

**RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL**  
**sur les opérations effectuées du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2013**  
**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 INTRODUCTION**

### **1.1 Préambule**

En date du 12 septembre 1994, le Grand Conseil adoptait le décret créant un fonds spécial pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR), modifié le 4 septembre 2007. Celui-ci a été créé dans le but de permettre au Conseil d'Etat une grande réactivité lorsque 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 ne s'effectue donc que lors d'acquisitions urgentes de biens-fonds destinés au développement de projets cantonaux, avec le corollaire d'un remboursement ultérieur des montants avancés. Si le projet est abandonné ou n'aboutit pas faute de crédits, le bien-fonds, s'il ne présente plus d'intérêt pour d'autres projets de l'Etat, est alors mis en vente conformément aux directives DRUIDE du Conseil d'Etat.

En cas d'affectation pour les besoins des Services de l'Etat et dès son remboursement effectué, le bien-fonds qui figure au patrimoine financier de l'Etat est alors transféré au patrimoine administratif.

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.

### **1.2 Présentation et terminologie**

Le présent rapport décrit les différentes opérations ayant nécessité des décisions du Conseil d'Etat durant les exercices 2012 et 2013, réparties selon 2 des 3 catégories ci-dessous (aucun objet n'a été remboursé durant les exercices précités) 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 relatifs au transfert immobilier, qui sont principalement les

honoraires de notaire et géomètre.

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

## 2. Ventes :

Lorsque 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 au-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 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 imputés au patrimoine administratif de l'Etat.

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, qui sont 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.

Le récapitulatif des écritures liées au compte du Fonds figure dans l'inventaire annexé qui comporte 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

Au **31 décembre 2011**, l'état des avances de fonds se montait à **CHF 30'255'211.00**

Au **31 décembre 2013**, l'état des avances de fonds se montait à **CHF 36'617'028.10**

## 2 OPERATIONS DES EXERCICES 2012 ET 2013

### 2.1 Acquisitions

#### **AVENCHES – "Vers le Cigognier" – Parcelle n° 5'818 (FAIR 202)**

Décision de la C-DIRH : 23 septembre 2012

Signature de l'acte : 11 octobre 2012

Opération comptable : 10 octobre 2012

Services concernés : Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPaL)-Section Archéologie

Opportunité :

La parcelle 5'818 est issue de la parcelle 904 - située *intra muros* de la ville romaine d'Avenches et complètement incluse dans le plan de classement protégeant les vestiges d'*Aventicum* - sur laquelle l'Etat de Vaud détenait un droit de préemption qu'il a fait valoir préalablement à la vente du solde du bien-fonds 904.

La parcelle acquise par le Fonds est un verger sous lequel est encore ensevelie une des deux dernières

parties du "sanctuaire du Cigognier" (site de la fameuse colonne d'Avenches), vaste temple construit en face du "théâtre romain du Selley" et dans lequel on a retrouvé, en 1940, le buste en or de Marc Aurèle. Cette acquisition permettra, à terme, la mise en valeur du concept tripartite "théâtre, temple et musée" préconisé dans la réalisation du futur "musée romain d'Avenches".

Le budget de la Section Archéologie du SIPaL ne présentant aucune disponibilité pour cette opération, dit Service a demandé et obtenu le recours au FAIR pour cette acquisition et s'est engagé à rembourser la totalité des montants inscrits au compte FAIR 202 lors de la présentation d'un prochain EMPD.

Montant de l'achat : CHF 6'760.00

Frais d'achat : CHF 3'227.00

Remboursement : Sera remboursé par décret à venir

Date de remboursement : Prévues pour législature 2012 -2017

**BELMONT-SUR-LAUSANNE – "Ex bretelle de la Perraudettaz" – Parcelles n<sup>os</sup> 35, 38, 41, 59 et 706 et**

**LUTRY – Parcelles n<sup>os</sup> 3'874, 3'886, 3'906, 4'424 et 4'425 (FAIR 202)**

Décision du CE : 16 mai 2012

Signature de l'acte : 24 mai 2012

Opération comptable : 14 juin 2012

Services concernés : Service des routes-OFROU – Service des communes et du logement –

Service immeubles, patrimoine et logistique – Unité des opérations foncières

Opportunité :

Sur la base des dispositions de la loi fédérale sur les routes nationales, l'Office fédéral (OFROU) doit aliéner les parcelles rattachées à la bretelle reliant la jonction de Corsy sur la Commune de Lutry au quartier de la Perraudettaz sur la Commune de Pully, dont le projet est aujourd'hui définitivement abandonné. Ces biens-fonds ont été cofinancés par la Confédération et le Canton lors de leur acquisition entre 1961 et 1970.

L'Etat de Vaud, souhaitant initier une politique active de logement abordable pour la population, s'intéresse à ces terrains stratégiquement bien situés, distants entre 200 et 300 mètres de la halte RER de la Conversion.

L'acquisition immédiate de la part fédérale de ces biens-fonds permet de répondre aux exigences de la Confédération. Le recours au FAIR permet une finalisation rapide du dossier et contribue à l'obtention de conditions financières favorables.

Par décision du 11 décembre 2013, le Conseil d'Etat a accepté le principe de vente de ces terrains à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV) en vue de réduire sa dette qui est de l'ordre de CHF 1,5 milliards et de réaliser des logements à loyer abordable.

Montant de l'achat : CHF 4'980'000.00

Frais d'achat : CHF 0.00 (transfert de propriété formalisé par convention interne OFROU-Etat de Vaud)

Remboursement : Sera remboursé par décret à venir

Date de remboursement : Prévues pour législature 2012 -2017

**PROVENCE – "Le Moulin" – Parcelles n<sup>os</sup> 315 et 317 (FAIR 227)**

Décision du CE : 11 janvier 2012

Signature de l'acte : 30 août 2012

Opération comptable : 30 juillet 2012

Services concernés : Service des assurances sociales et de l'hébergement – Service de la santé publique – Service pénitentiaire – Unité des opérations foncières

Opportunité :

Les biens-fonds 315 et 317 accueillent l'établissement médico-social "La Sylvabelle", institution spécialisée en matière de prise en charge de résidents relevant de mesures décidées par la justice. Cet EMS est supervisé et subventionné depuis de nombreuses années par le Service de la santé publique (SSP) et plus particulièrement par sa Division EMS qui avait déjà, à deux reprises, présenté une proposition au CE visant à pérenniser cet établissement. Les mesures engagées par l'Office cantonal fribourgeois des faillites lors du décès du propriétaire foncier ont précipité la décision d'achat afin d'éviter de perdre la maîtrise de ces objets ainsi que la mission qui leur est liée. Le recours au FAIR a permis d'acquérir rapidement ces biens-fonds.

Le SSP peut ainsi initier, sans précipitation, les démarches visant à trouver un gestionnaire pour ce site.

Montant de l'achat : CHF 730'000.00

Frais d'achat : CHF 7'090.00

Remboursement : Voir chapitre "Ventes"

Date de remboursement : Voir chapitre "Ventes"

**RENENS – "Rue du Terminus 1" – Parcelle n° 447 (FAIR 225)**

Décision du CE : 18 septembre 2013

Signature de l'acte : 19 septembre 2013

Opération comptable : 10 septembre 2013

Services concernés : Service de la mobilité – Unité des opérations foncières

Opportunité :

Le projet des "Axes forts de transports publics urbains (AFTPU)" correspond à la mesure 23 du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Il a pour mission de desservir les secteurs stratégiques de développement de l'agglomération afin de prendre en charge de manière efficace les déplacements générés par ces pôles privilégiés de développement.

Parmi ces axes figure la ligne de tram dont la première étape relie la gare de Renens à la place de l'Europe. Ce projet de ligne crée des emprises sur des propriétés voisines de la ligne, notamment au droit de la gare de Renens, le long de la rue du Terminus. Dans ce secteur, les projets d'agrandissement de la gare de Renens par les CFF, d'aménagements urbains et de tram en site propre provoquent d'importantes emprises nécessitant l'acquisition de parcelles entières. Il a été constaté qu'une acquisition préalable de ces biens-fonds permettrait une gestion des baux tendant à éviter des difficultés majeures avec les locataires au moment de l'expropriation.

Le crédit d'ouvrage pour la réalisation des axes forts n'étant pas encore octroyé, l'Etat de Vaud a été approché pour le financement de ces achats. Par décision du 23 juin 2010, le Conseil d'Etat a décidé d'autoriser le recours au "FAIR" afin de préfinancer des achats d'immeubles pour la future ligne de tramway dans le cadre de la 1ère étape du projet "AFTPU", ceci à concurrence d'un montant maximum de CHF 10 millions.

Montant de l'achat : CHF 1'400'000.00

Frais d'achat : CHF 6'679.80 (comptabilisés sur l'exercice 2014)

Remboursement : Sera remboursé lors de l'octroi du crédit d'ouvrage obtenu par les Transports Publics de la région lausannoise SA (TL)

Date de remboursement : Prévus en automne 2014 ou printemps 2015.

## 2.2 Ventes

### **PROVENCE – "Le Moulin" – Parcelles n<sup>os</sup>315 et 317 (FAIR 227)**

Décision du CE : 3 juillet 2013

Signature de l'acte : 12 décembre 2013

Opération comptable : 20 décembre 2013

Services concernés : Service des assurances sociales et de l'hébergement – Service de la santé publique – Service pénitentiaire – Unité des opérations foncières

Opportunité :

Préambule, voir chapitre acquisition des parcelles ci-dessus.

Les démarches du SSP ont débouché sur le choix de la Fondation de la Plaine à Yverdon-les-Bains pour la reprise du site. Cette Fondation bénéficie d'une garantie et prise en charge de la dette. Les trois services concernés ont donné leur accord pour cette vente permettant d'assurer la pérennité de l'EMS "La Sylvabelle" pour garantir, ces prochaines années, la disponibilité d'accueil de cette institution, maintenir, développer et professionnaliser davantage l'expertise de la direction et de l'équipe en matière de prise en charge de la population spécifique de ses résidents.

Montant de la vente : CHF 737'090.00

Montant crédité (FAIR) : CHF 737'090.00

Etat FAIR : Bouclé

## 3 CONCLUSIONS

Durant les exercices comptables des années 2012 et 2013, la part engagée du FAIR a augmenté de plus de

CHF 6'000'000.00.

**Les fonds engagés représentent à la fin de la période environ 46 % du crédit global.**

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.

## 4 ADOPTION

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 achats et des ventes exécutés 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<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2013.

<b>1. TERRAINS DE RESERVE</b>		
<b>No FAIR</b>	<b>Nom de l'affaire</b>	<b>Solde</b>
5	Bettens-P. 555-Boussens-P. 742 et 813-Etagnières-P. 1048, 1049, 1054, 1056, 1088, 1092, 1093 et 1101-Evitement	985'796.30
14	Ormont-Dessous-"Les Mosses"-Parcelle 1493-Zone protection	21'200.00
25	Puidoux-"Ploctaz"-Parcelle 1627-"Chapottanaz"-Parcelle 1681-Domaine viticole	404'700.55
92	Yverdon-les-Bains-"PST Y Parc"-Parcelles 3016, 5302 et 5303-Copropriété	163'662.55
99	Ropraz-"Animalerie du CHUV"-Parcelles 38 et 39	78'477.85
121	Yverdon-les-Bains-"Champittet"-P. 1835,1836,1840 et 3302-HEIG-Valegres-sous-Rances-"Landremet"-P. 414	686'532.15
178	La Tour-de-Peilz-"Le Vallon"-Parcelle 1757	3'416'955.35
184	Cheseaux-Noréaz-"L'Evangile"-Parcelle 11-CESSNOV	950'000.00
187	Chavannes-Renens-"Côtes de la Bourdonnette"-P. 342 et 382-Renens-P. 1320	13'282'248.20
301	Coppet-"RoiB"-Parcelle 322-Evitement	131'490.00
303	Vinzel-"Rc30c"-P. 123 et Luins-P. 303-Correction Vinzel-Bursins	107'030.65
305	Romanel-sur-Morges-"Rc77c"-Parcelle 177-Evitement	88'150.00
<b>TOTAL TERRAINS DE RESERVE</b>		<b>20'316'243.60</b>
<b>2. AFFAIRES A REMBOURSER</b>		
<b>No FAIR</b>	<b>Nom de l'affaire</b>	<b>Solde</b>
10	Chamblon-"Les Râgiez"-Parcelle 40-Caserne	2'990.00
104	Le Mont-sur-Lausanne-"Rc501c et CB II-III-IV"-P. 1, 11, 12, 13, 185, 391, 566, 879, 911, 934, 1167 et --SAF	4'784'146.80
108	Pully-"Gymnase de Chamblandes"-Parcelle 822-Extension du parc	1'306'496.00
171	Lucens-"La Maladeire"-Parcelle 915	128'024.00
192	Yverdon-"Grande Prairie"-P. 5051-Centre entretien SESA-Secteur 4	200'000.00
201	Bex-"Clos Monney"-P. 2311-Ollon-"Vers la Gare"-P. 405-Roche-"Pécoudet"-P. 270-Corsier-sur-Vevey-"Rte de Châtillon"-P. 1187-Jongny-"Châtillon"-P. 419 et 420-Montreux-"La Cau"-P. 8769	700.00
202	<b>Avenches</b> -"Rte du Moulin 3"-P. 759-Amenag. themes-"Vers le Cigognier"-P. <b>5818</b> -Sanctuaire Cigognier	422'922.80
204	Lausanne-Epalinges-"Croisettes"-P. 7311 et 20573-Mise en valeur-Pôle develop. Economique	-31'812.70
208	Denges-P. 135, 249, 274 et 275-"Ex Canal transhelvétique"	16'200.00
224	Epalinges-"Ch. des Boveresses 155"-DDP 99-Ex ISREC-Remboursé	-25.30
225	<b>Renens</b> -"AFTPU"-Parcelles 425, 446 et <b>447</b>	3'637'793.40
226	<b>Belmont-sur-Lausanne</b> -"Ex bretelle de la Perraudettaz"-P. <b>35, 38, 41, 59, 706</b> et <b>Lutry</b> -P. <b>3874, 3886, 3906, 4424, 4425</b>	4'980'000.00
227	<b>Provence</b> -"Le Moulin"-P. <b>315 et 317</b> -EMS Sylvabelle SA- <b>Bouclé</b>	0.00
307	Prilly-"Rc401b"-P. 163, 164 et 195-Correction"Fleur de Lys"	134'506.90
317	Ormont-Dessous-"Aux Frasses"-P. 818 et 834-Glisement des Frasses	102'480.00
319	Chardonne-"Es Salances"-Parcelle 4213-St-Saphorin (Lavaux)-"Les Faverges"-Parcelle 178	24'143.65
321	Vufflens-la-Ville-"Rc177"-P. 144,149,157,179,182,194,197,238,243,246,344 et 626-Gollion-P. 301-Penthaz-P. 315	539'223.00
<b>TOTAL AFFAIRES A REMBOURSER</b>		<b>16'247'788.55</b>
<b>3. DIVERS COMPTES</b>		
<b>No FAIR</b>	<b>Nom de l'affaire</b>	<b>Solde</b>
207	Expropriations matérielles diverses-(ex FAIR 996)-Avance de frais	-2'766.00
996	Loyers perçus pour d'autres fonds	0.00
997	Opérations transitoires	0.00
998	Expertises et frais divers	55'761.95
<b>TOTAL DIVERS COMPTES</b>		<b>52'995.95</b>
<b>TABLEAU RECAPITULATIF DES TOTAUX</b>		
		<b>Solde</b>
<b>1. TERRAINS DE RESERVE</b>		<b>20'316'243.60</b>
<b>2. AFFAIRES A REMBOURSER</b>		<b>16'247'788.55</b>
<b>3. DIVERS COMPTES</b>		<b>52'995.95</b>
<b>SOLDE DU COMPTE FAIR 616.1024 au 31 décembre 2013</b>		<b>36'617'028.10</b>

Inventaire au 31 décembre 2013

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 30 avril 2014.

Le président :

*P.-Y. Maillard*

Le chancelier :

*V. Grandjean*

**DÉCRET**  
**créant un fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve**  
**(DF-ADI)**

172.773

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.**

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> 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**

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

**Art. 4**<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.-.

**Art. 5**<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat autorise, sur un préavis du Département en charge des opérations immobilières<sup>A</sup>, 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**

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

Entrée en vigueur : 22.11.1994.



**DÉCRET**

172.773

**modifiant celui du 12 septembre 1994 créant un fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve**

du 4 septembre 2007

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

*décète*

**Article premier**

<sup>1</sup> Le décret du 12 septembre 1994 créant un fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve est modifié comme il suit :

**Art. 4**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.-.

**Art. 5**

<sup>1</sup> 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. 2**

<sup>1</sup> Le présent décret annule et remplace le décret du 16 décembre 1998 modifiant celui du 12 septembre 1994 créant un fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve.

**Art. 3**

<sup>1</sup> 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.

Entrée en vigueur : 01.11.2007