

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n° 25/2020

Réponse à la motion du 28 juin 2020 de Monsieur le Conseiller communal Roland Bucher concernant le domaine de la Grange-de-la-Ville

Au Conseil Communal de et à
1530 Payerne

Payerne, le 11 novembre 2020

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis 25/2002 était composée de Mesdames et Messieurs :

- Berchtold Michelle
- Bianchin Patrick
- De Dompierre Muriel (en remplacement de Muminovic Muhizin)
- Druey Philippe
- Perey Stéphane
- Savary Marcel
- Babey Martin Estelle, Présidente-rapportrice

La commission s'est réunie une seule fois le 10 novembre 2020.

Monsieur le Municipal André Jomini et Monsieur Gérard Michel, chef du service des bâtiments, nous ont rejoints en deuxième partie de séance. Nous les remercions pour leurs disponibilités et d'avoir répondu à l'ensemble de nos questions ! Monsieur le Municipal Julien Mora était excusé, mais joignable en cas de besoins ! Nous le remercions également.

Objet du préavis

La motion de Monsieur Le Conseiller communal Roland Bucher milite pour conserver le domaine de Grange-de-la-Ville en tant qu'entreprise agricole et lutte contre le démantèlement du domaine. Afin d'apporter une réponse à cette motion, ce préavis traite de l'avenir du domaine de Grange-de-la-Ville sous la forme de plusieurs variantes.

Présentation du domaine

Le domaine de Grange-de-la-Ville est situé sur le territoire de la commune de Corcellles-près-Payerne. Il comprend 3 parcelles :

- Bien-fonds n°3173 : bâtiments et champ de 97'287 m²
- Bien-fonds n°3174 : champ de 75'211 m²
- Bien-fonds n°3192 : champ de 83'806 m²

Surface totale : 256'304 m²

Informations importantes

Au sens de l'article 7 de la Loi sur le Droit Foncier Rural (LDFR), le domaine de Grange-de-la-Ville forme une entreprise agricole de 25 ha qui occupe 1.2 unité de main d'œuvre standard (UMOS).

Qu'il s'agisse d'une vente ou d'une location de biens-fonds agricoles, le prix de vente ou le loyer maximum est fixé par la commission foncière rurale sur la base des valeurs de rendement. Ensuite, seuls les agriculteurs agréés sont éligibles à la location ou l'achat de biens-fonds à vocation agricole.

Quel que soit la variante retenue par la Municipalité et le Conseil communal, le domaine de Grange-de-la-Ville poursuivra son activité agricole. Il demeurera à vocation agricole mais certainement en mains privées, du moins pour une partie.

Variantes étudiées

Variante 1 : vente partielle - morcellement du bien-fonds n° 3173 - démantèlement de l'entreprise agricole - location des parcelles n° 3174 et n° 3192

La variante 1 a été rejetée par la Commission foncière rurale et ne peut donc pas être appliquée !

Variante 2 : vente totale du bien-fonds n° 3173 - démantèlement de l'entreprise agricole - location des parcelles n° 3174 et n° 3192

Les avantages sont la suppression des charges d'entretien des bâtiments et la conservation d'une grande majorité du patrimoine communale. Le loyer des parcelles 3174 et 3192 sera d'environ Fr 14'500.00. Beaucoup d'agriculteurs payernois sont intéressés à louer ces terres, des critères d'adjudications seront mis en place.

L'inconvénient principal : la vente du bien-fonds n° 3173 n'est autorisée que si le démantèlement de l'entreprise agricole est accepté par une décision de la Commission foncière rurale.

Le démantèlement serait accepté seulement si l'exploitation ne peut plus être reconnu comme une entreprise agricole. Or selon le rapport datant de novembre 2019 de l'entreprise Estimapro, *« cette exploitation constituerait donc manifestement une entreprise agricole et serait donc soumise à une interdiction de partage matériel. »*

La variante 2 est la variante choisie par la municipalité et est présentée sous l'article 1 de ce préavis : *« de confirmer la stratégie de la Municipalité quant à la vente du bien-fonds n° 3173. La décision finale sera prise prochainement par préavis municipal. »*

Si le démantèlement est refusé par décision officielle, la Municipalité serait contrainte de choisir la version 3 ou la version 4.

En choisissant cette variante, la commune apportera son soutien à l'activité agricole au travers des locations en visant l'équité de traitement des agriculteurs payernois.

Variante 3 : vente du domaine de Grange-de-la-Ville dans son intégralité

La vente du domaine n'est pas une option intéressante :

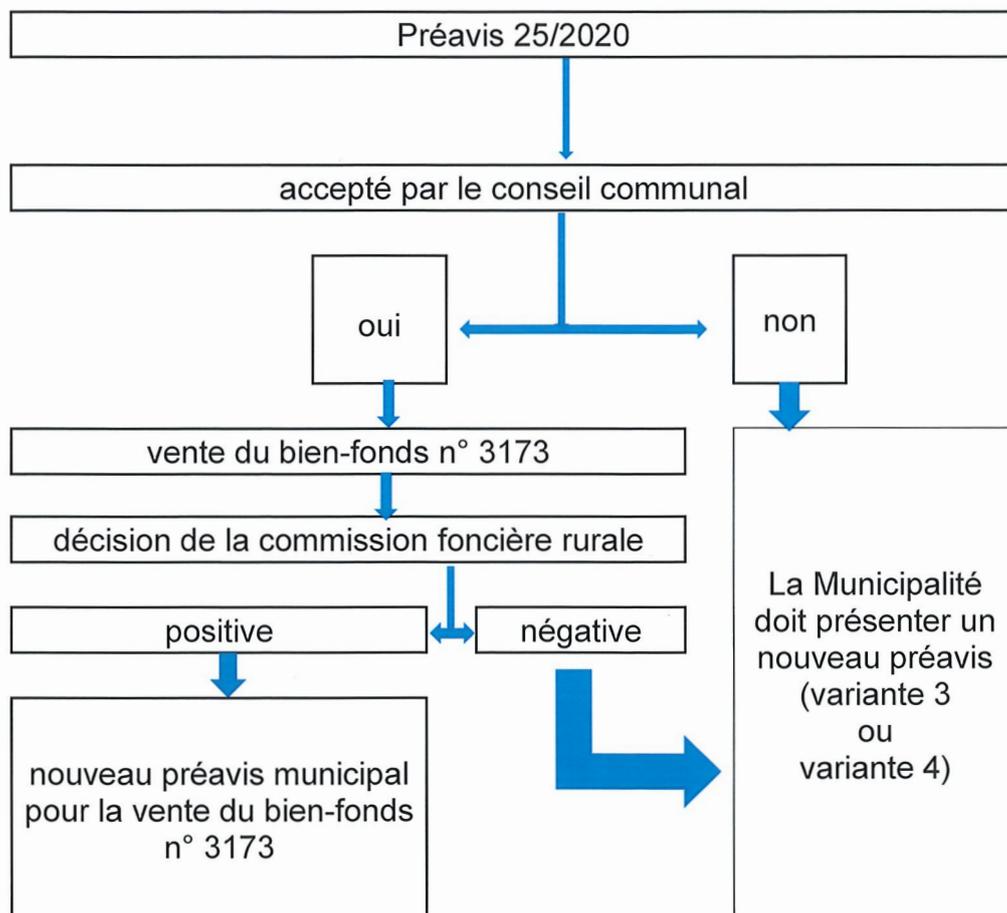
- Pas de besoin d'argent de la part de la commune
- Prix de vente maximum fixé par la commission foncière rurale
- Perte d'un atout dans le cas de transaction immobilière ou de mesures de compensation

Variante 4 : location du domaine dans son intégralité

Continuer le fermage du domaine, c'est maintenir une entreprise agricole et c'est conserver le patrimoine communal intact. Ce n'est pas le choix de la Municipalité qui avait pris la décision en mars 2013 d'arrêter la location. Depuis 2013, la commune a continué à entretenir les bâtiments en excluant toutes mesures de modernisation.

Choisir cette variante nécessiterait un investissement d'environ Fr 850'000.- pour assurer la remise en état et la pérennité du domaine. Un tel investissement ne constituerait pas forcément une vraie plus-value du bien. Le loyer actuel de Fr. 24'000.00 ne couvrira de loin pas les investissements, même après une adaptation du loyer à la hausse. Cette variante est financièrement peu intéressante pour la commune. Aucun fond de réserve n'est disponible en trésorerie pour cet investissement.

Arbre décisionnel de ce préavis



Monsieur Bucher demande dans sa motion de garantir l'avenir du domaine de Grange-de-la-Ville en tant qu'entreprise agricole. Pour cela, il faudrait appliquer la variante 4 (location) ou la variante 3 (vente). Dans sa motion, il est inscrit que « *la vente des bâtiments du domaine sera très difficile et quasi impossible sans en garantir l'exploitation des terres agricoles louées actuellement à ce domaine.* »

Conclusions

Beaucoup d'incertitudes demeurent dans ce préavis. La seule certitude est que le domaine de Grange-de-la-Ville poursuivra sa vocation agricole. Le choix de la Municipalité, de la variante 2 est validé par la grande majorité des membres de la commission avec une abstention.

Pour garantir l'attractivité de la vente du bien-fonds n° 3173, la commission émet le vœu que l'acquéreur de ce bien, soit prioritaire pour la location des parcelles n° 3174 et n° 3192.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

Vu le préavis n° 25/2020 de la Municipalité du 7 octobre 2020 ;

Où le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

Article 1 : de confirmer la stratégie de la Municipalité quant à la vente du bien-fonds n° 3173. La décision finale sera prise prochainement par préavis municipal

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la Commission
Estelle Babey Martin

