

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

Rapport du Conseil d'Etat

1. INTRODUCTION

1.1 Préambule

Le 12 septembre 1994, le Grand Conseil a adopté le décret instituant un fonds spécial pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR), décret modifié le 4 septembre 2007. Le FAIR a été créé dans le but de permettre au Conseil d'Etat une grande réactivité lorsqu'une opportunité d'acquisition immobilière intéressante se présente.

Ce fonds est exploité sous la forme d'un compte de crédit dont le solde débiteur ne peut excéder la somme de CHF 80'000'000.-. Il comptabilise les opérations d'acquisition ou d'aliénation d'éléments du patrimoine de l'Etat de Vaud.

Le recours au FAIR s'effectue lors d'acquisitions urgentes de biens-fonds destinés au développement de projets cantonaux ou à titre de réserve, avec pour corollaire le remboursement ultérieur des montants avancés. Si le projet est abandonné (ou n'aboutit pas faute de crédits) et que le bien-fonds ne présente pas d'intérêt à terme pour d'autres usages de l'Etat, ce dernier est alors mis en vente conformément aux directives DRUIDE du Conseil d'Etat pour rembourser le FAIR. Les éventuels bénéfices ou pertes sur ces opérations sont enregistrés dans les charges ou les produits financiers de l'Etat de Vaud.

Lors de l'affectation pour les besoins des services de l'Etat et dès le remboursement effectué, le bien-fonds qui figure au patrimoine financier de l'Etat est alors transféré au patrimoine administratif et sa valeur imputée au crédit qui aura fait l'objet d'un EMPD.

Le FAIR est un fonds permettant des avances pour le financement d'acquisitions immobilières et ne comprend dès lors pas d'amortissement.

A l'art. 6 du décret du 12 septembre 1994, il est précisé que, tous les deux ans, le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport sur l'état des acquisitions, des ventes et des remboursements exécutés par l'intermédiaire de ce fonds.

Exceptionnellement le présent document porte sur 4 exercices.

1.2 Présentation et terminologie

Le présent rapport décrit les différentes opérations ayant nécessité des décisions du Conseil d'Etat durant les exercices 2020, 2021, 2022 et 2023 réparties selon les 3 catégories ci-dessous telles qu'énoncées dans le décret :

1. Acquisitions :

Les nouveaux biens-fonds acquis par le biais du FAIR sont inscrits dans l'inventaire. Ils peuvent être regroupés sur un même compte s'il s'agit d'un site propre à un même projet. Les montants engagés comprennent la valeur d'achat et les frais additionnels (p. ex. les honoraires de notaire et frais de géomètre).

La date probable de remboursement et ses modalités sont signalées pour chaque objet.

2. Ventes :

Lorsqu'un bien-fonds de l'inventaire du FAIR est vendu à un tiers parce qu'il ne répond plus à un besoin des services de l'Etat, le produit de la vente permet généralement de rembourser le fonds et l'excédent est porté au crédit du compte « Pertes et Profits » de l'Etat de Vaud. Une vente en dessous du prix d'achat entraîne l'enregistrement d'une perte comptable qui est explicitement signalée.

Le compte ad hoc du FAIR est alors bouclé si aucun autre bien-fonds n'y est rattaché. Dans le cas contraire, ledit compte reste ouvert jusqu'à la vente des autres biens-fonds ou à leur remboursement.

3. Remboursements :

Lorsque le crédit du projet ayant engendré l'acquisition du ou des terrains par le FAIR est finalement accordé, le compte ad hoc du Fonds est remboursé. Le ou les biens-fonds concernés sont alors transférés au patrimoine administratif de l'Etat et imputés au crédit qui aura fait l'objet d'un EMPD.

Le compte ad hoc du FAIR est alors définitivement bouclé, si plus aucun autre bien-fonds n'y figure.

Il est utile de préciser que des dépenses intermédiaires, non soumises à décision du Conseil d'Etat, liées aux biens-fonds rattachés au FAIR, ne sont pas détaillées dans ce rapport. Cependant, le total de ces frais apparaît explicitement lors des opérations finales de vente ou de bouclage desdits objets.

L'inventaire annexé présente le détail des objets du Fonds sous les deux rubriques suivantes :

a) Immeubles de réserve

Acquisition d'immeubles pour les besoins à long terme dont l'échéance de remboursement n'est pas connue à ce jour.

b) Immeubles à rembourser

Acquisition d'immeubles pour les besoins à moyen ou à court terme dont le remboursement est programmé.

1.3 Etat du compte FAIR

L'état des avances du fonds a évolué comme suit pendant la période sous revue :

Au 31 décembre 2019 : CHF 55'481'008.10

Au 31 décembre 2020 : CHF 64'348'282.55

Au 31 décembre 2021 : CHF 63'167'395.03

Au 31 décembre 2022 : CHF 63'364'663.57

Au 31 décembre 2023 : CHF 59'144'004.67

2. OPERATIONS DES EXERCICES 2020 A 2023

2.1 Acquisitions

AIGLE – « Hôpital » - Parcelle 1111 (FAIR 230)

Décision du CE : 1^{er} juillet 2020

Signature de l'acte : 11 septembre 2020

Opération comptable : 16 juillet 2020

Directions et/ou Services concernés : Direction générale de l'enseignement postobligatoire (DGEP) et Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

Le 11 décembre 2019, l'Etat de Vaud s'est porté acquéreur des biens-fonds 1104 et 1105 pour un montant de CHF 4'500'000.-, hors frais d'acquisition, par le biais du Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR), afin de permettre la réalisation du futur gymnase du Chablais sur ce site, proche de la gare CFF, conformément au choix du Conseil d'Etat du 25 juin 2014.

Dès les premières démarches du projet, la Municipalité d'Aigle avait donné son accord de principe à la vente au Canton du bien-fonds 1111 et du domaine public communal attenant afin de permettre la construction des installations sportives.

L'Etat de Vaud dispose ainsi d'une surface totale d'environ 25'000 m² déjà colloquée en zone d'utilité publique, bien qu'une modification de la planification doive être opérée afin de répondre aux exigences du futur projet. Un plan d'affectation cantonal (PAC) a été élaboré et mis à l'enquête publique du 3 mai au 2 juin 2022. Il est désormais entré en force.

Montant d'acquisition : CHF 350'000.00

Frais additionnels : CHF 4'670.00

Remboursement : par le crédit d'ouvrage accordé par le Grand Conseil

Date de remboursement : 2024

EPALINGES – « Rte de la Croix-Blanche 1 » – Parcelle 104 (FAIR 231)

Décision du CE : 9 décembre 2020

Signature de l'acte : 15 décembre 2020

Opération comptable : 30 novembre 2020

Directions et/ou Service concernés : Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR)-Projets m2-m3 et Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité :

Depuis plus d'une dizaine d'années, des réflexions étaient engagées par les gestionnaires du métro m2 dans le but d'augmenter la cadence en prolongeant les deux voies existantes permettant ainsi le rebroussement direct des rames en fin de parcours, lequel se situe actuellement aux Croisettes à Epalinges. Dès 2018, les mandataires des Axes forts des transports publics urbains (AFTPU) ont réalisé des avant-projets d'extension des lignes, dites voies tiroirs, en ajoutant de nouvelles fonctions issues du projet de développement des métros m2 et m3. Il en est ressorti qu'en sus des aspects de rebroussement, le remisage en souterrain (garages-dépôts m2-m3) des rames de métros sur le prolongement pouvait être envisagé si l'Etat de Vaud se portait acquéreur du bien-fonds 104 d'Epalinges situé en amont du terminus actuel des Croisettes. Ce terrain d'une surface totale de 4'001 m² comprenait un bâtiment industriel (bureaux) avec des installations de lavage ainsi qu'un bâtiment d'habitation vétuste qui a été démoli depuis lors.

En 2019, le propriétaire a déposé un projet de transformation de son bâtiment industriel et engagé des frais de développement à hauteur de CHF 680'000.- incluant notamment la rénovation des installations de lavage existantes, projet a priori compatible avec les dispositions réglementaires d'affectation. Dans le cadre de cette enquête publique, les Transports publics de la région lausannoise (TL) et la Commune de Lausanne ont alors fait valoir l'intérêt prépondérant du site pour un développement ferroviaire.

En mai 2020, le Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), en charge de la mobilité, a donc sollicité la DGIP dans le but d'acquérir le bien-fonds et d'indemniser à hauteur de 50%

les frais de développement engagés par le propriétaire, via la mise en œuvre du Fonds pour l'acquisition des droits et immeubles de réserve (FAIR).

Montant d'acquisition : CHF 8'200'000.00

Indemnisation partielle frais développement : CHF 340'000.00

Frais additionnels : CHF 119'856.30

Remboursement : ces montants seront remboursés dans le cadre des projets m2-m3 et de l'interface multimodale de transport public

Date de remboursement présumée : pas encore fixée à ce jour, dépend de l'avancement des projets

JORAT-MEZIERES – « Champ du Trey » – Parcelle 6023 issue de la parcelle 579 (FAIR 324)

Décision du CE : 18 août 2021

Signature de l'acte : 23 août 2021

Opération comptable : 2 août 2021

Directions et/ou Service concernés : Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) et Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

En 2005, la DGMR avait initié une mutation fondamentale qui impliquait de repenser le métier et de revoir les méthodes de travail. Un des buts était d'apporter des réponses homogènes dans les différentes régions. La standardisation du programme des locaux, ainsi que le souci de rationalisation des études et d'économie de réalisation, ont abouti à l'idée que les constructions devaient faire l'objet de projets similaires dans les quatre régions d'exploitation de la DGMR. Un crédit-cadre de CHF 10 millions accordé par le Grand Conseil en 2010 a autorisé la réalisation de seize objets sur douze sites entre 2011 et 2014. Ce premier volet de réalisations a permis d'assainir et de mettre à niveau les centres d'exploitation concernés.

Dans le cadre de la seconde étape, la DGMR avait pour objectif d'utiliser un hangar à proximité du centre existant de Ropraz. Cette variante, ne prévoyant qu'une solution en location et ne répondant pas à tous les critères, a finalement été écartée. La DGMR a ensuite décidé de construire un nouveau centre d'exploitation régional sur la commune de Jorat-Mézières limitrophe de la commune de Ropraz.

Pour ce faire, le FAIR a été sollicité afin de financer l'acquisition d'une fraction de 3'577 m² de la parcelle 579 de Jorat-Mézières. Un EMPD est en cours d'élaboration et devrait être présenté en 2025.

Montant d'acquisition : CHF 591'000.00

Frais additionnels : CHF 7'204.05

Remboursement : dans le cadre de la demande de crédit à intervenir auprès du Grand Conseil

Date de remboursement présumée : 2025

MONTREUX – « Avenue de Chillon 80-84, Théâtre L'Alcazar » – Parcelle 5312 (FAIR 232)

Décision du CE : 25 novembre 2020

Date d'acquisition : 8 décembre 2020 (enchères publiques)

Opération comptable : 21 septembre 2021 (remboursement par FAIR selon DET CE 25.11.2020)

Directions et/ou Service concernés : Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC) et Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

Suite à la faillite du précédent propriétaire et aux fins de sauvegarde du théâtre de l'Alcazar – classé monument historique le 31 octobre 2001 – ainsi que pour garantir le remboursement des frais de sécurisation après incendie du bâtiment engagés par l'Etat de Vaud, ce dernier s'est porté acquéreur du bien-fonds 5312 de Montreux lors de la vente aux enchères. L'immeuble a été adjugé à CHF 40'000.- auxquels s'ajoutent CHF 25'687.08 d'émoluments et de factures diverses selon bordereau définitif du 21 septembre 2021 de l'Office des faillites de l'Est vaudois. D'autres factures et décomptes supplémentaires ont été également pris en charge par le FAIR (frais additionnels).

Montant d'acquisition : CHF 65'687.08

Frais additionnels : CHF 23'111.85

Remboursement : par la vente par appel d'offres public à un tiers intervenue en 2022 (opération détaillée ci-dessous sous chiffre « 2.2 Ventes »)

Date de remboursement : 31.12.2022.

YVERDON-LES-BAINS – « Pra Burnez » – Parcelle 3013 réunie à la parcelle 3016 (FAIR 92)

Décision du CE : 21 avril 2021

Signature de l'acte : 30 avril 2021

Opération comptable : 17 mai 2021

Directions et/ou Service concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

Dans le cadre de la mise à jour du statut foncier de la copropriété du Parc scientifique et technologique d'Yverdon-les-Bains (PST), d'une surface de quelque 25 hectares et dont l'Etat de Vaud détient une quote-part de 23'345/480'528^e, il était envisagé diverses opérations, dont celle d'ajouter l'Etat de Vaud en tant que copropriétaire du bien-fonds n° 3013, d'une surface de 12'814 m², initialement propriété uniquement de l'Etablissement cantonal contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) et de la Commune d'Yverdon-les-Bains. Le but était de réunir ce terrain avec les parcelles contiguës n^{os} 3016 et 3012 afin de former le bien-fonds Nouvel Etat (NE) 3016.

Montant d'acquisition (part Etat de Vaud) : CHF 43'577.05 inclus dans la valeur de la parcelle 3016

Montant comptabilisé (FAIR) : CHF 5'004.93, soit différence entre acquisition P3013 et vente P6553 détaillée ci-dessous (soit CHF 48'581.98 – CHF 43'577.05)

Frais additionnels : sous gestion de la copropriété du PST

Remboursement : sera effectué au fur et à mesure des prochaines ventes de terrain du PST.

Date de remboursement présumée : en fonction des ventes futures à des entreprises souhaitant s'installer dans le PST.

NYON – « Changins » - Servitude de superficie sur parcelle 905 – rachat bâtiment ECA 2512 (Agroscope) (FAIR 233)

Décision du CE : 21.12.2022

Signature de l'acte : 26.01.2023

Opération comptable : 26.01.2023

Directions et/ou Service concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV)

Opportunité / contexte :

Dans le cadre de la réorganisation d'Agroscope et pour maintenir différentes activités de cet institut ainsi que les formations viti-vinicoles sur le site de Changins, un accord a été trouvé entre l'Etat et la Confédération. Selon celui-ci le Canton a repris la propriété de la cave expérimentale (bâtiment AK, ECA n°2512) par l'intermédiaire d'une servitude de superficie d'une durée de 50 ans. L'indemnité pour la reprise du bâtiment à sa valeur comptable dans les comptes de la Confédération a été payée par le FAIR. Ce montant et les frais inhérents à cette opération seront remboursés dans le cadre du crédit d'étude ou de rénovation et de transformation qui sera demandé au Grand Conseil à l'issue des analyses actuellement en cours.

Montant d'acquisition : CHF 158'389.00

Frais additionnels : CHF 5'309.60

Remboursement : dans le cadre de la demande de crédit à intervenir auprès du Grand Conseil dont le dépôt est envisagé pour 2025-2026

Date de remboursement présumée : 2026

PAYERNE – « Ch. du Bornalet 10 – La Boverie » parcelle 711 - centre intercantonal faune, nature et eau (FAIR 234)

Décision du CE : 06.09.2023

Signature de l'acte : 20.09.2023

Opération comptable : 18.09.2023

Directions et/ou Service concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP),
Direction générale de l'Environnement (DGE)

Opportunité / contexte :

La Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) met en œuvre une stratégie de regroupement de ses collaborateurs (inspecteurs des forêts, gardes forestiers cantonaux, surveillants de la faune, gardes-pêche) pour rationaliser les infrastructures, accroître les synergies tout en mettant les locaux aux normes. Pour la région Nord – Broye, l'objectif est également de regrouper les équipes de la DGE-DIRNA avec celles du service des forêts et de la nature de l'Etat de Fribourg (SFN-FR) pour soutenir la collaboration intercantonale. La recherche d'emplacement initiée entre les 2 cantons a abouti à retenir la parcelle 711 de la Commune de Payerne. L'Etat de Fribourg a confirmé son intérêt pour cette solution par courrier du Directeur des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF) et s'est engagé à louer les locaux nécessaires pour ses collaborateurs. A noter que les collaborateurs concernés sont actuellement répartis soit dans des locaux loués dans les 2 cantons ou situés à domicile. Cette parcelle située en zone industrielle, propriété d'un privé, a été acquise via le FAIR pour sécuriser le foncier et permettre la poursuite des études et le développement du projet sans risquer de voir ce terrain vendu à un tiers dans l'intervalle.

Montant d'acquisition : CHF 570'050.00

Frais additionnels : CHF 4'000.00

Remboursement : dans le cadre de la demande de crédit à intervenir auprès du Grand Conseil (crédit-cadre DIRNA 4 régions)

Date de remboursement présumée : 2026

2.2 Ventes

YVERDON-LES-BAINS – « Le Valentin » – Parcelle 6553 issue de la parcelle 6443 (FAIR 92)

Décision du CE : 24 mars 2021

Signature de l'acte : 30 avril 2021

Opération comptable : 17 mai 2021

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

Pour mémoire, le bien-fonds 6443 d'Yverdon-les-Bains est situé au centre du Parc scientifique et technologique d'Yverdon-les-Bains (PST), à 200 mètres au Nord de la chaussée autoroutière Berne-Lausanne.

Une PCE relative à la vente à l'Union Professionnelle Suisse de l'Automobile-section Vaud (UPSA VD) d'une surface de 8'000 m² à détacher du bien-fonds 6443 avait fait l'objet d'une décision du Conseil d'Etat le 6 décembre 2017. Sur cette base, une promesse notariée avait été signée et avait fait l'objet de plusieurs prolongations.

L'UPSA VD avait présenté ses intentions de regroupement et d'extension des activités de formation de sa branche automobile et s'intéressait vivement au site du PST. C'est le Fonds interprofessionnel de prévoyance (FIP) à Paudex qui a financé l'opération en acquérant une surface de 7'990 m² de terrain et qui a ensuite concédé un droit de superficie à l'UPSA VD pour lui permettre d'édifier son nouveau bâtiment. Cette vente est intervenue pour un montant total de CHF 1'837'700.- dont la quote-part de l'Etat de Vaud, à hauteur de 23'345/480'528^{èmes}, correspond à CHF 89'279.10.

Sur décision de la copropriété, le montant de CHF 1'000'000.- issu de cette vente à la FIP a été versé aux copropriétaires, soit une quote-part en faveur de l'Etat de Vaud de CHF 48'581.98. Le solde du prix de vente après attribution aux copropriétaires, soit CHF 837'700.-, a été, quant à lui, crédité sur le compte du PST pour financement de l'étape 4.2 de viabilisation du site.

Montant d'acquisition : inclus dans la valeur initiale de la parcelle de base 6443

Frais additionnels : sous gestion de la copropriété du PST

Montant de la vente (part Etat de Vaud) : CHF 48'581.98, le solde étant consacré au financement de la viabilisation et des équipements du site

Montant crédité (FAIR) : CHF 5'004.93, soit différence entre acquisition de la parcelle 3013 détaillée ci-dessus et la présente vente de la parcelle 6553 (soit CHF 48'581.98 – CHF 43'577.05)

Montant crédité (PP) : CHF 0.00

Etat FAIR : reste ouvert pour solde terrains

YVERDON-LES-BAINS – « Pra Burnez » – Parcelle 3012 réunie à la parcelle 3016 (NE) (FAIR 92)

Décision du CE : 21 avril 2021

Signature de l'acte : 30 avril 2021

Opération comptable : néant

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

La parcelle 3012, d'une surface de 26'370 m² a été acquise le 12 juin 2015 dans le but d'assurer la coordination foncière en fonction des équipements à construire pour le PST. Dans le cadre de l'optimisation de la gestion du site en vue des futures opérations foncières, la parcelle a été réunie au bien-fonds 3016 (NE) dont la valeur au bilan est ainsi augmentée du prix d'acquisition de la parcelle 3012. Il n'y a pas de vente ou de cession à strictement parler, la parcelle 3012 étant « absorbée » dans la parcelle 3016 dont elle augmente la surface.

Valeur d'acquisition (part Etat de Vaud) : CHF 89'677.45

Frais additionnels : sous gestion de la copropriété du PST

Montant total de la vente (part Etat de Vaud) : CHF 0.00

Montant crédité (PP) : CHF 0.00

Etat FAIR : reste ouvert pour solde terrains

YVERDON-LES-BAINS – « Le Valentin » – Parcelles 6502, 6566, 6544 et 6569 issues de la parcelle 3016 (NE) (FAIR 92)

Décision du CE : 21 avril 2021

Signature de l'acte : 30 avril 2021

Opérations comptables : 12 mai 2021 et 23 décembre 2022

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

Pour les besoins des aménagements routiers, la copropriété du PST a cédé à la Commune d'Yverdon-les-Bains une surface globale de 842 m² à détacher de la parcelle 3016 (NE), dont la parcelle 6502 de 20 m² et la parcelle 6566 de 24 m² sises le long de l'avenue des Trois-Lacs (DP communal 464) ainsi que la parcelle 6544 de 733 m² et la parcelle 6569 de 65 m² sises le long du chemin de Gravaz, pour un montant global de CHF 9'844.65.

Sur l'exercice 2021, seule une partie du montant de la vente, soit CHF 6'715.97 revenant à l'Etat de Vaud, a été acquittée ; le versement du solde de CHF 3'128.68 est intervenu le 23.12.2022.

Montants d'acquisitions : inclus dans la valeur de la parcelle de base 3016

Frais additionnels : sous gestion de la copropriété du PST

Montant total de la vente (part Etat de Vaud) : CHF 9'844.67

(NB : la différence de CHF 209.85 entre le montant de la décision et celui du versement total provient des arrondis comptables effectués par la société Y-Parc sur les multiples opérations 2021. L'Unité des opérations foncières n'a pas souhaité contester cet écart.)

Montant crédité (FAIR) : CHF 6'715.97 en 2021 et CHF 3'128.68 en 2022

Montant crédité (PP) : CHF 0.00

Etat FAIR : reste ouvert pour solde terrains

RENENS – « Rue du Mont 2, AFTPU-1^{ère} étape tram t1 » – Parcelle 425 et parcelle 2788 issue de la parcelle 425 (FAIR 225)

Décision du CE : 3 février 2021

Signature de l'acte : 12 décembre 2021

Opération comptable : 31 décembre 2021

Directions et/ou Service concernés : Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) et Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

Le bien-fonds initial, d'une surface totale de 617 m², situé directement au nord de la gare CFF de Renens, à proximité de la passerelle « Rayon vert » pour le franchissement des voies avait été acquis, selon décision du CE du 10 novembre 2010, dans le cadre de la réalisation de la 1^{ère} étape du projet de tram 1 (t1) reliant la gare du Flon à la gare de Renens pour le compte des Transports publics de la région lausannoise SA (TL), porte-fort, car le crédit d'ouvrage n'était pas encore octroyé.

Dans sa décision du 23 juin 2010, le Conseil d'Etat avait accepté le principe d'acquisition des immeubles impactés par le projet par le biais du FAIR. Quatre immeubles ont été acquis et trois ont déjà été cédés. Seul le bien-fonds 425 subsistait encore dans cette rubrique.

Le Grand Conseil vaudois a accepté, en juin 2016, un crédit de 287 mio pour le développement du tramway t1 Lausanne Flon-Renens incluant le remboursement au FAIR des prix d'achat effectifs des biens-fonds ainsi que tous les frais des transactions y relatifs.

La Commune de Renens, souhaitant acquérir une partie du bien-fonds afin de maîtriser à terme le développement du quartier, a fait part de ses besoins aux TL et un accord a été conclu entre eux pour scinder la parcelle 425 et se répartir le prix de vente en fonction de leurs intérêts respectifs pour le futur développement du site. La partie sud, inscrite au Registre foncier sous le numéro 2788, d'une surface de 269 m², devient propriété des TL pour un montant de CHF 1'058'141.55. Le solde, d'une surface de 348 m², conservant le même numéro au Registre foncier, est reprise par dite Commune, pour le montant de CHF 870'000.-.

Montant d'acquisition : CHF 1'920'000.00

Frais additionnels : CHF 8'141.55

Montant total crédité (FAIR) : CHF 1'928'141.55

Montant total de la vente : CHF 1'928'141.55

Montant crédité (PP) : CHF 0.00

Etat FAIR : bouclé

MONTREUX – « Avenue de Chillon 80-84, Théâtre L'Alcazar » – Parcelle 5312 (FAIR 232)

Décision du CE : 23.03.2022

Signature de l'acte : 28.04.2022

Opération comptable : 31.12.2022

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte :

Comme mentionné ci-dessus, cet objet a été acquis suite à la faillite du précédent propriétaire aux fins de sauvegarde du théâtre de l'Alcazar et pour garantir le remboursement des frais de sécurisation après incendie engagés par l'Etat. Cet immeuble a fait l'objet d'une vente par appel d'offres public qui a abouti en 2022 pour un prix de CHF 1'300'000.- ainsi que des recettes nettes annexes de CHF 9'512.10. Un montant positif total de plus de 1'200'000.- a pu être versé au compte PP de l'Etat.

Montant d'acquisition avec frais jusqu'au 31.12.2021 : CHF 88'798.93

Frais additionnels 2022 : CHF 16'233.29

Montant total crédité (FAIR) : CHF 105'032.22

Montant total des recettes reçues dans le cadre de la vente : CHF 1'309'512,10

Montant crédité (PP) : CHF 1'204'479.88

Etat FAIR : bouclé

YVERDON-LES-BAINS – « Le Valentin » – cession de 4'484 m² issus de la parcelle 3016 et réunion à la parcelle 6567 (FAIR 92)

Décisions du CE : 13.01.2021

Signature de l'acte : 16.11.2022

Opération comptable : aucune

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte : Différentes études préliminaires menées par la Commune d'Yverdon ont permis d'aboutir à l'implantation d'une centrale de chauffage à distance au bois à cet emplacement (CAD SANTAL), qui permet de desservir le PST et différents quartiers de la ville situés plus au nord. Ce projet est porté par Y-CAD SA, société parapublique détenue à 79,9% par la Ville d'Yverdon et à 20,1% par les Services industriels de Genève. Les propriétaires actuels et futurs des terrains du PST disposeront ainsi d'une énergie à prédominance renouvelable, avec une filière à bois supérieure à 75% pour répondre à leurs besoins. Une promesse d'achat conditionnée en particulier à l'obtention du permis de construire a été conclue le 19 février 2021. Le permis a été délivré en septembre 2022 et l'acte d'exécution de la vente a été signé en novembre 2022. Les 4'484 m² acquis par Y-CAD SA ont ensuite été réunis à la parcelle 6567 de 322 m² cédée par la Commune d'Yverdon pour former le terrain destiné à recevoir la centrale de chauffe.

La valeur de la quote-part de copropriété de l'Etat se monte à CHF 43'568.32.

Montant d'acquisition : inclus dans la valeur de la parcelle de base 3016

Frais additionnels : sous gestion de la copropriété du PST

Montant crédité (FAIR) : CHF 0.00 (la part incombant à l'Etat a été créditée sur le compte du PST pour financement des équipements et de la gestion du site).

Montant crédité (PP) : CHF 0.00

Etat FAIR : reste ouvert pour solde terrains

YVERDON-LES-BAINS – « Le Valentin » – Parcelle 6495 issue de la parcelle 6443 (FAIR 92)

Décisions du CE : 09.03.2022 et 28.06.2023

Signature de l'acte : 04.09.2023

Opération comptable : aucune

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte : La société Sylvac SA spécialisée dans la production d'instruments de mesures de précision était déjà présente sur le site. Elle a acquis une première parcelle en 2018 pour y construire ses bâtiments. Cette société a conclu une promesse d'achat portant sur 2'800 m² supplémentaires pour y réaliser une extension. Cette cession a été validée par le CE le 09.03.2022. Finalement, cette opération a nécessité la vente de 328 m² supplémentaires qui a été validée par le CE le 28.06.2023.

La valeur de la quote-part de copropriété de l'Etat se monte à CHF 39'510,75.

Montant d'acquisition : inclus dans la valeur de la parcelle de base 3016 dont est issue la parcelle 6443

Frais additionnels : sous gestion de la copropriété du PST

Montant crédité (FAIR) : CHF 0.00 (la part incombant à l'Etat a été créditée sur le compte du PST pour financement des équipements et de la gestion du site).

Montant crédité (PP) : CHF 0.00

Etat FAIR : reste ouvert pour solde terrains

2.3 Remboursements

AVENCHES - « Vers le Cigognier » - Parcelle 5818 (FAIR 202)

Décisions du CE : 07.07.2021 et 06.10.2021

Signature de l'acte : 05.05.2022

Opération comptable : 05.05.2022

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Opportunité / contexte

L'Etat a procédé à la vente de la partie de la parcelle 903 d'Avenches, reçue par donation, comprenant une habitation nécessitant une rénovation totale et ne présentant pas d'intérêt archéologique. En accord avec l'archéologie cantonale, qui a validé le fractionnement, le solde de cette parcelle 903, avec le bien-fonds 5818 appartenant à la présente rubrique FAIR 202 ont été réunis à la parcelle 2754 pour agrandir le périmètre archéologique autour du sanctuaire du Cigognier. De ce fait, la parcelle 5818 a été sortie du fonds FAIR et transférée au patrimoine administratif à la rubrique « patrimoine historique et archéologique ». Le montant correspondant à cette mutation a donc été remboursé au FAIR et porté en déduction de la rubrique FAIR 202.

Montant du remboursement : CHF 9'987.00

Etat FAIR : rubrique reste ouverte pour le solde des terrains

MONTREUX - « La Cau » - Parcelle 8769, VALEYRES-SOUS-RANCES « Landremet » Parcelle 414 (FAIR 201)

Signature de la convention interne : 09.06.2022

Opération comptable : 23.06.2002

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), Direction générale de l'environnement – division biodiversité et paysage, Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR)

Opportunité / contexte :

Ces parcelles initialement acquises pour les besoins des routes nationales ne sont plus nécessaires à cette fin. Une convention passée avec la Direction générale de l'environnement et la DGMR a permis de rembourser le fonds FAIR et de transférer la parcelle 8679 de Montreux au patrimoine administratif à la rubrique « Faune et nature » ainsi que la parcelle 414 de Valeyres-sous-Rances également au patrimoine administratif à la rubrique « Domaines agricoles et patrimoniaux ».

Montant du remboursement : CHF 4'038.00

Etat FAIR : rubrique reste ouverte pour le solde des terrains

CHAVANNES-PRES-RENENS - « Côtes de la Bourdonnette » - Parcelle 382 (FAIR 187)

Opérations comptables : 07.12.2023 et 22.12.2023

Directions et/ou Services concernés : Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), Direction générale de l'enseignement supérieur (DGES), CHUV

Opportunité / contexte :

L'Etat a développé le plan de quartier « Les Côtes de la Bourdonnette » sur la parcelle 382 de Chavannes-près-Renens. Celui-ci prévoit essentiellement 2 secteurs à bâtir, soit la partie A1 au sud du terrain destiné à accueillir un programme public comprenant notamment le campus santé et la réalisation de logements pour étudiants par l'intermédiaire de la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL). La 2^{ème} partie située sur la moitié nord de la parcelle (secteur A2) a été affectée à du logement et va être cédée à la Caisse de Pensions de l'Etat de Vaud (CPEV). Les décrets pour les crédits d'ouvrage, le financement des équipements et l'octroi d'un DDP gratuit en faveur de la FMEL ont été approuvés par le Grand Conseil le 14.06.2022 et sont entrés en vigueur le 15.09.2022. Les crédits validés par ces décrets comprennent les montants nécessaires au remboursement du FAIR pour les parts afférentes au lot pour les logements étudiants (1'890'000.-), au bâtiment HESAV (2'278'800) et au bâtiment C4 (918'000.-).

Montant total des remboursements : CHF 5'086'800.-

Etat FAIR : rubrique reste ouverte pour le solde des terrains

3. CONCLUSION

Durant les exercices passés sous revue, la part engagée du FAIR, après avoir atteint un maximum de plus de 64 mios à la fin 2020 s'établit finalement à 59,14 mios à la fin décembre 2023. Ce dernier montant représente une augmentation d'env. 3,7 mios par rapport à l'état initial du fonds au 31.12.2019.

La comptabilité du compte « Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve », selon décret du 12 septembre 1994, est révisée régulièrement par le Contrôle cantonal des finances (CCF).

Les fonds engagés représentent, à la fin de la période examinée, environ 74% du crédit global de CHF 80 mios. Ce taux se maintient à un niveau élevé depuis plusieurs années en raison notamment du nombre plus important de projets nécessitant le recours au FAIR ainsi que par l'allongement des délais nécessaires pour mener ceux-ci à bien et procéder au remboursement des montants avancés par ce fonds. Il reste ainsi un peu moins de 21 mios disponibles. Même si les différentes rubriques du FAIR font l'objet d'un suivi attentif et, cas échéant, l'objet de relances auprès des entités concernées pour en obtenir le remboursement, le montant effectivement disponible pour faire face aux opportunités d'acquisition interroge, notamment par rapport à l'augmentation des besoins des différents services de l'Etat dans un contexte où les terrains sont toujours plus rares et recherchés. Si cette situation devait perdurer, le Conseil d'Etat devra requérir auprès du Grand Conseil une augmentation adéquate de la limite du fonds FAIR fixée à l'art. 2 du Décret du 12 septembre 1994.

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil :

- de prendre acte du présent rapport sur l'état des acquisitions et des ventes exécutées conformément au décret du 12 septembre 1994, modifié le 4 septembre 2007, créant un « Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve » (FAIR), du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 18 décembre 2024.

La présidente :

C. Luisier Brodard

Le chancelier :

M. Staffoni

Annexes :

- *Décret 172.773 créant un fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve du 12.9.1994*
- *Inventaire du FAIR au 31 décembre 2023*

DÉCRET

172.773

**créant un fonds pour l'acquisition de droits réels et
d'immeubles de réserve**

(DF-ADI)

du 12 septembre 1994

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat

décète

Art. 1

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à ouvrir, dans la comptabilité de l'Etat, un compte spécial destiné à l'acquisition et à l'aliénation de droits réels et d'immeubles de réserve.

Art. 2

¹ Ce fonds sera exploité sous la forme d'un compte de crédit dont le solde débiteur ne pourra excéder la somme de 80 millions de francs sans une nouvelle décision du Grand Conseil.

Art. 3

¹ Le compte sera crédité du prix des immeubles et droits réels, au moment de leur affectation définitive ou lors d'une vente.

Art. 4 1, 2

¹ Le Conseil d'Etat est dispensé de requérir l'approbation du Grand Conseil, prévue par l'article 10, lettre a) de la loi sur les finances du 20 septembre 2005 (LFin) pour l'acquisition et l'aliénation d'immeubles ou de droits réels effectués dans le cadre du présent décret.

² Les aliénations d'immeubles ou de droits réels acquis au moyen du fonds précité doivent être soumis au préavis de la Commission des finances du Grand Conseil si le montant dépasse CHF 1'000'000.-.

¹ Modifié par le décret du 16.12.1998 entré en vigueur le 09.03.1999

² Modifié par le décret du 04.09.2007 entré en vigueur le 01.11.2007

Art. 5 1, 2

¹ Le Conseil d'Etat autorise, sur un préavis du Département en charge des opérations immobilières, les acquisitions et aliénations prévues par le présent décret. La commune territorialement intéressée doit être consultée préalablement à toute opération. Elle peut revendiquer la priorité pour l'acquisition de l'immeuble ou du droit réel pour autant qu'un intérêt public prépondérant puisse être invoqué.

Art. 6

¹ Tous les deux ans, le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil un rapport sur l'état des achats, des ventes et des remboursements exécutés par le présent décret.

Art. 7

¹ Le présent décret abroge et remplace le décret du 22 février 1961 créant un fonds pour l'acquisition d'immeubles ou de droits réels restreints en corrélation avec des plans d'extension, modifié les 2 septembre 1964, 19 mai 1971 et 17 novembre 1992.

Art. 8

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 27, chiffre 2, de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

¹ Modifié par le décret du 16.12.1998 entré en vigueur le 09.03.1999

² Modifié par le décret du 04.09.2007 entré en vigueur le 01.11.2007

Inventaire au 31 décembre 2023

1. TERRAINS DE RESERVE			
No FAIR	Dossier ouvert	Nom de l'affaire	Solde
5	1994	Bettens-P. 555-Boussens-P. 742 et 813-Etagnières-P. 1048, 1049, 1054, 1056, 1088, 1092, 1093 et 1101-Evitement	985'796.30
14	1994	Ormont-Dessous-"Les Mosses"-Parcelle 1493-Zone protection	21'200.00
25	1994	Puidoux-"Picottaz"-Parcelle 1627-"Chapottanaz"-Parcelle 1681-Domaine viticole	440'745.70
92	1997	Yverdon-les-Bains-"PST Y Parc"-Parcelles (3012), (3013) 3016, 6500, 6501, (6502), (6544) et 6443-Copropriété	128'736.22
104	1994	Le Mont-sur-Lausanne-"Rc501c et CB II-III-(IV)"-P. 2782 et 2785-Nouvel Etat SAF (terrains à bâtir)	2'100'125.70
121	1994	Yverdon-les-Bains-"Champittel"-P. 1835,1836,1840 et 3302-HEIG	686'432.15
178	2004	La Tour-de-Peilz-"Le Vallon"-Parcelle 1757	2'630'955.35
184	1994	Cheseaux-Noréaz-"L'Evangile"-Parcelle 11-CESSNOV	950'000.00
192	1997	Yverdon-"Grande Prairie"-P. 5051-Centre entretien SESA-Secteur 4	200'000.00
301	1994	Coppet-"Rc1b"-Parcelle 322-Evitement	131'490.00
303	2000	Vinzel-"Rc30c"-P. 123 et Luins-P. 303-Correction Vinzel-Bursins	107'030.65
305	1994	Romanel-sur-Morges-"Rc77c"-Parcelle 177-Evitement	88'150.00
TOTAL TERRAINS DE RESERVE			8'470'662.07

2. AFFAIRES A REMBOURSER			
No FAIR	Dossier ouvert	Nom de l'affaire	Solde
171	1994	Lucens-"La Maladeire"-Parcelle 915	128'024.00
187	1996	Chavannes-Renens-"Côtes de la Bourdonnette"-P. 342 et 382-Renens-P. 1320	8'217'654.50
201	1994	Bex-"Clos Monney"-P. 2311-Ollon-"Vers la Gare"-P. 405-Roche-"Pécaudet"-P. 270-Corsier-sur-Vevey-"Rte de Châtillon"-P. 1187-Jongny -"Châtillon-P. 419 et 420-Valeyres-sous-Rances-"Landremet"-P. 414	10'799.05
202	2006	Avenches-"Rte du Moulin 3"-P. 759-"Au Pastlac, A la Conchette"-P.2758 et 2780	486'470.20
208	1997	Denges-P. 135, 249, 274 et 275-"Ex Canal transhelvétique"	16'200.00
226	2012	Belmont-sur-Lausanne-"Ex bretelle de la Perraudettaz"-P.35,38,41,59,706 et Lutry-P.3874,3886,3906,4424,4425	5'027'848.05
228	2016	Aclens-P.602 et Vufflens-la-Ville-P.1237-FAIF	18'325'407.60
230	2019	Aigle-P.1104 et 1105-Terrains nouveau gymnase du Chablais	4'863'870.00
231	2020	Epalinges-Rte de la Croix-Blanche 1-P104-Futurs dépôts m2-m3	8'659'856.30
233	2023	Nyon - Changins-SDS 1 s.P905-Reprise bât. AK ECA 2512 (Agroscope)	163'698.60
234	2023	Payerne - P711 - Centre intercantonal de la faune, nature et eau	570'050.00
307	1994	Prilly-"Rc401b"-P. 163, 164, 195-Correction"Fleur de Lys"	146'300.70
317	1996	Ormont-Dessous-"Aux Frasses"-P. 818 et 834-Glisement des Frasses	102'480.00
319	1998	Chardonne-"Es Salances"-Parcelle 4213-St-Saphorin (Lavaux)-"Les Faverges"-Parcelle 178	24'143.65
322	2019	Sainte-Croix-"Rc 254"-Parcelle 2568-Tunnel routier Château de Sainte-Croix	432'590.00
323	2019	Le Mont-sur-Lausanne-"Rte de contournement"-Parcelles 2776, 2796, 2797 et 2890-Nouvel Etat SAF (routes)	2'899'745.90
324	2021	Jorat-Mézières-"Champ du Trey"-P6023 issue de P579-Centre exploitation régional DGMR	598'204.05
TOTAL AFFAIRES A REMBOURSER			50'673'342.60

INVENTAIRE FONCIER au 31 décembre 2023	
	Solde
1. TERRAINS DE RESERVE	8'470'662.07
2. AFFAIRES A REMBOURSER	50'673'342.60
INVENTAIRE FONCIER au 31 décembre 2023	59'144'004.67

SITUATION COMPTABLE AU 31 décembre 2023	
	Solde
INVENTAIRE FONCIER au 31 décembre 2023	59'144'004.67
SOLDE SAP 1084 000 090 au 31 décembre 2023	59'144'004.67