



Réponse de la Municipalité à l'interpellation de Mme Christiane Schaffer déposée le 28 juin 2021

« La Ville achète une exploitation agricole à la barbe de deux agriculteurs. Que veut-elle en faire ? Un manège pour les chevaux ? »

Lausanne, le 7 octobre 2021

Rappel de l'interpellation

« Récemment une question a porté sur un nouvel achat immobilier de la Ville. Il s'agit d'une maison située à Montagibert et comprenant des logements. Ce n'est selon toute vraisemblance ni le premier ni le dernier achat de la Ville.

Je souhaite revenir sur un achat du 24 octobre 2019. La Commune de Lausanne a acheté un bien-fonds n° 15492, à la route du Chalet-Boverat 1. Il s'agit d'une parcelle de 220'289 m², dont 45'403 m² en forêt, 2'430 m² en accès et place privée et 171'547 m² en champ, pré et pâturage. La parcelle porte quatre bâtiments, soit un bâtiment agricole, une habitation et rural, un couvert et un bâtiment industriel. L'estimation fiscale du bien est de 279'000 francs au 9 mars 2020.

Lorsque l'ancien propriétaire a souhaité vendre son bien, deux agriculteurs se sont portés acquéreurs, Fernand Henny et Alain Chabloz. Le premier au prix licite de 1'450'000 fr. et le second pour 1'100'000 fr. Aucun des deux n'a pu acquérir le bien, puisque c'est la commune de Lausanne qui a raflé la mise. Il est précisé que la Ville n'est pas au bénéfice d'un droit de préemption sur des terrains en zone agricole.

A ce jour, le terrain et les bâtiments seraient partiellement mis en valeur. M. Demont, fermier des Saugalles, domaine propriété de la Ville aussi, cultiverait une partie des terres, dont il aurait obtenu la location. Une partie des écuries serait louée à une propriétaire de chevaux. Quant au logement, il serait inoccupé, pas encore squatté.

Une visite des lieux par la soussignée en date du 30 mai 2021 montre qu'il n'y a plus de cultures sur l'ensemble du domaine. Une partie des terrains est en herbe et sur une autre partie des chevaux pâturent. Il est rappelé que selon les principes d'aménagement du territoire, la zone agricole ne peut pas être soustraite à l'agriculture au profit de zones pour l'équitation.

La Commission immobilière de la Ville de Lausanne gère et décide de toutes les transactions immobilières de la commune. Elle est composée d'un Délégué, d'un adjoint et d'un assistant. Le Délégué est le conseiller du Syndic, de qui il dépend directement ; ensemble, ils définissent les grandes lignes de la politique immobilière qui sont proposées à la Municipalité ».

Préambule

Le Chalet Boverat est le dernier domaine agricole acquis par la Ville de Lausanne en 2019. L'ancien propriétaire a décidé de vendre son domaine à la Commune de Lausanne, la transmission à une collectivité publique faisant du sens pour lui, d'autant plus que son domaine était totalement enclavé par des parcelles propriétés de la Commune de Lausanne.

La Ville de Lausanne a précisé sa politique agricole dans le rapport-préavis N° 2018/09 du 8 mars 2018 « Politique agricole urbaine : des balcons aux champs » adoptée à l'unanimité moins une voix. Les intentions sont clairement précisées ; « La politique foncière actuelle sera maintenue et les

acquisitions se poursuivront quand cela est possible et quand elles représentent une plus-value pour la Ville et sa nouvelle politique agricole » (p. 16). Le but étant dans ce cas, de soutenir les fermiers dans une transition vers une agriculture biologique.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Qui a décidé de l'achat susmentionné ? Est-ce la Commission immobilière de la Ville de Lausanne ? Qui est le Délégué de cette commission ? Par qui est-il nommé ou engagé ?

L'acquisition de cette parcelle a été décidée par la Municipalité de Lausanne. La Commission immobilière avait été informée en décembre 2017 de cette éventuelle acquisition.

Toutes parcelles confondues, la Ville de Lausanne est propriétaire de 2'400 ha environ sur son territoire. Cet important parc immobilier et foncier est le résultat d'une politique constante et durable d'acquisition de biens immobiliers et d'une politique en général conservatrice en ce qui concerne la vente de biens-fonds.

L'agent de la politique immobilière de la Ville de Lausanne est la Commission immobilière. Il s'agit d'un groupe d'experts interne présidé par le syndic et composé de représentants de la Municipalité, M. Hildbrand et Mme Litzistorf et des services concernés par les questions immobilières. A la suite du départ à la retraite de l'ancien délégué, la Municipalité de Lausanne a nommé au 1^{er} août 2019 M. Rolf Eberhard en tant que délégué à la Commission immobilière.

Question 2 : Le Conseil communal est-il consulté, à tout le moins informé de la politique immobilière de la commune et de ses achats ?

Les règles applicables aux acquisitions et aliénations d'immeubles sont définies dans la loi sur les communes (LC) et dans le règlement du Conseil communal de Lausanne. Conformément à l'extrait de procès-verbal du Conseil communal de Lausanne du 17 janvier 2017, la Municipalité dispose d'une autorisation générale pour acquérir ou aliéner des biens immobiliers. La Municipalité est tenue de requérir l'avis de la délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances du Conseil communal pour toute transaction dont le prix est supérieur à CHF 10'000.-, ce qui a été le cas pour l'acquisition du Chalet-Boverat. Les aliénations d'immeubles dont le prix est supérieur à CHF 100'000.- demeurent de la compétence du Conseil communal. Ce dernier est informé de l'ensemble des acquisitions et des aliénations par le rapport de gestion.

Question 3 : Dans le cas présent, pourquoi la Ville se substitue-t-elle à des agriculteurs, exploitants privés en activité, en les empêchant d'acquérir des terres qu'ils souhaitent cultiver ?

La Ville de Lausanne ne substitue pas aux agriculteurs et a acquis le domaine afin de pouvoir compenser la perte de surface que va engendrer la construction de la nouvelle bretelle autoroutière de la Blécherette (7.9 ha sont concernés).

Question 4 : Pourquoi la Ville donne-t-elle des terres cultivables en location à un fermier qui est déjà en charge d'un domaine propriété de la Ville ?

Le domaine a été mis en location auprès du fermier qui sera le plus impacté par les pertes de surface mentionnées ci-dessus et qui est par ailleurs est le plus proche du domaine du Chalet-Boverat. Conformément aux propositions du rapport-préavis N° 2018/19, la moitié des surfaces sont exploitées sans produits phytosanitaires permettant à l'exploitant de développer son savoir-faire dans l'optique d'une transition vers l'agriculture biologique. Cette compensation de surface est nécessaire pour permettre de maintenir une autonomie fourragère sur le domaine et d'éviter au fermier d'importer du fourrage pour alimenter son bétail.

Question 5 : Les terres sont-elles toujours affectées à l'agriculture ? Si non, quelle est leur affectation en l'état actuel ?

Oui l'ensemble des surfaces sont toujours affectées à l'agriculture : pâturage, production de fourrage, grandes cultures et surfaces de promotion de la biodiversité.

Question 6 : A qui appartiennent les chevaux sur le domaine ? A quelle activité ces chevaux sont-ils destinés (équitation, loisirs ou autre) ?

Les chevaux sont mis en pension auprès du fermier. Ceci dans un volume de bâtiment existant mais pas nécessaire à l'exploitation. La garde de chevaux en pension dans le cadre d'une exploitation agricole consiste à mettre à disposition de tiers des écuries pour y héberger des chevaux (chevaux de loisirs, chevaux convalescents ou à la retraite uniquement).

Question 7 : Cette éventuelle activité équestre est-elle conforme aux règles sur l'aménagement du territoire et la préservation des zones agricoles ?

Cette activité est parfaitement conforme. Les entreprises agricoles au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (art. 5 et 7 LDFR) peuvent détenir des chevaux en pension. L'activité pratiquée avec ces chevaux est cadrée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) qui constituent les textes de référence en matière d'aménagement du territoire et d'utilisation du sol.

Question 8 : Quel prix la Ville a-t-elle payé pour acquérir ce bien-fonds ?

Le prix licite a été fixé par la Commission foncière rurale. Conformément au préavis N° 2016/22 du 24 mars 2016 « Impasse de Sébeillon-est – Réaménagement de la rue et création d'une zone de rencontre », « Au début de chaque année, la Municipalité adresse une lettre à la Commission des finances pour l'informer du détail des acquisitions effectuées au cours de l'année écoulée. Cette lettre informe sur les objets, les parties ainsi que sur les prix. Ces informations sont confidentielles pour des raisons de protection des données, raison pour laquelle elles ne peuvent être publiées. Enfin, le rapport de gestion mentionne la liste des acquisitions annuelles sans indication des prix ».

Question 9 : Quelle a été l'offre faite au propriétaire, M. Petch, pour qu'il vende à la Ville et non à un agriculteur ?

Comme indiqué en préambule, c'est M. Petch qui a souhaité vendre à la Commune de Lausanne.

Question 10 : La Ville entend-t-elle poursuivre sa politique de propriétaire immobilier en empêchant des personnes privées d'acquérir des biens, au mépris du principe légal de la liberté du commerce et de l'industrie, des règles sur l'aménagement du territoire et qui plus est, des droits dont sont bénéficiaires les agriculteurs ?

L'acquisition de biens immobiliers agricoles est régulée de manière très précise par le droit foncier rural et contrôlée par la Commission foncière rurale du Canton de Vaud. La Ville de Lausanne agit conformément à cette législation et aux dérogations et autorisations exceptionnelles prévues pour les collectivités publiques et propriétaires d'entreprises agricoles.

Question 11 : La Ville peut-elle, chiffres à l'appui, indiquer le bénéfice qui résulte de telles opérations immobilières pour l'ensemble de la population lausannoise ?

La parcelle est inscrite au patrimoine financier de la Ville et un rendement est assuré par la location du domaine. Ce loyer est régulé par le droit foncier rural et la loi sur le bail à ferme agricole.

Question 12 : Il est demandé dès à présent que la politique d'achats immobiliers de la Ville soit transparente et que les décisions de la Commission immobilière soient soumises à l'approbation du Conseil communal.

La loi sur les communes (LC) prévoit à l'article 4 alinéa 6 la possibilité au Conseil communal d'accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite. La Municipalité de Lausanne a mis en place ce dispositif depuis 1956, année de l'introduction de cet article à la LC. Au début de chaque législature, la Municipalité de Lausanne propose au Conseil communal par voie de préavis un crédit d'acquisition. Le préavis pour le crédit d'acquisition de cette nouvelle législature va être prochainement soumis à l'approbation du Conseil communal.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Mme Christiane Schaffer.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 7 octobre 2021.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter

