

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 56/20
au Conseil communal**

**Vente du domaine agricole de Chalabruz pour un montant
de CHF 1'720'000.— (parcelles RF 903 et 904)**

Délégué municipal : Jean-Philippe STECK, municipal, jp.steck@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 11 mai

Ordre du jour de la séance du Conseil communal : 23 juin 2020

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal la vente du domaine communal agricole de Chalabruz pour un montant de CHF 1'720'000.— comprenant les parcelles 903 et 904 de la Commune de Moudon à Magadis RICHARDET, fermière, laquelle l'exploite depuis 1986.



Figure 1 : Parcelles 903 & 904

Cette proposition s'inscrit dans le cadre du programme de législature 2016-2021, et plus particulièrement dans la politique 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 qu'une vente lors de la présente législature était envisageable. A noter aussi que, pour mémoire, la Conseil avait demandé à la Municipalité d'aborder la question de l'intérêt des fermiers à l'acquisition du domaine exploité en cas de proposition, ce que Magadis RICHARDET a confirmé.

La famille RICHARDET a réalisé des investissements importants sur l'exploitation agricole de Chalabruz au cours de plus de 30 années en fermage, avec une capacité remarquable à innover dans le domaine agricole. Par exemple, un poulailler de 1028 m² avec une centrale solaire sur le toit. Précurseur dans la culture du quinoa en Suisse, aujourd'hui les futurs propriétaires projettent l'aménagement d'une serre dédiée à la culture maraîchère.

2. Description du domaine de Chalabruz

Le domaine de Chalabruz, d'une surface totale de 283'500 m², est composé de la manière suivante :

- 255'608 m² en nature de pré-champ,
- 21'364 m² en nature de forêt,
- 4'410 m² en nature d'accès, place-jardin

- 2'118 m2 en nature de bâtiments, soit une habitation et rural de 704 m2 (ECA 796), un bâtiment agricole de 386 m2 (ECA 1005), et un bâtiment agricole de 1028 m2 (ECA 1767).

Le tableau suivant décrit la situation :

n° RF de Moudon		Surface totale	Pré-champ	Forêt	Accès, pl.-jardin	Bâti-ments
903	Chalabruz	68 879	47 515	21 364		
904	Chalabruz	212 503	208 093		4 410	
	796 Habitation et rural	704				704
	1005 Habitation et rural	386				386
	1205 Garage (pas s/RF)	-				
	1767 Poullailler (DDP)	1 028				1 028
Total		283 500	255 608	21 364	4 410	2 118

Figure 2 : tableau descriptif des parcelles 903 et 904

La parcelle RF 903 est colloquée en partie en zone agricole et en partie en aire forestière, alors que la parcelle RF 904 est entièrement colloquée en zone agricole.



Figure 3 : bâtiments sur la parcelle 904

Habitation et rural n° ECA 796 – parcelle RF 904	
Année de construction	1721
Transformations	<p>1987 - Le plafond sous le pont de grange, le stockage-séchage de foin, le local cave du Nord, ainsi que divers travaux de maçonnerie (fond en béton) ont été effectués par le locataire. Également, la même année, remplacement des tuiles et eaux usées raccordées sur une tranchée filtrante.</p> <p>1993 – Agencement de cuisine, et rénovation dans le salon, corridor et chambres à l'étage et salle de bain. Travaux payés par les locataires. État actuel : confort de 1993.</p> <p>2007 – Chauffage à pellets installé dans le bâtiment voisin.</p>
Description	<p>Une partie habitation à l'Est sur 2 niveaux.</p> <p>Une partie centrale avec anciennes écuries-fourragères, salle de traite, cave et remise au rez-de-chaussée. Etat d'entretien jugé « normal ».</p> <p>Un très ancien couvert-bûcher à l'Ouest. Etat jugé « vétuste ».</p> <p>Pont et soliveaux à l'étage accessibles par le Nord.</p>
Habitation et rural n° ECA 1005 – parcelle RF 904	
Année de construction	1948
Transformations	<p>1997 – Ancienne cave aménagée en chambre par les locataires.</p> <p>2002 – Logement au rez-de-chaussée Sud, aménagé par le fermier. État actuel : Bon.</p> <p>2007 – Chauffage central à pellets, alimente également l'habitation du bâtiment voisin ECA 796.</p> <p>2008 – Une remise-couvert a été créée.</p>
Garage n° ECA 1205 – parcelle RF 904	
Année de construction	1962
Transformations	Aucune, état d'origine.

Aire forestière

L'inspection cantonale des forêts a pris connaissance de la volonté de la Municipalité de Moudon de vendre le domaine de Chalabruz, à son exploitant actuel. La parcelle 903 possède une surface totale de près de 7 hectares dont un peu plus de 2 hectares (21'364 m²) en nature de forêt, répartis en deux secteurs distincts.

Afin de garantir un niveau d'entretien optimal des forêts protectrices dont la parcelle 903 fait partie, l'inspection cantonale des forêts autorise la vente de la parcelle précitée à un propriétaire privé, conformément aux articles 25 LFo et 64 LVLFo et aux conditions suivantes

1. inscrire une servitude de passage/entretien sur les parcelles 903 et 904 (fonds servants) en faveur des parcelles 851, 866, 867 et 906 (fonds dominants);
2. établir une convention d'entretien de la forêt entre le groupement forestier Broye-Jorat et le nouvel acquéreur de la parcelle 903 pour la période 2020-2024, renouvelable de période en période.

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 assujétié à cette règle.

La détermination du prix licite a fait l'objet de plusieurs rapports, comme vous pouvez le lire ci-dessous. Pour la clarté du présent préavis, seul l'essentiel des conclusions de chacun des rapports est cité. Les différents rapports sont à disposition de la commission ad-hoc chargée de l'étude du préavis, et de la COGEFIN.

1. Octobre 2018 : rapport du Cové SA. Prix licite estimé à CHF 2'192'000.—.
2. Janvier 2019 : la Municipalité saisi la Commission foncière rurale afin de valider le prix licite calculé par le Cové SA.
3. Janvier 2019 : la Commission foncière rurale ne se rallie pas au calcul effectué par le Cové SA. Elle conclut en fixant le prix licite à CHF 1'700'000.—.
La différence d'estimation porte sur les bâtiments ECA 796 et 1005.

Eléments du domaine	Fiduciaire Le Cové SA	Commission foncière	Remarques
	Fr.	Fr.	
Terres (25,56 ha)	971'310.-	971'300.-	Valeur régionale
Forêts (2,14 ha)	21'364.-	21'400.-	Valeur cantonale
Bâtiment ECA 796	*796'424.-	°332'500.-	° PL1 ratio 4,19
Bâtiment ECA 1005	*413'056.-	°346'300.-	° PL2 ratio 4.19
Bâtiment ECA 1205	*26'332.-	*26'300.-	* Val. intrinsèque
Total	2'228'486.-	1'697'800.-	
arrondi à	2'192'000.-	1'700'000.-	

Figure 4 : expertise Le Cové vs Commission foncière rurale

4. Avril 2019 - La Municipalité sollicite alors la Commission foncière rurale pour ordonner une expertise indépendante.

5. Septembre 2019 - Le bureau EstimaPro Sàrl, mandaté par la Commission foncière rurale, remet son rapport d'expertise et fixe le prix licite à CHF 1'717'774.—

parcelle	nature	prix licite	
903	pré-champ : 47'515	CHF 180'557.-	(47'515 x 3.80)
	forêt : 21'364	CHF 21'364.-	(21'364 x 1.00)
904	pré-champ : 208'093	CHF 790'753.-	(208'093 x 3.80)
	Bâtiments et jardin* :		
	Bâtiment ECA 796	CHF 342'300.- (méthode PL1)	
	Bâtiment ECA 1005	CHF 362'900.- (méthode PL2)	
	Bâtiment ECA 1205	CHF 19'900.- (méthode PL2)	
		* y compris les surfaces en nature de jardin	
Total		CHF 1'717'774.-	

Figure 5 : expertise EstimaPro Sàrl

6. Le 1^{er} novembre 2019 avec notification de la décision à la Municipalité le 10 janvier 2020, la Commission foncière rurale fait siennes les conclusions du rapport d'expertise de EstimaPro Sàrl et détermine le prix licite du domaine de Chalabruz à un montant arrondi de CHF 1'720'000.—.
7. La Municipalité renonce à son droit de recours, considérant que ses chances devant la Cour de droit administratif et public (CDAP) sont minces. Par conséquent, le montant retenu est de CHF 1'720'000.—.
8. En date du 8 mars 2020, Magadis RICHARDET confirme par écrit son intérêt à l'acquisition du domaine au prix licite de CHF 1'720'000.--

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, mutation, 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 Chalabruz aux prochaines éditions du banquet de Cornier par le biais d'une lettre d'engagement ou d'une convention.

5. Incidences financières

Le fermage actuel pour le domaine de Chalabruz est de CHF 28'069.—par année, montant en vigueur depuis le 1^{er} mars 2019.

La perte d'exploitation annuelle du domaine calculée durant les cinq dernières années, sans tenir compte des amortissements supplémentaires effectués, s'élève à environ CHF 2'000.-. Compte tenu du nouveau fermage depuis 2019, on peut donc estimer que le compte d'exploitation ne dégage actuellement ni perte, ni bénéfice. Cependant, il est à noter que les bâtiments du domaine sont complètement amortis dans nos comptes et que ce résultat financier neutre actuel deviendrait déficitaire en cas de rénovation importante à charge de la Commune (rénovation de la toiture, des appartements, etc.).

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 34'400.- (1'720'000.- x 2%).

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 56/20 ;
 - 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 Chalabruz, parcelles 903 et 904, pour un montant de CHF 1'720'000.—,**
 2. **autorise à attribuer le bénéfice de la vente après déduction de la valeur fiscale de CHF 278'000.—, des éventuelles valeurs résiduelles des investissements et de toutes autres charges relatives au domaine vendu, dans un fonds de réserve à créer pour la rénovation du patrimoine immobilier communal.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

Le secrétaire :


C.PICO


A. IMERI

