

Nécessité des logements pour l'exploitation

Selon Eduard Hofer (Le droit foncier rural – Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 – Edition de l'USP – 1998) : « *Les maisons d'habitation ne sont considérées comme des immeubles agricoles que si elles font partie d'une entreprise, et cela tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la zone à bâtir. Ce qui est plus difficile à déterminer, ce sont les dimensions des locaux d'habitation qu'il faut attribuer à une entreprise. Un indice pour la taille de ces locaux est fourni par le guide pour l'estimation (entré en vigueur en 2004 et remplacé au 1^{er} avril 2018 par un nouveau guide), qui détermine les besoins dits normaux en locaux d'habitation. S'il s'agit d'un bâtiment indépendant, les locaux d'habitation excédant la mesure conforme à la zone en zone agricole peuvent être soustraits à titre de bâtiment non agricole, de même qu'une aire environnante. Il devient alors un immeuble non agricole* ».

Sur mandat de la Commission foncière rurale du Canton de Vaud, Estimapro a élaboré un rapport d'analyse (ESP 5019 du 13 août 2018) relatif à la fixation de nouvelles règles et méthodologie pour l'analyse des demandes d'autorisation de soustraction de logement(s) d'une entreprise agricole. Les conclusions du rapport ont été validées par la Commission foncière rurale et sont appliquées depuis lors.