

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

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les opérations effectuées du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2023 par le « Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve » (fair), selon décret du 12 septembre 1994, modifié le 4 septembre 2007

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le jeudi 6 mars 2025 à Salle Romane, rue Cité-Devant 13, dans le bâtiment du Parlement cantonal à Lausanne. Présidée par Mme la députée F. Gross, également rapporteuse, elle était composée de Mmes les députées A. Cherbuin et G. Schaller ainsi que de MM. les députés A. Berthoud, H. Buclin, J.-D. Carrard, K. Duggan, D. Dumartheray, J. Eggenberger, J.-C. Favre, Ph. Jobin, Ph. Miauton, J.-F. Paillard et T. Schenker. M. le député A. Démétriadès et était excusé.

Ont participé à cette séance, Mmes les conseillères d'Etat I. Moret, cheffe du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (DEIEP) et V. Dittli, cheffe du Département des finances et de l'agriculture (DFA), MM. P. De Almeida, directeur général de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), P. Rattaz, chef du Service d'analyse et de gestion financières (SAGEFI) et S. Aymon (directeur général adjoint DGIP). M. F. Mascello, secrétaire de la commission, s'est chargé de la prise des notes de séance.

2. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Globalement, le FAIR est un fonds qui offre la possibilité d'acquérir des immeubles ou des terrains ayant une utilité publique. Le rapport d'activités du Conseil d'Etat à l'attention du Grand Conseil est censé être biennal et découle de l'application de la Loi sur les finances (LFin) et du décret du FAIR. Ce document permet de prendre connaissance en toute transparence des différentes opérations immobilières décidées par le Conseil d'Etat (achats, ventes, remboursements). Toute vente supérieure à CHF 1 mio est communiquée à la COFIN, mais les acquisitions ne font l'objet d'aucune limite si ce n'est celle fixée par la capacité du fonds lui-même.

Dans les faits, ce fonds fonctionne par conséquent comme un crédit d'inventaire et permet au Conseil d'Etat de se porter acquéreur, à hauteur d'un plafond de 80 mios. Lorsqu'un objet est acheté par l'intermédiaire de ce fonds, il est rattaché à un exposé de motifs et projet de décret (EMPD) qui régularise la situation du FAIR lors de son passage devant le Grand Conseil. Cette méthode flexible a fait ses preuves et permet une réactivité positive.

3. DISCUSSION GENERALE

1.1 Préambule

Rythme biennal non respecté

Un manque de ressources au sein de la DGIP a rendu impossible le respect de cette obligation, mais le rythme prévu sera repris par la suite.

2. Opérations des exercices 2020 à 2023

Certains dossiers font l'objet d'un achat et d'une vente du même bien. Comment se passe la revente du patrimoine immobilier et y a-t-il un risque de spéculation dans le cadre de ces transactions ?

Plusieurs objets ont effectivement été achetés et revendus. Dans la pratique, les rapports de la commission cantonale immobilière (CCI) fixent un prix qui représente la valeur de l'objet. Cette estimation est la base de la négociation pour un achat ; le processus est identique pour la revente. Le FAIR est principalement disponible pour l'acquisition d'immeubles destinés à l'usage de l'administration, mais également de terrains pour la construction à cette même fin, ou encore de routes. Cet outil immobilier permet d'avoir un temps de réaction réduit et de conclure des affaires plus rapidement, sans but spéculatif, sachant que la majorité des dossiers passent par la suite dans des décrets soumis au Grand Conseil.

Préavis de COFIN lors d'aliénations d'immeubles au moyen du FAIR si le montant dépasse CHF 1 mio

La COFIN demande la mention de la date du préavis dans les affaires concernées lors de l'élaboration du prochain rapport biennal ; le DGIP en prend note.

Passage en revue du rapport, projet par projet

Montreux – « Avenue du Chillon 80 – 84, Théâtre de l'Alcazar » (FAIR 232

Ce dossier a fait l'objet d'un achat et d'une vente. Cette transaction est particulière dans la mesure où l'Etat a fait valoir son droit de préemption dans le cadre de la loi sur la protection du patrimoine notamment pour assurer le remboursement des travaux de sécurisation grevé d'une hypothèque légale vis-à-vis de l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) ; une fois sécurisé, le bâtiment a été revendu. Le montant total des frais pour l'acquisition se monte à CHF 105'032, alors que les recettes provenant de la vente s'élèvent à CHF 1,310 mio. Le solde est géré dans les produits financiers de l'Etat, supervisé par le SAGEFI.

4. VOTE DE LA COMMISSION

La commission recommande au Grand Conseil d'accepter le rapport du Conseil d'Etat à l'unanimité des membres présents.

Epesses, le 28 mars 2025.

*La rapporteuse :
(Signé) Florence Gross*