

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 5'350'000.- pour l'acquisition d'une parcelle d'environ 28'000 m² à Romanel-sur-Lausanne, et l'autorisant à accorder sous conditions à la Commune de Lausanne un droit d'emption sur une fraction d'environ 8'100 m² du bien-fonds n° 2'568 de Lausanne.

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 Objet de l'EMPD

D'une part, le projet "Métamorphose" mené par la Ville de Lausanne englobe les infrastructures actuelles du Service des automobiles et de la navigation (SAN), sis à l'avenue du Grey 110 et 112, au sud de l'aérodrome de la Blécherette, sur le bien-fonds n° 2'568 du cadastre de la Commune de Lausanne. Le lauréat du projet de concours prévoit une forte densification de ce secteur, essentiellement pour un usage tertiaire et d'habitation, correspondant à une nouvelle "porte d'entrée urbaine".

D'autre part, l'accroissement prévisible des contrôles techniques des véhicules et le renouvellement des équipements des ateliers-garages contribuent également à une délocalisation à court ou moyen terme du site actuel.

C'est finalement la parcelle n° 222 du cadastre de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, située sur le secteur de la Sauge, qui est identifiée comme le site de développement d'intérêt cantonal le plus adéquat, ceci en fonction de sa topographie et de son accès direct aux infrastructures routières de la ceinture lausannoise.

Le bien-fonds no 222 est actuellement colloqué en zone agricole. Dans le cadre d'une politique des pôles de développement, des études et réflexions ont été initiées sur la bande de terrain bordant le nord de l'autoroute, depuis la route de Neuchâtel jusqu'à la route d'Yverdon, qui sera relié à terme par une route cantonale importante, dite barreau de la Sauge. Les terrains destinés aux locaux du SAN seront inclus dans un plan d'affectation cantonal (PAC).

La Commune de Lausanne est le propriétaire foncier de ce bien-fonds. Elle est disposée à le vendre afin de réinvestir le produit de la vente sur le parc immobilier de son propre territoire communal. Dès lors, l'accord de vente de la Commune de Lausanne est conditionné d'une cession ultérieure par l'Etat de Vaud de la fraction Est de la parcelle du SAN afin de compléter son patrimoine foncier qui comprend déjà tous les terrains situés entre le stade de la Pontaise et l'aérodrome de la Blécherette. Elle souhaite garantir cette opération foncière ultérieure par l'inscription d'un droit d'emption au registre foncier.

Le présent EMPD a pour objectif d'autoriser le Conseil d'Etat à acquérir les surfaces nécessaires sur le bien-fonds 222 de Romanel-sur-Lausanne et de fixer les conditions minimales de cession ultérieure à

la Commune de Lausanne d'une fraction de la parcelle no 2'568 de Lausanne, site actuel du SAN.

1.2 Historique et contexte général

Les activités du SAN ne sont aujourd'hui plus en adéquation avec le site qu'il occupe. En effet, les surfaces nécessaires au fonctionnement du dit Service se trouvent, aujourd'hui, dans un écrin urbain. Elles ne permettent pas de poursuivre la politique de densification urbaine préconisée par le Plan Directeur Cantonal (PDCn). Le trafic sur le carrefour de la Blécherette est aujourd'hui très dense et pose des difficultés d'accès au SAN pour les nombreux usagers du site. Un site de substitution s'avère nécessaire à court ou moyen terme.

Durant ces six dernières années, des recherches de terrains affectés en zone industrielle ou artisanale, voire en zone intermédiaire, ont fait l'objet de prospection continue par le SIPaL. En dernier lieu, faute de terrains légalisés disponibles à la vente ou compatibles avec les exigences techniques du SAN, ce sont des terrains agricoles de la couronne lausannoise qui ont fait l'objet d'études d'implantation.

La parcelle n° 222 de Romanel-sur-Lausanne, retenue après élimination d'autres variantes, sera contiguë à la future sortie d'autoroute envisagée par l'éclatement de la jonction de la Blécherette. Elle répond aux besoins relatifs à la superficie, à la localisation et à la proximité du Service des automobiles. Cette parcelle, propriété de la Ville de Lausanne, est actuellement exploitée par un agriculteur.

1.2.1 Temporalité des opérations

Par rapport aux enjeux cantonaux sur le futur site du SAN et aux enjeux communaux du développement de la partie nord de Métamorphose, il est important de connaître rapidement les positions politiques des deux collectivités publiques afin de coordonner les projets qui suivront.

Les procédures d'approbation du Conseil communal et du Grand conseil seront donc entreprises en parallèle. De manière également conjointe, un dossier préliminaire du PAC sera constitué afin que l'office fédéral du développement territorial (ARE en allemand) préavise favorablement la nouvelle affectation du SAN. C'est bien sur la base de ces trois conditions remplies qu'une promesse d'acquisition pourrait être signée par l'Etat et la Commune, réservée uniquement de l'entrée en force du PAC.

La Municipalité de Lausanne s'est engagée à déposer un préavis auprès de son Conseil communal de manière synchronisée avec la présente procédure d'EMPD.

L'Office fédéral des routes (OFROU) devra toutefois finaliser la géométrie de la bretelle de raccordement à l'autoroute afin de définir ultérieurement les limites de constructions futures aux abords des routes cantonales.

1.2.2 Particularités liées à l'opération d'acquisition par l'Etat

L'opération d'acquisition du bien-fonds n° 222 de Romanel-sur-Lausanne est une opportunité pour l'Etat de Vaud. Elle permet une réserve stratégique pour le futur dans un périmètre d'agglomération soumis à de constantes pressions territoriales.

La Commune de Lausanne n'envisageait une cession directe de son terrain que sur la base d'une valeur découlant d'une zone d'affectation d'utilité publique, compte tenu que le Canton dispose d'une certaine maîtrise par la mise en œuvre d'un PAC. Dans ce contexte, l'aboutissement de la procédure ne peut pas être garanti. En effet, la démarche de légalisation du terrain est au stade du plan directeur localisé (PDL), et l'horizon de temps nécessaire à cette légalisation n'est pas déterminable, même avec une justification axée sur des infrastructures d'intérêt public.

L'application des nouvelles dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) engendre cependant une inconnue supplémentaire. En principe, l'affectation de la surface agricole concernée

implique le dézonage d'un terrain actuellement constructible situé dans le canton, en surface égale, afin d'effectuer la compensation légale.

La situation et le coût du terrain de compensation ne peut pas être connu à ce jour. Le mécanisme de compensation doit être inclus dans une base légale cantonale, aujourd'hui en cours d'étude. Le Canton entend cependant faire valoir des dérogations de non compensation immédiate auprès de l'ARE. Un dossier présentant les éléments clés nécessaires à l'opération de légalisation a été présenté à l'ARE en juin 2015.

Dès le préavis de l'ARE obtenu, la signature d'une promesse d'acquisition pourra être signée, conditionnée uniquement de l'aboutissement de la procédure de légalisation du PAC. Dans le cas le plus favorable, ce préavis pourrait survenir durant le processus de consultation et d'approbation du présent EMPD. L'acquisition ferme du terrain, ou transfert de propriété, pourrait ainsi avoir lieu en 2019.

Les procédures de légalisation de la parcelle impliquent donc qu'un délai de plus de trois ans pourrait s'écouler entre l'octroi du présent crédit d'investissement et le transfert de propriété. Cette situation nécessite une dérogation à l'art. 37 al.1 LFin qui stipule qu'un crédit octroyé est périmé si aucune dépense n'a été engagée dans les trois ans à compter de l'entrée en vigueur du décret. En outre le solde non utilisé d'un crédit se périmé lui-même dans les dix-huit mois à compter de la dernière dépense engagée (al. 2).

1.2.3 Particularités liées à l'opération d'emption

La parcelle n° 2'568 du cadastre de la Commune de Lausanne, site actuel du SAN, est intégrée à un PDL qui définit les grandes lignes du projet "Métamorphose". L'affectation de cette région lausannoise sera réalisée par étapes successives.

Dès lors, l'acquisition par la Commune de Lausanne d'une fraction de cette parcelle présente un intérêt pour la maîtrise du développement, en termes de procédures d'attribution aux investisseurs et de programmes de logements notamment.

L'acquisition des surfaces concernées aura lieu lors de l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) qui affectera le bien-fonds du SAN, avec ses droits à bâtir connus. Il n'est pas opportun d'effectuer le transfert à court terme au vu du maintien des ateliers du SAN sur une certaine durée et au vu des inconnues importantes sur le potentiel constructible du bien-fonds.

Afin de garantir à terme la cession du bien-fonds à la Commune de Lausanne, un droit d'emption sera inscrit au Registre foncier en faveur de la dite Commune.

Le contrat d'emption en faveur de la commune de Lausanne sera conditionné au transfert effectif des activités du SAN sur le site de Romanel-sur-Lausanne.

2 SOLUTION PROPOSEE

2.1 Contexte foncier

2.1.1 Romanel-sur-Lausanne – Fraction de parcelle n° 222

Le bien-fonds 222 est situé dans le secteur de la Sauge, il est bordé au Sud par l'autoroute A1, à l'Est par la route cantonale RC 448a reliant la Blécherette à Romanel-sur-Lausanne, au Nord par le chemin de la Sauge. La parcelle est pratiquement plane, elle accueille un petit massif boisé et est constituée de bons terrains agricoles.

Actuellement le bien-fonds est colloqué en zone agricole selon le Plan général d'affectation entré en vigueur le 5 février 1986. Dans le cadre du développement du secteur de la Sauge, la fraction de terrain intéressante pour la relocalisation du SAN, d'environ 28'000 m², devrait être colloquée en zone d'intérêt public. Un plan d'affectation cantonal (PAC) est envisagé sur ce secteur puisqu'il concerne

essentiellement une politique publique pour les besoins du canton.

La limite Ouest de la fraction de terrain à détacher du bien-fonds n° 222 est définie en fonction des besoins du SAN. En effet, la surface bâtie au sol projetée est estimée à 4'000 m² et la surface technique (places d'attente et de stationnement, pistes d'essai, aires de dégagement) à 21'000 m² selon les études d'implantation pour la faisabilité du projet. Une réserve de 3'000 m² est prise en compte pour aboutir sur un total d'environ 28'000 m² de terrain.

2.1.2 Lausanne – Emption sur fraction de parcelle n° 2'568

Le complexe du SAN est situé à l'extrémité Nord du quartier des Plaines-du-Loup, à la limite sud-ouest de l'aérodrome de la Blécherette. La parcelle est délimitée par l'avenue du Grey au Nord et à l'Ouest, la route des Plaines-du-Loup à l'Est et une zone de loisirs et de verdure de la Ville de Lausanne au Sud.

La parcelle est actuellement située en zone d'utilité publique selon le plan général d'affectation et son règlement du 26 juin 2006.

Actuellement, deux constructions occupent le bien-fonds, un bâtiment administratif et une halle d'expertise. Le projet "Métamorphose" prévoit la construction d'un bâtiment emblématique comme porte d'entrée urbaine, à l'emplacement de la halle d'expertise actuelle, soit sur la partie Est du bien-fonds. Dans les hypothèses de délocalisation du SAN, l'Etat de Vaud souhaite conserver son titre de propriété sur la partie Ouest du site, afin d'y maintenir le bâtiment abritant les bureaux et salles de théorie, et de développer sur le moyen terme un pôle administratif en utilisant le potentiel du site après la révision du PPA.

La répartition prévoit la création de deux parcelles de respectivement 6'100 m² et 8'100 m². C'est cette dernière surface qui ferait l'objet d'une emption.

L'emption sera inscrite sur le bien-fonds de la Blécherette pour une durée de 10 ans au Registre foncier dès le transfert de propriété du bien-fonds de Romanel. A cette échéance, si le PPA relatif au projet " Métamorphose " n'est pas légalisé, une reconduction du droit d'emption sera établie pour une même durée.

3 MODE DE CONDUITE DU PROJET

3.1 Procédure et conditions de vente

3.1.1 Romanel-sur-Lausanne – Fraction de parcelle n° 222

Dans sa séance du 23 juin 2014, la Commission cantonale immobilière a déterminé la valeur du terrain dans une fourchette comprise entre CHF 190.-/m² et CHF 215.-/m². Ces montants ne tiennent pas compte de la compensation des surfaces d'assolement (SDA) ni de la taxe d'équipements communautaires, dont les modalités de compensation ou de valorisation sont encore incertaines.

La Commission immobilière de Lausanne a déterminé sa propre estimation et rejoint les conclusions de la CCI, compte tenu d'un abattement important des prix actuels du marché en prenant pleinement en compte la nature spécifique de l'affectation en utilité publique.

D'entente entre parties, au vu du contexte de l'opération, c'est la valeur inférieure de la fourchette de prix qui a été retenue, soit un montant de CHF 5'320'000.- pour les 28'000 m² de terrain à détacher du bien-fonds n° 222.

Les divers frais liés à l'acquisition du terrain du SAN sont estimés à un maximum de CHF 30'000.- qui sont ajoutés au montant de la transaction de CHF 5'320'000.-, pour obtenir une dépense d'investissement total de CHF 5'350'000.-.

3.1.2 Lausanne – Emption sur fraction de parcelle n° 2'568

La Commission cantonale immobilière a déterminé une incidence foncière pour l'inscription d'un droit d'emption, soit une valeur de CHF 800.-/m² de surface nette ou locative. Le montant conventionnel du droit d'emption porte cependant sur un prix de CHF 640.-/m² de surface brute de plancher utile (SBPU), telle que définie à l'art. 17 du plan général d'affectation de la ville de Lausanne, avec la prise en compte d'un coefficient de 0,8. Ainsi, une éventuelle mauvaise optimisation de l'usage des surfaces n'aurait pas d'incidence sur la valeur du terrain.

Les négociations menées avec la Ville de Lausanne définissent le cadre des opérations comme suit:

- Dans le cadre de la fourchette basse des options proposées pour l'aménagement de cette parcelle, la SBPU représenterait une surface de 41'000 m²
- Un standard de construction équivalent au label Minergie P Eco.
- Un loyer cible de CHF 280.-/ m² de surface nette pour les logements subventionnés (avant subvention) et contrôlés.
- La taxe d'équipement, les coûts de démolition des bâtiments et l'éventuel assainissement du sol incombent au vendeur.

Le prix de vente minimum décrit précédemment repose sur un terrain équipé. Les taxes communales d'équipements (générale et communautaire) et les coûts de démolition et d'assainissement du sol seront reportés sur le vendeur, soit l'Etat de Vaud. Dans la mesure du possible, ils seront portés en déduction du prix de vente de la parcelle.

Le projet Métamorphose prévoit la réalisation de logements et de surfaces administratives et commerciales sur le bien-fonds. Une répartition paritaire entre logements subventionnés, contrôlés et libres est prévue ; celle-ci va cependant varier dans le temps en fonction des demandes de marché.

L'incidence foncière de CHF 640.-/m² SBPU à percevoir par l'Etat de Vaud est applicable aux logements contrôlés et subventionnés. Elle sera indexée à l'IPC dès le transfert de propriété.

L'incidence foncière des logements libres et des surfaces administratives et commerciales sera déterminée directement par le marché dans le cadre des appels d'offres publics. Le montant déterminé ci-dessus pour les logements contrôlés et subventionnés servira alors de seuil minimum. En dessus de ce seuil, la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud prendront chacun pour moitié la différence de prix issue de l'appel d'offres public ou de toute autre offre de tiers.

La SBPU du secteur concerné sera définie par le futur PPA y relatif. Sans ledit PPA l'emption ne sera pas réalisable. La Commune définira ultérieurement, en fonction du marché du logement et de ses propres choix politiques, les surfaces de plancher non dédiées aux logements contrôlés et subventionnés.

4 CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

4.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Ce projet est référencé dans l'outil comptable SAP sous le DDI no 300'337 " Acquisition d'un terrain pour le SAN "

En milliers de francs

Intitulé	Année 2016	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Total
a) Acquisition immobilière : dépenses brutes	0	0.-	0.-	5'350	5'350
a) Transformations immobilières: recettes de tiers	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
a) Acquisition immobilière : dépenses nettes à charge de l'Etat	0	0.-	0.-	5'350	5'350
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	0	0.-	0.-	5'350	5'350
c) Investissement total : recettes de tiers	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	0	0.-	0.-	5'350	5'350

Les montants suivants nets sont inscrits au budget d'investissement 2016 et plan 2017-2020 :

2015	CHF	0
2016	CHF	0
2017	CHF	0
2018	CHF	0
2019	CHF	5'350'000
2020	CHF	0

4.2 Amortissement annuel

L'investissement consacré à l'acquisition d'une fraction de 28'000 m², à détacher de la parcelle n° 222 du cadastre de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, de CHF 5'350'000.-, sera amorti en 25 ans (5'350'000.-/25) ce qui correspond à CHF 214'000.- par an dès 2019.

4.3 Charges d'intérêt

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 5% ((CHF 5'350'000 x 5 x 0.55)/100), se monte à CHF 147'125.- arrondi à CHF 147'200.- dès 2019.

4.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

4.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Considérant la charge nouvelle, la compensation comprenant l'achat du terrain et la construction des nouveaux locaux du SAN sera formalisée dans l'EMPD concernant l'objet " 300'000 SAN aménagement des locaux ".

4.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

4.10 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.

4.10.1 Principe de la dépense

Le présent décret implique une charge nouvelle, ce qui est confirmé par le SJL dans ses avis du 31.08.2015 et du 17.09.2015. Ladite charge est constituée d'un investissement engendrant un intérêt sur la dette, d'un amortissement ainsi que des charges d'entretien, qui sera entièrement compensée à terme par l'augmentation de valeur du site actuel du SAN à la Blécherette de manière indirecte, et du produit subséquent de la vente du bien-fonds à la Commune de Lausanne selon le droit d'emption en sa faveur, voire à un tiers investisseur si cette dernière n'est pas exercée.

4.10.2 La quotité de la dépense

La quotité de cette charge nouvelle découle de la valeur de marché de cet immeuble.

4.10.3 Le moment de la dépense

Le moment de l'opération est déterminé par l'opportunité que constitue la disponibilité de cet immeuble à la vente.

4.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

4.12 Incidences informatiques

Néant.

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

Néant.

4.14 Simplifications administratives

Néant.

4.15 Protection des données

Néant.

4.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

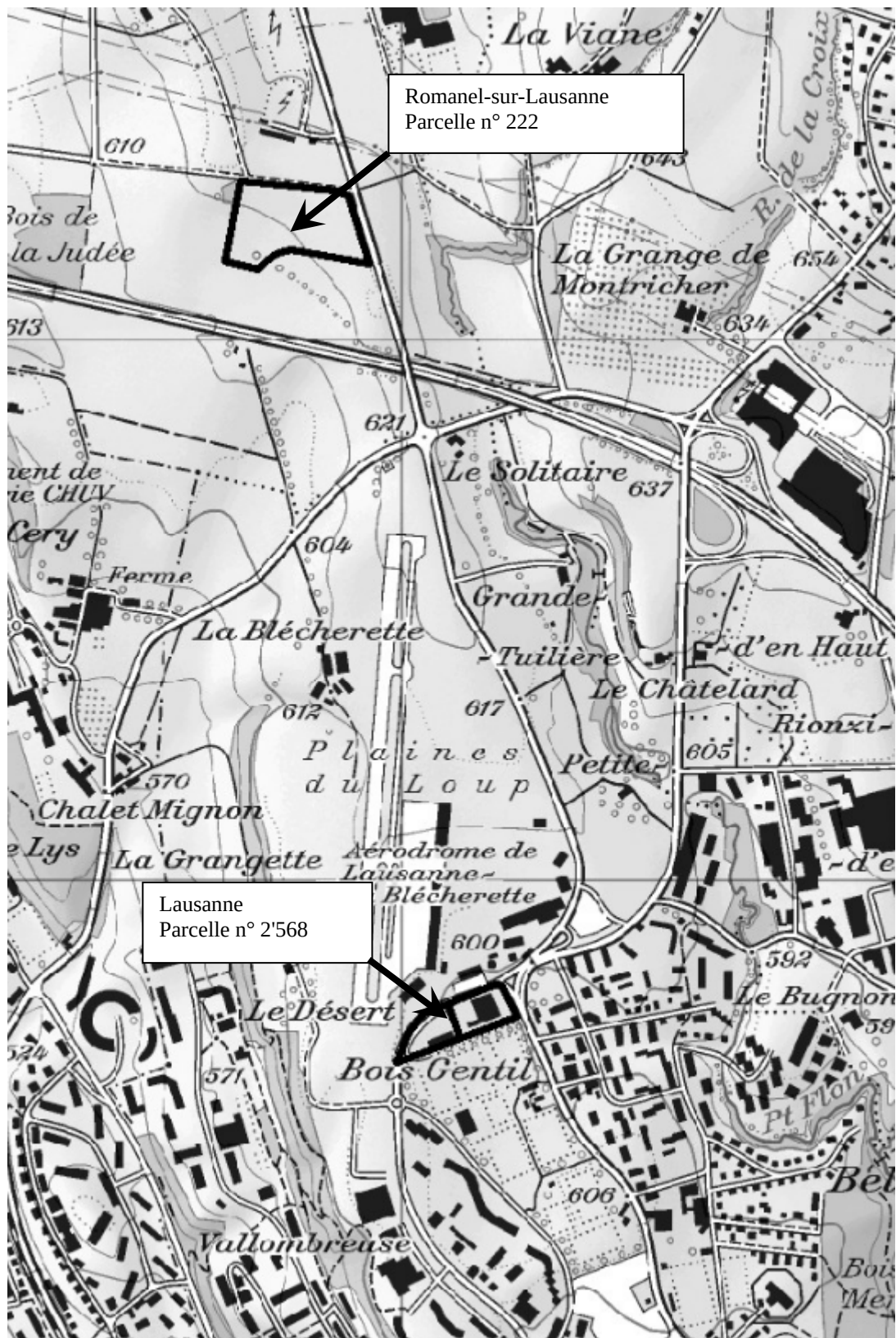
					En francs
Intitulé	Année 2016	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation	0.-	0.-	0.-	0.-	0
Charge d'intérêt	0.-	0.-	0.-	147'200.-	147'200.-
Amortissement	0.-	0.-	0.-	214'000.-	214'000.-
Prise en charge du service de la dette	0.-	0.-	0.-	0.-	0
Autres charges supplémentaires	0.-	0.-	0.-	0.-	0
Total augmentation des charges	0.-	0.-	0.-	361'200.-	361'200.-
Diminution de charges	0.-	0.-	0.-	0.-	0
Revenus supplémentaires	0.-	0.-	0.-	0.-	0
Total net	0.-	0.-	0.-	361'200.-	361'200.-

5 CONCLUSION

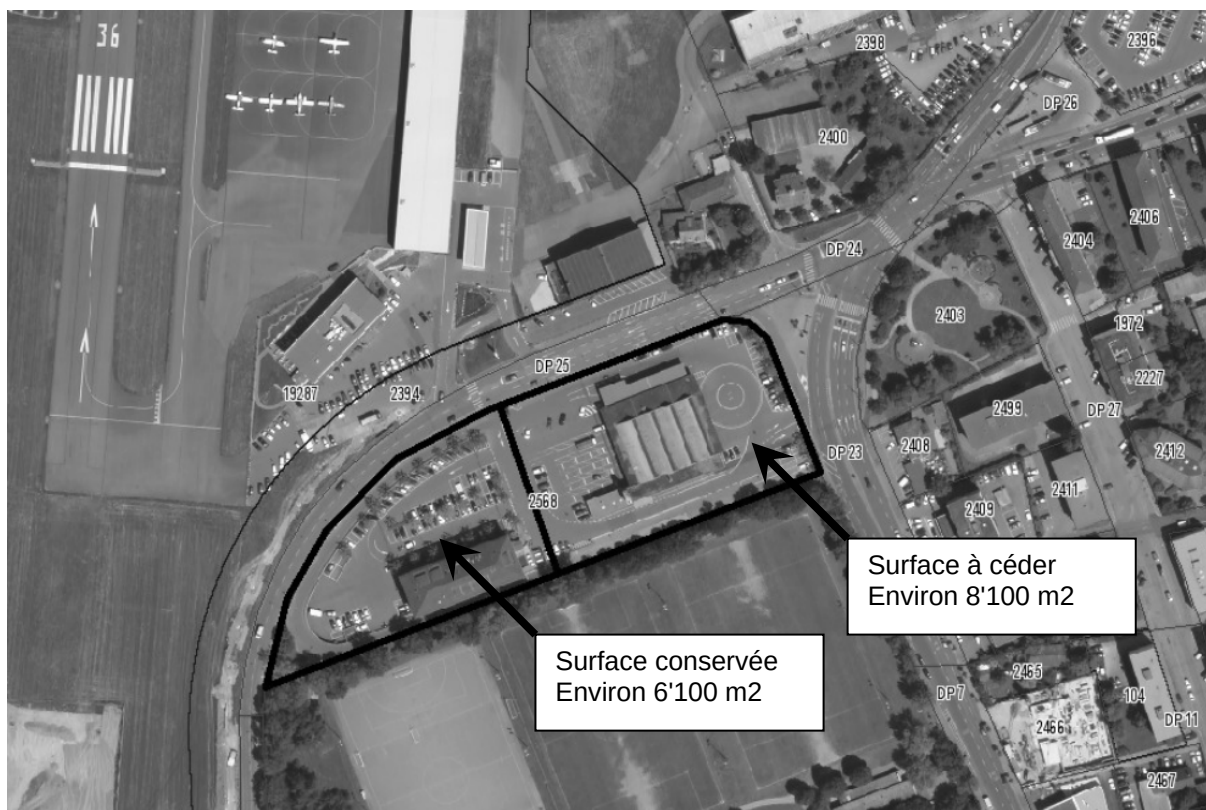
Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret ci-après :

ANNEXE:

PLANS DE SITUATION



Lausanne – Parcelle n° 2'568
Service des automobiles et de la navigation (SAN)
Propriété de l'Etat de Vaud



Romanel-sur-Lausanne – Parcelle n° 222
Propriété de la Ville de Lausanne



PROJET DE DÉCRET

accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 5'350'000.- pour l'acquisition d'une parcelle d'environ 28'000 m2 à Romanel-sur-Lausanne, et l'autorisant à accorder sous conditions à la Commune de Lausanne un droit d'emption sur une fraction d'environ 8'100 m2 du bien-fonds n° 2'568 de Lausanne

du 16 décembre 2015

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 acquérir une parcelle d'environ 28'000 m2 à détacher du bien-fonds n° 222 du cadastre de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, propriété de la Commune de Lausanne, pour un montant de CHF 5'350'000.-, y compris les frais d'acquisition, en vue d'y implanter notamment le futur site du Service des automobiles et de la navigation.

Art. 2

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

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à octroyer à la Commune de Lausanne un droit d'emption conditionnel relatif à une parcelle d'environ 8'100 m2, libre de toute construction, à détacher du bien-fonds n° 2'568 du cadastre de la Commune de Lausanne.

Art. 4

¹ Une dérogation à l'art. 37 LFin est accordée au Conseil d'Etat de manière à permettre une utilisation du crédit d'investissement au-delà des limites de péremption fixées par la loi.

Art. 5

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.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 16 décembre 2015.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean