

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 28/23
au Conseil communal**

**Vente du domaine agricole de Cerjaulaz pour un montant
de CHF 2'029'443.— (tout ou partie de RF 1041, 1042
Moudon et 7114, 7115 et 7212 Montanaire)**

Délégué municipal : Roger MULLER, municipal, r.muller@moudon.ch, 078/231.00.37

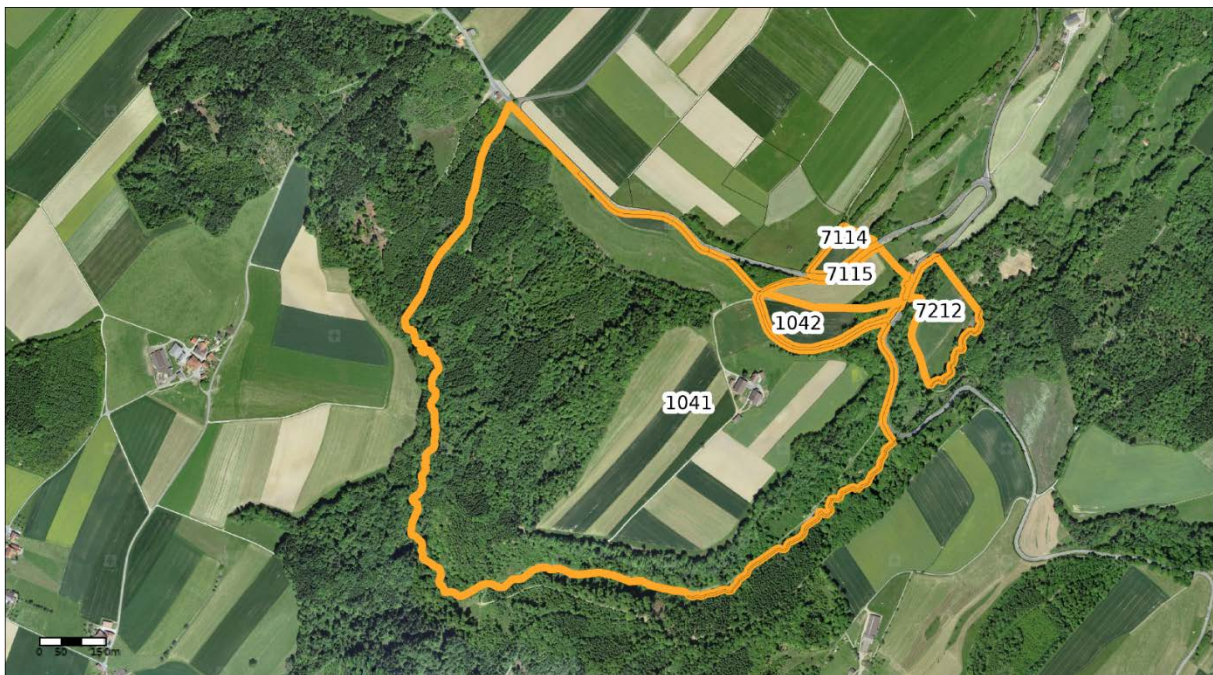
Adopté par la Municipalité le 30 janvier 2023

Ordre du jour de la séance du Conseil communal : 14 mars 2023

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal la vente du domaine communal agricole de Cerjaulaz pour un montant de CHF 2'029'443.— à Alex TOMBEZ, actuel fermier qui exploite le domaine depuis le 1^{er} janvier 2014, après avoir repris le bail à ferme d'Olivier TOMBEZ, son papa. Le domaine est constitué des parcelles 1041 et 1042 sises Commune de Moudon et les parcelles 7114, 7115 et 7212 sises sur le territoire de la Commune de Montanaire.



Cette proposition s'inscrit dans le cadre de l'objectif n° 5.02 du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité et plus particulièrement dans la stratégie municipale élaborée et portée à la connaissance du Conseil communal par la communication 25/18. Cette dernière indiquait que des discussions avec des fermiers étaient en cours, et que la vente de domaines était envisageable. A noter aussi que, pour mémoire, le Conseil communal avait demandé à la Municipalité d'aborder la question de l'intérêt des fermiers à l'acquisition du domaine exploité en cas de proposition. Alex TOMBEZ a confirmé son intérêt pour l'acquisition du domaine.


2. Description du domaine de Cerjaulaz

Selon les données du Registre foncier, la description des biens-fonds du domaine de Cerjaulaz, à savoir les surfaces en m², est la suivante :

N° RF	Lieux-dits	Prés-champs m2	Forêts m2	Bâtiments		Route, place d'accès	Total m2
				ECA	m ²		
Moudon							
1041	La Cerjaulaz	294'395	467'556	785	81	11'682	775'216
				787	587		
				788	97		
				951	486		
				952	130		
				938	42		
				1'539	160		
1042	Fin de la Peste	17'550	3'469				21'019
Montanaire							
7114	Les Veneyruz	7'344	44				7'388
7115	Le Pré Damroux	19'789	3'516				23'305
7212	Les Mares	18'408	8'973				27'381
Total		357'486	483'558		1'583	11'682	854'309

Les parcelles sont en zone agricole et en zone forestière.

Dans le tableau ci-dessous, les bâtiments ECA de la parcelle 1041 font l'objet d'une description.

Bâtiment agricole ECA 785 – parcelle RF 1041	
Année de construction	1870
Description et transformations	<p>C'est une ancienne porcherie. Les murs du rez-de-chaussée sont en pierre, les murs de l'étage sont lamés. La famille Tombez a démonté les boitons et coulé une dalle. Ce bâtiment sert aujourd'hui d'entrepôt. L'accès se fait par une porte latérale donnant sur un entrepôt séparé de l'ancienne porcherie par un mur en brique. Une fenêtre a été changée par le locataire, une fenêtre est manquante à l'étage. L'état est vétuste.</p> <p>Au sud de ce bâtiment, il y a un réservoir d'eau, en cas d'incendie, à défaut d'une borne hydrante.</p>
	

Bâtiment agricole ECA 787 – parcelle RF 1041

Année de construction

1850

Description et transformations

Il comprend le fenil, avec pont roulant (appartient à la famille Tombez), une cave accessible par un couloir et le séchoir (construit par la famille Tombez).

La stabulation des vaches laitières se partage dans les bâtiments ECA 787 et ECA 1539.

Le rez inférieur ECA 787 comprend la fourragère, la salle de traite (montée par le fermier en 2013) de 8 places et la fosse à purin de 80 m³. La salle de traite est une traite mobile installée sous un couvert en 2013. La chambre à lait se situe au Nord du bâtiment. Elle a été aménagée (dalles, carrelage, etc.) par la famille Tombez en 1990. La place bétonnée derrière la chambre à lait a été réalisée par la famille Tombez. Le séchoir en grange (de 1980 environ) a également été installé par la famille Tombez.

Le rez supérieur comprend un grand bûcher ouvert, le fenil, avec pont roulant (appartenant à la famille Tombez).

L'ossature du bâtiment est d'origine. Elle ne convient plus aux équipements modernes. Certains endroits ont été sécurisés avec des cotes par le fermier. La salle de traite « mobile » devait être une solution temporaire. Les façades sont couvertes de planches en bois ou d'Eternit (Ouest). L'état est moyen.



Hangar ECA 788 – parcelle RF 1041	
Année de construction	1943
Description	<p>Fermé sur trois côtés, le sol est en terre battue.</p> 
Bâtiment agricole ECA 951 – parcelle RF 1041	
Année de construction	1943
Description et transformations	<p>La partie Ouest comprend l'ancienne écurie avec une rigole centrale. Le mur est en mauvais état. L'accès n'est pas idéal pour y stocker autre chose que du petit matériel. Il est actuellement vide. Vient ensuite l'ancienne fourragère qui sert à remiser des machines et du matériel. Puis la stabulation pour les veaux. La partie Ouest et centrale abrite la paille. La partie Est comprend une remise à machines avec, sur environ la moitié de la surface, un soliveau. Il y a encore un petit atelier tout à l'Est. Des piliers ont été renforcés et un DIN métallique a été mis en lieu et place d'une poutre horizontale pour soutenir le plancher-fenil de la partie Ouest. Les murs en pierre sont en mauvais état. À plusieurs endroits, le mur a des fissures.</p> 



Habitation et tour ECA 952 – parcelle RF 1041

Année de construction

La tour date de 1564. La partie habitation a été reconstruite en 1945 à la suite d'un incendie qui a eu lieu en 1944.

Description et transformations

Logement réparti sur 3 étages. Le rez-de-chaussée a été rénové en 1989. Les fenêtres sont doubles, le chauffage est au sol. On y trouve un grand salon avec cheminée (1989), une cuisine agencée (1993) ouverte sur une salle à manger, des wc séparés et une salle de douches avec machine à laver le linge. Les appareils et la moitié de l'agencement appartiennent au fermier.

Le sous-sol comprend la chaudière à bois (1979) et 2 caves.

Le 1er étage a été refait en 2008 par Alex Tombez à l'exception de la petite chambre et de la salle de bains qui ont été refaites en 1993. Les murs, le sol et le plafond ont été isolés, les murs ont été refaits. En tout, il y a 4 chambres. Les pièces sont équipées de radiateurs.

Des escaliers mènent au galetas. Il n'est pas isolé. Le toit n'a pas de sous couche.

La maison n'est pas reliée aux canalisations d'eaux usées, mais a une fosse septique. Le raccordement à la canalisation d'eau potable communale est prévue dans le cadre du projet de bouclage du réseau avec Montanaire.



La tour à l'Est de la maison est classée avec la note 2. Cela implique que toute modification est sujette à une autorisation auprès de la DGTL. L'édifice devrait être conservé dans sa forme et sa substance. Par ce fait, l'entretien et une rénovation de ce bâtiment sont coûteux.

Répartie sur 3 niveaux, elle comprend au rez une ancienne chambre avec un lavabo, aménagée dans les années 70 et au premier étage de 2 chambrettes désaffectées. Il y a aussi une cave voûtée. La tour est aujourd'hui utilisée comme entrepôt pour petit matériel.



Bâtiment agricole ECA 1539 – parcelle RF 1041

Description et transformations

C'est un ancien hangar à machines qui a été aménagé en stabulation sur litière profonde. Il y a 44 places. 3 façades sont recouvertes de panneaux en Eternit, une façade a été fermée avec des tôles en plastique par le fermier.

Aire forestière

La Direction générale de l'environnement – Conservation des forêts (DGE-FORET) a pris connaissance de la volonté de la Municipalité de vendre le domaine de Cerjaulaz. Toutes les parcelles comprennent des surfaces soumises au régime forestier. La parcelle 1041 comprend

plus de 46 ha de forêt et forme avec la parcelle voisine 1031, à elles seules, le cœur du massif forestier représentant près de 44% des surfaces de forêt de la propriété communale.

Cette parcelle est délimitée, d'une part, au sud et à l'ouest par le ruisseau de la Cerjaule dont les berges pentues sont colloquées partiellement en forêts protectrices selon la carte SylvaProtect, établie par l'OFEV, qui mentionne les aléas glissements de terrain et processus torrentiels. D'autre part, les berges du ruisseau possèdent une valeur élevée en matière de biodiversité. Seule la partie relativement plate du bois de la Cerjaule possède une vocation de production de bois très marquée.

La parcelle 1042 située sur la Commune de Moudon ainsi que les parcelles 7114 et 7115 sises sur la Commune de Montanaire sont essentiellement agricoles et comprennent une surface globale de 7'029m² de forêt. La vocation de ces surfaces forestières est essentiellement paysagère avec un entretien spécifique lié à la présence de la route cantonale. Le changement de propriétaire ne devrait pas perturber les démarches liées à la gestion des secteurs forestiers pour les parcelles 1042, 7114 et 7115, le nouvel acquéreur pouvant assumer en partenariat avec la DGMR, la sécurité des usagers de la route.

Quant à la parcelle 7212 sise sur la commune de Montanaire, deux secteurs boisés sont soumis au régime forestier, l'un en bordure du DP cantonal et l'autre en bordure d'un cours d'eau. La prairie humide présente un intérêt biologique à conserver, impliquant une gestion extensive. C'est pourquoi, l'ensemble est colloqué en valeur élevée pour la biodiversité au même titre que les parcelles voisines (la parcelle 1719, Commune de Montanaire et la parcelle 170, Commune de Bussy-sur-Moudon).

Considérant ce qui précède, la DGE-FORET autorise à titre exceptionnel le projet de vente de la parcelle 1042 sise sur la Commune de Moudon et des parcelles 7114 et 7115 situées sur la Commune de Montanaire à un privé conformément aux articles 25 LFo et 64 LVLFO et aux conditions suivantes :

1. Inscrire une servitude d'entretien sur la partie pré-champ de la parcelle 1041 (future fraction A = fonds servant) en faveur de la partie forêt de la parcelle 1041 (future fraction B = fonds dominant);
2. Inscrire une servitude de passage sur la partie pré-champ de la parcelle 1041 (fonds servant) en faveur de la partie forêt de la parcelle 1041 (fonds dominant), afin que les grumiers puissent vidanger les bois provenant de la forêt par le chemin AF passant à proximité de la ferme, en faisant une boucle, comme c'est le cas actuellement.

En revanche, la DGE-FORET refuse la vente de la forêt de la parcelle 1041 sise sur la Commune de Moudon. Selon les raisons susmentionnées, la forêt restera en mains communales permettant de garantir toutes les fonctions précitées. La DGE-FORET refuse également la vente de la forêt de la parcelle 7212 située sur la Commune de Montanaire en raison de la fonction biologique prépondérante de la parcelle

Compte tenu de ce qui précède, la surface vendue dans le cadre du présent préavis figure en rose foncé dans le plan suivant :



Figure 1 Plan de situation avec surfaces indicatives. Seul le plan du géomètre officiel fait foi

3. Détermination du prix licite

Le bien-fonds est affecté hors de la zone constructible et ayant une superficie supérieure à 2'500 m², il est assujéti à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et c'est donc dans ce cadre que seule la Commission foncière rurale est autorisée à fixer formellement le prix licite.

La Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 prévoit que les ventes convenues pour un prix surfait ne peuvent pas être autorisées. Un prix d'acquisition est surfait lorsqu'il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour les immeubles comparables dans la même région au cours des 5 dernières années (art. 66 LDFR). Ce prix maximum est appelé «prix licite». La fixation du prix de vente maximum des biens-fonds bâtis est assujétiée à cette règle.

La détermination du prix licite a fait l'objet d'un rapport. Pour la clarté du présent préavis, seul l'essentiel des conclusions est reporté. Les documents sont à disposition de la commission ad-hoc chargée de l'étude du préavis, et de la COGEFIN.

1. 27 février 2020 Sur demande de la Municipalité, la Commission foncière rurale (section) a mandaté Le Cové SA pour déterminer le prix licite des parcelles 1041 et 1042 de Moudon, ainsi que les parcelles 7114, 7115 et 7212 de Montanaire, qui constitue le domaine agricole de Cerjaulaz.
2. Avril 2020 : rapport du Le Cové SA. Prix licite estimé à CHF 2'512'480.—.
3. 1^{er} mai 2020 : La Commission foncière rurale (section 1) rend la décision sur la prix licite et fait siennes les conclusions du rapport d'expertise du Cové SA et détermine le prix licite du domaine de Cerjaulaz à un montant arrondi de CHF 2'513'000.—.

4. Octobre 2020 : La DGE-FORET rend une décision qui refuse la vente de l'aire forestière des parcelles 1041 (Moudon) et 7212 (Montanaire), à savoir dans le détail :
 - Parcelle 1041, Moudon, forêt de 467'556 m2
 - Parcelle 7212, Montanaire, forêt de 8'973 m2

5. Février 2021 : La Municipalité donne son accord de principe à la vente du domaine de Cerjaulaz pour le prix licite retenu par la Commission foncière rurale (section 1), à détacher les éléments suivants qui ne sont pas compris dans la vente :
 - Parcelle 1041, Moudon, forêt de 467'556 m2 dont la valeur est de CHF 467'556.— (CHF 1.— le m2 selon prix licite)
 - Parcelle 7212, Montanaire, forêt de 8'973 m2 dont la valeur est de CHF 8'973.— (CHF 1.— le m2 selon prix licite)

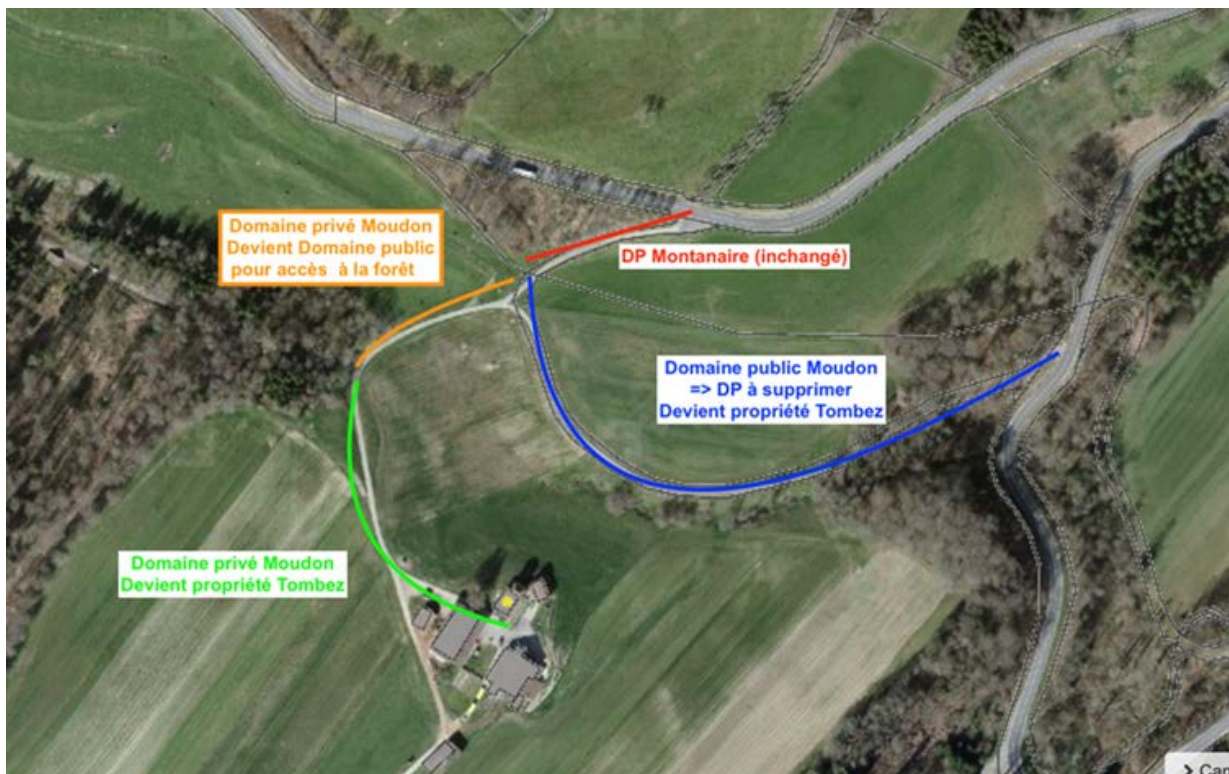
S'agissant des forêts situées sur les parcelles 1042 (Moudon), 7114 et 7115 (Montanaire), la Municipalité, à la suite de discussions avec le fermier sur les contraintes dues à la configuration de la zone et de son entretien spécifique, a décidé de céder l'entier de la surface de l'aire forestière, soit 7'029 m2, pour un franc symbolique.

Compte tenu des éléments qui précèdent, le prix de vente du domaine est fixé définitivement comme suit :

Prix licite fixé par la Commission foncière rurale	CHF 2'513'000.—
Forêt, parcelle 1041, à déduire	- CHF 467'556.-
	-
Forêt, parcelle 7212, à déduire	- CHF 8'973.--
Forêt, parcelles 1042, 7114 et 7115	- CHF 7'029.--
Forêt, parcelles 1042, 7114 et 7115	+ CHF 1.—
TOTAL FINAL	CHF 2'029'443.—

Le prix licite de vente du domaine de Cerjaulaz, objet du présent préavis, est fixé à CHF 2'029'443.—.

Parallèlement, des discussions ont lieu entre la Municipalité et Alex TOMBEZ à propos du statut foncier des chemins d'accès à la ferme de Cerjaulaz. De ces échanges, il ressort la proposition suivante qui est acceptée par toutes les parties, y compris le garde-forestier :



6. Les discussions se sont poursuivies entre le printemps 2021 et l'automne 2022 en raison de requêtes formulées par le fermier par rapport à des investissements consentis par ce dernier et sa famille sur le domaine. En conclusion, Alex TOMBEZ a donné son accord aux conditions fixées par la Municipalité, à savoir le prix licite retenu, soit un montant de CHF 2'029'443.—.

A noter qu'en cas d'acceptation par le Conseil communal, la signature de la réquisition de transfert immobilier est subordonnée au final à l'autorisation définitive et exécutoire de la Commission foncière rurale (Section I), conformément à l'article 61, alinéa 1 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural.

Enfin, l'ensemble des frais de procédure (géomètre officiel, modifications parcellaires, etc) et l'acte notarié relatifs à cette vente seront pris en charge par l'acquéreur.

4. Banquet de Cornier

Le banquet de Cornier est compétence du Conseil communal. La Municipalité recommande au Conseil communal d'associer les futurs propriétaires du domaine de Cerjaulaz aux prochaines éditions du banquet de Cornier par le biais d'une convention conformément à la conclusion votée par le législatif communal lors de la vente du domaine de Chalabruz.

5. Incidences financières

Le fermage actuel pour le domaine de Cerjaulaz est de CHF 25'788.-- par année, montant en vigueur depuis le 1^{er} mars 2019.

En cas d'accord du Conseil communal, le bail à ferme qui lie la Commune de Moudon à Alex TOMBEZ sera éteint par confusion le jour de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. De ce fait et à partir de cet instant, la Municipalité souligne que les parties ne pourront plus faire valoir une quelconque prétention, l'une envers l'autre, à propos de ce bail, excepté le fermage dû pour l'année en cours au prorata.

La perte d'exploitation annuelle du domaine calculée durant les cinq dernières années, sans tenir compte des amortissements supplémentaires effectués et de la charge d'intérêts, s'élève à environ CHF 1'000.-.

Cependant, il est à noter qu'en cas de rénovation importante, les charges nouvelles d'amortissement et d'intérêts généreraient une perte annuelle conséquente.

En outre, il faut également prendre en compte que l'apport de liquidité à la suite de la vente du domaine devrait soulager la charge d'intérêts des emprunts communaux d'un montant annuel estimé à CHF 52'000.- ($2'029'443.- \cdot 2.5\%$).

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 28/23 ;
 - ouï le rapport de la commission chargée de son étude et celui de la COGEFIN;
 - considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
1. **autorise la Municipalité à vendre le domaine de Cerjaulaz, tout ou partie des parcelles RF 1041, 1042 Moudon et 7114, 7115 et 7212 Montanaire, pour un montant de CHF 2'029'443.—,**
 2. **autorise à attribuer le bénéfice de la vente après déduction de la valeur fiscale de CHF 214'940.- des éventuelles valeurs résiduelles des investissements et de toutes autres charges relatives au domaine vendu, dans un fonds de réserve à créer pour le patrimoine immobilier communal,**
 3. **demande qu'une convention entre le futur propriétaire et le Conseil communal soit établie pour une collaboration lors des prochaines éditions du banquet de Cornier,**
 4. **autorise la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

Le secrétaire :


C.PICO


MUNICIPALITE
DE MOUDON


A. IMERI