

**MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL  
RELATIF A LA VENTE DU DOMAINE AGRICOLE COMMUNAL DU PORT****1. Introduction**

En 1993, le domaine agricole du Port, alors propriété du couvent de la Maigrauge, avait été acquis dans l'idée d'accroître quelque peu le patrimoine communal, sans intention précise quant à une utilisation future, si ce n'est de garantir au fermier de l'époque de pouvoir exploiter le domaine jusqu'à sa retraite en 2011 (ce qui a été le cas). Le crédit autorisé par le Conseil général d'alors était de Fr. 1'100'000.- pour le prix d'acquisition (calculé sur la base d'avis d'experts), assorti d'un crédit complémentaire estimé à Fr. 270'000.- pour diverses rénovations (dont l'agrandissement de la fosse à purin, la construction d'un hangar...).

Le domaine agricole communal du Port compte une vingtaine d'hectares (21.2 SAU – surface agricole utile / 7 parcelles) et le rural comporte un ensemble de 7 bâtiments qui nécessitent divers travaux d'entretien ou d'adaptation. Le domaine a été remis en location en 2011 et c'est un jeune agriculteur, M. Dominique Herren, qui l'exploite : ce domaine agricole est attenant au domaine de M. Manfred Herren, père du locataire. Le loyer annuel est de Fr. 16'900.-. L'idée de base discutée avec le fermier actuel est que ce dernier investisse personnellement dans l'outil de travail, donc dans les bâtiments du rural lui-même et ses installations, moyennant l'adaptation du contrat de location sur la longue durée (20 ans au moins). L'estimation des besoins a conclu, en 2009, à la nécessité d'investir au bas mot quelque Fr. 600'000.- seulement pour la restauration du rural (sans autre adaptation fonctionnelle). Aujourd'hui, le locataire a déjà personnellement investi quelque Fr. 190'000.- dans des travaux de rénovation ou de réparation parmi les plus urgents. Un abri pour le fourrage et le soliveau de la grange se sont par exemple effondrés...

L'habitation existante, qui doit être entretenue par le propriétaire, est cependant ancien et nécessite des travaux importants au niveau de la toiture et de l'isolation, au niveau du chauffage, des installations sanitaires et de la cuisine ; certaines pièces doivent même être assainies (devenues insalubres, elles ne peuvent plus être laissées à l'usage du locataire). Un investissement de l'ordre de Fr. 650'000.- a été estimé pour ce faire. Cependant, plutôt que d'investir dans une telle rénovation, « un emplâtre sur une jambe de bois » selon l'avis de la Commission d'aménagement, le Conseil communal a préconisé d'investir dans la construction d'une habitation neuve, à l'écart du rural, avec une orientation adéquate. L'ancienne habitation devait être démolie à terme. Dans le cadre du budget 2013, le Conseil général avait suivi cette proposition et autorisé une dépense de Fr. 500'000.- dans ce but. Ce projet est pour l'heure suspendu.

Le Conseil communal a estimé, dans le cadre de son analyse stratégique et financière de 2015, qu'une telle charge financière devenait difficilement supportable et justifiable, d'autant plus que le locataire exprimait son intérêt à racheter ce domaine : il peut, en tant que jeune exploitant agricole, bénéficier de diverses aides de financement et mettre en œuvre des synergies avec l'exploitation du domaine paternel voisin. La valeur patrimoniale ou d'échange (en termes de maîtrise de l'aménagement du territoire d'un tel bien n'est, de l'avis du Conseil communal, pas déterminante, s'agissant de terres agricoles soumises au droit foncier rural.

**2. Les travaux et frais engagés par le locataire**

Pour parer aux dégradations des infrastructures et les sécuriser, les réparer, pour commencer à adapter l'outil de production aux exigences actuelles de la détention des animaux et à celles d'un travail rationnel, le locataire, M. Dominique Herren, a déjà investi travail, énergie et frais comme il s'y est engagé lors de la signature du contrat de bail. Voilà ce qu'il a déjà réalisé :

**2010 - 2015**

Aménagements du hangar (stabulation)	Fr.	35'145.00
Aménagements atelier-local carburants	Fr.	16'120.00
Réaménagement du captage de la source	Fr.	2'320.00
Fouille pour nouvelle conduite électrique	Fr.	6'100.00
Aménagement intérieur écurie	Fr.	9'278.20
Aménagement place dvt écurie et fond de la halle Nouveau couvert	Fr.	71'000.00 21'614.25
<i>Total I</i>	<i>Fr.</i>	<i>161'577.45</i>
<b>2016</b>		
Déblayage du soliveau (grange)	Fr.	8'900.00
Reconstruction (devis)	Fr.	19'250.00
<i>Total II</i>	<i>Fr.</i>	<i>28'150.00</i>
<b>Total III</b>	<b>Fr.</b>	<b>189'727.45</b>

**3. Procédure de vente et prix de vente**

En tant que locataire et selon le droit foncier rural, M. Dominique Herren bénéficie d'un droit de préemption sur l'acquisition de ce domaine et l'a déjà fait valoir formellement auprès du Conseil communal. Dans ce sens, le prix de vente licite a été défini par l'Autorité foncière : il est de Fr. 960'675.- et est incontournable. De ce prix, il faut cependant déduire les frais d'entretien et de rénovation assumés par le locataire, d'entente avec la Commune (voir décompte ci-dessus). D'autre part, les 26'230 mètres carrés de forêt (articles 1246 et 1250), dont la valeur est estimée à Fr. 1.-/ le mètre carré par l'Autorité foncière, sont à considérer comme forêt publique et déjà inclus dans le périmètre d'exploitation de Forêts-Sarine. Le locataire n'y est d'ailleurs pas intéressé : il faut donc encore déduire cette valeur du prix de vente.

Compte tenu de ces déductions (soit Fr. 215'957.-), le prix de vente sur lequel le Conseil communal et M. Dominique Herren sont tombés d'accord est de **Fr. 744'718.-**, tous frais de notaire, géomètre et registre foncier à charge de l'acheteur.

**4. Décision à prendre**

Le Conseil général est donc invité à se prononcer sur la vente de ce domaine agricole communal, sans la forêt, au locataire actuel, M. Dominique Herren, pour le prix de Fr. 960'675.-, duquel il faut déduire Fr. 215'957.- pour les travaux réalisés et pour la valeur de la forêt. Le prix de vente net se monte donc à Fr. 744'718.-.

Le Conseil communal recommande au Conseil général d'accepter cette vente au prix licite, tel que défini, sous réserve de l'acceptation par l'Autorité foncière.

Cette décision est soumise au droit de référendum facultatif, selon l'article 52 LCo.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Le Secrétaire

Jean-Pierre HELBLING

Luc MONTELEONE

Annexes : - message 04-1993  
- plan de situation (articles 1241, 1243, 1244, 1246, 1249, 1250, 2047)