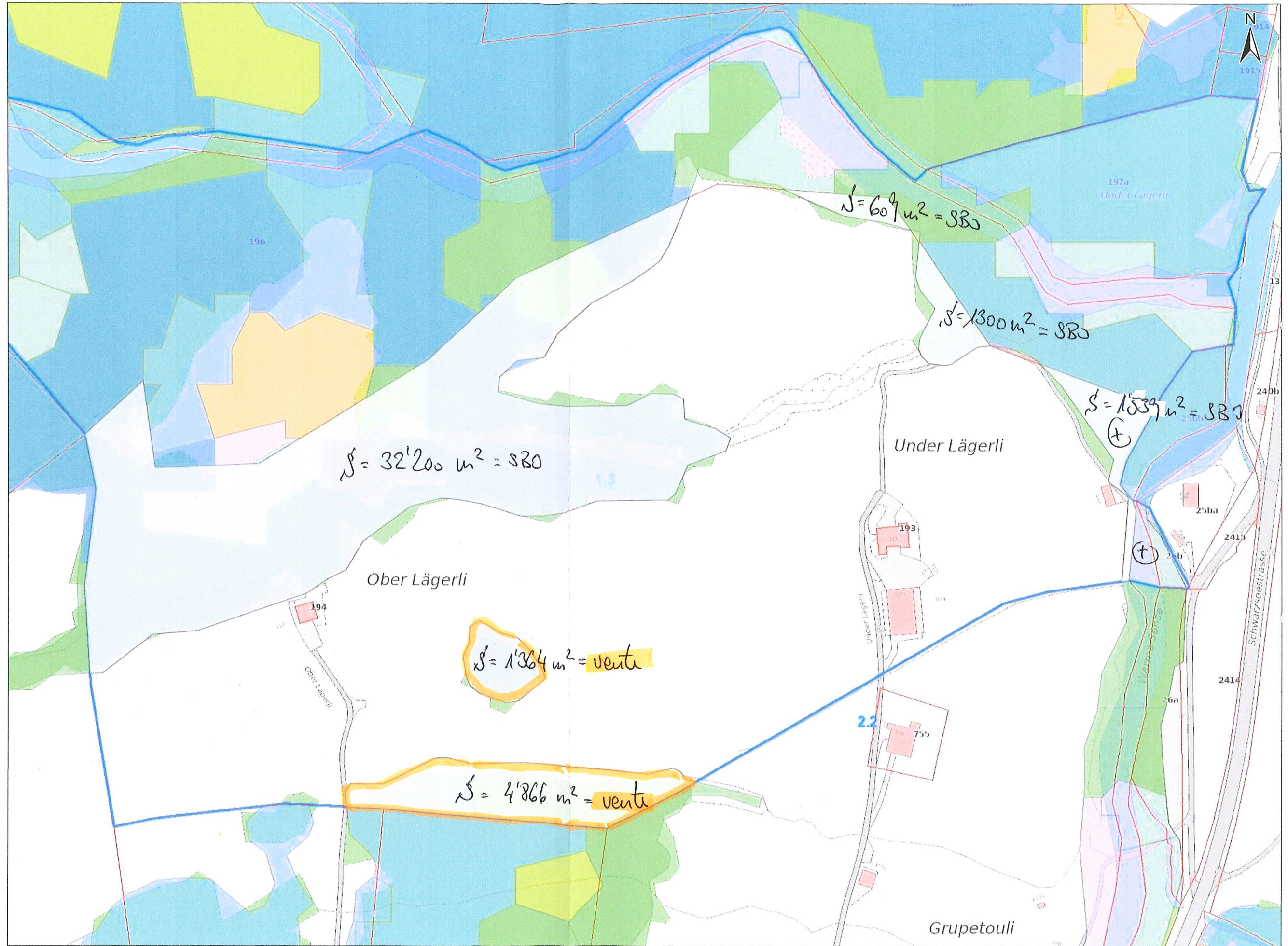
Description

Imprimé le 04.02.2026



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG  
Service des forêts et de la nature SFN  
Amt für Wald und Natur WNA

- Légende
- Parcelles cadastrales
- Recrû - fourré
  - Bas perchis
  - Haut perchis
  - Jeune futaie
  - Futaie moyenne
  - Vieille futaie
  - Etagé
  - Divers
- Triage



$S_{\text{tot}}$  : Service Berpense : 30'648 m<sup>2</sup>  
 $S_{\text{tot}}$  : Vente surface forêt : 6'230 m<sup>2</sup>  
 $S_{\text{tot}}$  : Vente peuplement : 41'878 m<sup>2</sup>



Bourgeoisie de la Ville de Fribourg

# Dossier photos

Annexe vente domaine Lägerli

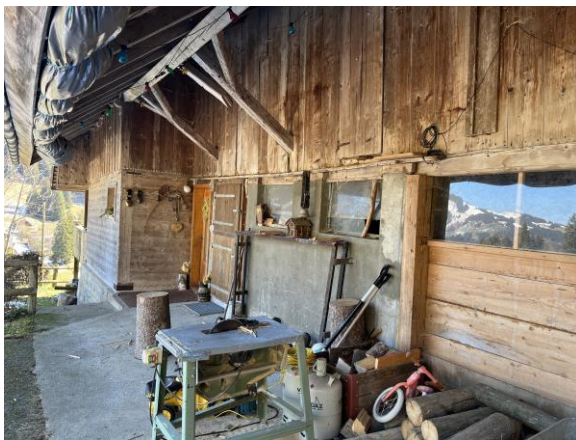


## Table des matières

1. N°317 - Chalet Under Lägerli .....	2
2. N°317a – Stabulation .....	7
3. N°445 - Bûcher .....	9
4. N°158 – Chalet Ober Lägerli .....	11

**1. N°317 - Chalet Under Lägerli**











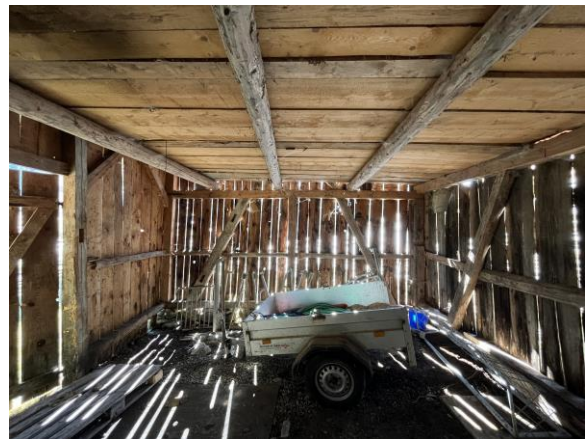
## 2. N°317a – Stabulation





**3. N°445 - Bûcher**





**4. N°158 – Chalet Ober Lägerli**













