

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE VALLOIRE  
SÉANCE DU JEUDI 28 JUILLET 2022

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 12

Représentés : 3

Absents : 0

Date de convocation : 21 juillet 2022

Date d'affichage : 21 juillet 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-huit juillet à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ROUGEAUX, Maire.

**Étaient présents** : ROUGEAUX Jean-Pierre – RETORNAZ André – FALCOZ Corine – MAGNIN Carine – GRANGE Guy – RAMBAUD Marie-Pierre – MARTIN Jean-Marie – FEUTRIER Stéphanie – POIROT Marie – GRANGE Christian – RETORNAZ Lénaïck – GRANGE Michel

**Étaient représentés** : RETORNAZ Dominique (donne procuration à ROUGEAUX Jean-Pierre) – RIVAS Natacha (donne procuration à ROUGEAUX Jean-Pierre) - CLAPPIER Pascal (donne procuration à MAGNIN Carine)

**Monsieur Michel GRANGE est désigné secrétaire de séance.**

**Délibération n° 22-07-083**

**Objet : Ferme communale de l'Adroit aux Granges : promesse unilatérale de vente au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'établissement Rural (SAFER) Auvergne-Rhône-Alpes (AURA)**

Rapporteur : Corine Falcoz, Adjointe au Maire.

A plusieurs reprises, nous avons évoqué en commissions communales conjointes finances-travaux, l'importance du coût des travaux à engager pour la remise à niveau de la ferme de l'Adroit érigée à la suite du permis de construire obtenu en mars 1999.

Le coût d'objectif prévisionnel de la réhabilitation de cet élément du patrimoine communal est estimé à 800. 000 € HT et si favoriser le maintien voire le développement d'exploitations agricoles privées sur notre territoire constitue l'un des objectifs de notre plan de mandat, en revanche, engager la remise à niveau de cette infrastructure n'a pas été identifiée comme une priorité.

Pour l'exploitation de cette ferme, je vous rappelle que la collectivité a consenti un bail rural à madame Marie-Edith Bonnevie et à monsieur Nicolas Rostaing-Troux d'une durée de 26 années, ledit bail s'achevant le 31 décembre 2039, les intéressés exploitant aujourd'hui sous statut GAEC dénommé GAEC La Sabaudia.

Le GAEC La Sabaudia est une exploitation en vaches laitières avec transformation fromagère en tomme de Savoie et raclette ; il met en valeur environ 306 hectares et le fils de Marie-Edith Bonnevie et de monsieur Nicolas Rostaing-Troux s'est installé dans le GAEC en 2019.

Dans la mesure où madame Bonnevie et monsieur Rostaing-T  
projet de reprise de l'exploitation par leur fils, l'idée a fait son chemin que cette ferme  
communale leur soit cédée.

Il faut être lucide, nous n'avons ni les moyens humains ni financiers d'entretenir cet  
équipement communal.

A ce stade, je ne vous rappellerai pas le mouvement structurel de réduction des dotations  
versées aux collectivités qui contraint ces dernières à rechercher toute piste d'économie.

Par ailleurs, un rapport de l'inspection générale des finances – le patrimoine des  
collectivités locales – de 2016 a chiffré, le besoin annuel théorique de réhabilitation à 80 %  
des dépenses d'investissement alors que les projets neufs mobilisent entre 40 et 50 % des  
dépenses d'investissement.

C'est dire que la réhabilitation du patrimoine des collectivités pèse fortement dans les  
budgets locaux et qu'une stratégie patrimoniale doit être initiée pour arbitrer des choix  
budgétaires contraints et ce dans un contexte environnemental très sélectif avec des  
sujets périphériques prégnants comme la transition énergétique aux nombreuses  
ramifications.

Valloire n'échappe pas à ce constat et loin de vendre les « bijoux de famille », une stratégie  
patrimoniale raisonnée ne peut que nous conduire à nous délester tant du coût  
d'entretien que d'investissement relatif à la ferme de l'Adroit.

A cet effet, la SAFER AURA a été sollicitée pour procéder à une estimation des biens  
constitutifs du bail rural en présence.

Située à 1490 mètres, la ferme de l'Adroit comprend :

- Une maison d'habitation,
- Un bâtiment d'exploitation,
- Un local de transformation fromagère,
- Un local anciennement utilisé pour la vente directe,
- 3 caves d'affinage.

Ainsi qu'un ensemble de foncier à usage de cours et d'assise des bâtiments et à usage  
agricole, regroupé autour des bâtis, pour environ 1,5 hectares.

La valeur vénale du foncier non bâti a été estimé à 3 700 €.

Le foncier bâti a été estimé à 331 860 €, respectivement 174 720 € pour la partie habitation  
(surface d'environ 168 m<sup>2</sup>) et 157 140 € pour la partie agricole (surface de 1 000 m<sup>2</sup>).

L'estimation a confirmé la nécessité de travaux de mise aux normes afin de garantir la  
viabilité des bâtiments et de gagner en fonctionnalité.

Je vous présente désormais, la promesse unilatérale de vente qu'il vous est proposé de  
conclure avec la SAFER AURA, le principe étant que cette dernière organise dans des  
conditions de transparence, l'aliénation du bien communal dont il s'agit tout en vous  
précisant qu'en application de l'article L 412-5 du code rural, les titulaires du bail rural  
seront prioritaires pour acquérir la ferme de l'Adroit.

Envoyé en préfecture le 01/08/2022

Reçu en préfecture le 01/08/2022

Affiché le 01/08/2022

ID : 073-217303064-20220728-22\_07\_083-DE

Recevoir  
Levraut

Conformément aux dispositions de l'article L 141-1-II du code de l'urbanisme, la commune réserve la possibilité de substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés par cette promesse et en fonction de leur décision, les gestionnaires du GAEC La Sabaudia.

La date d'échéance de la levée d'option de la promesse de vente est fixée au 30 mars 2023.

Compte tenu des travaux réalisés par les preneurs du bail rural, le prix de vente est arrêté à la somme de 325.500 €.

En raison du projet de construction d'un garage-atelier par la Sem Valloire, la surface des parcelles vendues pourrait être modifiée et donc, des divisions parcellaires à organiser.

Le calendrier prévisionnel de ce dossier se présente ainsi qu'il suit :

- établissement des différents diagnostics obligatoires pour la vente (à la charge de la commune) + diagnostic sur la structure des bâtiments (à la charge de la SAFER AURA)
- signature de la promesse de vente par la commune
- signature de la promesse d'achat par Monsieur ROSTAING et Madame BONNEVIE avec purge du délai de rétraction de 10 jours, la vente portant également sur un bâtiment d'habitation.
- publicité légale d'une durée de 15 jours en application des articles L 141-1, L141-2, L143-3, L143-7-2 et R 142-3 du Code Rural et de la pêche maritime. La publicité légale sera faite du 25/08 au 08/09 ou du 08/09 au 22/09.
- passage en Comité Technique de la SAFER AURA, les 20 septembre ou 22 novembre prochains pour valider l'attribution de la propriété à Monsieur ROSTAING et Madame BONNEVIE.

La commission des finances, administration générale, développement durable et communication, réunie le 25 juillet 2022, a émis un avis favorable sur ce dossier.

En fonction de ces éléments, je vous invite à bien vouloir vous prononcer sur cette affaire communale.

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis de la commission des finances, administration générale, développement durable et communication du 25 juillet 2022,

Où l'exposé de Madame Falcoz,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE

- d'approuver la promesse unilatérale de vente de la ferme de l'Adroit au profit de la SAFER AURA et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer.

Ont signé au registre les membres présents

Copie conforme

Le Maire,

Jean-Pierre ROUGEAUX



Acte certifié exécutoire

Transmission en Préfecture : 01/08/2022

Publication : 01/08/2022

Valloire, le 01/08/2022

Le Maire,

Jean-Pierre ROUGEAUX.

