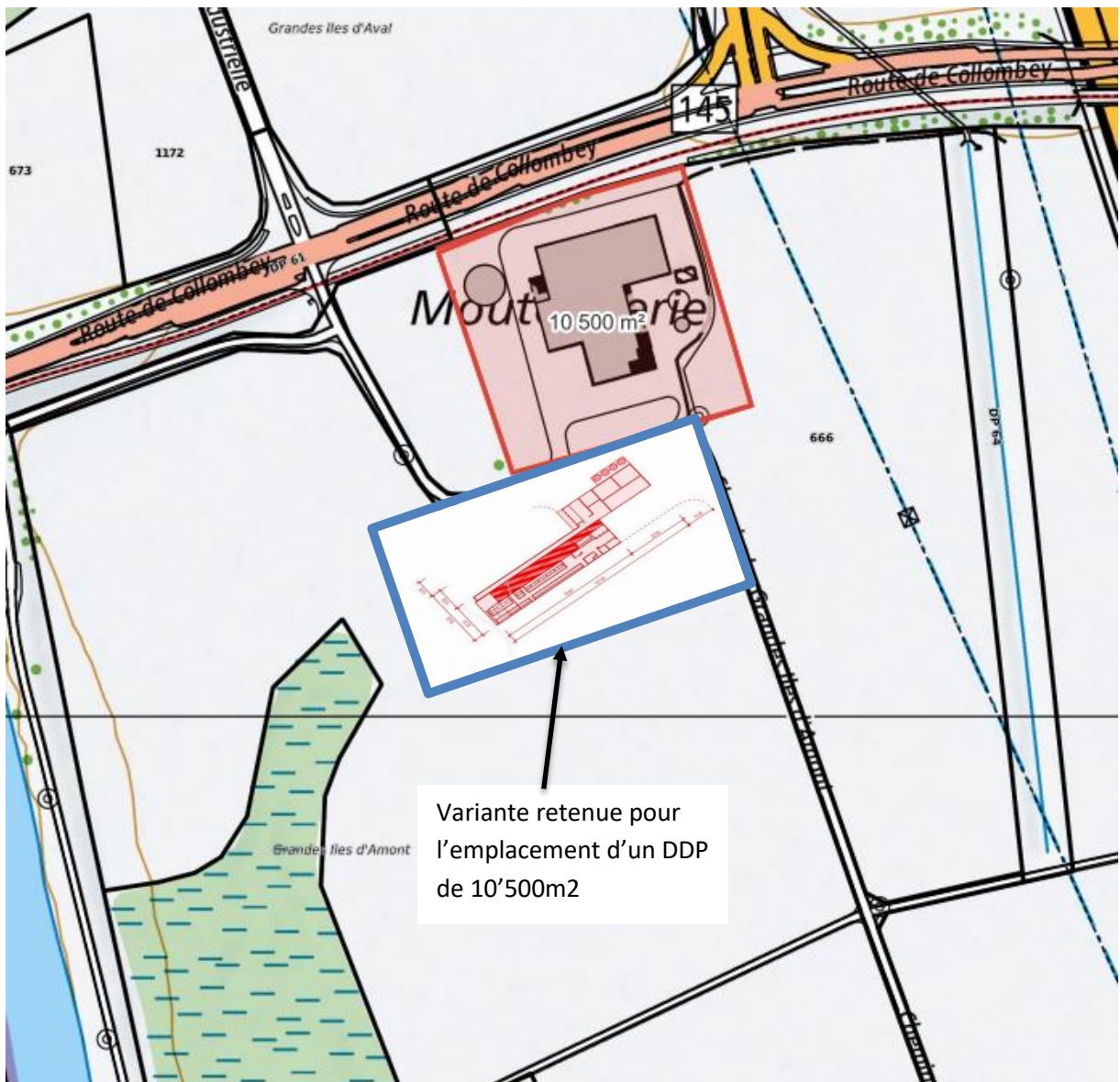




## PREAVIS MUNICIPAL N° 2026/01

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle communale n° 671, au lieu-dit "Grandes Iles d'Amont", en faveur de M. Julien MOTTIER



Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

## I. INTRODUCTION

Il y a exactement 16 ans, la Municipalité présentait au Conseil communal le préavis relatif à l'agrandissement de la ferme de la Moutonnerie. Ce préavis ne constituait pas uniquement un projet d'amélioration d'un bâtiment rural, mais s'inscrivait également dans une démarche d'optimisation globale d'un domaine agricole. En effet, cet agrandissement faisait suite au redimensionnement de l'exploitation et visait, comme second objectif, à maintenir la charge en bétail de l'alpage communal du Col de la Croix.

Malheureusement, au matin du 21 juillet 2025, un incendie, dont les causes demeurent inconnues à ce jour, a complètement détruit les infrastructures. Fort heureusement, aucun blessé n'est à déplorer et aucune perte de gros bétail n'a été constatée. Seules deux oies ont malheureusement péri lors de ce triste événement.

En référence aux deux communications de la Municipalité relatives au suivi de ce dossier, voici un point de situation :

### 1) Suivi de la gestion du sinistre lui-même

Les factures urgentes des entreprises privées qui sont intervenues ont été réglées, les décomptes et les demandes de remboursement destinés à l'ECA ont été établis. L'ECA a déjà versé un acompte de remboursement de Fr. 113'000.-- sur les factures payées.

Parallèlement, le sinistre a été déclaré auprès de l'assurance en responsabilité civile de la Commune afin de couvrir les frais non pris en charge par l'ECA, notamment le ramassage des particules issues des panneaux solaires sur les parcelles voisines, ainsi que les coûts liés à la fermeture temporaire du trafic ferroviaire et de la route cantonale.

### 2) Infrastructures restantes

L'entreprise Netec SA de Bex, agréée par l'ECA, a effectué le démontage et l'évacuation des gravats. Dans l'attente des décisions relatives à la reconstruction, la partie restante du bâti demeure en l'état. L'analyse du sol, des infrastructures d'évacuation des eaux et du lisier a également été menée à terme.

L'entreprise Kunzli a procédé à l'évacuation des différents liquides dans les filières appropriées.

Suite à ce dossier et à la demande que la Commune a déposée auprès de l'ECA, cette dernière a soumis deux propositions d'indemnisation, soit :

- Fr. 2'280'000.-- en cas de non-reconstruction, montant auquel il conviendra d'ajouter les frais liés au démontage du bâti restant,
- Fr. 2'870'000.-- en cas d'une reconstruction.

### 3) Développement

Le bureau Mandaterre a été chargé d'analyser les différentes variantes envisageables. La synthèse et les conclusions de cette étude sont les suivantes :

*Texte tiré de l'étude Mandaterre ; version 2.1/septembre 25 - Marco Meisser - Ing. agronome EPFZ*

Au vu de cette analyse, il apparaît que l'option de **reconstruction** (d'ici à l'été 2027) constitue une solution pragmatique et motivante pour l'exploitant, tout en limitant les impacts économiques immédiats pour lui et pour la Commune. Elle suppose toutefois une étroite collaboration entre les parties et un suivi rigoureux pour tenir le calendrier. Les imprévus d'ordre administratif ne sont pas à exclure. Une reconstruction en 21 mois (si l'objectif est de terminer les travaux en mai 2027) reste cependant assez ambitieuse.

L'option de **reconstruction optimisée** (pas avant 2028) offre plus de sécurité décisionnelle pour la Commune, mais elle met en péril la motivation et la viabilité économique de l'exploitant, ce qui compromet la durabilité du projet. A mon sens, cette option devrait être écartée, car elle présente bien plus de contraintes et de risques qu'elle n'offre d'avantages.

L'option du **droit de superficie** (DDP) présente un bon équilibre en garantissant la maîtrise foncière communale et en stimulant l'esprit entrepreneurial de l'exploitant, mais elle transfère sur lui le risque financier. Cette solution semble tout à fait praticable mais nécessite un certain nombre de clarifications (possibilité de remplacer les machines et les installations sans endettement excessif).

Enfin, la reprise de la **ferme des Peupliers** n'est pas adaptée aux besoins actuels et entraînerait une perte financière, patrimoniale et agricole pour la Commune. Des quatre options, c'est clairement la moins intéressante.

Ainsi, je recommande à la Commune de ne retenir que deux options : un montage de type DDP ou éventuellement une reconstruction d'ici à 2027.

Lors de la séance tenue avec l'exploitant, M. Julien MOTTIER, et une délégation communale composée de Mme la Municipale Sally-Ann JUFER, MM. les Municipaux Philippe PASTOR et Gilbert FREYMOND, ainsi que l'Ingénieur communal, M. Jean-Christophe MOREX, et du responsable du Service des domaines, M. Jean-Marc MATHYS, l'option de mise en place d'un DDP s'est rapidement imposée.

M. Julien MOTTIER a présenté cette solution, en exposant ses capacités d'investissement ainsi que son souhait de la mettre en œuvre. Du côté communal, la solution d'un DDP présente aussi un grand nombre d'avantages :

- une pérennité de l'exploitation sur le long terme est assurée,
- l'investissement ne préteinte pas les futurs projets communaux,
- génération d'un revenu de la location du DDP,
- pas de frais d'entretien d'un bâtiment quasi industriel, mais avec des montants de location bridés par les normes agricoles,
- diminution de la charge administrative et technique du Service des domaines,
- implication nettement plus conséquente du locataire dans le projet, assurant un résultat en meilleure adéquation avec les besoins que si la Commune en devenait maître d'œuvre,
- de plus, la vitesse de réalisation d'un projet de construction porté par une structure privée, comparée à une administration publique, n'est pas similaire. La Commune étant soumise à des démarches administratives supplémentaires (marchés publics, préavis, processus décisionnel),
- l'entreprise agricole de M. MOTTIER augmentera sa valeur théorique avec un bâtiment en propriété.

Le seul élément susceptible de poser difficulté réside dans la durée du DDP et dans le fait que la décision concernant l'avenir de la ferme soit reporté à l'échéance de celui-ci.

## II. SITUATION

Le domaine de la Moutonnerie, propriété de la Commune d'Ollon, est actuellement affermé par M. Julien MOTTIER.

Son exploitation comprend au total 56 ha de surface agricole utile (ci-après : SAU). Elle se compose de propriétés communales qui représentent un peu plus de 28 ha de SAU. Les parcelles composant le domaine communal sont quasiment d'un seul tenant et se situent entre le Rhône et l'autoroute. Avec le projet Rhône 3 (ci-après : R3), une parcelle de compensation se trouve de l'autre côté de l'autoroute.

Les surfaces agricoles restantes, à savoir 28 ha, sont réparties en deux groupes : un peu plus de 6 ha sont localisés à l'Est de l'autoroute ; le reste (un peu plus de 21 ha) est situé du côté de Plambuit, à plus de 1'000 m. d'altitude.

La Moutonnerie compte environ 55 vaches laitières et 90 unités gros bétail (UGB). Les principales cultures sont fourragères (herbe et maïs, 83 %). L'entreprise cultive également des céréales, qui représentent 12 % du parcellaire. Les surfaces en terres assolées (surfaces qui entrent dans la rotation culturale) couvrent 57 % de la surface cultivée. La Moutonnerie est spécialisée dans la production laitière. Le lait est coulé en lait d'industrie.

Le bail actuel de la Moutonnerie est lié à celui de l'alpage du Col de la Croix-Couffin. Ce lien n'est pas prévu d'être reconduit à l'avenir. En effet, les exploitations agricoles fonctionnent comme des entreprises privées et doivent continuellement s'adapter aux évolutions du marché. La séparation des baux offrira à la fois à l'exploitant et à la Commune la flexibilité nécessaire pour ajuster la situation en fonction des besoins futurs.

## III. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET FERMAGE LICITE

La Municipalité a repris l'étude réalisée par le bureau Estimapro, filiale de Prométerre, dans le cadre du DDP de la ferme des Peupliers pour établir le montant de la rente annuelle du DDP de la Moutonnerie. En effet, les terrains des deux domaines présentent des caractéristiques similaires.

Les bases de calcul sont :

Données de base pour le calcul de la rente du DDP	
Bien-fonds (BF) n° 671 RF Ollon	
Surface du DDP (m <sup>2</sup> )	10'500
Valeur vénale (VV) du sol (Fr./m <sup>2</sup> )	5.--
Valeur du terrain (Fr.--)	52'500.--
Multiple pour terrain constructible	2

Calcul de la rente annuelle				
	Valeur terrain	Multiple	Taux	Rente annuelle
DDP sur BF no 671 RF (10'500 m <sup>2</sup> )	Fr. 52'500.--	2	5 %	Fr. 5'250.--
<b>Rente annuelle du DDP (VV du terrain x 2 x 5 %)</b>				<b>Fr. 5'250.--</b>

## Durée et étendue

Le DDP est accordé pour une durée de trente-sept ans dès la date d'inscription au Registre foncier. Il sera cessible et transmissible sous conditions. **Cette durée correspond au terme à l'âge de retraite de Monsieur Julien MOTTIER, né le 25.03.1998.**

La servitude grèvera la surface de 10'500 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 671 située sur la Commune d'Ollon.

## Emplacement du DDP

Selon le plan se trouvant sur la page de garde du présent document, la nouvelle ferme projetée par M. Julien MOTTIER serait implantée de l'autre côté du chemin des Grandes Iles d'Amont. A noter que la reconstruction vise principalement à rétablir les infrastructures agricoles telles qu'elles existaient avant l'incendie, afin de retrouver les conditions normales de fonctionnement et de maintenir la continuité de l'exploitation. Le déplacement de la ferme n'est pas indispensable à ce stade mais s'inscrit dans une vision à long terme. Dans le cadre d'un développement futur, par exemple dans 37 ans, l'emplacement actuel pourrait restreindre de manière conséquente un projet d'extension ou de réaménagement.

### Avantages directs du nouvel emplacement :

- la plus grande surface des terrains broutés se trouvent du côté Rhône. Le fait d'avoir la ferme du même côté limite les transferts de bétail sur la route communale,
- la circulation du bétail, des machines et véhicules sera optimisée, l'emplacement actuel ne permettant plus de marge de manœuvre,
- l'éloignement du bétail des voies de communications que sont le train et la route cantonale ne peut être que positif en termes de sécurité,
- le projet de déplacement de la voie ferrée, prévue dans le cadre du projet R3 n'aura pas d'impact négatif sur la nouvelle ferme,
- les travaux du pont sur le Rhône n'impacteront pas de manière significative l'exploitation agricole, et dureront plusieurs années avec, certainement, des emprises temporaires et une circulation laborieuse.

### Avantages à long terme :

- éloignement des installations de la route cantonale, des voies du train, de la ligne à haute tension permettant la construction d'installations agricoles futures,
- la mobilité et l'aménagement du territoire peuvent évoluer dans les prochaines années avec potentiellement des besoins supplémentaires d'emprise aux abords des infrastructures existantes.

### L'optimisation de l'implantation du nouveau bâtiment permet :

- une ventilation naturelle optimale grâce au vent,
- un ensoleillement favorable pour le bien-être des animaux,
- une séparation fonctionnelle entre la zone des animaux, des machines et du stockage du fourrage,
- un accès simplifié au pâturage.

**Le projet de ferme a été soumis au Canton. Si celui-ci ne devait pas préavis favorablement, l'emplacement de la nouvelle ferme, respectivement du DDP, serait maintenu à l'emplacement d'origine, soit sur la parcelle 671, mais avec une ferme réorientée.**

## Développement de la zone actuelle de la Moutonnerie

A ce jour, aucun projet concret n'est prévu sur cet emplacement. La construction de la nouvelle ferme permettra le recyclage des bétons encore en place tandis que la terre végétale décapée sur la future parcelle pourra être réutilisée sur l'ancien site.

Un **Projet de Développement Régional agricole (PDRa)** est en cours dans notre région. Il vise à renforcer l'agriculture et la viticulture locales, les filières, ainsi que les liens entre production, territoire et population. Il n'est pas impossible que des besoins en émergent.

## IV. CONCLUSIONS

En regard de ce qui précède, la Municipalité vous suggère, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 27 février 2026,

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2026/01
- ayant entendu le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

### décide


1. d'**AUTORISER** la Municipalité à prendre toutes dispositions nécessaires en vue de créer, pour une durée de **trente-sept ans** dès son inscription au Registre foncier, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) grevant la parcelle n° 671 du cadastre d'Ollon, sise au lieu-dit : « Grandes Iles d'Amont », propriété de la Commune d'Ollon, en faveur de M. Julien MOTTIER,
2. de **FIXER** la rente annuelle à **Fr. 5'250.--**, sera indexée annuellement sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation fixé au moment de la signature ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

### Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 26 janvier 2026.


AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :

  
P. Turrian



Le Secrétaire

  
Ph. Amevet