



PREAVIS MUNICIPAL N° 5/2012

Concernant le projet de vente de la ferme des Paqueys pour une somme de Fr.1'550'000.00

Au Conseil communal d'Yverne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. *PREAMBULE*

●La commune d'Yverne est propriétaire du domaine des Paqueys depuis le début du siècle passé. Dans les années 1948 et suivantes, l'habitation a été construite en complément des hangars existants.

1. ●La surface totale est de 356'613 m². La propriété est d'un seul tenant. La location annuelle, avec les terrains a été arrêtée à Fr.34'500.00, soit environ Fr.25'000.00 pour les terrains et Fr.10'000.00 pour l'habitation, ceci depuis le 1^{er} janvier 1997.

L'estimation fiscale est fixée à Fr.423'000.00 pour le tout et l'assurance incendie à Fr.1'166'000.00 pour l'habitation et Fr.981'000.00 pour le rural et ses annexes.

La Municipalité, par soucis de précision, a fait expertiser cet objet par des experts qui ont estimé ce bien à une valeur financière maximale de Fr.1'200'000.00.

2. *HISTORIQUE*

●Le premier bail pour un locataire a été signifié en 1964 au nom de François Rollier, qui a été transféré le 28 novembre 1977 à son fils André et s'est terminé au 31 décembre 2007 avec la prolongation que vous connaissez au 31 décembre 2013, date butoir.

●Le domaine des Paqueys risque à court terme de coûter particulièrement cher à notre communauté, les nouvelles exigences fédérales en matière d'exploitations agricoles (sécurité, aménagement, stabulation libre etc...) sont là pour le confirmer. Sachant que durant ces deux dernières décennies, la commune a investi plus de Fr.800'000.00 pour l'entretien desdits bâtiments, il est heureux que l'on puisse encore espérer le vendre aujourd'hui en l'état. Ci-dessous un aperçu succinct des coûts depuis 1989 :

- 1989 Fr.150'000.00 pour la cour (bétonnée)
- 1993 Fr.200'000.00 pour la réfection des immeubles

- 1993 Fr.250'000.00 pour la drainage des terrains des Paqueys
- 1994 Fr.12'000.00 pour le changement des conduites
- 1995 Fr.56'400.00 pour la transformation d'une partie du bâtiment en gîte rural
- 1999 Fr.11'000.00 pour la réfection du toit
- 1999 Fr.23'000.00 pour le remplacement d'une chaudière
- 2001 Fr.18'500.00 pour une deuxième chaudière
- 2004 Fr.33'000.00 pour la dalle à fumier (exigences cantonales de l'ECA et SESA) à effectuer immédiatement
- 2006 Fr.53'000.00 pour la mise en conformité des bâtiments (toiture, charpente, électricité etc) en plusieurs étapes

Soit plus de Fr.800'000.00 à ce jour. Compte tenu de ce qui précède, la commune ne peut plus continuer à investir à perte pour ce domaine.

●En 2005, une séance provoquée par la Municipale responsable de l'époque avait réuni les principaux protagonistes pour une mise au point quant à l'avenir envisagé par la famille Rollier, en demandant notamment au fils Pascal s'il songeait à racheter l'exploitation avec les bâtiments ? Aucune réponse n'a jamais été faite à ce jour...la question avait déjà été posée en 2002, où la famille avait déjà décidé d'arrêter de traire pour se consacrer uniquement aux vaches allaitantes. Cette décision aurait provoqué la création d'un couvert, refusé par la Municipalité. Par la suite le contingent laitier (Fr.85'000.00) a été vendu et la somme entièrement perçue par la famille.

●Persuadée que le patrimoine administratif ne doit pas être dispersé sans une prise de conscience approfondie du pour ou du contre, la Municipalité a d'abord envisagé de remettre en état le plus gros des bâtiments. Elle y renonce, la démolition dudit bâtiment s'avérant meilleur marché que sa réfection.

●Il faut savoir également que la location actuelle de Fr.34'500.-- ne couvrira de loin pas l'entretien et les frais envisagés à court terme.

3. REFLEXION ET INTENTION

●L'engagement financier effectué jusqu'à ce jour et surtout celui envisagé pour le futur, amenaient tout naturellement l'exécutif à étudier la possibilité de se séparer dans les plus brefs délais de ce bien. Il faut savoir que plusieurs intéressés se sont fait connaître, afin d'acquiescer ces bâtiments à des fins privées, avant que la Municipalité n'y songe. Aujourd'hui c'est chose sûre, plusieurs particuliers se sont engagés à acheter ce domaine qui sera morcelé à raison de 5'000m² avec les bâtiments.

Il est bien clair que le domaine ne sera pas vendu dans l'entier et qu'il devra être morcelé. Le solde des parcelles sera remis en location aux exploitants de la commune. Comparaison faite après l'éventuelle vente, le manque à gagner pour la location de l'habitation sera largement compensées par l'absence de frais d'entretien. La location des parcelles restantes rapporteraient tout de même Fr.24'000.00 à la commune en tenant compte d'une location à Fr.700.00 ha. N'oublions pas l'encaissement du montant de Fr.1'550'000.00 qui renflouera avec bonheur la caisse communale.

3. DESCRIPTIFS DES OBJETS

Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, la Municipalité souhaite vendre la propriété des Paqueys qui sera composée de :

...L'extrait officiel de la parcelle (en annexe), fait état de :

- bâtiment 1087 m²
- place jardin 5'000m²
- bâtiment agricole (565) 449 m²
- habitation (ECA 619) 327 m² avec annexe 311 m²

au prix de Fr.1'550'000.00. La surface totale cédée au nouvel acquéreur est arrêtée à 5'000m², selon décision exécutoire de la Commission foncière annexée, qui nous libère de l'obligation de vendre ce bien à un prix « licite », fixé par le Canton (très inférieur au prix de la transaction arrêtée dans ce préavis). Dans la convention, le nouveau propriétaire sera également locataire d'une surface de 15'000m², louée à hauteur de Fr.700.00 ha au même titre que les autres locataires communaux.

4. PROCEDURE

Dès septembre 2011, la Municipalité a entrepris de très nombreuses démarches auprès du SDT et du SAGR, afin de persuader l'Etat de la nécessité du morcellement. Puis la Municipalité a pris langue avec la Commission foncière qui a accepté le morcellement tel que décrit ci-dessus (voir décision annexée). Jusqu'au 31 décembre 2013, le locataire actuel continuera à exploiter le domaine dans son entier excepté les 5000 m² de la nouvelle entité et les 15'000 m² loués au nouvel acquéreur. Le locataire quittera les lieux au 31 décembre 2013. La commune s'est engagée à lui louer dès le 1^{er} décembre 2014 une surface de 5 hectares.

5. CONCLUSIONS

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVORNE

- vu le présent préavis Municipal no 5/2012
- ouï le rapport de la Commission

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la ferme des Paqueys pour la somme de Fr.1'550'000.00
2. d'autoriser le morcellement de ladite parcelle afin de créer une entité de 5'000m2, bâtiments compris

ADOPTE EN SEANCE DE MUNICIPALITE LE MERCREDI 8 AOUT 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : Ph. Gex

Le Secrétaire : Ch. Richard