

ASSEMBLÉE BOURGEOISIALE DE LA VILLE DE FRIBOURG

du mercredi 20 mai 2026

OPERATION IMMOBILIERE

Menziswil - Vente du domaine agricole et
d'un terrain additionnel

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

du mardi 14 avril 2026

Message pour la vente du domaine agricole de Menziswil et un terrain additionnel

Table des matières

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

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 (faisant l'objet de ce message), de Frieseneit à Bösingen 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

L'objet de vente est composé comme suit :

- Domaine agricole de Menziswil comprenant les articles 5988, 5998, 6002, 6006 RF Guin et 520 RF Tavel qui appartiennent à la Fondation des Fonds Pies. La surface des terrains agricoles cultivés s'élève à 41.35 hectares.
- Terrain hors bail à ferme, à savoir l'article 5987 RF Guin appartenant à la Régie des Copropriétés dont la surface s'élève à 34.74 hectares.

Dans son ensemble, le domaine est jugé, à ce jour, dans un état satisfaisant bien que certaines réserves puissent être émises. Toutefois, certains travaux importants de réparation sont à prévoir tant au niveau de l'habitation que des bâtiments annexes. Un droit distinct et permanent (DDP) a été constitué en 2018 afin de permettre à l'exploitant de construire, à ses frais, des bâtiments agricoles nécessaires à son activité. Le domaine compte donc aujourd'hui, d'une part, des bâtiments récents financés par l'exploitant et de sa propriété et, d'autre part, des bâtiments plus anciens qui appartiennent à la Bourgeoisie.

Enfin, le domaine n'est pas situé en zone protégée au titre du patrimoine bâti, ce qui facilite les travaux, les transformations ou les éventuelles démolitions. Il est implanté au cœur des terres arables et se trouve dans un environnement isolé, un atout majeur pour l'activité agricole.

3. Acquéreur

Monsieur et Madame Eric et Sylvia Brand, âgés de 50 ans et parents de deux enfants, exploitent le domaine de Menziswil avec un grand engagement depuis 2012, en leur nom propre. La famille Brand est toutefois active sur ce domaine agricole depuis 1992.

Dotés d'un réel esprit d'entreprise, ils ont su développer et valoriser l'exploitation au cours des dernières années. L'acquisition envisagée permettra aux exploitants de poursuivre les investissements déjà réalisés sur le domaine en leur nom propre, notamment sur les surfaces que la Bourgeoisie a concédées sous forme de droit distinct et permanent (DDP), sans perception de loyer supplémentaire.

Ces conditions ont permis à la famille Brand de construire les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement et au développement de leur exploitation.

Le couple Brand envisage la reprise de l'exploitation par leurs enfants dans les années à venir. L'acquisition du domaine favorise la continuité familiale en offrant aux enfants une perspective attractive et garantit ainsi la pérennité du domaine.

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 Menziswil se monte à CHF 2'009'060.-, tandis que celui du terrain 5987 RF Guin s'élève à CHF 136'813.-. Le prix licite total de l'objet se chiffre donc à CHF 2'145'873.-.

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

A cela s'ajoute une déduction de CHF 31'315.-, 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 2'114'558.-.

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 Menziswil, 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 36'000.- par an pour l'entretien courant auxquels s'ajoutent des travaux de réfection cumulés estimés à CHF 185'000.-, soit un montant total de CHF 221'000.-.

En contrepartie, le loyer annuel versé par l'exploitant se monte à CHF 53'400.-. 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 1'320'000.-.

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 Menziswil 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 actuel qui, en plus, remplit les conditions financières pour assumer l'acquisition du domaine et du terrain additionnel.

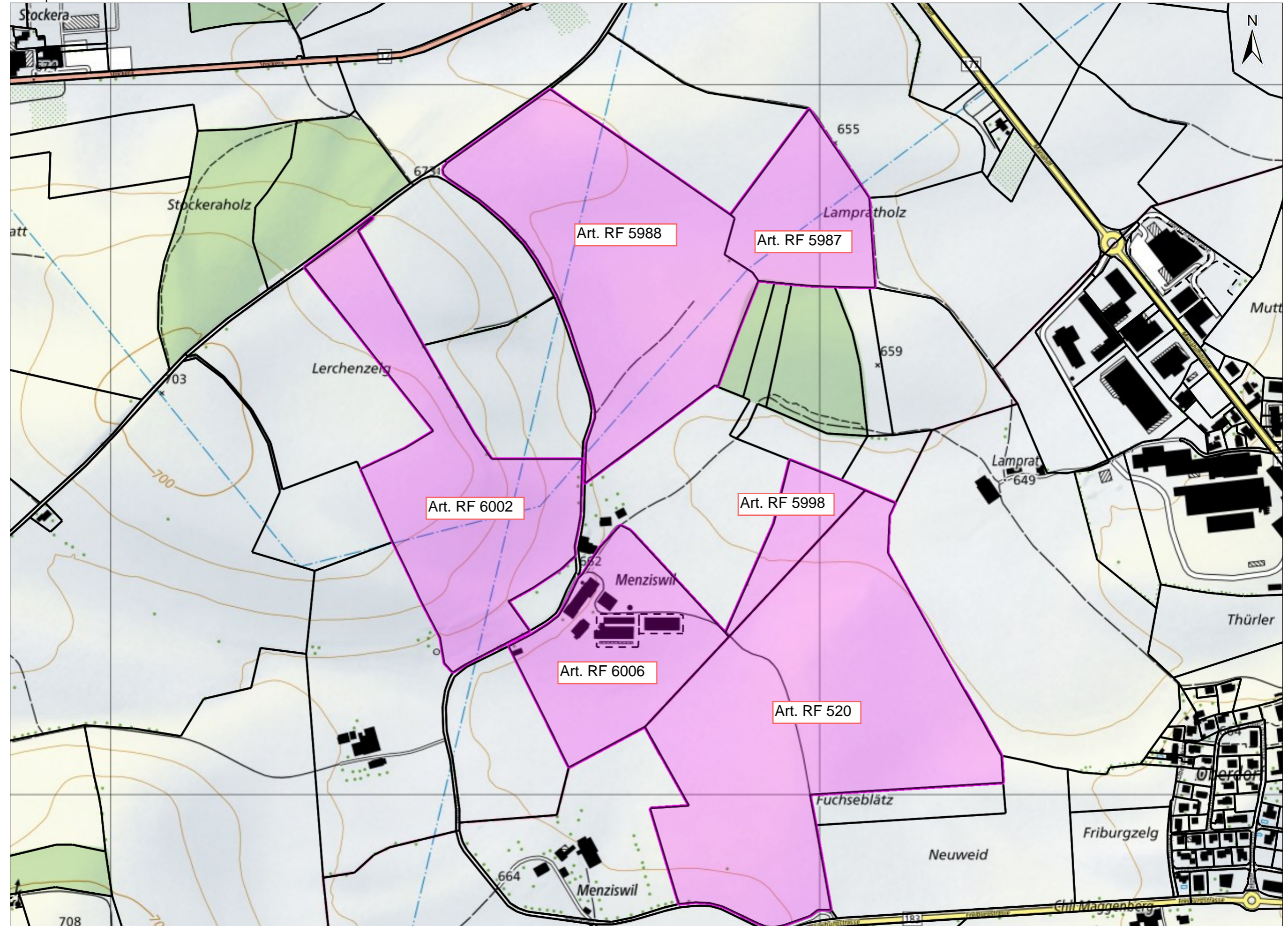
Compte tenu de ce qui précède, le Conseil bourgeoisial et le Conseil communal demandent à l'Assemblée bourgeoisiale :

- **d'autoriser la Fondation des Fonds Pies à vendre le domaine de Menziswil (articles 5988, 5998, 6002, 6006 RF Guin et l'article 520 RF Tavel) et la Régie des Copropriétés à vendre le terrain additionnel (article 5987 RF Guin) à l'acquéreur, représenté par Monsieur Eric Brand, au prix de CHF 2'114'558.-.**

Annexes :

- Carte cartographique
- Dossier photos

Description



Légende

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

Parcellaire

Immeubles en vigueur

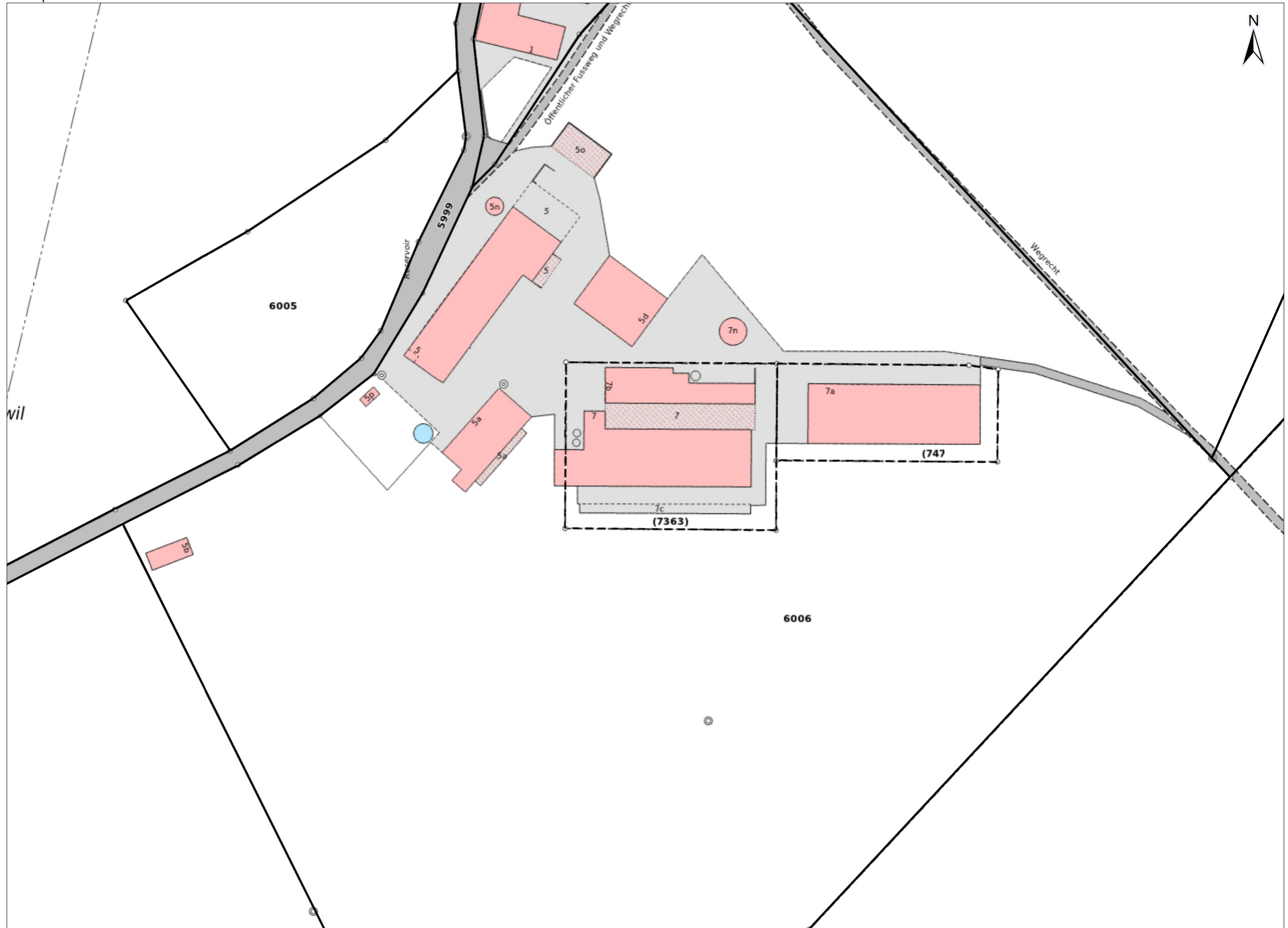
Type

Biens-fonds en vigueur

DDP en vigueur

Fond de carte

Plan du RF couleur



Bourgeoisie de la Ville de Fribourg

Dossier photos

Annexe vente domaine Menziswil



Table des matières

1	N°5 – Ferme	2
2	N°5a – Etable	10
3	N°5b – Four à pain	14
4	N°5d – Remise.....	16

1 N°5 – Ferme



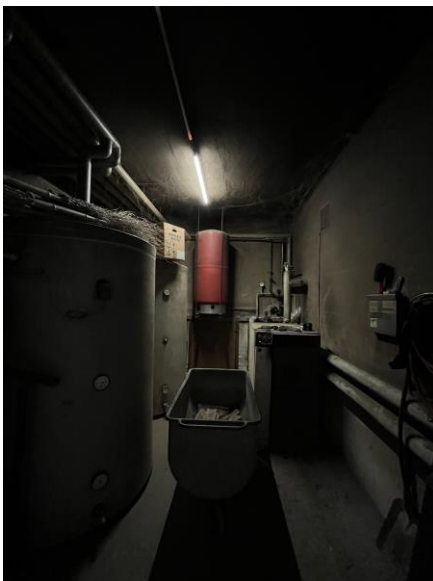










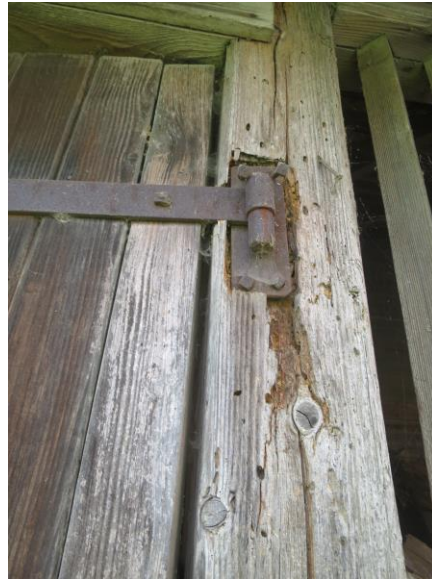




2 N°5a – Etable









3 N°5b – Four à pain





4 N°5d – Remise





