

Comment le Groupe Orllati accapare des terres agricoles

En s'appuyant sur des agriculteurs placés dans des sociétés anonymes, le promoteur vaudois, également actif dans les décharges et le béton, **contrôle des parcelles** qui devraient être réservées à des paysans exploitant eux-mêmes leurs terres. Avec des avantages stratégiques et financiers à la clé.

PHOTO: C. CAVALIÉ / AGF / A. B. / A. B.

Le Groupe Orllati est actif dans la construction, l'immobilier, les gravières, les décharges et la géothermie. Il a son siège à Biolley-Orjulaz, dans le Gros-de-Vaud.

TEXTE CAMILLE KRAFFT

C'est une cuisine immaculée comme on en trouve souvent dans les fermes vaudoises, avec la machine à café qui ronronne par intermittence. Assis à l'autre bout de la table, Eric* secoue la tête: «Orllati, c'est le huitième conseiller d'Etat. J'insiste, n'écrivez pas mon nom. Sinon, je ne pourrai plus jamais avoir une exploitation agricole dans le canton.»

Aux alentours, le paysage du Gros-de-Vaud est morose en ce vendredi de février. Du brun et du vert délavés, un ciel bas au-dessus des chemins boueux, quelques restes de neige. Si nous sommes venus voir Eric, c'est parce qu'il connaît bien le Groupe Orllati. Comme plusieurs autres paysans, il a côtoyé Avni, le fondateur et administrateur délégué de la société, dans le cadre de la vente ou de la location de terres agricoles.

Un groupe puissant

Actif dans la construction, la promotion immobilière, les décharges, le béton et la géothermie, le groupe que dirige Avni Orllati est l'acteur le plus puissant du canton de Vaud dans son domaine, avec 400 millions de francs de chiffre d'affaires.

Pour une entreprise avec un tel profil, certains terrains situés en zone agricole valent de l'or. On y trouve du gravier nécessaire à la fabrication du béton, des trous où enterrer les déchets des chantiers, de futurs sites où construire en cas de changement d'affectation.

A la campagne, les terres cultivables et leurs fermes appartiennent par définition aux agriculteurs. Sauf exceptions, ces derniers sont censés se les vendre de l'un à l'autre, avec l'aval de la Commission foncière rurale (CFR I), l'organisme chargé de délivrer les autorisations. Notre enquête amène des questionnements sur cette structure et son manque de contrôle.

Garde-fous inefficaces

Dans les villages, le Groupe Orllati est connu pour faire appel à des paysans, qui lui permettent de contrôler des terres en vertu de la loi sur le droit foncier rural (LDFR). Dans le cadre de la révision de cette loi, le Conseil fédéral a

pourtant été clair: il veut «renforcer le principe de l'exploitation à titre personnel, selon lequel les immeubles agricoles doivent être exploités par les personnes qui les ont acquis».

Ce garde-fou est censé éviter que les terres agricoles ne fassent l'objet de spéculation foncière ou ne soient détournées de leur usage. Mais apparemment, il est facile de s'asseoir dessus, du moins dans le canton de Vaud. Comment? En s'adjoignant les services d'agriculteurs avec des parts majoritaires dans des sociétés anonymes actives dans l'agriculture.

Lorsque les actionnaires majoritaires de la société acquéreuse sont officiellement des exploitants agricoles à titre personnel, ils peuvent en effet acheter directement les terrains. Un non-exploitant, lui, devrait activer l'une des exceptions à la loi sur le droit foncier rural, qui répondent à des critères assez stricts. Passer par des paysans permet

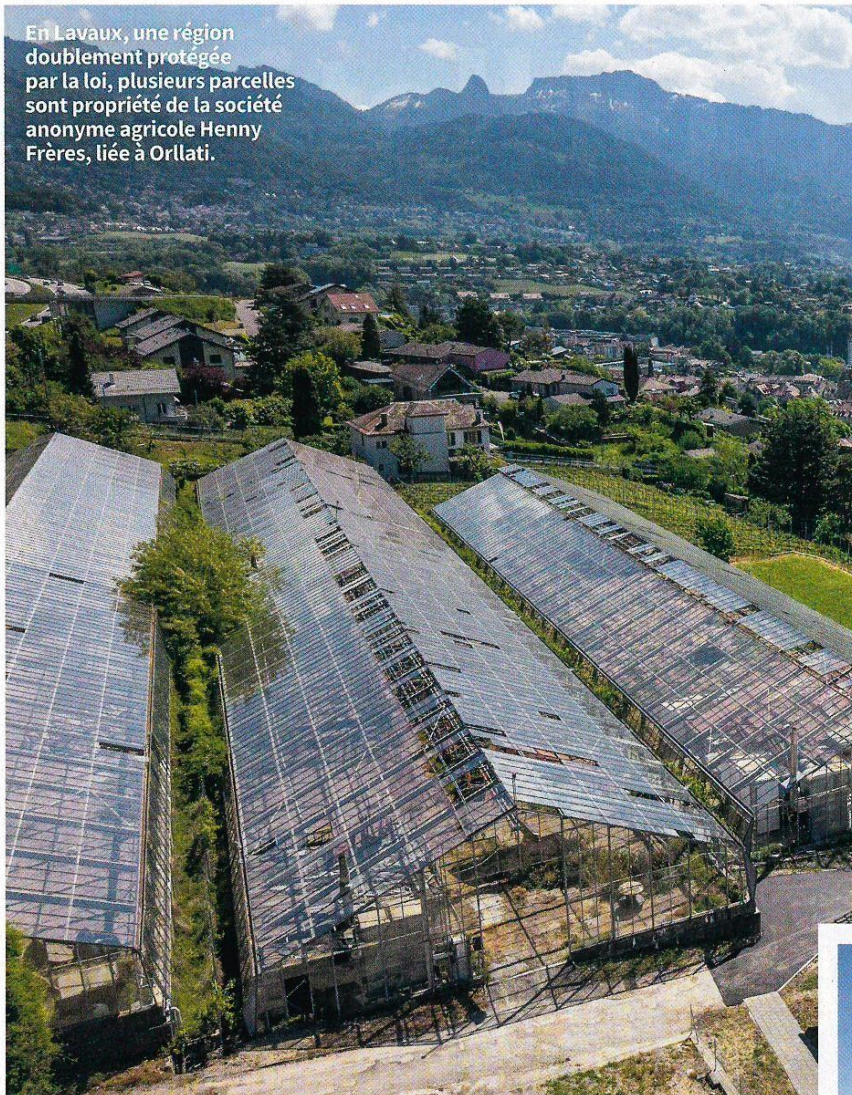
donc au Groupe Orllati de s'assurer une maîtrise du foncier sur le long terme, en achetant les terres au prix que paieraient des agriculteurs.

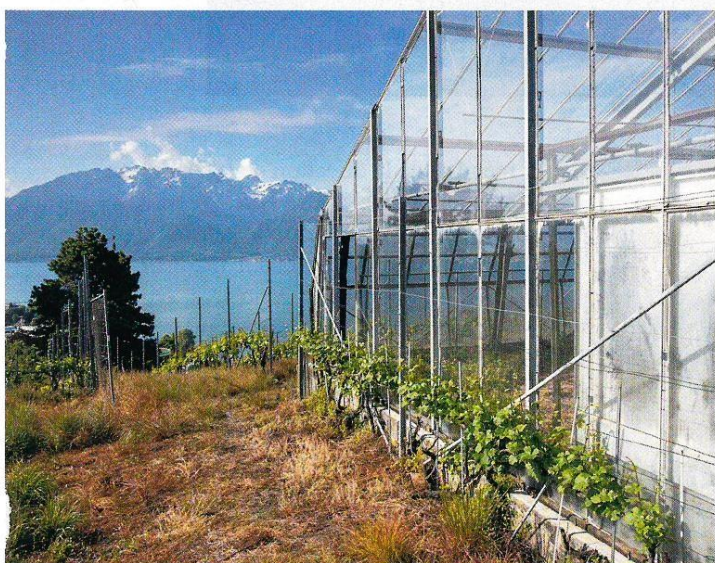
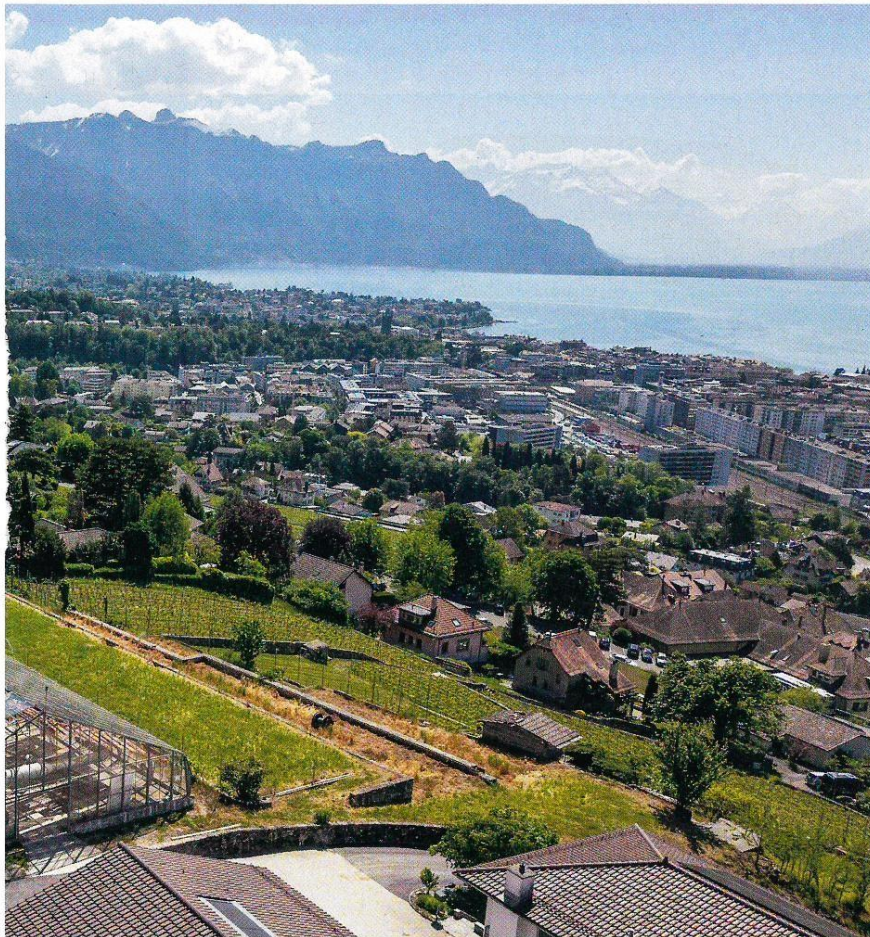
Trois sociétés

A la suite de notre enquête, nous avons envoyé de nombreuses questions au groupe de Bioley-Orjulaz. Voici ce qu'il nous a répondu: «Dans le cadre des activités du Groupe Orllati liées aux gravières et aux décharges, pas un mètre carré cultivable n'a été soustrait à l'agriculture sans délivrance préalable d'un permis d'exploiter en bonne et due forme par les autorités compétentes. Par ailleurs, toutes les opérations du Groupe Orllati en lien avec des parcelles agricoles interviennent dans le respect de la LDFR, des procédures y relatives et sont soumises aux autorités d'application de cette loi.»

Au cours de nos investigations, nous avons identifié trois sociétés au moins

En Lavaux, une région doublement protégée par la loi, plusieurs parcelles sont propriété de la société anonyme agricole Henny Frères, liée à Orllati.





Sur la plus grande des parcelles appartenant à Henny Frères, d'immenses serres sont laissées à l'abandon depuis des années. Quant à l'exploitation des vignes, elle serait sous-traitée à un viticulteur de la région.



«Il n'est pas impossible que certaines acquisitions puissent être une forme de spéculation immobilière»

ANNA ZANGGER,
FONDATION FRANZ WEBER

société appelée Porla, dont les buts sont liés à l'agriculture. Inscrite au Registre du commerce, cette SA est présidée par Miguel Sanchez, qui figure également au conseil d'administration du Groupe Orllati. Il partage la gestion de Porla SA avec trois paysans.

Par une après-midi de mai écrasée de soleil, nous nous rendons dans la région où différentes sources proches du dossier nous confirment que c'est bien le Groupe Orllati qui est (indirectement) propriétaire des parcelles en question. Comme dans d'autres exemples, des agriculteurs auraient eu le droit de préemption (priorité pour l'achat), mais pas les fonds. «Orllati est correct, souffle un paysan que nous croisons près de sa ferme. Il nous rafle les terres sous le nez, mais il ne les cultive pas.»

L'entreprise Orllati projetterait d'en tirer profit autrement. La zone où se situent les parcelles en question figure en effet dans la planification cantonale pour une décharge de déchets de chantier pas ou faiblement pollués. A ce jour, rien n'a été mis à l'enquête. Mais l'emplacement est stratégique pour le groupe de Bioley-Orjulaz. Orllati projette notamment la construction de six immeubles sur une vaste parcelle située au nord de Nyon, ce qui promet de générer quantité de terres d'excavation.

qui fonctionnent sur le même principe. Leur point commun: en dehors de certains «émissaires» d'Orllati, les agriculteurs qui coadministrent les sociétés n'ont pas l'air au courant de ce qui s'y passe. Selon nos informations, l'un d'entre eux était même convoqué chez le notaire juste avant la signature pour l'achat de terrains. Interrogé, le notaire en question nous a expliqué qu'il était

à la retraite, avant de nous conseiller d'en «parler directement avec le groupe». Comprendre l'entreprise Orllati elle-même.

District de Nyon

Dans le district de Nyon, à la frontière avec le canton de Genève, 17 hectares environ de surface agricole situés le long de l'autoroute sont propriété d'une



A Eclépens, une autre société anonyme liée à Orlati nommée Crafo SA est propriétaire de parcelles se trouvant en zone agricole. Les terrains sont situés sur un site stratégique de développement d'activités industrielles en cours d'élaboration.



Des parcelles en Lavaux

Partons à présent du côté de la Riviera, où les villages de Chardonne et de Corseaux offrent une vue sublime sur le Léman. Sous l'autoroute A9, une société nommée Henny Frères SA est l'heureuse propriétaire au registre foncier de six parcelles offrant un dégagement spectaculaire sur la plaine du Rhône. Autrefois occupées par des maraîchers, d'immenses serres y sont laissées à l'abandon depuis des années. Le reste des terrains est composé de parcelles agricoles et viticoles.

Le jour de notre visite, un ouvrier occupé à des travaux de terrassement nous confirme que c'est Orlati qui est propriétaire: «Evidemment qu'il rêve de construire ici, mais je ne sais pas quand ce sera possible.»

Comment la Fondation Franz Weber, active dans la protection de Lavaux, réagit-elle au fait que le Groupe Orlati ait mis la main sur ces parcelles? «Avec inquiétude, nous répond Anna Zangger,



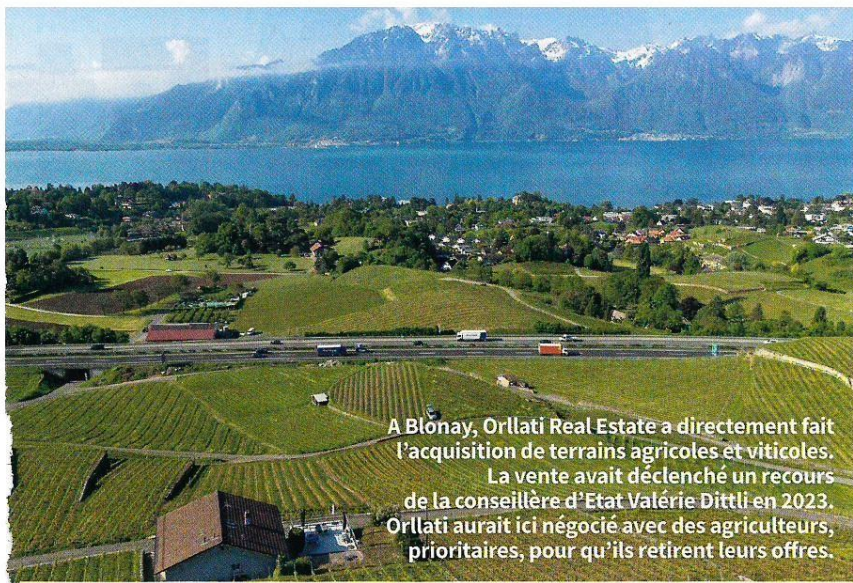
«Chaque mètre carré de terre agricole en Suisse doit être préservé pour l'agriculture qui produit de l'alimentation»

ELINE MÜLLER, UNITERRE

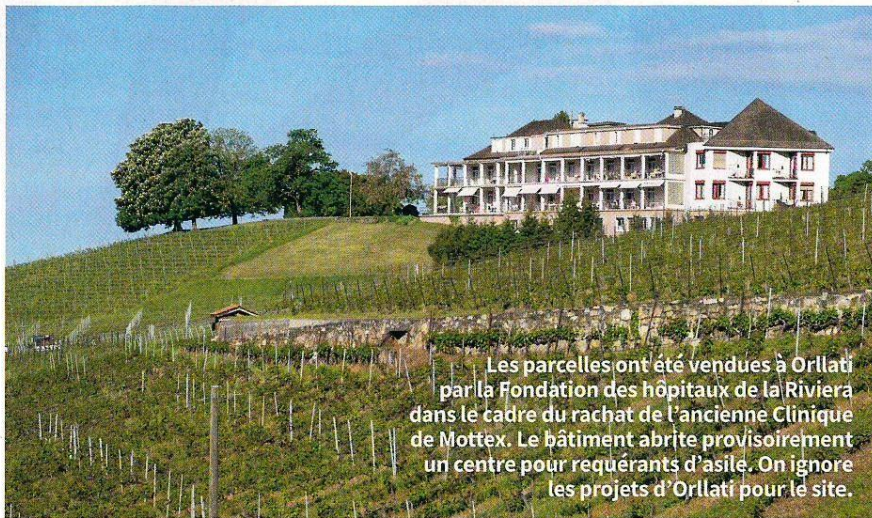
membre de la direction de la fondation et codirectrice d'Helvetia Nostra. En principe, les parcelles colloquées en zone agricole (ou viticole) sont inconstrucibles et doublement protégées, en Lavaux, par la loi sur l'aménagement du territoire et la loi sur le plan de protection de Lavaux. Il n'est pas impossible que certaines acquisitions puissent être une forme de spéculation immobilière, en espérant exploiter certaines exceptions légales.»

Au pied du Jura

Poursuivons notre périple jusqu'au pied du Jura. A Montricher, nous rencontrons Charles-Henri Fuchs, un agriculteur à la retraite. Sur un mur du salon de l'appartement où il vit désormais avec son épouse, on trouve une photographie du domaine de la Flogère, situé à Yens, dans le district de Morges. Le paysan y a vécu durant vingt-cinq ans avec sa femme et ses quatre enfants. A l'origine, le domaine était aux mains



A Blonay, Orlati Real Estate a directement fait l'acquisition de terrains agricoles et viticoles. La vente avait déclenché un recours de la conseillère d'Etat Valérie Dittli en 2023. Orlati aurait ici négocié avec des agriculteurs, prioritaires, pour qu'ils retirent leurs offres.



Les parcelles ont été vendues à Orlati par la Fondation des hôpitaux de la Riviera dans le cadre du rachat de l'ancienne Clinique de Mottex. Le bâtiment abrite provisoirement un centre pour requérants d'asile. On ignore les projets d'Orlati pour le site.

d'une héritière du groupe Von Roll, vestige d'une époque où les industriels s'offraient des biens agricoles – avant la loi sur le droit foncier rural de 1991. «En 2013, une façade de la maison menaçait de s'effondrer, raconte Charles-Henri Fuchs. La propriétaire a voulu vendre, pour 2,8 millions. Je n'avais pas les moyens d'acheter.»

En tant qu'exploitant au bénéfice d'un bail à ferme durant de nombreuses années, Charles-Henri Fuchs aurait pourtant été prioritaire pour le rachat. Mais au lieu de cela, la Flogère a fini par être rachetée par la société Henny Frères SA. Le complexe est situé au-dessus d'un important gisement de gravier, nécessaire à la fabrication du béton.

Interpellation au Grand Conseil

Fondée en 2016, Henny Frères SA était aux mains de deux frères agriculteurs du Gros-de-Vaud, dont l'un aurait été un ancien sous-traitant d'Orlati. Ils auraient accepté d'entrer dans Henny

Frères en 2016 déjà, avec 50% des actions chacun. Mais selon nos informations, c'est Orlati qui aurait avancé le capital de départ. En 2019, l'un des frères est parti et a été remplacé au Registre du commerce par Emmanuel Crausaz, un paysan qui a dirigé par le passé la société Orlati Environnement SA, spécialisée dans l'exploitation de gravières et de décharges à Fribourg.

Le cas de la Flogère, qui avait été soulevé par le média heidi.news en 2020, a été notamment mentionné dans une interpellation au Grand Conseil rédigée par la députée Ensemble à gauche Mathilde Marendaz. L'élue citait également le domaine des Ursins, situé non loin et propriété d'une société appelée Fontanasanta. Dans sa réponse, le Conseil d'Etat évoquait deux procédures de révocation en cours d'instruction par la Commission foncière rurale «en lien avec les éléments exposés par l'interpellatrice». Selon nos informations, ces procédures seraient toujours

en cours, mais impossible d'en savoir plus. Contacté, le Département de l'agriculture, dirigé par Valérie Dittli, nous a renvoyés vers la CFR I. Quant à cette dernière, elle n'a pas répondu à nos questions.

Site industriel

La société Henny Frères a acheté une vingtaine de parcelles agricoles estimées à plusieurs dizaines de millions de francs au total. Autre exemple: une société agricole nommée Crafo SA, elle aussi administrée par Emmanuel Crausaz, est propriétaire de terrains à Eclépens, sur un site de développement d'activités industrielles en cours d'élaboration. Un centre de traitement et de valorisation des scories de l'usine lausannoise Tridel, ainsi qu'une plateforme de valorisation et de recyclage des matériaux d'excavation devraient y voir le jour. C'est ce que nous confirme Yvan Buehner, directeur de la société Cridec SA, qui a des intérêts dans le développement de ces parcelles industrielles: «Orlati nous a toujours confirmé qu'il maîtrisait le foncier, sans que nous ayons connaissance de quelle manière.»

La problématique qui fait l'objet de cette enquête s'inscrit dans un contexte de «deux poids, deux mesures». Car beaucoup de personnes souhaitent acquérir des terres agricoles uniquement dans le but de les cultiver, mais n'y arrivent pas. C'est le cas de néoruraux, ces paysans qui ne sont pas issus du monde agricole, et également des héritiers évincés, soit les frères et sœurs qui sont restés sur la touche lors de la remise du domaine.

Préservation pour l'agriculture

La facilité avec laquelle un groupe actif dans l'immobilier et la construction semble pouvoir acquérir certains terrains est d'autant plus frappante. «Pour nous, le fait que ce type d'entreprise ait accès à des terres agricoles pour y développer des gravières ou des carrières est une catastrophe, relève Eline Müller, secrétaire politique de l'organisation paysanne indépendante Uniterre. Chaque mètre carré de terre agricole en Suisse doit être préservé pour l'agriculture qui produit de l'alimentation.» ●

* Nom connu de la rédaction.