

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

**accordant un crédit de CHF 1'800'000.- destiné à financer l'acquisition du bâtiment N°
ECA 5000 sis sur la Commune d'Yverdon-les-Bains, propriété de Daniel et Nicole
Grandguillaume, actuellement occupé par la Police cantonale, Brigade du lac, ainsi que par la
Conservation de la faune**

1 SYNTHÈSE DE L'EMPD

En 1988, l'Etat de Vaud a fait construire par un tiers, faute de moyens financiers disponibles, le bâtiment et ses infrastructures pour les besoins de la Brigade du lac de la Police cantonale et ceux du Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN). Il s'agissait d'une forme de partenariat public-privé. A cette fin, la Commune d'Yverdon-les-Bains avait octroyé à l'investisseur un droit de superficie gratuit de 1'227 m² sur son propre terrain au bord de la Thièle pour y implanter l'infrastructure requise. Depuis sa construction, l'Etat loue ce bâtiment.

Au vu des projets de développement et de l'usage à long terme de ce bâtiment, en très bon état, l'Etat de Vaud entend acquérir cet immeuble pour le prix de CHF 1'800'000.- au lieu de poursuivre la location.

2 CONTEXTE DE L'OPÉRATION

2.1 Historique

Implantée sur la Commune d'Yverdon-les-Bains, à quelque 600 mètres du débouché de la Thièle dans le lac de Neuchâtel, cette infrastructure a été réalisée par M. André Grandguillaume (père), en 1988, spécifiquement pour la Brigade du lac de la Police cantonale, en raison d'un attachement particulier du propriétaire pour les activités déployées par cette unité.

Dans un climat de parfaite collaboration, le maître de l'ouvrage, le maître d'oeuvre et les représentants de l'Etat, regroupés d'abord dans une commission de programmation puis de construction, ont tenu compte des voeux émis par les exploitants pour l'édification de ce bâtiment.

S'agissant d'une activité pérenne relevant du domaine sécuritaire, l'acquisition du bâtiment s'inscrit dans la stratégie du Conseil d'Etat consistant à privilégier une localisation dans un immeuble en propriété. Dans le cas présent, cette option est renforcée par la spécificité et l'emplacement de l'objet. Des négociations dans ce sens ont été ouvertes par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) avec M. Daniel Grandguillaume et Mme Nicole Grandguillaume, respectivement fils et fille de M. André Grandguillaume décédé depuis lors.

2.2 Utilité du bâtiment

Comme déjà mentionné, le bâtiment a été réalisé selon les besoins d'une police lacustre et du Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN). Ainsi, il comprend quelques surfaces de bureaux réservées aux tâches administratives, une cuisine, un local de repos, des douches, sanitaires et vestiaires (dont l'un est dévolu aux équipements subaquatiques), quelques petits réduits et un atelier pour travaux divers.

A l'étage, une salle de "gestion des opérations" a été créée mais, malgré sa fonctionnalité, elle doit encore être équipée d'installations techniques essentielles aux missions de la brigade. L'aménagement le plus appréciable du bâtiment réside dans les hangars à bateaux. En effet, ces emplacements sécurisés, à fleur d'eau avec une rampe d'accès, permettent d'engager rapidement et aisément les embarcations lors des interventions. Les travaux de maintenance peuvent également y être assurés, grâce à un système de palans levant les embarcations afin de les réviser et entreprendre des réparations lourdes. De plus, le fait de pouvoir garer les bateaux à sec prolonge durablement leur état (coque, moteur, instruments de navigation, etc.).

Par ailleurs, le chef de la brigade du lac dispose d'un appartement de service de quatre pièces, avec une entrée indépendante, garantissant ainsi une présence tant pour la sécurité des lieux que pour répondre à l'urgence de certains événements.

L'accès motorisé au bâtiment de la navigation est aisé, sans compter que trois places de stationnement, un hélicoptère officiel et une station de carburant de 10'000 litres, conforme aux prescriptions, sont à disposition de la brigade. Parfaitement entretenu, ce bâtiment n'exige pas de prochains gros travaux.

En résumé, ce bâtiment couvre 810 m² de surfaces de plancher, dont 570 m² de halle, bureaux et locaux pour les besoins de la police, 132 m² pour le SFFN, 108 m² pour l'appartement de fonction. Le volume total du bâtiment est de 4'595 m³ selon les normes SIA.

2.3 Adéquation aux besoins et perspectives

En l'état, le bâtiment répond aux exigences opérationnelles et de fonctionnalité, tant durant la période estivale très chargée (plaisanciers et nageurs en nombre) qu'en hiver où seul un nombre réduit de policiers reste sur le site. Durant l'hivernage, de nombreux travaux d'entretien sont effectués par les collaborateurs (infrastructures, bateaux, matériel subaquatique, etc.) appréciant d'avoir un lieu particulièrement adapté à leurs activités.

Plusieurs démarches visant à une recherche de synergies, voire d'un rapprochement intercantonal des polices du lac, ont été entreprises. Pour l'heure, aucune ne s'est concrétisée, mais les complémentarités potentielles dans ce domaine impliquent que l'examen de collaborations soit poursuivi :

- a. Base romande de plongée : des discussions sont en cours entre les cantons concernés, diverses propositions tendent vers un rapprochement des plongeurs d'intervention. Dans ce contexte, un point de ralliement fixe et adapté doit être prévu. Le bâtiment d'Yverdon-les-Bains pourrait constituer le site adéquat.
- b. Bureau de la navigation : dans l'éventualité d'une coopération avec cette entité, ce qui permettrait de disposer d'une antenne cantonale stratégique pour la gestion des activités lacustres (autorisation, contrôle, surveillance, intervention, etc.), le bâtiment serait aménagé, sans frais importants, pour répondre aux besoins particuliers.

2.4 Statut foncier

La Commune d'Yverdon-les-Bains (ci-après : la commune) possède le bien-fonds no 1173 de son cadastre, d'une surface d'environ 7,5 hectares bordant le canal de la Thièle. Sur ce terrain, la commune a cédé en 1986 un droit de superficie portant le no DDP 3890 à M. André Grandguillaume, d'une surface de 1'227 m². Par voie de succession, ses enfants Daniel et Nicole Grandguillaume sont devenus les propriétaires fonciers de ce droit de superficie. Il constitue une servitude inscrite au Registre foncier en conférant à son bénéficiaire des droits étendus de la propriété telle que définis par le Code civil suisse.

La commune n'a exigé aucune redevance annuelle de la part du superficiaire, en raison de l'intérêt public de la construction prévue. L'affectation du bâtiment a fait l'objet d'une adaptation spécifique du plan partiel d'affectation communal et permet des installations en lien avec des activités nautiques, avec autorisation d'abriter un logement pour le gardiennage.

Il est rappelé que, dans l'esprit de l'opération de construction, l'Etat devait à moyen terme devenir le propriétaire des murs. La situation financière de l'Etat des années 90 a requis une priorisation des investissements, ayant eu pour incidence le report de l'acquisition initialement prévue.

Le bâtiment "Grandguillaume" fait partie intégrante du droit de superficie mentionné. Son transfert de propriété implique la cession de ce droit par acte notarié. Le droit de superficie échoit le 22 décembre 2036. La reprise du bâtiment par la commune est prévue dans les dispositions des conditions de retour du droit. Le SIPAL entreprend actuellement les démarches pour reconduire ce droit de superficie sur une période minimum de 50 ans, soit une nouvelle échéance postérieure à 2057.

3 SOLUTION PROPOSÉE

Les facteurs déterminant cette opération sont stratégiques et financiers : d'une part, le maintien d'une mission de sécurité de l'Etat dans un bâtiment en propriété et, d'autre part, l'amortissement de la valeur du bâtiment avec une charge inférieure aux loyers exigibles.

A titre indicatif, les coûts totaux investis lors de la construction en 1986 par M. André Grandguillaume se sont élevés à CHF 2'462'000.-, études et équipements compris. Aucune dépense supplémentaire n'a été effectuée par le propriétaire. Le loyer demandé initialement à l'Etat correspondait alors bien à un juste remboursement du capital investi.

A ce jour, l'Etat supporte déjà toute la responsabilité de gestion et les frais incombant au propriétaire d'immeuble sans bénéficier du statut juridique de propriété. Depuis l'étude sous sa propre conduite jusqu'à la réalisation des aménagements, l'Etat a toujours été le seul responsable du projet de construction et de son exploitation. Le câblage universel et l'installation du central téléphonique ont été réalisés en 1997. Le transfert de propriété revient à régulariser cette situation de gestion.

La Commission cantonale immobilière a procédé à l'estimation de la valeur vénale du bâtiment dans sa séance du 13 septembre 2007 et a retenu une fourchette de 1,65 à 1,8 millions de francs.

Dans le cadre des négociations conduites par le SIPAL avec M. Daniel Grandguillaume, ainsi que sur la base de l'estimation effectuée par la Commission cantonale immobilière, il a été convenu, sous la réserve de l'acceptation du présent décret, d'acquérir le bâtiment à sa valeur actuelle pour un montant de CHF 1'800'000.-.

Ce montant d'acquisition permettra à l'Etat d'amortir la valeur du bâtiment et de couvrir les charges d'intérêt pour des coûts qui restent inférieurs à la location actuelle (cf. ch. 4).

4 MODE DE CONDUITE

L'opération d'acquisition du bâtiment est ponctuelle et consiste exclusivement à la signature d'un acte devant notaire. Aucune organisation spécifique n'est requise.

5 CONSEQUENCES

5.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Les TCA résultent de leur dernière mise-à-jour en janvier 2008 (numéro PROCOFIEV 100'006). Le montant d'achat est affecté comme suit.

Intitulé	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Total
a) Acquisition immeuble	1'800'000.-	0	0	0	1'800'000.-
a) Coût d'entretien supplémentaire	0	0	0	0	0
a) Bâtiment : dépenses nettes à charge de l'Etat	1'800'000.-	0	0	0	1'800'000.-
b) Informatique : dépenses brutes	0	0	0	0	0
b) Informatique : recettes de tiers	0	0	0	0	0
b) Informatique : dépenses nettes à charge de l'Etat	0	0	0	0	0
c) Investissement total : dépenses brutes	1'800'000.-	0	0	0	1'800'000.-
c) Investissement total : recettes de tiers	0	0	0	0	0
c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	1'800'000.-	0	0	0	1'800'000.-

5.2 Amortissement annuel

La durée d'amortissement de 25 ans est établie non seulement en fonction de la nature de l'objet, mais aussi sur la pérennité de celui-ci qui sera inclus dans le patrimoine administratif de l'Etat. Conformément aux nouvelles règles financières de l'Etat de Vaud, la valeur de revente de l'immeuble sera en tout temps égale ou supérieure à sa valeur résiduelle calculée sur le solde non encore amorti. D'ailleurs, les conditions du droit de retour incluses dans le droit de superficie assurent le rachat du bâtiment par la commune, superficiante, pour une valeur supérieure à sa valeur résiduelle, que celui-ci soit exercé de manière anticipée ou à son échéance.

La durée restante du droit de superficie sera d'au moins 50 ans.

L'amortissement de CHF 1'800'000.- représente alors CHF 72'000.-/an sur 25 ans.

5.3 Charges d'intérêt

La charge d'intérêt issue d'un taux moyen de la dette consolidée de 5 % s'élève à :

$$0,55 * 1'800'000.- * 0.05 = \text{CHF } 49'500.-/\text{an}$$

5.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

5.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Le loyer actuel repose sur un bail commercial renouvelable d'année en année, dont le calcul du montant fait intervenir la variation du taux hypothécaire en premier rang de référence de la BCV. Il est donc fluctuant. Au début du contrat, le loyer annuel était de CHF 168'240.-. En 2006, avec un taux hypothécaire favorable, il s'élevait à CHF 110'585.-. Les taux hypothécaires sont de nouveau sur une tendance haussière. A moyen ou long terme, sur une base d'un taux 1er rang de 3,75 %, c'est un loyer futur de CHF 125'000.-/an qui peut être pris en compte pour établir des projections financières, toujours selon les conditions du contrat de location actuel.

A titre indicatif, la valeur de rendement de l'immeuble déduite d'un taux de capitalisation de 6,5% serait de l'ordre de CHF 1'923'000.-, soit un prix supérieur au CHF 1'800'000.- proposé en fin de négociation par l'Etat de Vaud.

Ce sont la Police cantonale pour 83,7% et le SFFN pour 16,3% qui se répartissent les coûts de cette location. En cas d'achat, ces montants ne seront plus imputés sur ces budgets respectifs. Actuellement, toute transformation importante de l'immeuble ferait l'objet d'une révision du bail si les coûts n'étaient pas pris en charge par l'Etat.

Pour le futur, le bilan économique entre les variantes de la poursuite d'une location ou l'achat du bâtiment peut se récapituler comme suit :

	Poursuite location	Achat DDP	Observations	Différence fav. Etat
Location annuelle long terme	125'000.00/an	0.-/an		
Charges d'exploitation	22'000.00/an	22'000.00/an		
Coûts d'entretien	24'000.00/an	24'000.00/an	(1% *)	
Intérêt dette	0.-/an	49'500.00/an	(sur 25 ans)	
Amortissement 25 ans	0.-/an	72'000.00/an	(sur 25 ans)	
Total moyen terme	171'000.00/an	67'500.00/an	sur 25 ans	3'500.00/an
total long terme	171'000.00/an	46'000.00/an	après 25 ans	125'000.00/an

* sur valeur à neuf de 2,4 mios de CHF

5.6 Conséquences sur les communes

La Commune d'Yverdon-les-Bains avait fortement encouragé le canton à implanter sa Brigade du lac sur son territoire lors du choix du site. L'acquisition par l'Etat pérennise cette activité de sécurité sur la commune et permet d'offrir des services de proximité à un large bassin de population.

5.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie

La consommation d'énergie analysée en premier lieu sur la base des relevés de factures ne présente pas un ratio favorable par rapport à la norme SIA 380/1-2007 concernant les bâtiments des années 1980. La facture énergétique s'élève à quelques CHF 12'000.- /an.

En tant que futur propriétaire, l'Etat aura une marge de manoeuvre supplémentaire pour prendre des mesures adéquates de réduction de consommation d'énergie, comme par exemple des aménagements visant à réduire les volumes à tempérer des ateliers.

5.8 Programme de législation (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

5.9 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD

Le présent décret implique des charges nouvelles qui sont entièrement compensées par les économies réalisées et satisfait ainsi les conditions de l'art. 163, alinéa 2 Cst.

La charge nouvelle est constituée d'un nouvel investissement engendrant un intérêt sur la dette et un amortissement qui seront compensés par des économies de loyer. Le principe de cet investissement repose sur une meilleure maîtrise de gestion d'un bâtiment administratif spécifique en tant que propriétaire foncier et sur une diminution significative des coûts d'usage de ces locaux sur le long terme. L'exercice de la tâche publique de la brigade du lac n'imposant légalement pas à l'Etat d'être propriétaires des murs, la charge d'acquisition de l'immeuble est bien considérée comme nouvelle dans le cadre de cet EMPD.

La quotité de cette charge nouvelle découle de l'estimation de l'immeuble effectuée par la Commission cantonale immobilière. Les points qui précèdent démontrent l'intérêt économique de cette opération pour l'Etat de Vaud.

Le moment de l'opération est déterminé par les volontés réciproques des propriétaires de l'immeuble, Daniel et Nicole Grandguillaume, et le Service Immeubles, patrimoine et logistique de régulariser le statut juridique et répondre aux intérêts essentiellement techniques définis dans les points précédents.

5.10 Plan directeur cantonal (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

5.11 RPT (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

5.12 Simplifications administratives

Néant.

5.13 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Intitulé	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Total
Personnel supplémentaire (ETP)	0	0	0	0	0
Frais supplémentaires d'exploitation entretien	0	0	0	0	0
Charge d'intérêt	0	49'500.-	49'500.-	49'500.-	148'500.-
Amortissement	0	72'000.-	72'000.-	72'000.-	216'000.-
Prise en charge du service de la dette	0	0	0	0	0
Autres charges supplémentaires					+
Total augmentation des charges	0	121'500.-	121'500.-	121'500.-	364'500.-
Diminution de charges = loyer (2008 = 6 mois)	-62'500.00	-125'000.00	-125'000.00	-125'000.00	-437'500.00
Revenus supplémentaires					-
Total net	-62'500.00	-3'500.00	-3'500.00	-3'500.00	-73'000.00

6 CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret ci-après :

PROJET DE DÉCRET

accordant un crédit de CHF 1'800'000.- destiné à financer l'acquisition du bâtiment N° ECA 5000 sis sur la Commune d'Yverdon-les-Bains, propriété de Daniel et Nicole Grandguillaume, actuellement occupé par la Police cantonale, Brigade du lac, ainsi que par la Conservation de la faune

du 11 juin 2008

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Art. 1

¹ Un crédit de CHF 1'800'000.- est accordé au Conseil d'Etat pour financer l'achat du bâtiment abritant la Brigade du lac de la Police cantonale et la Conservation de la faune, inscrit au Registre foncier sous le droit de superficie no 3890 du cadastre de la Commune d'Yverdon-les-Bains, propriété de M. André Grandguillaume et Mme Nicole Grandguillaume.

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement et amorti sur une durée de 25 ans.

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera par voie d'arrêté la date d'entrée en vigueur.

Donné, etc..

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 11 juin 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean