

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 1'700'000.- destiné à cofinancer, conjointement avec le Canton de Fribourg pour une part égale, l'acquisition de la parcelle n° 4'949 du cadastre de la Commune de Payerne, d'une surface totale de 10'507 m², propriété de la Commune de Payerne, en vue d'une extension future du Gymnase intercantonal de la Broye

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 Objet de l'EMPD

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à acquérir, conjointement avec le Canton de Fribourg pour une part égale, le bien-fonds jouxtant le Gymnase intercantonal de la Broye (GYB) à Payerne afin de permettre une extension future dudit gymnase, ceci en regard de la croissance des effectifs du gymnase intercantonal de la Broye (voir rapport "Estimation de l'évolution future du nombre d'élèves au Gymnase intercantonal de la Broye de 2013 à 2025" – A.-Ch. Wanders, février 2013). Le Canton de Fribourg a d'ores et déjà réservé au travers de son budget d'investissement le montant nécessaire à sa part d'acquisition.

La Commune de Payerne est propriétaire de la parcelle n° 4'949 du cadastre de ladite Commune, d'une surface totale de 10'507 m², située directement à l'ouest du GYB. Ce terrain légalisé est le seul du même site qui permette, à terme, une extension de l'établissement. Les terrains à l'est du gymnase sont voués à l'agriculture sur le long terme en raison de la proximité du Centre d'aérologie de la Confédération suisse qui effectue des mesures scientifiques sensibles.

La Commune de Payerne a pris en considération les besoins de l'Etat pour la vente de son terrain, en souhaitant que celui-ci soit développé dès que possible.

Conformément à l'article 10, lettre a) de la loi sur les finances (LFin) du 20 septembre 2005, le Grand Conseil est compétent pour décider de l'acquisition et de l'aliénation d'éléments du patrimoine financier et administratif dont la valeur est supérieure à un million de francs.

Le vendeur et les acquéreurs se sont accordés pour réaliser la transaction dans les meilleurs délais.

1.2 Historique et contexte

Le bien-fonds n° 4'949 est issu d'un remaniement parcellaire à l'amiable réalisé dans le but de la construction du Gymnase intercantonal de la Broye. Simultanément, un nouveau plan d'affectation a été constitué sur ce site et colloquait 8'028 m² de cette parcelle dans une zone constructible à option et 2'479 m² dans un couloir paysager, soit un total de 10'507 m². La zone à option prévoyait la convertibilité en zone d'habitation de moyenne densité ou zone d'utilité publique selon les projets futurs.

Le manque de terrains constructibles sur le bourg de Payerne engendre globalement une forte demande

sur ce territoire. De ces faits, la Commune ne veut pas immobiliser ses propres terrains et envisageait de céder son bien-fonds pour la réalisation de logements. Ce terrain revêt cependant un aspect stratégique pour le GYB.

Inauguré en 2005 et dimensionné pour accueillir environ 850 élèves, le Gymnase en accueillait déjà 852 au terme de la première rentrée complète. Des chiffres qui ont passé à 900 en 2009 et plus de 1000 au 1^{er} semestre 2012. Au vu de l'augmentation actuelle des effectifs, l'établissement souhaite conserver une possibilité d'extension pour ses besoins futurs. Afin d'évaluer au mieux les besoins pour les dix prochaines années, une grande enquête démographique a été effectuée, dont le résultat figure en annexe, sous documentation complémentaire.

De manière plus générale, l'accroissement des besoins dans les domaines de l'enseignement postobligatoire et la centralité régionale de cet établissement du Nord vaudois consolident la stratégie foncière d'achat de ce bien-fonds par les collectivités publiques en charge des programmes de développement.

La parcelle n° 4'949 sera acquise conjointement et à parts égales par les Cantons de Fribourg et Vaud. En cas d'extension du gymnase, de manière analogue au statut foncier actuel qui prévaut pour le bâtiment déjà construit, ce sera une servitude de superficie qui sera octroyée à titre gratuit au GYB, les aspects de gestion étant traités par des conventions intercantionales ad hoc.

1.3 Bases légales

L'article 10 de la loi du 17 septembre 1985 sur l'enseignement secondaire supérieur (LESS, RSV412.11) prévoit que les élèves porteurs du certificat d'études de la voie secondaire de baccalauréat sont admissibles en première année des écoles de maturité de nos gymnases. De même, l'article 15 de la loi précitée précise que les élèves porteurs du certificat d'études de la voie secondaire de baccalauréat sont admissibles en première année des écoles de culture générale et de commerce, les élèves porteurs du certificat de la voie secondaire générale sont quant à eux admissibles en première année pour autant qu'ils remplissent les conditions particulières fixées par le règlement. Les gymnases sont tenus d'accueillir tous les élèves qui remplissent les conditions précitées. Il n'y a jamais eu, dans notre canton, de numerus clausus ou de concours à l'admission. On rappellera en outre que la proportion des jeunes vaudois qui obtiennent la maturité gymnasiale se situe dans la moyenne des cantons romands. Concernant la formation professionnelle, les candidats à la maturité professionnelle qui remplissent les conditions d'admission du règlement d'application de la loi du 9 juin 2009 sur la formation professionnelle (RLVLFPr, RSV 413.01.1) ont droit à suivre les cours de maturité professionnelle, au même titre que les gymnasiennes et gymnasiens. Le taux de maturités professionnelles dans le Canton de Vaud étant un des plus bas de Suisse, l'évolution des HES a une incidence directe sur le taux de maturités professionnelles qui va augmenter.

La parcelle, d'une superficie de 10'507 m², permettra d'accueillir les infrastructures nécessaires à l'augmentation estimée du nombre d'élèves, soit plus de 400 à l'horizon 2015. En plus des salles de classes, les infrastructures annexes nécessaires au fonctionnement de l'extension y trouvent leur place.

2 MODE DE CONDUITE DU PROJET

2.1 Procédure et conditions de vente

Une estimation du bien-fonds a été effectuée par la Commission cantonale immobilière (CCI) le 14 mars 2012, pour l'entier du bien-fonds de 10'507 m².

Les négociations avec la Commune de Payerne ont été conduites par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPaL), en coordination avec la Direction générale de l'enseignement postobligatoire (DGEP), l'Unité des opérations foncières (SG-DIRH-UOF) et les services concernés de l'Etat de

Fribourg.

Un accord est intervenu pour le montant d'acquisition de CHF 3'362'240.-, soit un prix moyen de CHF 320.-/m² toutes zones d'affectation confondues. Cette valeur est compatible avec l'expertise de la CCI. La quote-part financière pour l'Etat de Vaud de 50% s'élève ainsi à CHF 1'681'120.-.

Le montant du crédit demandé, soit CHF 1'700'000.-, inclut les frais divers pour l'acquisition, dont notamment les honoraires de notaire.

2.2 Conditions particulières de la vente

Il est rappelé que le bien-fonds est colloqué dans une zone d'affectation à options "utilité publique / habitations". Le choix de l'option résulte d'une procédure administrative exclusivement communale.

D'une part, la Commune de Payerne a reçu de nombreuses offres pour réaliser des logements sur son terrain. Le territoire communal présente un déficit de terrains constructibles par rapport à la forte demande du marché. Sur un plan économique et territorial, la Commune est encline à s'orienter sur la vente de son bien-fonds (ou cession en droit de superficie) à des tiers.

D'autre part, l'intérêt de la pérennisation du Gymnase, ou autres filières de formation, sur le long terme, découle de stratégies et politiques publiques cantonales.

Dans la balance des intérêts des trois collectivités publiques concernées, la Commune de Payerne peut concevoir une vente directe aux Cantons de Fribourg et Vaud, mais exige des garanties sur l'usage et la temporalité de réalisation de l'agrandissement du Gymnase intercantonal de la Broye. Elle veut éviter une immobilisation sur le long terme de son terrain alors que la pression immobilière restera vraisemblablement forte sur les court et moyen termes.

Les conditions particulières de la vente ont ainsi été négociées comme suit :

1. Inscription au Registre foncier d'un droit de réméré en faveur de la Commune de Payerne, pour une durée de 25 ans, si non-réalisation de l'une des conditions suivantes :
 - a) Maintien de l'affectation pour l'enseignement ou la formation.
 - b) Démarche significative entreprise par les Cantons en vue de construire sur ce bien-fonds, ceci avant le 1^{er} janvier 2026.

2. Inscription au Registre foncier d'un droit de préemption qualifié, en faveur de la Commune de Payerne, pour une durée de 20 ans. Le prix reposera sur l'actuel montant d'acquisition augmenté des impenses et frais d'achat, sans indexation.

Les Cantons - nouveaux propriétaires - devront ainsi démontrer leur volonté de concrétiser la construction sur le bien-fonds dans un délai de douze ans. A défaut, il subsiste un risque qu'à cette échéance, la Commune ne tienne plus en compte des intérêts cantonaux et reprenne à prix coûtant le bien-fonds cédé.

3 CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Ce projet est référencé dans l'outil comptable SAP, sous le DDI no 300305 Acqu. parcelle 4949 Payerne cofinancé avec FR.

En milliers de francs

Intitulé	Année 2014	Année 2015	Année 2016	Année 2017	Total
a) Acquisitions immobilières : dépenses brutes	1700	0	0	0	1700
a) Transformations immobilières: recettes de tiers	0	0	0	0	0
a) Acquisitions immobilières : dépenses nettes à charge de l'Etat	1700	0	0	0	1700
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	1700	0	0	0	1700
c) Investissement total : recettes de tiers	0	0	0	0	0
c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	1700	0			1700

L'objet ne figure pas au budget d'investissement 2014 et plan 2015-2018. Il sera introduit dans le cadre de la dernière mise à jour des TCA 2014.

2014 CHF 1'700'000.-

3.2 Amortissement annuel

L'investissement consacré de CHF 1'700'000.-, sera amorti en 25 ans (1'700'000/25), ce qui correspond à CHF 68'000.- par an, dès 2016.

3.3 Charges d'intérêt

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 5% ((CHF 1'700'000x5x0.55)/100), se monte à CHF 46'750.- arrondis à CHF 46'800.-, dès 2015.

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Néant.

3.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

Néant.

3.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

3.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA

Néant.

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

Conformément à l'article 163, alinéa 2 de la Constitution cantonale (Cst-VD) et aux articles 6 et suivants de la loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFin), le Conseil d'Etat, lorsqu'il présente un projet de décret entraînant des charges nouvelles, est tenu de proposer des mesures compensatoires ou fiscales simultanées d'un montant correspondant. Les charges nouvelles sont définies par opposition aux charges dites "liées", soustraites à l'obligation citée. Une charge est liée lorsqu'elle est imposée par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique, de sorte que l'autorité de décision n'a aucune marge de manœuvre quant à son principe, à son ampleur et au moment où elle doit être engagée.

L'acquisition de la parcelle s'impose au regard du développement nécessaire des gymnases dû à l'augmentation de la population (cf. supra chap. 1.2).

La dépense définie par le présent projet est dès lors indispensable à l'Etat pour lui permettre de poursuivre l'exercice de sa mission publique, dans le cadre fixé en particulier dans les diverses bases légales et réglementaires mentionnées au chapitre 1.3, et doit donc être considérée comme une charge liée.

3.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

3.12 Incidences informatiques

Néant.

3.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

3.14 Simplifications administratives

Néant.

3.15 Protection des données

Néant.

3.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de francs

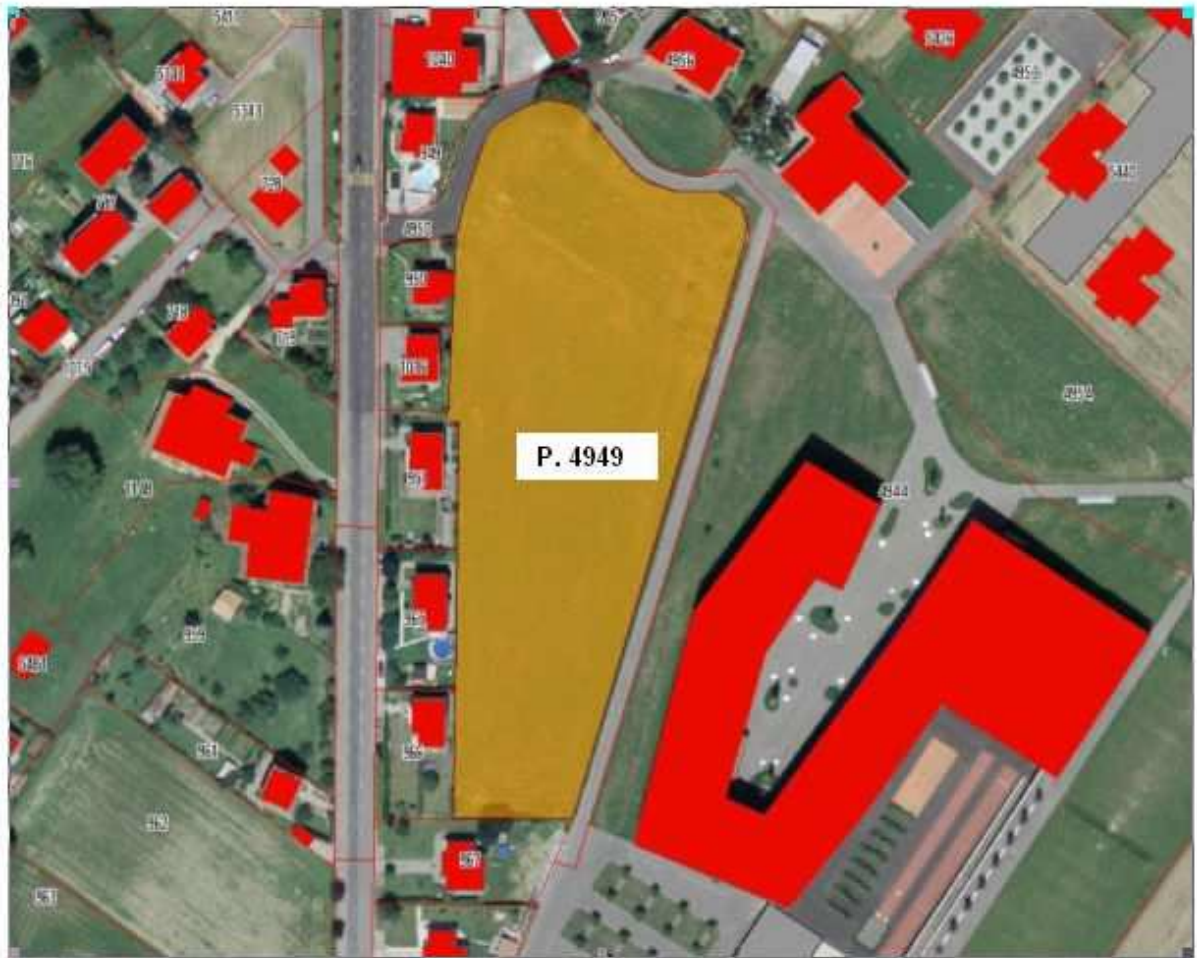
Intitulé	Année 2014	Année 2015	Année 2016	Année 2017	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation					
Charge d'intérêt		46.8	46.8	46.8	140.4
Amortissement		0	68	68	136
Prise en charge du service de la dette					
Autres charges supplémentaires					
Total augmentation des charges	0	46.8	114.8	114.8	276.4
Diminution de charges					
Revenus supplémentaires					-
Revenus extraordinaires des préfinancements					
Total net	0	46.8	114.8	114.8	276.4

4 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:

ANNEXE

-> Plan de situation



PROJET DE DÉCRET

accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 1'700'000.- destiné à cofinancer, conjointement avec le Canton de Fribourg pour une part égale, l'acquisition de la parcelle no 4'949 du cadastre de la Commune de Payerne, d'une surface totale de 10'507 m², propriété de la Commune de Payerne

du 29 octobre 2014

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Art. 1

¹ Un crédit d'investissement de CHF 1'700'000.- est accordé au Conseil d'Etat pour cofinancer, conjointement avec le Canton de Fribourg pour une part égale, l'acquisition du bien-fonds no 4'949 du cadastre de la Commune de Payerne, d'une superficie totale de 10'507 m², propriété de la Commune de Payerne.

Art. 2

¹ Le montant de CHF 1'700'000.- sera prélevé sur le compte *Dépenses d'investissement*. Il sera amorti en 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 2, lettre b) de la Constitution cantonale.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 29 octobre 2014.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean