

## EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

**accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement CHF 5'050'000 pour financer l'acquisition d'une surface de terrain de 18'300 m<sup>2</sup>, à détacher du bien-fonds n° 363 du cadastre de la Commune d'Echallens, en vue de la construction d'un futur gymnase**

### 1 PRESENTATION DU PROJET

#### 1.1 Contexte

Pour mémoire, le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat J.-R. Yersin précisait qu'environ 600 élèves gymnasiens supplémentaires devaient être accueillis chaque année dès 2017 et ceci durant une dizaine d'années. Cette hausse est essentiellement liée à l'accroissement de la population vaudoise qui devrait passer de 777'000 habitants en 2015 à 887'800 en 2024, voire à près d'un million selon publication de l'Office fédéral de statistique de 2015.

Sur ces bases, le Conseil d'Etat vaudois, par communiqué du 5 mars 2012, a annoncé la réalisation à l'horizon 2030 de trois nouveaux gymnases ou centres d'enseignement postobligatoire, à Aigle, Echallens et Rolle.

#### 1.2 But du présent EMPD

Le présent EMPD concerne l'acquisition du terrain du futur Gymnase d'Echallens et son financement.

Les études de programmation sont en cours. Un crédit d'études, pour le concours d'architecture et le développement du projet qui sera retenu, devrait être présenté au Grand Conseil d'ici à l'automne 2017.

Le présent EMPD n'octroie aucune ressource financière visant à commencer la réalisation des constructions. Ce sera le rôle du crédit d'ouvrage, qui devra être présenté ultérieurement au Conseil d'Etat.

L'acquisition du terrain est cependant rendue nécessaire, d'une part pour asseoir la légitimité des études à entreprendre et, d'autre part, pour assurer la construction dudit gymnase.

### 2 CADRE LEGAL

#### 2.1 Bases légales, réglementaires et concordataires

L'article 4 de la Loi sur l'enseignement secondaire supérieur du 17 septembre 1985, ci-après LESS, précise que les gymnases comprennent les écoles de maturité, les écoles de culture générale et de commerce ainsi que les formations complémentaires.

L'article 6 de la LESS indique que les établissements d'enseignement secondaire supérieur - dont les gymnases- sont à la charge - financière- de l'Etat.

Dès lors, il relève bien de l'Etat de financer la construction des gymnases et partant l'acquisition des terrains nécessaires à leur réalisation.

Enfin, à l'article 24 de la LESS, il est fait mention d'aires de recrutement des établissements secondaires supérieurs délimitées par le département.

Le Gros-de-Vaud ne disposant d'aucun gymnase, la réalisation d'un premier site devient non seulement nécessaire mais urgente.

La loi sur les finances du 20 septembre 2005 (LFIN ; RSV 610.11) précise les compétences des autorités en matière d'acquisition d'immeubles. Selon l'article 10, alinéa 1, point a, le Grand Conseil décide de l'acquisition et de l'aliénation d'éléments du patrimoine financier et administratif dont la valeur vénale est supérieure à un million de francs. L'acquisition de l'immeuble faisant l'objet du présent EMPD est donc soumise à l'approbation du Grand Conseil.

### **3 ACQUISITION DES TERRAINS**

#### **3.1 Choix du site**

Dès l'annonce, le 5 mars 2012, par le Conseil d'Etat vaudois de son projet de réaliser trois gymnases à l'horizon 2030 dont un dans le Gros-de-Vaud, la Commune d'Echallens a démontré son intérêt pour accueillir cette infrastructure sur l'un de ses propres terrains colloqué en zone d'utilité publique.

La parcelle 363 d'Echallens, propriété de la Commune, d'une surface totale de 160'505 m<sup>2</sup> est située à l'est de la localité, en limite du front bâti constitué par une zone de villas. Elle est limitée par la route de Moudon au sud, en partie par le chemin de Riond Bochat à l'est et par le chemin du Tabouset au nord. L'environnement de la parcelle est ainsi mixte : habitations de faible densité, forêts et zone agricole.

C'est la fraction nord du bien-fonds qui est identifiée pour la réalisation du gymnase, libre de toute construction, d'une surface plane en légère pente et d'une superficie de 18'300 m<sup>2</sup>.

L'accès routier au futur gymnase n'est possible que par des dessertes communales secondaires. Des aménagements seront nécessaires pour gérer les flux de mobilité douce. La Commune d'Echallens a engagé un processus de modification de son plan des zones. En effet, le projet d'élaboration du plan partiel d'affectation "Record – Au Crépon Est" situé au sud de la localité nécessite des compensations tant au niveau des surfaces d'assolement (SDA) qu'à celui du bilan de la zone à bâtir. La Commune prévoit ainsi de déclasser 51'075 m<sup>2</sup> de la zone d'utilité publique en zone agricole, dont 36'332 m<sup>2</sup> de sa parcelle 363, dans le cadre de son projet de modification du Plan général d'affectation (MPGA), actuellement en cours d'approbation. Cette modification prévue de l'affectation du sol est compatible avec une cession à l'Etat de Vaud d'une fraction de 18'300 m<sup>2</sup> de la parcelle 363 et son maintien en zone d'utilité publique.

L'analyse des avantages, faiblesses, risques et opportunités du site d'Echallens est la suivante :

#### Avantages

- Situé au point de convergence d'un grand bassin de population.
- Bien desservi par les transports publics : à 600 m de la halte "Grésaley" du LEB sur le tronçon Echallens-Bercher. De surcroît, la gare LEB d'Echallens est à 2 minutes de train ou 20 minutes à pied, et permet une interconnexion avec 7 lignes de bus régionales.
- Terrain plat et facile à construire.
- Terrain libre de toute construction.
- Un seul propriétaire foncier détient la surface nécessaire, soit la Commune d'Echallens.
- Pas de modification du plan partiel d'affectation, en première approche.

Faiblesse

- Pas de proximité immédiate de la gare principale LEB.

Opportunités

- Seul site recensé disponible (avec la contrainte précitée) sur le territoire de la commune d'Echallens.
- Enthousiasme et volonté de la part des Autorités challoises de tout mettre en œuvre afin de permettre cette réalisation dans une région en plein développement.

Risques

- Non identifiés.

### **3.2 Prix d'acquisition du terrain**

La Commission cantonale immobilière (CCI), dans son rapport d'estimation du 8 avril 2016, a estimé la valeur du terrain dans une fourchette de CHF 235 à 257/ m<sup>2</sup>, soit une valeur estimée du bien-fonds entre CHF 4'300'000 et 4'700'000.

L'Etat de Vaud a entrepris de longues et ardues négociations avec la Commune d'Echallens, cette parcelle étant la seule disponible pour le projet de gymnase sur son territoire communal.

Pour la Commune d'Echallens, dans le cadre de la révision actuelle de son PGA imposée par les nouvelles dispositions de la révision LAT, un déclassement en zone agricole d'une grande partie de sa réserve de terrains colloquée en zone d'utilité publique tendrait à renchérir les surfaces qui lui restent.

Le Département des finances et des relations extérieures et la Commune d'Echallens se sont finalement accordés sur un montant de transaction de CHF 5'000'000, soit environ CHF 273/ m<sup>2</sup>. Il a été convenu d'autre part que l'aménagement de la route d'accès au gymnase sera établi par l'Etat de Vaud, dans le cadre du projet global.

Le prix du m<sup>2</sup> de terrain au début des négociations s'élevait à CHF 320.

Compte tenu des frais liés à la transaction, le crédit demandé est arrondi à CHF 5'050'000.

## **4 PROGRAMME ET PLANNING DU PROJET**

Le programme du Gymnase d'Echallens est fixé pour 50 classes, soit pour environ 1'200 élèves.

La répartition des surfaces est globalement la suivante :

Surface utile : 4'700 m<sup>2</sup>

Ouverture de 25 classes en août 2020 et 25 classes en août 2021.

## **5 MODE DE CONDUITE DE PROJET**

Les opérations d'acquisition du terrain auront lieu dès l'entrée en force du décret.

Le mode de conduite du projet global, mis en place dans le cadre du crédit d'études, répond à la Directive 9.2.3 (DRUIDE) concernant les bâtiments et les constructions (chapitre IV, Réalisation), dont les articles sont applicables.

Ainsi, le suivi du projet (contrôle financier, planification et maîtrise d'ouvrage) sera assuré par la Commission de projet à nommer par le Conseil d'Etat.

Le suivi financier s'effectuera selon les Directives administratives pour les constructions de l'Etat de Vaud, chapitre 7.10 (Suivi financier de l'affaire), dès l'obtention du crédit d'ouvrage.

## 6 CONSÉQUENCES DU PROJET DE DECRET

### 6.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Ce projet est référencé dans l'outil comptable SAP sous le n° EOTP : I.000439.03 Acquisition parcelle 363 Echallens.

En milliers de francs

Intitulé	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Total
a) Acquisitions immobilières : dépenses brutes	5'050				+5'050
a) Transformations immobilières: recettes de tiers					-
<b>a) Acquisitions immobilières : dépenses nettes à charge de l'Etat</b>	<b>5'050</b>				<b>+5'050</b>
b) Informatique : dépenses brutes					+
b) Informatique : recettes de tiers					-
<b>b) Informatique : dépenses nettes à charge de l'Etat</b>					<b>+</b>
c) Investissement total : dépenses brutes	5'050				+5'050
c) Investissement total : recettes de tiers					-
<b>c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat</b>	<b>5'050</b>				<b>+5'050</b>

Les montants nets ne sont pas inscrits au budget d'investissement 2017 et dans la planification 2018-2022.

Un montant de CHF 5'050'000 a été inscrit dans la 2<sup>ème</sup> TCA du 31.05.2017 pour l'acquisition de la parcelle 363 Echallens.

### 6.2 Amortissement annuel

L'investissement consacré à l'acquisition des terrains sera amorti sur 25 ans, ce qui correspond à CHF 202'000/an.

### 6.3 Charges d'intérêt

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 4% (CHF 5'050'000 x 4/100 x 0.55), se monte à CHF 111'100.

### 6.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

### 6.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Néant.

## **6.6 Conséquences sur les communes**

La présente opération verrouille le choix du site d'implantation du gymnase dans la Commune d'Echallens et permet ainsi à la Commune territoriale d'anticiper la construction de tous les équipements et aménagements urbanistiques complémentaires pour l'accueil de cette infrastructure.

## **6.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie**

Néant.

## **6.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Néant.

## **6.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA**

Néant.

## **6.10 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.

### *6.10.1 Principe de la dépense*

Le projet présenté dans le présent EMPD découle de l'application de la loi suivante :

- Loi sur l'enseignement secondaire supérieur du 17 septembre 1985 et son Règlement des Gymnases du 13 août 2008.

L'acquisition du terrain est indispensable pour accueillir le futur gymnase d'Echallens. Ainsi, l'achat du terrain du présent EMPD doit être considéré comme une charge liée.

### *6.10.2 La quotité de la dépense*

Toutes les réflexions préliminaires d'implantation du gymnase portent sur une solution économiquement avantageuse mais garantissent une exécution de qualité et durable à long terme. La quotité de la dépense ne vise donc qu'au minimum nécessaire à l'accomplissement de la tâche publique. Elle est compatible avec le rapport d'expertise produit par la CCI, soit dans une fourchette de 6% maximum.

### *6.10.3 Le moment de la dépense*

L'acquisition du terrain doit être faite dans les plus brefs délais pour permettre les études et la construction du futur gymnase d'Echallens et faire face au besoin en locaux pour l'enseignement postobligatoire dans le centre vaudois. D'autre part, la Commune d'Echallens doit disposer de la certitude d'implantation du gymnase afin de prendre en considération tous les aménagements urbains dans sa planification des travaux.

## **6.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)**

Néant.

## 6.12 Incidences informatiques

Néant.

## 6.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

## 6.14 Simplifications administratives

Néant.

## 6.15 Protection des données

Néant.

## 6.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de francs

Intitulé	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation					
Charge d'intérêt	0	111.1	111.1	111.1	+333.3
Amortissement	0	0	202.0	202.0	+404.0
Prise en charge du service de la dette					
Autres charges supplémentaires					
<b>Total augmentation des charges</b>	<b>0</b>	<b>111.1</b>	<b>313.1</b>	<b>313.1</b>	<b>+737.3</b>
Diminution de charges					
Revenus supplémentaires					
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>111.1</b>	<b>313.1</b>	<b>313.1</b>	<b>+ 737.3</b>

## 7 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 au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 5'050'000 pour financer l'acquisition d'une surface de terrain de 18'300 m<sup>2</sup>, à détacher du bien-fonds n° 363 du cadastre de la Commune d'Echallens, en vue de la construction d'un futur gymnase.**

du 8 novembre 2017

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

*décète*

## **Art. 1**

<sup>1</sup> Un crédit d'investissement de CHF 5'050'000 est accordé au Conseil d'Etat pour financer l'acquisition d'une surface de terrain de 18'300 m<sup>2</sup>, à détacher du bien-fonds n° 363 du cadastre de la Commune d'Echallens, en vue de la construction d'un futur gymnase, y compris les frais de l'opération.

## **Art. 2**

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

## **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.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 8 novembre 2017.

La présidente :

*N. Gorrite*

Le chancelier :

*V. Grandjean*