

Vente de l'alpage de Mont Bailly à la Commune de Gimel

Préavis N° 2006/23

Lausanne, le 24 mai 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre à la Commune de Gimel la parcelle n° 801 sise sur le territoire de ladite Commune, au lieu-dit « Mont Bailly », au prix de Fr. 420'000.--.

2. La parcelle n° 801

La parcelle n° 801 est située sur le territoire de la Commune de Gimel, au lieu-dit « Le Mont Bailly ». Il s'agit d'un bien-fonds qui est divisé comme il suit au Registre foncier :

Pâturage :	348'732 m ²
Habitation et rural :	<u>307 m²</u>
Total :	<u>349'039 m²</u>

En réalité, sur le terrain, la surface mentionnée en nature de pâturage au Registre foncier se répartit en

Forêt, pour	190'000 m ² environ
Pâturage, pour	158'732 m ² environ

Ce bien-fonds, qui jouit d'une belle vue sur les Alpes, est exploité par un fermier, M. André Croisier, qui verse un loyer annuel de Fr. 6'390.--.

3. Un peu d'histoire

L'alpage de Mont Bailly a été acquis par la Commune de Lausanne en 1803, dans un climat d'effervescence politique, en profitant des opérations foncières liées à la liquidation des droits féodaux. C'était alors une démarche motivée à la fois par des considérations financières (placement foncier) et par le souci d'offrir un alpage aux fermiers de la Ville afin d'améliorer le rendement des domaines agricoles.

Dans le détail, ces opérations de liquidation se sont déroulées de la manière suivante :

Le 21 février 1803

Suite aux décrets du Sénat du 22 septembre et 1^{er} novembre 1802, et de l'arrêté de la Chambre administrative du canton de Vaud du 29 septembre 1802 sur la vente des biens cantonaux destinée à la liquidation des droits féodaux et au paiement de l'arriéré dû au clergé et pour fournitures militaires du canton, suite aux enchères tenues à Lausanne en octobre et novembre 1802, la Chambre administrative vend « aux copropriétaires de Lausanne et aux pauvres copropriétaires de dite ville de Lausanne » via les membres de la Chambre de Régie de Lausanne, en vertu du délibéré de la Chambre de Régie du 06.12.1802 :

« Au district de la Vallée du Lac de Joux

Rière le Chenit, la montagne des Amburnex contenant 1002 poses et demi limitant la montagne appelée le Pré de Rolle appartenant à la Ville d'Aubonne d'Orient, la montagne appelée les trois chalets acquise de la Nation par la Commune du Chenit de Vent, le Chalet à Rot acquis de la Nation d'Occident et le Berguelet appartenant à la Commune de Gimel de Bise.

Au district d'Aubonne

Rière Gimel, le Mont Gimel de la contenance de 129 poses et demi, desquelles le canton s'en est réservé 40 poses en bois à prendre à Lac en sorte qu'il ne reste pour les acquéreurs que 85 poses et demi, l'entier dedite montagne limitant les communs de Gimel d'Orient, la montagne de Malapalud à la Commune de Saint-Georges d'Occident, la montagne appelée Mont Gimel à la Commune de Gimel de Bise, et le mont Chaubert au citoyen Tronchin de Lavigny de Vent. »

Les deux montagnes ci-dessus, acquises pour Fr. 96'000.--, s'inscrivent dans un acte d'achat général de Fr. 169'476.-- réglés comme suit :

- 1/3 en bons privilégiés et acte de revers : Fr. 56'492.-- répartis comme suit : bons en faveur du pasteur de Vaulion, du pasteur de Chavornay et de celui des Croisettes, du second pasteur de Vevey, du pasteur d'Oulens, du citoyen François Duc, du premier professeur de théologie, du curé d'Assens, du stationnaire de Lucens et du diacre de Vevey ainsi qu'en bons remis par le ministre Burnat, par le ministre Raccaud et le doyen Charles Bugnion. Les bons faisant la somme de Fr. 16'492.--.
- L'acte de revers est de Fr. 40'000.-- (gage hypothécaire).
- 2/3 en bons féodaux : Fr. 112'984.--.

4. Pourquoi vendre la parcelle n° 801 ?

Placement foncier et moyen d'améliorer les rendements agricoles en 1803, l'alpage de Mont Bailly n'a évidemment plus ces vocations depuis belle lurette. De fait, il n'a plus été loué à des agriculteurs du plateau depuis la fin du 19^{ème} siècle et, en matière de placement, la propriété de cette parcelle a occasionné à la Commune plus de charges qu'elle ne lui a procuré de bénéfices ! Par exemple, au cours des vingt dernières années, la Ville a investi près de Fr. 145'000.-- sur le domaine pour répondre aux exigences légales du droit fédéral agricole, alors que le revenu locatif du domaine ascendait à Fr. 120'000.--. De plus, cette vente de la parcelle n° 801 s'inscrit dans le droit fil de la décision prise de proposer à d'autres communes les forêts extérieures à Lausanne, afin de réaliser des économies dans le cadre de « Prestations 2004 ». Mais à ces considérations financières s'ajoute le manque d'intérêt stratégique à être propriétaire d'un tel domaine, à près de 50 km de Lausanne, qui ne peut pratiquement pas être dévolu à d'autres activités que l'agriculture sylvo-pastorale. A la lumière de cette argumentation, d'aucuns pourraient penser que cette vente est la porte ouverte à une autre vente, celle de l'alpage voisin des Amburnex situé juste de l'autre côté du col du Marchairuz. Mais il n'en est rien. L'alpage des Amburnex dispose des atouts « stratégiques » qui manquent au Mont Bailly, à savoir :

- une situation particulière au cœur du Parc jurassien vaudois, dont Lausanne est d'ailleurs l'un des membres fondateurs, qui permet le développement d'activités de tourisme vert (en réseau avec les autres offres d'accueil se mettant en place sur le patrimoine naturel de la Ville) ;
- des chemins de desserte en très bon état ;
- deux chalets d'alpage avec la production sur place d'un gruyère réputé ;
- et finalement une surface 8 fois plus grande que celle du Mont Bailly.

Aucun autre intérêt de garder le Mont Bailly ne vient donc contrebalancer les bonnes raisons économiques de le vendre.

5. Vente à la Commune de Gimel

La Commune de Gimel s'est montrée vivement intéressée à l'acquisition de l'alpage de Mont Bailly, et des transactions se sont engagées sur la base de rapports d'expertises contradictoires, notamment en ce qui concerne l'estimation de la valeur de la forêt. Finalement, les deux municipalités se sont entendues sur un prix de Fr. 420'000.--.

Cette opération a fait l'objet d'une décision favorable de la Commission foncière rurale et du Service des forêts, de la faune et de la nature, ceci sous réserve d'une décision positive du Conseil communal de Lausanne. Il appartient donc à votre Conseil de se prononcer avant celui de Gimel.

6. Reprise du bail agricole

La Municipalité a mis comme condition à la vente la reprise, par la Commune de Gimel, du bail à ferme de M. André Croisier, exploitant de la parcelle, et l'engagement de cette commune de ne pas résilier ledit bail à son échéance au 30 septembre 2007.

De son côté, Monsieur Croisier déclare qu'il renonce, pour autant qu'il existe, à son droit de préemption légal de fermier lors de la vente.

Ces obligations réciproques ont fait l'objet d'une convention établie sous la forme authentique.

7. Conclusion

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2006/23 de la Municipalité, du 24 mai 2006;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'autoriser la Municipalité à vendre à la Commune de Gimel la parcelle n° 801 située sur la Commune de Gimel, au lieu-dit « Le Mont Bailly », au prix de Fr. 420'000.--, le bail du fermier étant repris aux conditions figurant dans le préavis n° 2006/23 de la Municipalité, du 24 mai 2006.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche