

RAPPORT DE LA COMMISSION chargée d'examiner l'objet suivant :

(25_POS_55) Postulat Mathilde Marendaz et consorts - Pour que la Commission foncière rurale reste au service des paysan·ne·s

1. PRÉAMBULE

La commission ad hoc chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le 4 février 2026 de 15h30-17h30 et le 16 mars 2026, 15h30-17h30 au Parlement à Lausanne. Elle était composée de Mesdames Mathilde Marendaz, Martine Gerber, Muriel Thalmann et de Messieurs Stéphane Jordan, Loïc Bardet, Andreas Wüthrich et était présidée par Mme Laurence Cretegny, confirmée dans son rôle de rapporteuse. Etaient présentes Mme Valérie Dittli, cheffe du Département de l'agriculture, de la viticulture et du numérique (DADN), Messieurs Frédéric Brand, directeur de la Direction de l'agriculture, de la viticulture et des améliorations foncières de la DGAV (DAGRI), Christophe Carrard, ingénieur au secteur économie rurale de la DGAV (DADN), Philippe Berset, secrétaire général du département de l'agriculture (uniquement le 16 mars 2026). Monsieur Jérôme Marcel, secrétaire de commission (SGC), a rédigé les notes de la séance du 4 février 2026 et Madame Manon Bourcoud, secrétaire de commission (SGC) celle de la séance du 16 mars 2026 ainsi que le suivi des corrections, nous les en remercions.

2. POSITION DE LA POSTULANTE

La postulante indique que ce sujet de la protection des terres paysannes pour leur usage strictement agricole est un sujet récurrent de ses interventions. Elle a une sensibilité particulière aux enjeux de l'agriculture, car il s'agit du milieu dans lequel elle a grandi. À la suite du refus de sa détermination¹ en février 2025, elle a décidé de déposer ce postulat, qui se veut large.

Elle fait part de l'enquête menée par Heidi News, qui a révélé la manière dont Orllati achète de nombreuses terres paysannes dans le Canton de Vaud, en proposant des prix bien plus élevés que les autres acheteurs, annulant ainsi toute possibilité de faire concurrence pour les agriculteurs. À cela s'ajoute une enquête menée par Blick, l'année dernière, qui a révélé les conflits d'intérêts de la Commission foncière rurale section 1 (CFR 1), notamment ceux de l'ex-président, M. Mathey. Ces révélations ont motivé la postulante à agir en commençant par assurer la transparence des activités de la CFR 1, dans le but de garantir la protection des intérêts de l'agriculture et de la propriété rurale face à la concurrence déloyale. Elle cite un passage de l'enquête de Heidi News de 2020 : « Le groupe Orllati a acheté plus de 200 parcelles dans le Canton de Vaud, au-dessus des réserves de sable et le long des lignes ferroviaires. Holcim suit le mouvement, avec un train de retard. Les grands perdants sont les paysannes et paysans, qui perdent leurs champs quand les gravières s'en emparent, bien plus chers et déguisés en sociétés agricoles. Les autorités et l'association Prométerre savent tout, mais ne font rien ».

¹ Le Grand Conseil souhaite que le Conseil d'État modifie la loi vaudoise d'application de la LDFR (LVLDFR) pour que le rapport d'activité de la Commission foncière rurale soit non seulement transmis à l'Exécutif, mais également au Législatif, dans le but d'assurer la transparence dans l'application de la loi et de préserver les intérêts de l'agriculture.

Un des problèmes que révèle cette enquête est le nombre de paysannes et paysans qui en pâtissent. Par exemple, les paysan.ne.s Charly et Francine Fuchs ont été contraints de quitter leur ferme à Yens qu'ils louaient après son achat par la société Henny SA, par manque d'argent pour leur faire concurrence. Cette société est administrée par un agriculteur fribourgeois, également directeur d'Orllati Environnement (FR). En effet, cette ferme se trouvait sur un gisement important de gravier du Canton. De même, la ferme des Ursins a été rachetée par la société d'extraction Fontanasanta SA. À Ollon, des paysannes et paysans témoignent avoir été fortement encouragés à signer un contrat du groupe Orllati, qui octroie à l'entreprise le droit d'exploiter leur sous-sol pendant trente ans. Ces multiples exemples démontrent la récurrence de ce phénomène.

Le postulat aimerait faire la lumière sur le rôle, la gouvernance et la transparence de la CFR 1, qui est chargée d'appliquer la loi foncière rurale et de garantir un usage strictement agricole. La postulante soulève un autre problème concernant les coûts. En effet, le prix de rachat des terres par les entreprises est faible par rapport à la valeur qu'elles prendront une fois transformée en gravière. Les prix proposés par les entreprises n'ont aucune référence de négociation. En plus de perdre leurs terres, les paysannes et paysans se font rouler dans la farine financièrement.

Pour finir, elle cite le message qu'elle a reçu sur Facebook par Charly et Francine Fuchs après la détermination : « Bonsoir Madame, nous avons été très touchés par votre article dans le « 24 heures » concernant l'opacité de la Commission foncière rurale. Nous sommes les anciens locataires de la ferme de la Flogère à Yens n'ayant pu acheter ce domaine. Nous sommes très affectés de voir que cette ferme est barricadée et presque à l'abandon. C'est vraiment un crève-cœur de voir ça après tout ce que nous avons investi dans ce domaine. Nous restons à votre disposition pour tous compléments d'informations qui pourraient vous aider. Recevez nos respectueuses salutations. Francine & Charly Fuchs ».

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La conseillère d'État décrira, premièrement, la CFR 1 afin d'avoir une base commune et, ensuite, présentera la compétence du département, qui est l'autorité de surveillance de la CFR 1.

1. La CFR 1 est l'autorité compétente en matière d'autorisation s'agissant des dispositions du droit public de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Cette autorité, indépendante et autonome, est surveillée par le Département de l'agriculture, de la durabilité et du climat et du numérique (DADN). Faisant référence à la réponse à l'interpellation² de la députée Marendaz sur l'application de la loi foncière rurale, la délégation législative des compétences de l'autorité publique à une commission extraparlamentaire collégiale, autonome et indépendante, a historiquement été instaurée afin de préserver le pouvoir exécutif de son administration des tentatives de pression, d'influence, voire de corruption. En conséquence, l'État ne peut instruire la Commission dans l'application du droit ou dans sa gestion ou gouvernance.

Selon les articles 5 et 6 de la loi d'application de la LDFR (LVLDLR), la CFR 1 statue notamment en matière de partage d'une entreprise et d'aliénation d'immeubles ou partie d'immeubles, d'exception aux interdictions de partage matériel et de morcellement, de fixation du prix licite lors de réalisation forcée, de révocation d'une autorisation, de rectification du registre foncier, de décision en constations et d'autorisation pour les prêts en dépassement de la charge maximale et d'approbation de la valeur de rendement. L'article 5 prévoit que la CFR 1 peut confier son secrétariat administratif à un organisme privé, sur la base d'une convention entre ces deux entités. Le statut des membres de la CFR 1 est régi par l'article 7. Elle se compose de 5 à 7 membres, nommés par le Conseil d'État pour la durée d'une législature. Elle est assistée par un secrétaire juriste et une suppléante pour la rédaction de ses décisions et détermination juridique. La CFR 1 délibère valablement dès que 3 de ses membres sont présents. En l'état, elle est composée de sept personnes ; deux professionnel.le.s du droit, notaire et avocat, et cinq représentant.e.s de la branche agricole. Elle siège tous les quinze jours, le vendredi matin.

² 23_INT_193

2. Le Département de l'agriculture, de la durabilité, du climat et du numérique (DADN) est l'autorité de surveillance, qui vise à garantir la bonne application de la LDFR. Le département peut procéder à des recours auprès de l'autorité cantonale de recours contre les décisions de la CFR 1. Il a délégué cette compétence à la direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV), qui prend connaissance de toutes ses décisions. En 2025, la Commission a siégé 25 fois et a pris, en moyenne, une trentaine de décisions par séance. Chaque décision est étudiée et contrôlée sur sa conformité à la LDFR. Les trois points d'analyse sont les suivants ; pour les dossiers de partage matériel et d'autorisation d'acquisition, il convient d'examiner le respect de l'exploitation, à titre personnel, du prix licite et du rayon d'exploitation pour les acquisitions d'immeuble, le bienfondé du partage matériel en regard de l'utilisation agricole effective ou potentielle de l'immeuble et de son utilité dans l'entreprise agricole ; pour les dossiers de mention en soustraction de la LDFR, il s'agit d'examiner le bienfondé de la mention au regard de l'utilisation agricole effective et potentielle de l'immeuble ; pour les dossiers de décisions de constations, de morcellement et de charges maximales, il s'agit d'évaluer le bienfondé de la décision. L'analyse des points mentionnés est indiquée dans un tableur de manière détaillée, détenant des données privées sur le prix des acquisitions. Si les trois points relèvent une possible non-conformité à la LDFR, la DGAV signale le dossier au secrétariat général qui décide si une proposition de recours doit être établie, puis la présente à la cheffe de département pour sa signature et son dépôt.

Le directeur de la DAGRI souhaiterait clarifier les différentes politiques publiques, citées par la postulante afin de ne pas émettre de confusion. Dans le cas de Yens, trois politiques publiques se superposent ; la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui impose aux cantons de garantir un approvisionnement suffisant en matériaux minéraux qui servent la base de planification pour les carrières, est gérée par le département des institutions des finances, du territoire et du sport (DFTS) ; la Loi cantonale sur les carrières et son règlement d'application (LCar), qui exécute cette planification des carrières, définit et délivre les concessions d'exploitation et répartit la rente d'exploitation gérés par le département de la jeunesse, de l'environnement et de la sécurité (DJES) ; puis la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) qui lutte contre la spéculation foncière. Par exemple, si une parcelle contient une ressource de gravière, le droit foncier rural doit tout mettre en œuvre pour que le prix du terrain ne soit pas influencé par la ressource-gravière. Le partage de la rente de cette ressource-gravière est fixé par la LCar au moment de la concession.

L'ingénieur au secteur économie rurale de la DGAV (DADN) explique que la loi fédérale du droit foncier rural (art. 64 C LDFR) prévoit une exception au principe de l'exploitation à titre personnel pour l'acquisition en vue d'exploiter les ressources du sol, notamment le gravier.

La Cheffe de département ajoute qu'elle est consciente de la marge de manœuvre que possède la cheffe ou le chef de département. Certain.e.s chef.fe.s de département ont une approche libérale et d'autres plutôt conservatrice. Dans son cas, son approche est conservatrice, en intervenant dans la liberté du marché pour garantir l'application de la LDFR. Par ailleurs, une affaire a mis en lumière un conflit d'intérêts, lié au cumul des rôles d'une personne, qui était intervenu à la fois comme avocat d'une partie et comme président de la CFR 1, avant de se récuser tardivement. Cette histoire s'est terminée avec la cessation de l'activité du président de la CFR 1. Par la suite, la CFR 1 a été sensibilisée à ces conflits d'intérêts.

4. DISCUSSION GÉNÉRALE

La postulante pose trois questions. La première concerne la superposition des trois lois. En effet, il y a une planification des gravières dans le Canton de Vaud ainsi que de l'approvisionnement en matériau sur lequel nous ne pouvons intervenir. Toutefois, elle souhaite savoir comment le prix est fixé et dans quelle loi il est indiqué, car, lorsqu'elle discute avec les paysannes et paysans concerné.e.s, les prix ne sont pas planifiés et la course au marché libre des gravières l'emporte. Ce prix n'est convenu nulle part et les paysannes et paysans n'ont pas d'information pour estimer leur propre prix et sont seuls face à ces négociations. Même si cela se déroule dans la légalité, une absence de connaissance, d'informations et de soutien subsiste chez les exploitant.e.s agricoles. Sa deuxième question concerne l'enjeu de transparence par rapport à la propriété des parcelles. À l'époque, il était possible d'accéder librement au nom des propriétaires de parcelle. Aujourd'hui,

chaque parcelle fait l'objet d'une demande, excepté certaines professions ou positions. Sa dernière question s'adresse à la conseillère d'État. Bien qu'elle ait mis le doigt sur ce problème à son entrée en fonction, la CFR 1 et ses enjeux étaient mis sous le tapis et peu discutés par le Parlement et le public durant de nombreuses années. Ces enquêtes journalistiques ainsi que la Conseillère d'État ont révélé cette situation en procédant à des recours contre les décisions de la CFR 1. Toutefois, la députée s'interroge sur la surveillance et rôle du département.

L'ingénieur au secteur économie rurale de la DGAV (DADN) explique en préambule à ces réponses que, pour un.e non-exploitant.e, la loi offre des possibilités restrictives pour son acquisition. La première possibilité se fait à la suite d'une publication dans la Feuille des avis officiels (FAO) ou dans un journal agricole régional, si aucun.e exploitant.e, à titre personnel, n'est intéressé par le terrain mis en vente. Dès lors, le terrain peut être vendu au prix licite à un.e non-exploitant.e, à titre personnel. Aujourd'hui, L'ingénieur au secteur économie rurale de la DGAV (DADN) reporte que cette situation est récurrente dans le cadre des parcelles de vignes, qui ne trouvent pas preneurs et qui sont vendus à des non-exploitant.e.s. Ensuite, concernant les gravières, les extractions ou les dépôts de matières, les transactions sont peu nombreuses et se font généralement par le biais de servitudes inscrites pour 15 ans et renouvelables. Cela est autorisé pour autant que la parcelle soit colloquée aux zones gravières et qu'une extraction soit possible. Cela permet de prévoir des investissements. Par la suite, le terrain doit être redonné à l'agriculture sous le contrôle détaillé de la Direction générale de l'environnement (DGE). Durant la période de la servitude, un montant est versé aux propriétaires du sol, indépendamment des matières extraites.

Il explique que la définition du prix licite de la LDFR est la moyenne des prix pour des objets comparables des cinq dernières années, additionnée au maximum de 5%. Il n'est pas évident d'estimer des prix d'une parcelle, car il faut avoir des références. La CFR 1 fournit, de manière confidentielle, aux deux seuls bureaux d'experts reconnus du Canton de Vaud, Le Cové et Estimapro Sàrl, les prix des terrains pour calculer leurs prix licites.

Le directeur de la DAGRI relève que pour ce qui est des informations qui ne sont plus consultables concernant les propriétaires dans le registre foncier, l'accès a été fermé cela a été fait à la suite de plaintes de propriétaires assaillis par des promoteurs immobiliers qui chassent les parcelles à bâtir. Toutefois, il ne connaît pas les motifs de sa non-réouverture à ce jour le portail étant géré par le département des finances, du territoire et du sport (DFTS). Le département a le même Géoportail que le Canton de Neuchâtel, qui lui est ouvert.

La Cheffe de département mentionne que le département est en train de développer un nouveau système de double identification et les demandes seront limitées à 5 par jour. À l'heure actuelle, il devrait être en place. Elle reprend, également, la dernière question de la postulante. Premièrement, M. Mathey avait déposé une plainte pénale à la suite d'un recours contre une décision de la CFR 1, qui relève de la compétence et du devoir de la Conseillère d'État. Par conséquent, ce litige a perturbé tout le système et a suscité beaucoup d'attention médiatique. Deuxièmement, la conseillère d'État relève que, malgré tout, ils ont trouvé une issue dans l'intérêt de l'État afin d'accompagner la transmission de la CFR 1 dans le cadre d'un mandat. Troisièmement, il est, en effet, important de connaître la composition de la Commission.

Aujourd'hui, la question de savoir si la liste doit être rendue publique ou non relève de la compétence du Conseil d'État, sur proposition de la cheffe de département. Pour l'instant, cette question n'est pas tranchée.

Un député comprend les questionnements posés par le postulat. Il en revient aux demandes de la conclusion du postulat et demande ce qui n'est pas rempli aujourd'hui et quelle serait la plus-value du postulat par rapport à la situation actuelle. En effet, quelques cas n'ont pas été respectés, mais il se demande s'il faut remettre en question tout le fonctionnement. De manière générale, le député rappelle qu'au niveau du litige avec l'ex-président de la CFR 1, une enquête, confiée au juge Meylan est en cours. Le député estime que ce n'est pas à la commission d'étudier cela. De plus, il est étonné de détenir des informations liées à une enquête en cours, qui n'est pas directement liée au présent postulat. Cela soumet les députées et députés au secret de commission

pour des éléments qui ne les concernent pas. Dès lors, le député demande à la commission de se focaliser sur la demande de la postulante et mettre de côté l'affaire juridique.

La présidente profite de cette intervention pour rappeler que le secret de commission est aussi demandé tant que le rapport n'est pas publié.

La conseillère d'État entend la remarque de son préopinant, mais relève que ces points sont liés. La question du postulat est légitime, mais le département a déjà pris certaines mesures afin de rendre le système plus transparent et de le stabiliser. Toutefois, l'avantage du postulat permet de mettre en lumière des éléments encore peu connus.

Une députée souhaiterait connaître la composition actuelle de la CFR 1. Il a été indiqué que 5 à 7 personnes siégeaient dans cette commission et que le quorum est de 3 personnes. Elle estime ces deux aspects problématiques. Elle relève aussi que la DGAV propose les membres qui vont constituer cette commission. Dans ce sens, le postulat doit être soutenu, car elle estime que des modifications subsistent et qu'il est nécessaire d'examiner cette problématique.

La Cheffe de département relève que la composition de la CFR 1 n'est pas rendue publique, car les membres de la Commission craignent toute tentative d'influence visant à favoriser un dossier. Toutefois, il serait aussi avantageux de le faire pour davantage de transparence.

L'ingénieur au secteur économie rurale de la DGAV (DADN) relève qu'en effet, La LDFR définit un maximum de sept personnes. Aujourd'hui, à la suite d'une démission, la CFR 1 est composée de six personnes. La LVDFR fixe le quorum à trois personnes. En général, ils sont plus que trois à siéger. Mais, il arrive qu'un membre doive se récuser, car il connaît les partis. L'avantage d'avoir des professionnels du droit, notamment une notaire comme présidente, est qu'elle connaît le droit foncier rural, le pratique et maîtrise ce droit complexe. L'inconvénient est qu'elle est plus souvent concernée par un dossier et doit de fait se récuser comme certains membres également.

La Cheffe de département ajoute que la CFR 1 publie un rapport annuel avec leurs activités et que celui-ci est accessible sur le site internet de l'État de Vaud. Ceci améliore également la transparence. Le rapport de M. Meylan porte sur la manière dont la plainte pénale a été retirée.

L'ingénieur au secteur économie rurale de la DGAV (DADN) complète qu'il a inscrit un lien, dans la première page de chaque rapport annuel en bleu.

Un député remercie la postulante pour son postulat, car il trouve important que la CFR 1 soit droite et digne de confiance. Il relève que le département est déjà en train d'œuvrer afin d'améliorer la transparence de la CFR1. Avant de renvoyer le postulat, il souhaiterait connaître les pistes envisagées par le Conseil d'Etat.

Le directeur de la DAGRI relève qu'à la lecture de ce postulat, le département a examiné les pistes afin d'améliorer l'application du droit foncier rural. Selon lui, les membres de la CFR 1 sont totalement intègres. Aujourd'hui, la problématique concerne plutôt l'accès à l'information. Une des possibilités serait d'identifier les endroits où il est possible d'avoir des conflits d'intérêts entre l'intérêt agricole et économique. Le directeur de la DAGRI ajoute qu'il existe également la loi sur le bail à ferme. Les gravières, les terrains pollués et les parcelles forestières, dont les groupes Holcim et Orlatti ont fait campagne, ne sont pas soumis au droit foncier rural lorsque les propriétaires de forêts sont privés, et non une entreprise agricole. Dès lors, aucun contrôle de prix n'est fait. Le département pourrait s'assurer que cette information soit bien relayée à la CFR 1. D'ordre général, le département pourrait améliorer la base décisionnelle de la CFR 1, en les informant des autres politiques publiques, qui se superposent au droit foncier rural et qui auraient un impact sur les transactions. Le directeur de la DAGRI relève une autre problématique intercantonale : lorsque l'exploitant.e provient d'un autre canton, le département se fie à l'autre autorité cantonale en question.

Le directeur de la DAGRI propose que le département puisse également solliciter l'Union suisse des paysans (USP), qui a une vision fédérale et une meilleure perception de ce qui se passe dans les différents cantons afin d'en tirer des enseignements. Le mètre carré agricole des petits cantons est beaucoup plus défendu que dans le nôtre. Le droit foncier rural est appliqué différemment, en fonction du contexte,

Une députée relève qu'au vu de l'ensemble des arguments apportés ainsi que ceux du postulat, le Conseil d'État est sur la bonne voie pour trouver des solutions qui défendent les intérêts de l'agriculture. Toutefois, il faut s'appuyer sur la loi sur le droit foncier rural (LDFR) et continuer à la mettre en œuvre. Il lui paraît fondamental d'élaborer des statistiques sur les parcelles où il y aurait des conflits d'intérêts. Elle a accédé à la plateforme sur laquelle il est possible d'effectuer des recherches sur les propriétaires de parcelles, mais cela demeure laborieux. Toutefois, il manque des analyses fines sur la manière dont sont utilisées ces parcelles dans le Canton et sur leurs affectations. Il serait opportun d'obtenir davantage de chiffres et de statistiques afin d'améliorer la transparence.

Un député relève un élément manquant. Il serait intéressant d'auditionner la présidente ad intérim de la CFR 1, lors d'une prochaine séance de commission, afin d'entendre la manière dont elle envisage l'application des éventuels points de ce postulat.

La postulante note que le Conseil d'État a entrepris plusieurs démarches dans le sens du postulat et qu'en raison de la technicité du sujet, une méconnaissance et un manque d'informations demeure. Elle relève que l'avantage de ce postulat est, d'une part, de mettre en lumière le travail engagé par le département qui est inconnu du public, des paysannes et paysans et, d'autre part, encourager le département à poursuivre ces réflexions. Concernant l'audition de la CFR 1, les demandes énoncées dans le postulat sont plutôt de la compétence du Conseil d'État comme autorité de surveillance et pas tant dans la réforme de son travail. Néanmoins, la députée est d'accord d'entendre le point de vue de la présidente ad intérim de cette commission.

Un député soutient l'audition d'une délégation de la CFR 1, l'audition d'une délégation serait intéressante afin d'avancer dans les débats et de prendre une décision en toute connaissance de cause.

Un député souhaiterait connaître les critères de décisions de la CFR 1. Selon lui, il faudrait songer à un système à deux chambres afin d'assurer son impartialité.

La Cheffe de département soulève le fait que le système des deux chambres se fait déjà au niveau de la CFR 1 et de la surveillance, en plus de la voie légale permettant de réfuter une décision. Mais cela n'empêche pas de réfléchir à l'état actuel. Au sujet de l'invitation d'une délégation de la CFR1, elle pourra aborder la prévention des conflits d'intérêts et expliquer le système mis en place au sein de la CFR 1. La conseillère d'État demande aux commissaires de bien cadrer leur question afin de ne pas créer de malaise.

Un député relève que le but de la commission n'est pas de créer un nouveau conflit dans les compétences de l'État et de la CFR1, mais bien de comprendre comment sont gérés les conflits d'intérêts, un élément central du postulat. Au sujet de l'audition d'une délégation de la CFR 1, il serait intéressant de savoir jusqu'où la question de la transparence peut s'étendre et quel serait l'élément bloquant dans le processus décisionnel.

La postulante relève qu'il serait intéressant d'auditionner également le couple de paysans afin de recueillir leur point de vue et de comprendre ce qui a fait défaut. Elle propose de rajouter à la fin de la demande du postulat : « en coordination avec les autres politiques publiques interagissant avec les terres agricoles ». Elle demande si ce point pourra être discuté lors de la prochaine séance après les auditions, la présidente répondant que cela dépendra de l'issue de la présente séance.

Le directeur de la DAGRI relève que la servitude entre l'exploitant.e de gravier et le propriétaire du terrain agricole n'est pas cadrée par un plébiscite. Il précise que la servitude, négociée entre elles et eux, n'est pas cadrée par un prix licite et est hors LDFR. Au moment où l'État octroie la concession d'exploitation, cette

parcelle sort du droit foncier rural. Un autre problème réside lors de la fin de l'exploitation : si l'exploitant.e de gravier a acquis le terrain, hors LDFR, et remet la surface en agriculture, la parcelle doit revenir à un.e exploitant.e à titre personnel et le contrôle du prix licite s'active.

Un député rejoint la proposition de la postulante sur l'audition des fermiers et ajoute qu'il faudra faire attention à ne pas réduire ce cas personnel à une généralité. Concernant la proposition d'amendement des conclusions, le député préfère attendre les auditions pour en discuter, car probablement que la présidente de la CFR 1 dira que la commission n'est pas compétente pour les autres lois. Il propose d'interroger la présidente ad intérim de la CFR 1 ainsi que le secrétaire administratif.

Une députée demande quel est le statut de la présidente de la CFR1.

La Cheffe de département répond qu'elle est présidente ad intérim depuis mai 2024 et était vice-présidente et est membre depuis le 1er janvier 2015. Il est difficile de trouver des personnes qui ont du temps et les compétences pour accepter ce travail conséquent et au vu de la rémunération.

La postulante demande pourquoi le vice-président ne serait pas également auditionné, le secrétaire occupant un rôle moins décisionnel.

Un député répond que le secrétaire suit le fonctionnement depuis longtemps et traite aussi la préparation des dossiers décisionnels. Cela permettrait d'avoir un membre de la CFR 1 elle-même et de l'administration.

Un député souhaiterait qu'un membre terrien soit aussi auditionné.

La présidente propose à la commission que la présidente ad intérim de la CFR 1 soit présente ainsi qu'un membre des métiers de la terre, qui sera choisi par la commission elle-même ainsi que le secrétaire administratif. La deuxième invitation concerne Madame et Monsieur Fuchs, qui viendront relater leur expérience personnelle et leur vécu. Elle relève qu'il est difficile de cadrer tout de suite les questions.

5. AUDITIONS

Audition 1

Monsieur et Madame Charly et Francine Fuchs Anciens fermiers de l'exploitation des Flogères

Depuis 1992, le couple a exploité le domaine à Yens en fermage. Charly Fuchs est actuellement à la retraite et Madame Fuchs travaille pour l'institution de Lavigny. Ils sont prêts à répondre aux questions de la commission.

La postulante relève que, cinq ans auparavant, l'histoire de la famille Fuchs, médiatisée, représente un cas emblématique de certains dysfonctionnements dans le canton de Vaud. De ce fait, elle demande quelles conclusions le couple tire de cette affaire, quels besoins institutionnels auraient pu permettre une autre issue et, sur cette base, quelles améliorations du système politique pourraient être envisagées.

La personne auditionnée répond que l'histoire s'est déroulée en 2013, lors de la résiliation du bail par le propriétaire, souhaitant vendre son domaine. Le couple Fuchs souhaitait l'acheter, mais n'en avait pas les moyens. L'entreprise Marty, accompagnée d'un paysan qui s'occupe de l'achat des terrains au même titre qu'Orllati, a finalement loué le domaine, fait qu'il a appris quelques années plus tard. Le couple a travaillé cinq ans pour ce dernier, qui, par la suite, leur a donné congé, estimant qu'il coûtait trop cher. Durant deux ans, l'entreprise Marty a employé un autre fermier, qui a fait faillite. À la suite de cet événement, la ferme était à vendre. Deux ans plus tard, Orllati l'a achetée par l'intermédiaire d'un paysan d'Estavayer. En ce qui concerne les améliorations du système politique, la personne auditionnée relève que le Conseil d'État ne doit pas autoriser la vente d'un terrain agricole aux entreprises par l'intermédiaire d'un paysan.

Un député demande si le domaine était en fermage, car une proposition de vente ou d'achat ne résilie pas le bail à ferme agricole. Dès lors, il demande si le bail a été résilié dans les délais.

Un autre député demande de relever les éléments positifs et négatifs liés à leurs échanges avec la Commission foncière rurale (section 1) (CFR 1).

La personne auditionnée répond que le domaine était effectivement en fermage depuis 1992. Ensuite, les propriétaires ont résilié le bail dans les délais. D'ailleurs, il s'était adressé à Prométerre afin de demander la possibilité de prolonger le bail à ferme agricole jusqu'à l'âge de sa retraite, ce qui aurait représenté six ans supplémentaires. Prométerre leur a répondu qu'il n'avait pas le droit de faire recours. À ce moment-là, l'entreprise Marty est arrivée.

Pour ce qui concerne la question qu'en a un échange avec la CFR1, aucun échange n'a eu lieu car les locataires ne sont pas concernés dans ces discussions.

Deux députées relèvent la problématique dans l'utilisation des paysans par les entreprises pour acheter des terrains et souhaitent en connaître davantage sur la pratique des agriculteurs utilisés comme intermédiaires pour les transactions. Elles demandent quel est leur rôle exact et si le couple aurait souhaité acheter le terrain.

La personne auditionnée relève qu'une entreprise non agricole ne peut pas acheter de terrain agricole. Dès lors, l'agriculteur en question avait la charge de chercher des parcelles graveleuses pour l'entreprise Marty. De plus, il explique que beaucoup d'agriculteurs portent cette double casquette. Par ailleurs, il précise que cette situation a été rendue possible par un ancien conseiller d'État.

Quant à ce qui concerne le rachat du domaine, il est répondu qu'ils n'avaient pas les moyens. De plus, les banques ne prêtent pas. La propriétaire les a mis au courant du prix licite du domaine, fixé par les deux entités en charge, dont la correspondance du prix à la valeur du marché est vérifiée par la CFR 1.

L'ingénieur au secteur économie rurale de la DGAV explique que le prix licite est clairement défini dans la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Il ne s'agit pas de la valeur vénale, mais d'un prix maximum défini en fonction des prix du marché pour une région et des objets comparables dans les cinq dernières années, dans le but d'éviter une augmentation des prix des terrains. Cette moyenne est majorée de 5% afin d'obtenir le prix licite. La CFR 1 ne définit pas ce prix, mais vérifie qu'il ne soit pas supérieur au prix licite avant l'autorisation de la transaction. En cas de doutes, la CFR 1 demande l'expertise de deux entreprises externes. Actuellement, Estimapro ou le Cové, et prochainement une autre entreprise en cours de reconnaissance. D'ailleurs, l'USP pourrait également faire cette expertise dans le canton de Vaud.

Il revient sur la problématique des personnes auditionnées, qui concernait plutôt le bail à ferme agricole, lequel aurait pu faire l'objet d'une prolongation. Au moment de la vente, les personnes auditionnées n'avaient plus la possibilité d'entreprendre des démarches, car ils n'étaient plus fermiers.

Un député demande si, sur la base des conclusions du postulat, la loi fédérale sur droit foncier rural (LDFR) a mal été appliquée, ce qui ne semble pas être le cas selon l'intervention précédente.

Deux députées demandent l'avis des personnes auditionnées sur le rôle intermédiaire du paysan et si ce paysan, utilisé par l'entreprise Marty, a réellement exploité le domaine.

La personne auditionnée répond qu'il continuait à travailler pour lui. Une fois parti, un autre paysan a exploité le domaine durant deux ans. Ce grand exploitant agricole était proche du patron de l'entreprise Marty. À la suite de la remise de la succession de l'entreprise au fils Marty, cette relation s'est détériorée et le grand exploitant est parti de la ferme. Plus tard, la personne auditionnée a appris que l'entreprise Orllatti a acheté le domaine.

Il ajoute que les ventes de terrain aux entreprises, telles que Orllatti ou Marty, ne devraient pas exister : l'agriculteur devrait rester propriétaire de sa parcelle, en vendant le gravier sous ses sols. Toutefois, le problème se situe au niveau national.

La postulante relève que l'histoire du couple auditionné montre que la situation ne sera pas résolue avec ce postulat, car l'utilisation de paysans portant une double casquette au sein des entreprises, ayant un intérêt autre que l'exploitation agricole, est complexe et hors de leur champ d'action. Par ailleurs, elle relève que les enfants du patron de l'entreprise Orlatti font la formation d'agriculteur. Bien que le postulat se veut large et non directif et aborde de manière générale la CFR 1, il vise à encourager la discussion, affiner ses conclusions et lancer une action. Toutefois, cet enjeu demeure un réel problème au système où aucune prise en charge politique n'existe.

La Cheffe de département relève la remarque effectuée par la personne auditionnée, faisant allusion à son prédécesseur. Elle demande quel est le rôle joué par le conseiller d'État cité dans son histoire.

La personne auditionnée répond qu'il s'agissait d'un conseiller d'État siégeant bien avant son prédécesseur. Il a fait venir les entreprises Marty, puis Orlatti pour extraire la parcelle.

Audition 2

Commission foncière rurale - section 1 (CFR 1)

L'audition se déroule en présence de la présidente ad intérim de la CFR 1, d'un membre arboriculteur, viticulteur et agriculteur (membre représentant les métiers de la terre à la CFR 1 depuis 2022) et du secrétaire administratif de la CFR 1.

Les noms des personnes siégeant à la CFR1 n'étant pas publics, ils ne paraissent pas dans ce rapport.

La postulante relève que le postulat se base sur deux aspects de l'actualité et de différents cas dans le canton de Vaud où des terrains agricoles ont été achetés par certaines entreprises, en utilisant des hommes de paille, aux dépens de fermiers, de locataires, etc. La précédente audition a mis en lumière que le problème ne résidait pas dans l'application du droit foncier rural, mais bien dans la constitution de la LDFR elle-même. Elle soulève également les différents événements médiatisés au sujet des conflits d'intérêts au sein de la CFR 1 avant l'arrivée de la présidente ad intérim. Dès lors, la postulante pose deux questions :

1. Comment agir juridiquement face aux entreprises qui utilisent des paysans dans le but d'acquérir des terres graveleuses ?
2. Compte tenu des conflits d'intérêts qui ont eu lieu ces derniers mois, la postulante demande comment la CFR 1 le vit et quels sont les processus mis en place afin de poursuivre leurs activités et de se reconstruire après ces événements.

La présidente ad intérim de la CFR 1 répond à la première question, en rappelant le rôle de la CFR 1, qui intervient dans des cas particuliers de la LDFR, c'est-à-dire sur l'application des dispositions du droit public, notamment le morcellement, le partage de matériel, l'acquisition, la constatation de la valeur de rendement et le prix licite. Tout un volet de la LDFR n'est pas du ressort de la CFR 1, notamment en ce qui concerne les questions de droit privé, en matière de succession, de droit de préemption et autres, qui relèvent de la compétence des tribunaux civils en cas de litiges.

Elle rappelle que la CFR1 est le dernier verrou avant l'inscription d'un acte au registre foncier. Dès lors, ce sont les registres fonciers qui doivent vérifier non seulement les questions de droit public du droit foncier rural, mais aussi les questions liées au droit privé. La CFR 1 ne détient pas tous les pouvoirs et ne décide pas des acheteurs ni du prix. Elle s'assure simplement que le prix ne soit pas surfait et réceptionne les requêtes des acquéreurs. Son rôle est de vérifier le respect de la LDFR, en contrôlant la qualité de l'exploitant à titre personnel. Dans le cas contraire, la CFR 1 examine si une exception ou un motif légal se présentent, tels que les exploitations à titre personnel. En effet, certains motifs légaux ont été appliqués dans certaines décisions à certains acquéreurs exploitants ou non exploitants.

La présidente ad intérim répond à la deuxième question, concernant la gestion des conflits d'intérêts. Elle explique que les récusations se font spontanément lorsqu'un des membres de la CFR 1 est le mandataire de la requête ou aurait une implication quelconque avec l'opération envisagée. En revanche, une récusation ne se fait pas systématiquement lorsque l'objet à vendre se situe dans la ville ou la région du membre de la Commission. Dans ce cas précis, l'appréciation est personnelle. En général, les requérants peuvent demander la récusation d'un membre à la CFR 1, qui décide de cette demande. Toutefois, le membre concerné préfère se récuser d'office afin de ne pas rentrer dans d'éventuelles procédures. Un projet de charte interne est en cours d'élaboration et sera soumis aux membres actuels.

La personne représentant les métiers de la terre à la CFR 1 explique qu'à titre personnel, la médiatisation autour du conflit d'intérêts l'a beaucoup affecté. Depuis cette affaire, beaucoup d'aprioris circulent autour de la CFR 1, alors qu'elle se limite à appliquer la loi, sans aller au-delà de ses attributions. Parfois, des collègues rencontrent des difficultés dans leur volonté d'acquérir un terrain, mais, en réalité, les erreurs se situent au niveau du mandataire. Il est admiratif des compétences de la Présidente ad interim et des secrétaires administratifs et juridiques. Les personnes maîtrisant le droit foncier rural sont peu nombreuses dans le canton de Vaud, en raison de sa complexité. Sur 800 cas traités par année, seuls deux cas se sont avérés litigieux ces quatre dernières années. Il précise que l'autorité de surveillance est le département, celui-ci a la possibilité de faire recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP). La CFR 1 en prend acte et procède aux ajustements nécessaires. Il invite les membres de la commission parlementaire à imaginer le poids psychologique que subissent les membres de la CFR 1 en raison de la charge de travail importante et des dossiers qui s'accumulent depuis de nombreuses années du fait des nombreux recours. Parfois même, la CFR 1 est utilisée comme exutoire par les familles.

Un député cite les conclusions du postulat demandant d'étudier l'opportunité de mettre en place un certain nombre de mesures et d'améliorer certains points de fonctionnement de la CFR 1 afin de garantir une application rigoureuse du droit foncier rural. Dès lors, il demande si le droit foncier rural a effectivement connu des cas d'applications erronées. Le cas échéant, il demande si les mesures proposées dans les conclusions du postulat peuvent améliorer la situation.

La présidente ad intérim de la CFR 1 relève que la LDFR a toujours été appliquée de manière juste et correcte. Elle précise que sept membres siègent dans cette Commission et décident *in corpore* des dossiers. Rien ne se fait pas voie de circulation ou autres.

Le membre représentant les métiers de la terre à la CFR 1 ajoute que la LDFR peut uniquement être changée au niveau fédéral. Il rappelle que, dans certains Cantons, la commission foncière rurale est appliquée par une seule et unique personne, notamment un juge ou un avocat. Il estime que peu de Cantons l'appliquent aussi sévèrement et justement que le Canton de Vaud, d'autant plus que la CFR 1 est à parité en matière de représentation des métiers de la terre et de genre. Il précise qu'il est apolitique et a d'ailleurs été choisi pour cela. Il est une chose de penser que certaines erreurs ont été commises par une personne, mais il en est une autre de penser que cette dernière peut influencer l'ensemble des membres de la Commission ; une telle analyse apparaît réductrice.

Une députée entend bien que certains membres de la CFR 1 se sentent attaqués et déstabilisés en raison des échos du terrain. Toutefois, cette situation démontre que l'information à destination du public n'est pas suffisante. À ce propos, un dépliant sur le droit foncier rural, qui date des années 2000, sera en réédition. Bien qu'imaginée avant le postulat, cette initiative sera valorisée grâce à ce support. La députée prend note de la création d'une charte qui clarifiera le processus de récusation. Elle rebondit sur la première question de la postulante. Selon elle, la problématique ne réside pas dans l'application du droit foncier rural, mais plutôt dans les valeurs de cette loi, comme le relevait le couple auditionné. Elle a l'impression qu'il s'agit d'un montage orchestré par des entreprises qui ont bien compris le système, au détriment des agriculteurs qui n'ont pas la

connaissance du droit foncier rural. Bien que la CFR 1 ne puisse pas agir à ce niveau, la députée demande quels seraient les outils qui permettraient de mettre le doigt sur ce type de transaction légale, mais malhonnête.

La présidente ad intérim de la CFR 1 répond que la Commission reçoit des requêtes avec des informations données. Dans une certaine mesure, elle peut demander des informations manquantes afin de poursuivre les démarches. Si, par la suite, il venait à avoir des modifications pas annoncées, la loi prévoit un garde-fou sur les procédures de révocation des décisions avec un délai de 10 ans. Si des personnes se sentent lésées par certaines opérations, il s'agit plutôt de questions en lien avec le droit privé. De plus, si elles estiment avoir des droits de préemption, elles doivent recevoir une notification des décisions et ont une possibilité de faire recours auprès de la CDAP.

La postulante précise qu'il ne s'agit pas de faire des attaques contre des personnes ou sur leur travail. Son rôle de députée est de chercher dans tous les domaines de l'État des manières d'améliorer le système. Dans ce cadre, elle se demande comment rendre les institutions plus transparentes et efficaces. Cela ne va jamais à l'encontre des personnes, mais bien contre des problèmes structurels. Elle ajoute que l'achat de terre par des entreprises est une pratique qui nous échappe et n'est pas régie par le droit. La postulante revient sur le conflit d'intérêts important, à savoir l'ex-président de la CFR 1 qui était l'avocat des partis concernés et relève que ce cas ne doit pas se reproduire, c'est pourquoi elle soulève cette problématique. Elle demande si ce type de situation figurera dans la charte. La postulante cite de nouveau l'exemple de Blonay, où trois paysans intéressés par un terrain, également approché par une entreprise, avaient finalement envoyé des lettres identiques en mentionnant le retrait de leur offre respective. Elle demande comment protéger les paysans de ces agissements.

La présidente ad intérim de la CFR 1 répond à la première question sur la charte. Lorsqu'elle dépose des requêtes au nom du vendeur et de l'acquéreur en tant que notaire, elle se récuse spontanément de la CFR 1, de même lorsque ces associés en déposent. Cela a toujours été le cas des notaires au sein de cette Commission et il a toujours été admis qu'ils puissent déposer des requêtes en dépit de leurs deux fonctions.

Concernant la deuxième question, la présidente ad intérim de la CFR 1 explique que les non-agriculteurs peuvent acheter des terrains agricoles ou viticoles. Mais avant cela, un appel d'offre publique doit être publié dans la Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud (FAO) et dans un journal agricole. Toutefois, certains agriculteurs, dans une moindre mesure, faisaient des offres, puis négociaient le retrait de celles-ci. Les membres de la CFR 1 ne peuvent rien faire face à ces situations, bien qu'ils en soient conscients. Il existe une limite kilométrique de 12 à 15 km, qui permet de limiter ces abus.

Un député dit avoir bien compris que la CFR 1 est l'organe de contrôle de l'application de la loi. Néanmoins, il relève que la loi possède toujours une marge d'interprétation. Dès lors, il demande quelle est la marge de manœuvre de la CFR 1 lorsque certains cas sont litigieux, tels qu'une demande d'offre provenant d'un agriculteur suisse allemand.

La présidente ad intérim de la CFR 1 répond que, si un paysan hors du canton de Vaud souhaite acquérir une parcelle, la Commission va tout de même demander la manière dont il compte l'exploiter, en sollicitant des renseignements supplémentaires afin de connaître ses intentions. Toutefois, les conditions de LDFR, dans le cas d'une entreprise agricole, prévoient qu'un paysan peut acquérir une parcelle hors de son canton. Dès lors, la CFR 1 ne peut s'y opposer. Certes, une loi doit être interprétée, mais de manière restrictive afin de garantir l'équité entre les demandes. Elle rappelle tout de même que ces cas sont minoritaires et ce sont en général des voisins qui déposent des offres.

Une députée relève que le rayon kilométrique devrait, de fait, mettre de côté les entreprises de gravière. Par conséquent, elle ne comprend pas comment ce montage peut être effectué et demande si la CFR 1 vérifie cinq ans plus tard à qui appartiennent les terres vendues autrefois.

La présidente ad intérim de la CFR 1 relève que le dossier est analysé avec les informations reçues au moment de la requête à l'aide des motifs légaux. La CFR 1 n'a aucun moyen personnel, financier, légal ou autres à disposition pour vérifier l'autorisation de départ et la réelle utilisation d'une parcelle. Néanmoins, toute personne peut signaler la situation en engageant des procédures de révocations.

Le secrétaire administratif de la CFR 1 relève que les membres de la commission parlementaires construisent une généralisation sur des cas rares et particuliers, qui n'éclairent pas la situation réelle, notamment en matière de gravières. En effet, les hommes de paille existent, mais les entreprises de gravières acquièrent des parcelles en vertu d'une exception prévue par la LDFR. Ils établissent des conventions, des servitudes d'exploitation ou de décharges qui vont durer le temps d'exploiter la gravière ou la décharge. Par la suite, ces terrains vont revenir à l'agriculteur. La demande d'autorisation d'exploiter au Département de la jeunesse, de l'environnement et de la sécurité (DJES) doit être faite par le foncier. L'autorisation d'exploiter doit être délivrée avant d'acquérir, ce qui crée un cercle vicieux. Cette pratique est plus courante que les hommes de paille. C'est ainsi que les entreprises ont mis la main sur des terrains afin de développer les décharges ou les gravières.

Le secrétaire administratif de la CFR 1 répond également aux interrogations sur la coordination entre les politiques publiques. Concernant les gravières, la CFR 1 se base sur la planification cantonale, c'est-à-dire sur le plan directeur des gravières et le plan sectoriel pour les décharges contrôlées avec des sites prioritaires. Ainsi, la Commission peut octroyer l'autorisation par voie d'exception. Si cela n'est pas prévu par la planification cantonale, la CFR 1 refuse la demande ou préavise le DJES qui va estimer l'intérêt public du projet. D'autres politiques publiques sont coordonnées à travers la CFR1, notamment celles de l'aménagement du territoire et de l'agriculture. Par exemple, dans le cadre des morcellements, deux législations se recoupent et, contrairement à la remarque d'un député, la marge d'interprétation de la loi est relativement étroite. La seule marge d'interprétation possible est l'évaluation de la qualité des personnes. Quelques jurisprudences montrent que les tromperies ne passent pas auprès de la Commission.

Une députée demande comment la CFR 1 traite la qualité de l'exploitant à titre personnel dans le cadre d'une demande d'une communauté d'exploitation.

La présidente ad intérim de la CFR 1 explique que toutes personnes considérées comme exploitant à titre personnel peuvent faire une offre au notaire dans un délai de 15 jours pour les immeubles et de 30 jours pour les entreprises. Si le notaire décide de déposer une requête, il doit transmettre toutes les offres reçues à la CFR 1. Ensuite, la Commission décide des offres retenues. Si le vendeur ne souhaite plus vendre, le processus s'arrête directement. Dans le cadre de la communauté d'exploitation, l'acquéreur, qui dépose l'offre, doit être considéré comme un exploitant à titre personnel, c'est-à-dire avoir les capacités et les qualités.

6. DÉBRIEFING DES AUDITIONS ET SUITE DES TRAVAUX

Le directeur de la DAGRI précise quelques notions récurrentes dans les discussions afin d'éclaircir la complexité du droit agricole. Elles s'inscrivent dans le cadre de la loi fédérale sur l'agriculture (LAg), la loi fédérale sur le droit rural (LDFR) et loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA). Les trois lois font mention d'entreprises ou d'exploitations agricoles et ont chacune des rôles et des conditions : la LDFR concerne l'acquisition, l'exploitant à titre personnel et le prix licite ; la LBFA n'a pas de conditions de location et précise seulement un fermage maximum, qui est le réglage du prix ; la LAg concerne l'éligibilité aux paiements directs avec d'autres critères. Ces notions ont tendance à être mélangées, ce qui montre une fois de plus la nécessité d'avoir un ouvrage qui reprend ces terminologies.

La postulante relève que les auditions ont été intéressantes et nécessaires, mais n'ajoutent pas grand-chose aux débats de la première séance. Plusieurs améliorations et changements ont été relevés lors des auditions de la CFR 1 et des explications du département. Dès lors, elle encourage le département à poursuivre ses démarches, qui vont dans le sens de la transparence. Le postulat peut souligner que ces éléments ont été pris au sérieux par

le département sans pour autant attaquer les membres de la CFR 1. Elle relève que les conclusions de son postulat restent tout à fait larges pour que le Conseil d'État s'en saisisse.

Un député relève, premièrement, que la première audition a montré que ce cas ne concernait pas le fonctionnement de la CFR 1. Deuxièmement, un certain nombre de points soulevés par la postulante ne sont pas liés à la Commission en tant que telle, mais concernent plutôt la LDFR. Troisièmement, les trois représentants de la Commission ont déconstruit les idées reçues au sujet de la soi-disant toute-puissance de la CFR 1. Les règles de fonctionnement sont en train d'être revues, notamment par la charte. En adoptant ce postulat, il redoute que ce climat de suspicion persiste et estime qu'un rapport de commission exhaustif suffit à rassurer et à élucider le fonctionnement de la CFR 1. À titre personnel, il émet quelques réserves et pense peut-être s'opposer ou s'abstenir au postulat.

Un autre député relève que l'audition de la famille Fuchs n'apporte pas de plus-value, car, dans leur cas, le problème résidait dans le bail à ferme. L'audition de la CFR 1 a clairement répondu aux interrogations. En effet, un ou deux cas ont fait beaucoup de bruit par rapport à l'ensemble du travail effectué par la CFR 1. À titre personnel, il ne soutient pas ce postulat.

Une députée relève qu'un problème d'information persiste concernant les droits des exploitants agricoles et les recours possibles. Elle relève également que la CFR 1 fait du bon travail dans la mesure de leur pouvoir. Le problème réside au niveau de la loi fédérale, comme le fait qu'un exploitant à titre personnel puisse acheter ou louer un terrain éloigné de son lieu d'origine. Les exploitants, se sentant floués, n'ont pas conscience des droits et des possibilités qu'ils ont à disposition. Peu d'informations circulent entre la CFR 1 et les exploitants. Dans ce sens, elle soutient ce postulat, car quelques efforts sont encore à faire dans ce domaine.

Une autre députée va soutenir ce postulat pour des raisons de transparence et d'améliorations possibles. Bien qu'elle ait apprécié l'intervention de la CFR 1, la députée estime qu'il faut tout de même maintenir la pression sur les outils, car le problème est systémique. Ceci permettra également à la CFR 1 de se libérer de ce sentiment d'être attaqués. Les propositions sont à soutenir et il est nécessaire de terminer ce travail. Ce n'est pas le moment d'évincer ce postulat.

Un député constate qu'il y a toujours des possibilités de trouver des failles dans la loi ou des manières d'en profiter. Il le voit actuellement dans le cadre privé. De plus, il relève également que la CFR 1 en est pour peu et que l'audition de la famille Fuchs ne concerne pas la CFR 1. Il hésite sur son vote final.

La postulante note aussi que le cas de la famille Fuchs n'est pas directement lié à la CFR 1, mais constate quand même qu'une proportion importante de paysans, comme à Blonay, subissent ce type de pression. À ce propos, la CFR 1 pourrait jouer un rôle d'information et veiller à ce genre de cas. Bien que la Commission fournisse un travail de qualité, la postulante ajoute que des conflits d'intérêts importants ont eu lieu, notamment celui de l'ancien président de la CFR 1 qui était également avocat des parties impliquées dans les litiges sur lesquels il devait statuer, sans s'être récusé. Aujourd'hui, la situation est différente, mais il a fallu attendre l'année 2026 pour commencer à écrire une charte. Les institutions ont de la peine à accueillir les critiques comme des opportunités de s'améliorer. Au contraire, les personnes intéressées par ce sujet seraient rassurées de constater que cela est pris en charge par l'État. Ce postulat, souhaitant améliorer la gouvernance et la transparence, est l'occasion de redonner confiance aux personnes qui s'interrogent sur les activités de la CFR 1. De plus, cela permet de montrer que la politique fait son rôle de surveillance. Avant la médiatisation autour de la CFR 1, cet organe était méconnu du public.

La Cheffe de département a aussi identifié deux problématiques relevées dans ce postulat. La CFR 1 n'est pas compétente pour régler ces questions liées à l'exploitation du gravier, pas plus que le département. Les conflits d'intérêts et les dysfonctionnements sont aujourd'hui réglés. La Commission est dotée de membres extrêmement dévoués et fonctionne bien, malgré un cas litigieux. Elle regrette aussi que ce problème n'ait pas été perçu comme une opportunité de s'améliorer et précise que le secrétaire juridique et le président ne

travaillent plus dans la même étude. Des leçons ont été tirées et cela ne se reproduira pas. Le département a aussi identifié plusieurs problèmes au niveau de l'information mise à disposition des personnes concernées et souhaite rendre plus transparente la pratique de l'application de la LDFR. D'ailleurs, cette pratique n'est écrite nulle part. Dans ce sens, le département a donné mandat à l'ancien président de la CFR1 afin de tirer les bénéfices de son expérience de secrétaire juridique et de président durant 25 ans dans la CFR1 pour toute la pratique de l'État de Vaud.

La présidente remercie la postulante pour son objet qui permet d'éclairer la situation. Toutefois, en raison d'un rapport de commission complet regroupant toutes les informations données lors des discussions ainsi que les actions déjà engagées par le Conseil d'État pour identifier les problèmes et établir les directives, elle va s'abstenir afin d'éviter d'ajouter davantage de travail à l'administration. Ce rapport, qui sera publié, indiquera que la commission restera attentive aux procédures mises en place dans les mois et les années à venir.

7. VOTES DE LA COMMISSION

<i>La commission recommande au Grand Conseil la prise en considération du postulat par 3 votes pour, 2 votes contre et 2 abstentions.</i>

Denens, le 3 septembre 2026

*La rapporteuse :
(Signé) Laurence Cretegy*