

**MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL  
RELATIF A L'ACHAT DU DOMAINE AGRICOLE "LE PORT"  
(Compte 94.500.00)**

---

La Vénérable Abbaye de la Maigrauge à Fribourg est entrée en tractations avec la Commune de Marly en vue de vendre le domaine "Le Port", sis sur le territoire de notre commune.

**1. BUT DE LA DEPENSE**

**1.1. Description de l'objet**

Le domaine "Le Port" comprend 63 poses de 36 ares. La surface totale des 237'994 m<sup>2</sup> se répartit comme suit :

208'441 m <sup>2</sup>	de prés et de champs
26'217 m <sup>2</sup>	de forêts
<u>3'336 m<sup>2</sup></u>	de surfaces improductives
<b>237'994 m<sup>2</sup></b>	<b>au total</b>

Les terres agricoles sont réparties en 5 parcelles, dont l'une de 14'346 m<sup>2</sup>, est "incluse" dans le domaine HERREN voisin, juste à proximité du Port. La situation exacte de ce domaine ressort du plan annexé.

Au nombre des bâtiments figure la ferme du "Port". Elle est dans un état moyen pour ce qui concerne les façades et le toit. L'habitation, qui est séparée de la ferme par un mur mitoyen, comprend un appartement d'un étage sur rez, avec une cuisine disposant d'un aménagement simple. Elle compte une cage et le galetas.

Le rural comprend 3 étables et le fenil, avec une fourragère accessible dans les deux sens. Une des étables a été équipée de grilles par le fermier. Quant aux installations de déchargement, silos, traite mécanique et stockage du lait, elles appartiennent au fermier.

Il faut noter que la fosse à purin doit obligatoirement être agrandie, afin qu'elle soit conforme à la Loi sur la protection des eaux. Un premier devis grossier estime la dépense à Fr. 80'000.-- / Fr. 90'000.--.

Selon les experts mandatés par le Conseil communal, les terres agricoles sont de profondeur moyenne, avec couche de molasse assez proche en certains endroits. Deux pâturages, d'une superficie de 2,2 ha, ont des pentes relativement importantes et 110 ares de terrain ont une pente de plus de 35%. La parcelle dite "Champ-Dessus" présente une pente de 18% et plus.

- 1.2. Conditions de vente, respectivement d'achat par la Commune  
Le prix proposé par le propriétaire actuel, calculé en collaboration avec des experts, tient compte de l'état des bâtiments, ainsi que de l'obligation d'agrandir la fosse à purin évoquée plus haut. Elle tient en outre également compte d'une **condition mise à la vente : le maintien sur ce domaine du fermier actuel jusqu'à sa retraite**, c'est-à-dire jusqu'en 2011.

La Vénérable Abbaye de la Maigrauge souhaite vendre ce domaine pour le prix de 1,1 million de francs, soit pour un prix moyen de Fr. 4,62/m<sup>2</sup>. Ce prix est légèrement supérieur à celui calculé par les experts mandatés par le Conseil communal, qui estimaient que la valeur vénale de ce domaine devrait avoisiner les Fr. 910'000.--.

- 1.3. Rendement du domaine

Le loyer payé actuellement par le fermier est de Fr. 15'000.-- par an. Sans modification notable des bâtiments, ce montant restera stable. Il pourrait éventuellement être haussé au moment de l'agrandissement de la fosse à purin.

- 1.4. Position du Conseil communal

Le Conseil communal estime que **cette opportunité d'achat doit être réalisée** sans hésiter. La Commune doit en effet saisir toutes les possibilités d'investir dans les terres et les forêts et d'accroître son patrimoine, même lorsqu'il n'y a **pas d'intention précise d'utilisation** à court ou même à long terme, ce qui est le cas en l'occurrence. Toute intention, quelle qu'elle soit, ne pourrait de toute façon devenir réalité qu'à partir de 2011.

L'achat de ce domaine par la Commune représente un **acte de gestion important en faveur des générations futures**, raison pour laquelle le Conseil communal recommande chaleureusement au Conseil général de le suivre dans ses propositions.

Même si l'opinion des différents experts mandatés par les deux parties diverge quelque peu sur la valeur vénale de ce domaine, le Conseil communal est d'avis d'accepter le prix demandé par la vendresse, prix qui, ni surfait, ni spéculatif, reste à un niveau acceptable.

Compte tenu des travaux de réfection à réaliser connus actuellement (agrandissement de la fosse à purin) et de l'état qualifié de moyen des bâtiments (la réfection du toit et des façades de la ferme n'est qu'une question de temps), le Conseil communal est d'avis qu'il serait sage, au moment de l'achat, de débloquer un montant supérieur au simple montant de la transaction et de créer une provision équivalente en vue du financement des réfections futures, l'agrandissement de la fosse étant à réaliser immédiatement. Le Conseil communal pense à un montant de Fr. 250'000.-- à Fr. 3000'000.--.

## 2. FINANCEMENT

### 2.1. Coût :

Le budget d'investissement 1992 comprenait un montant de Fr. 100'000.-- pour des achats de terrain. Aucun message n'a encore été présenté au Conseil général à ce sujet. Ce montant de Fr. 100'000.-- avait simplement été porté au budget pour une question formelle, de manière à ce que l'objet "achat de terrains" figure dans un budget.

Le montant total de la dépense est donc de :

achat du domaine	Fr.	1'100'000.--
frais annexes	Fr.	30'000.--
création d'une provision "réfection domaine du Port"	Fr.	270'000.--
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'400'000.--</b>

- 2.2. Couverture : cette somme sera prise en charge à raison de Fr. 100'000.-- par l'exercice 1992 (le montant budgétisé a été mis en provision) et par l'exercice 1993 pour le solde. Elle sera financée par l'emprunt.

## 3. FRAIS ANNUELS SUPPLEMENTAIRES

A l'exception des frais de réfection importants évoqués plus haut, les frais de fonctionnement supplémentaires dus à cet achat se limitent aux frais financiers, dans la mesure où le fermage encaissé couvre plus que largement les frais courants (assurances). Les petit frais d'entretien, lorsque cela est nécessaire, peuvent être couverts par le fermage encaissé.

L'estimation de cette charge d'exploitation supplémentaire peut donc être calculée comme suit :

