

RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL
sur les opérations effectuées du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2017 sur 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 lorsqu'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) et que le bien-fonds ne présente pas d'intérêt à terme pour d'autres usages de l'Etat, ce dernier 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 acquisitions ayant nécessité des décisions du Conseil d'Etat durant les exercices 2016 et 2017. Les dits exercices n'ont enregistré aucune vente ni aucun remboursement.

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.

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.

L'inventaire annexé présente le détail des objets du Fonds sous 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 Etats du compte FAIR

Au **31 décembre 2015**, l'état des avances de fonds se montait à **CHF 38'843'364.05**.

Au **31 décembre 2017**, l'état des avances de fonds se montait à **CHF 57'220'908.70**.

2 OPERATIONS DES EXERCICES 2016 ET 2017

2.1 Acquisitions

ACLENS – " La Rosaire, Ombanel " - Parcelle 602 et VUFFLENS-LA-VILLE - " La Plaine " – Parcelle 1237 (FAIR 228)

Décision du CE : 13 avril 2016

Signature de l'acte : 20 avril 2016

Opération comptable : 13 avril 2016

Département et Service concernés : Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH) et Service de la promotion économique et du commerce (SPECo)

Opportunité :

Ces parcelles, d'une surface totale de 54'592 m² colloquée en zone industrielle, sont situées sur le site stratégique de développement d'Aclens-Vufflens desservi par la RC 177. Les Chemins de fer fédéraux (CFF) ont manifesté, par courrier à la Cheffe du DIRH, leur intérêt prépondérant pour l'acquisition de ces biens-fonds dans le cadre de l'installation future d'une plateforme de transfert rail-route, qui concernera notamment les déchets (TRIDEL), le bois et les betteraves, ceci en remplacement du quai actuel de la gare de Cossonay-Penthalaz qui sera aménagé pour la future augmentation du trafic des voyageurs en lien avec le développement RER

Le plan cadre de réalisation des infrastructures ferroviaires, non formellement contraignant, a été validé par les CFF. Toutefois ces derniers ne seront en mesure de financer ce projet, dont le rachat du terrain à l'Etat de Vaud, que dans la prochaine étape de planification PRODES par la mise en œuvre du Financement et de l'aménagement de l'infrastructure ferroviaire (FAIF), soit au plus tôt dès 2020.

En regard du court délai de vente imposé par les propriétaires de ces biens-fonds dans la procédure d'appels d'offres à investisseurs, le recours au Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR) a donc été impératif pour répondre à la stratégie d'acquisition préventive du DIRH.

Montant de l'achat : CHF 18'045'442.75 y compris frais d'achat.

Remboursement : La vente ultérieure aux CFF ou à toute autre entreprise constitue les options de remboursement du FAIR.

Date de remboursement présumée : 2020.

VILLENEUVE – " L'Essert " – Parcelle 853, " Le Fort, L'Ile à Vodoz " - Parcelle 863, " Le Gros Brassey " - Parcelle 865 et " Les Gleyriers " - Parcelle 882 (FAIR 229)

Décision du CE : 15 juin 2016

Signature de l'acte : 30 juin 2016

Opération comptable : 28 juin 2016

Département et Service concernés : Département du territoire et de l'environnement (DTE) et Direction générale de l'environnement (DGE) - COPIL Rhône 3

Opportunité :

Un décret octroyant un crédit pour réaliser les premières mesures urgentes de correction du Rhône et financer la participation vaudoise aux études régionales a été adopté par le Grand Conseil le 27 juin 2006. Ce dernier a également adopté un crédit pour établir les projets prioritaires et constituer une direction de projet sur sol vaudois en date du 31 mai 2011.

L'avant-projet de la 3e correction du Rhône optimisé, mis en consultation publique en 2008, a été adapté et validé par le Conseil d'Etat vaudois le 14 novembre 2012.

Dans cette même séance, le Conseil d'Etat a chargé l'Unité des opérations foncières d'acquérir les terrains nécessaires au projet ou pour des échanges ultérieurs. L'EMPD permettant d'obtenir, entre autre, les crédits pour le financement de ces acquisitions n'étant pas encore soumis au Conseil d'Etat, il a été décidé de mettre en œuvre le FAIR pour financer la soulte de CHF 300'000.- et les frais y relatifs résultant de l'échange des 4 parcelles de Noville, propriété de la Commune de La Tour-de-Peilz avec les parcelles forestières 55 et 56 de Blonay, propriété de l'Etat de Vaud.

Montant de l'achat : CHF 304'910.00 y compris frais d'achat.

Remboursement : Le remboursement du FAIR s'effectuera dès le compte d'investissement du projet Rhône 3 ouvert ; une participation de la Confédération à l'acquisition des terrains est prévue.

Date de remboursement présumée : 2020.

3 CONCLUSIONS

Durant les exercices comptables des années 2016 et 2017, la part engagée du FAIR a augmenté de plus de CHF 18'000'000.00.

Les fonds engagés représentent à la fin de la période plus de 71 % 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 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^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2017.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 7 mars 2018.

La présidente :

N. Gorrite

Le chancelier :

V. Grandjean

Inventaire au 31 décembre 2017

1. TERRAINS DE RESERVE			
No FAIR	Dossier ouvert	Nom de l'affaire	Solde
5	1994	Bettens-P. 555-Boussens-P. 742 et 813-Etagnières-P. 1048, 1049, 1054, 1056, 1088, 1092, 1093 et 1101-Evitement	985'796.30
14	1994	Ormont-Dessous-"Les Mosses"-Parcelle 1493-Zone protection	21'200.00
25	1994	Puidoux-"Picottaz"-Parcelle 1627-"Chapottanaz"-Parcelle 1681-Domaine viticole	404'700.55
92	1997	Yverdon-les-Bains-"PST Y Parc"-Parcelles 3012, 3016, 5303, 5449 et 6443-Copropriété	275'619.70
104	1994	Le Mont-sur-Lausanne-"Rc501c et CB II-III-(IV)"-P. 1, 11, 12, 13, 185, 391, 566, 879, 911, 934, 1167 et +-SAF	4'816'660.00
121	1994	Yverdon-les-Bains-"Champittet"-P. 1835, 1836, 1840 et 3302-HEIG	686'432.15
178	2004	La Tour-de-Peilz-"Le Vallon"-Parcelle 1757	3'416'955.35
184	1994	Cheseaux-Noréaz-"L'Evangile"-Parcelle 11-CESSNOV	950'000.00
192	1997	Yverdon-"Grande Prairie"-P. 5051-Centre entretien SESA-Secteur 4	200'000.00
301	1994	Coppet-"Rc1b"-Parcelle 322-Evitement	131'490.00
303	2000	Vinzel-"Rc30c"-P. 123 et Luins-P. 303-Correction Vinzel-Bursins	107'030.65
305	1994	Romanel-sur-Morges-"Rc77c"-Parcelle 177-Evitement	88'150.00
TOTAL TERRAINS DE RESERVE			12'084'034.70
2. AFFAIRES A REMBOURSER			
No FAIR	Dossier ouvert	Nom de l'affaire	Solde
10	1994	Chablons-"Les Râgiez"-Parcelle 40-Caserne	2'990.00
171	1994	Lucens-"La Maladeire"-Parcelle 915	128'024.00
187	1996	Chavannes-Renens-"Côtes de la Bourdonnette"-P. 342 et 382-Renens-P. 1320	13'301'331.20
201	1994	Bex-"Clos Monney"-P. 2311-Ollon-"Vers la Gare"-P. 405-Roche-"Pécaudet"-P. 270-Corsier-sur-Vevey-"Rte de Châtillon"-P. 1187-Jongny-"Châtillon"-P. 419 et 420-Montreux-"La Cau"-P. 8769-Valeyres-sous-Rances-"Landremet"-P. 414	14'837.05
202	2006	Avenches-"Rte du Moulin 3"-P. 759-"Vers le Cigognier"-P. 5818-"Au Pastlac, A la Conchette"-P. 2758 et 2780	579'511.80
204	1994	Lausanne-Epalinges-"Croisettes"-P. 7311 et 20573-Mise en valeur-Pôle dévelop. Économique	-31'812.70
208	1997	Denges-P. 135, 249, 274 et 275-"Ex Canal transhelvétique"	16'200.00
225	2010	Renens-"AFTPU"-Parcelles 425, 446 et 447, DDP 755 s.P. 750	7'534'309.35
226	2012	Belmont-sur-Lausanne-"Ex bretelle de la Perraudettaz"-P. 35, 38, 41, 59, 706 et Lutry-P. 3874, 3886, 3906, 4424, 4425	4'980'000.00
228	2016	Aclens-P.602 et Vufflens-la-Ville-P.1237-FAIF	18'045'442.75
229	2016	Noville-P.853, 863, 865 et 882-3ème correction du Rhône	304'910.00
307	1994	Prilly-"Rc401b"-P. 163, 164 et 195-Correction"Fleur de Lys"	134'506.90
317	1996	Ormont-Dessous-"Aux Frasses"-P. 818 et 834-Glisement des Frasses	102'480.00
319	1998	Chardonne-"Es Salances"-Parcelle 4213-St-Saphorin (Lavaux)-"Les Faverges"-Parcelle 178	24'143.65
TOTAL AFFAIRES A REMBOURSER			45'136'874.00
INVENTAIRE FONCIER au 31 décembre 2017			
			Solde
1. TERRAINS DE RESERVE			12'084'034.70
2. AFFAIRES A REMBOURSER			45'136'874.00
INVENTAIRE FONCIER au 31 décembre 2017			57'220'908.70

DÉCRET

172.773

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

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

¹ 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

¹ 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

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

Art. 4^{1,2}

¹ 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.

² 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^{1,2}

¹ Le Conseil d'Etat autorise, sur un préavis du Département en charge des opérations immobilières^A, 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

¹ 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

¹ 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

¹ 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

¹ 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

¹ 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.

² 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

¹ 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

¹ 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

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.

Entrée en vigueur : 01.11.2007