

**EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET**

**accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 12'228'000.- destiné à financer la reprise d'environ 3,7 hectares de terrain auprès de Biopôle SA, sur les Communes d'Epalinges et de Lausanne, pour les besoins spécifiques du CHUV et autres services de l'Etat.**

**TABLE DES MATIERES**

<b>1. PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>2</b>
1.1 Objet de l'EMPD .....	2
1.2 Historique et contexte de l'opération .....	2
1.3 L'Etat de Vaud dans la gestion actuelle du site.....	2
1.4 Les projets du CHUV et de l'Etat .....	3
<b>2. SOLUTION PROPOSEE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Contexte foncier.....	4
2.2 Répartition des droits à bâtir .....	4
2.3 Le coût brut du terrain.....	5
2.4 Les équipements réalisés du terrain .....	5
2.5 Les équipements complémentaires du terrain .....	5
2.6 Créance de l'Etat de Vaud envers Biopôle SA.....	6
2.7 Les taxes communautaires .....	6
2.8 Qualité des sols .....	6
2.9 Récapitulatif du coût global d'acquisition en CHF .....	7
2.10 Modalités de paiement en CHF.....	7
<b>3. MODE DE CONDUITE DU PROJET .....</b>	<b>8</b>
3.1 Procédure .....	8
<b>4. CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET.....</b>	<b>9</b>
4.1 Conséquences sur le budget d'investissement .....	9
4.2 Amortissement annuel.....	9
4.3 Charges d'intérêt.....	9
4.4 Conséquences sur l'effectif du personnel .....	9
4.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement.....	9
4.6 Conséquences sur les communes .....	10
4.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie.....	10
4.8 Programme de législation et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences) .....	10
4.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA .....	10
4.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD .....	10
4.11 Découpage territorial (conformité à DecTer).....	10
4.12 Incidences informatiques .....	10
4.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences).....	10
4.14 Simplifications administratives.....	10
4.15 Protection des données.....	10
4.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement.....	11
<b>5. CONCLUSION.....</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>13</b>
<b>PROJET DE DECRET.....</b>	<b>15</b>

## **1. PRESENTATION DU PROJET**

### **1.1 Objet de l'EMPD**

Le Conseil d'Etat encourage une opération de réorganisation de la société Biopôle SA et de redistribution des terrains entre cette société et l'Etat de Vaud afin de répondre aux besoins en constructions actuels et futurs des services de l'Etat.

Ainsi le présent EMPD vise à transférer, sur le site de Vennes, les terrains correspondant à la moitié du potentiel à bâtir (non construits à ce jour) de Biopôle SA à l'Etat de Vaud, ce dernier étant par ailleurs l'actionnaire majoritaire de cette société.

Le montant du crédit demandé correspond au remboursement du montant d'acquisition de ces terrains par Biopôle SA, majoré des frais d'équipements et de tous les frais de l'opération foncière, puis diminué du solde de la dette de Biopôle SA envers l'Etat de Vaud.

### **1.2 Historique et contexte de l'opération**

Le site de biotechnologie, communément désigné par « Biopôle », est situé sur les territoires des communes de Lausanne et Epalinges, au nord de l'autoroute A1 et à l'est de la route de Berne.

La totalité des terrains était initialement propriété de l'Etat de Vaud. Ce sont quelques 8,4 ha qui ont été cédés en 2004 à Biopôle SA, société de droit public nouvellement constituée, dont la valeur totale selon contrat d'apport s'élève à CHF 13'600'000.- qui se décompose en capital de dotation à hauteur de CHF 3'900'000.- affectés à la libération de 390 actions de CHF 10'000.- chacune et un prêt sans intérêt de CHF 9'700'000.-.

L'Etat de Vaud détient 97,5 % des actions de Biopôle SA et les deux communes se répartissent le solde à parts égales, soit 1,25% chacune.

Le plan d'affectation cantonal, ou PAC 309, qui régit l'usage du site, a fait l'objet d'une révision entrée en vigueur en 2015, avec une augmentation du potentiel à bâtir qui a presque doublé, passant de 95'000 à 187'000 m<sup>2</sup> de plancher. Il reste donc une certaine réserve de terrains aussi bien pour les projets d'investisseurs privés que pour des besoins de collectivités publiques ou d'institutionnels.

En 2017, le développement construit du parc biotechnologique est d'environ 34'000 m<sup>2</sup> de plancher, soit près du quart du nouveau potentiel constructible. Plutôt que d'aliéner la totalité de ces surfaces ou de les concéder en droits de superficie (DDP) à des tiers, l'Etat de Vaud préfère conserver ces terrains stratégiques de l'agglomération lausannoise pour des besoins particuliers de ses services.

### **1.3 L'Etat de Vaud dans la gestion actuelle du site**

Le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPaL) est intégré dans le comité de gestion du site (COGEST-Vennes), organe de pilotage par lequel des décisions sont prises afin d'assurer la coordination des projets et le respect des mesures du PAC 309.

Le site de Vennes abrite notamment le Centre des laboratoires d'Epalinges (CLE) sur l'ancien emplacement de l'ISREC qui a été transféré à Dorigny. Les locaux du site sont actuellement occupés par le CHUV, l'Office de la consommation, la Direction des affaires vétérinaires et de l'inspection, le Centre d'Orientation et de Formation Professionnelles (COFOP) et le Centre Horizon d'Activités Relais Transition Ecole-Métiers (CHARTEM). Les besoins en constructions de ces entités et la maintenance des bâtiments sont gérés par le SIPaL.

Le CHUV et l'UNIL informent le SIPaL de leurs nouveaux besoins sur ce site. Le SIPaL coordonne les implantations sur le territoire et participe au jury des concours lancés pour de nouvelles constructions. Sur le plan foncier, l'Unité des opérations foncières du SIPaL donne son appui pour toutes démarches de vente et d'acquisition.

Une nouvelle composition du Conseil d'administration de Biopôle SA avait été approuvée par le Conseil d'Etat le 29 juin 2016, avec une représentativité de l'Etat de Vaud à hauteur de 5/7 ou 71 %.

- 1) M. Konstantinos Efthymiopoulos, Etat de Vaud, président
- 2) M. Lionel Eperon, chef du SPECo, Etat de Vaud, vice-président (en cours de remplacement)
- 3) M. Pierre-Antoine Hildbrand, Conseiller municipal, Ville de Lausanne, membre
- 4) M. Maurice Mischler, syndic d'Epalinges, membre
- 5) M. Michel Staffoni, Secrétaire général du DFIRE, Etat de Vaud, membre
- 6) Mme Nouria Hernandez, Rectrice de l'UNIL, représentant le CHUV et l'UNIL, Etat de Vaud, membre
- 7) Me Nicolas Cottier, avocat, Etat de Vaud, membre

A ce jour, suite à son départ du SPECo (actuellement SPEI), M. Eperon ne fait plus partie du Conseil d'administration.

#### **1.4 Les projets du CHUV et de l'Etat**

Le CHUV a déjà des besoins significatifs en matière de construction sur ce site :

Par décret du 24 novembre 2015, le Grand Conseil a accordé au Conseil d'Etat un crédit de CHF 6.15 millions pour financer les études pour la construction d'un bâtiment destiné à un centre de médecine personnalisée et d'ingénierie immunitaire contre les maladies infectieuses et les problèmes d'immunodéficience, ainsi qu'un crédit d'investissement de CHF 63.20 millions pour la construction d'un bâtiment destiné à l'ingénierie immunitaire en oncologie et dédié au Centre Ludwig de l'Université de Lausanne pour la recherche sur le cancer, ceci spécifiquement sur le site du Biopôle à Epalinges.

Au centre du dispositif du parc biotechnologique, la construction d'un parking centralisé est imposée par les mesures d'affectation du PAC 309. Cet ouvrage, indispensable à la poursuite du développement du site, a fait l'objet d'une étude finalisée et d'un contrat en entreprise totale pour la partie du CHUV. Sur le principe, la présente acquisition de terrain par l'Etat est un prérequis pour débiter la construction.

## **2. SOLUTION PROPOSEE**

### **2.1 Contexte foncier**

Dans le cadre d'une réflexion sur l'avenir du site, le Conseil d'Etat décidait le 2 avril 2014 du rachat de quelques 50'000 m<sup>2</sup> / plancher de potentiel à bâtir pour les besoins du CHUV et de l'UNIL dans les domaines des sciences de la vie.

La constitution de deux chapitres cadastraux distincts pouvant accueillir le solde du développement du plan d'affectation cantonal a fait l'objet d'une réflexion par un groupe de travail ad hoc, constitué des représentants de l'Etat, de Biopôle SA et des communes territoriales.

Il a été convenu en premier lieu d'une séparation en secteurs Est et Ouest des terrains, de manière à ce que les activités strictement privées du secteur des biotechnologies soient localisées à proximité de l'axe de la route de Berne et de la route de la Corniche qui lui est parallèle, en continuité des projets déjà réalisés par Biopôle SA. L'Etat de Vaud conservera ainsi la partie Est, reliant du côté de la Vuachère le Centre des laboratoires d'Epalinges (CLE) et les centres de formation COFOP et CHARTEM.

Le bâtiment ECA n° 2787, dénommé SE-D (B3) dans le cadre du Biopôle, fait l'objet d'un droit de superficie (DDP) en faveur de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV. Dans la logique territoriale qui précède, l'Etat de Vaud reprendra à titre gratuit le terrain grevé par ce droit de superficie, propriété de Biopôle SA, soit 2'659 m<sup>2</sup>. L'Etat de Vaud ne percevra pas les redevances annuelles y relatives puisqu'un montant forfaitaire de CHF 4.80 millions incluant tous les équipements a déjà été payé par le bénéficiaire du DDP lors de la constitution de ce droit. Le bâtiment reviendra à l'Etat de Vaud en tant que propriétaire du fonds dominant, soit en fin de droit le 15.12.2089, soit antérieurement si une préemption ou une entente préalable est conclue entre propriétaires.

A partir de la base réglementaire du PAC 309, il était impératif d'estimer la faisabilité technique et économique du développement futur du site en tenant compte de critères très contraignants tels que la forte densité constructible, la topographie accidentée, les accès difficiles au futur parking souterrain, etc.

Sur les conseils et recommandation d'un urbaniste, d'un gestionnaire de parking et d'un planificateur du trafic, des scénarios de développement (en matière de volume et surface de plancher constructible uniquement) ont été élaborés afin de définir notamment la position de la nouvelle limite de propriété qui garantit des étapes de réalisation propres à chacune des entités propriétaires des terrains, tout en assurant l'utilisation complète du potentiel constructible légal.

Ces 3,7 hectares de terrain acquis par l'Etat de Vaud seront joints aux biens-fonds dont celui-ci est déjà propriétaire (voir plan annexe). Dans une étape ultérieure, sur la base de projets précisés, les biens-fonds de l'Etat seront subdivisés en fonction de leur affectation publique ou dédiée aux biotechnologies.

Il faut distinguer le fractionnement des terrains sous deux angles particuliers : celui des surfaces réelles de terrain et celui des droits à bâtir qui y sont rattachés, représentés par des surfaces potentielles de plancher. Les enjeux sont décrits dans les deux chapitres qui suivent.

### **2.2 Répartition des droits à bâtir**

Dans l'acceptation du règlement du plan d'affectation, les surfaces de plancher déterminantes ou SPd peuvent être définies succinctement par la surface totale de chaque niveau des locaux hors sol, y compris les murs, en principe chauffés et éclairés de manière naturelle.

Les terrains non construits de Biopôle SA représentaient un potentiel d'environ 102'500 m<sup>2</sup> SPd selon le nouveau plan d'affectation cantonal. La répartition par moitiés de ce potentiel constituait l'objectif principal du fractionnement du bien-fonds à établir. Les plans de mutation ont été réalisés sur cette base. Ultérieurement, la Commune d'Epalinges a précisé les SPd disponibles sur son territoire en fonction des bâtiments réalisés et des projets déposés pour être soumis à l'enquête publique.

Finalement, il en résulte 51'228 m<sup>2</sup> SPd à développer pour Biopôle SA et 51'227 m<sup>2</sup> SPd pour les terrains transférés à l'Etat de Vaud.

Le PAC impose la construction d'un parking souterrain centralisé réparti à raison d'une moitié sur chacune des communes territoriales, après la correction de la limite communale. En façade Sud et au-dessus de ce parking, des droits à bâtir en SPd sont accordés par le PAC. Le statut de propriété devra être défini si les investisseurs sont distincts, sous le régime d'une propriété par étages par exemple.

Les modalités de réalisation et d'investissements doivent encore être finalisées par les deux propriétaires fonciers, soit Biopôle SA et l'Etat de Vaud. Pour le CHUV, les exposés des motifs et projets de décrets pour

l'obtention des crédits d'ouvrages spécifieront dans tous les cas les options et phasages retenus pour la suite du statut foncier. A ce jour, suite à un appel d'offres public (AO), un mandat a été adjugé à HRS pour la réalisation du bâtiment SE-C (Ludwig Institute for Cancer Research LICR) ainsi que pour les phases d'études du parking, du bâtiment SB-B de Biopôle SA, du bâtiment SB-C (Immunologie du CHUV) et des édifices sociaux au niveau de la terrasse.

### **2.3 Le coût brut du terrain**

La surface cadastrale de terrain remise à Biopôle SA était de 83'128 m<sup>2</sup>, selon l'acte notarié signé en 2004. Cette surface avait été cédée, sur la base de l'estimation de la Commission cantonale immobilière, pour une valeur de CHF 13'600'000.-. Le prix du m<sup>2</sup> équivalait ainsi à quelques CHF 163.60.

L'opération de transfert foncier envisagée, basée sur les documents de mutation d'un géomètre breveté, comporte 37'164 m<sup>2</sup> de terrain. Après soustraction de la surface du DDP relatif au bâtiment SE-D (B3) de 2'659 m<sup>2</sup> qui est déjà construit, il subsiste 34'505 m<sup>2</sup> à CHF 163.60 / m<sup>2</sup> pour obtenir le montant correspondant à la reprise des terrains de Biopôle SA, arrondi à **CHF 5'645'000.-**.

Il ne s'agit donc pas d'une valeur vénale actuelle, qui serait bien supérieure, spécifiquement par l'augmentation des droits à bâtir qui est intervenue ultérieurement sur ce site.

L'Etat disposera ainsi sur ce site, après acquisition, d'un patrimoine foncier de 175'925 m<sup>2</sup> sur les communes de Lausanne et Epalinges.

En complément du transfert foncier précédemment décrit, une rétrocession gratuite de terrain de Biopôle SA à l'Etat de Vaud sera établie afin d'homogénéiser le statut foncier des surfaces dédiées aux ateliers du M2, dont l'Etat de Vaud est propriétaire avec un droit de superficie accordé aux TL. En effet, la surface concernée est grevée d'une servitude d'accès pour les convois spéciaux acheminant les rames du M2 aux ateliers. Ce terrain d'environ 900 m<sup>2</sup> n'incorpore aucun droit à bâtir et ne représente aucune valeur économique pour son propriétaire.

La correction de la limite des communes d'Epalinges et de Lausanne avait été envisagée dans le PAC afin de permettre des constructions qui ne présentent pas de locaux à usage tertiaire à cheval sur deux communes politiques, ceci pour des raisons administratives, fiscales et d'assurances. Cette correction est indépendante de la présente opération de cession de terrain et est signalée pour mémoire. Aussi bien les surfaces de terrains que les potentiels à bâtir seront conservés pour chacune des communes.

### **2.4 Les équipements réalisés du terrain**

Une clé de répartition des frais d'équipement avait été instaurée dans le cadre de la convention foncière du PAC Vennes. Sur cette base, les secteurs rétrocédés à l'Etat de Vaud impliquent une participation de 45,5%, alors que Biopôle SA conserve une part de 49.0% (le solde de 5,5% se répartit principalement entre CSS Assurances et l'Etat de Vaud sur les terrains d'utilité publique).

Depuis 2004, les impenses relatives aux terrains dédiés aux biotechnologies ont été supportées par Biopôle SA, à hauteur de CHF 12'135'000.-. Elles concernent les équipements du PAC, notamment les voies internes de communication et leur éclairage, les espaces collectifs avec leur mobilier urbain, l'aménagement paysager, les canalisations pour l'ensemble des réseaux, dont le raccordement du chauffage à distance lausannois. La densité de construction autorisée permet en pratique la création d'un quartier de ville à caractère urbain dont les coûts sont importants mais totalement absorbables par la valeur économique du sol.

Ainsi, par rapport aux frais spécifiquement engagés par Biopôle SA, l'Etat doit rétrocéder sa quote-part de 48.2% (= 45.5 / (45.5 + 49.0)), soit un montant arrondi à **CHF 5'850'000.-**.

### **2.5 Les équipements complémentaires du terrain**

Les futurs frais d'équipements complémentaires du terrain sont sommairement évalués à CHF 4'000'000.- pour la part de l'Etat de Vaud. Ils seront cependant exigibles au fur et à mesure du développement global du site. En pratique, l'Etat de Vaud pourrait devoir financer le complément d'équipement même sans qu'il ne réalise aucune nouvelle construction sur ses terrains si, de son côté, Biopôle SA devait poursuivre son développement immobilier. Dans cette hypothèse, un accord préalable est réalisé entre l'Etat de Vaud et Biopôle SA. Sur cette base, Biopôle SA s'engage à avancer les fonds nécessaires pour l'équipement collectif qui seront ensuite remboursés par l'Etat de Vaud (pour rappel, 45,5% sur l'ensemble du site) dès l'octroi des crédits d'ouvrages correspondants par le Grand Conseil.

Sur la base des perspectives économiques pressenties à ce jour, la durée de réalisation des équipements rendus obligatoires par le règlement du PAC est estimée entre 10 et 20 ans.

## 2.6 Créance de l'Etat de Vaud envers Biopôle SA

Biopôle n'a pas payé le montant de CHF 9'700'000.- lorsqu'elle a reçu les terrains en 2004, mais a enregistré dans ses comptes la dette correspondante envers l'Etat de Vaud. Le remboursement s'effectuait par acomptes annuels. A ce jour, le solde de la dette non amortie s'élève à **CHF 7'828'125.-**.

Cette dette sera portée en déduction de la valeur des terrains cédés par compensation de créance.

## 2.7 Les taxes communautaires

Lors de la légalisation du PAC révisé, les communes territoriales ont imposé la prise en compte des taxes communautaires dont elles définissaient les conditions de perception. Le montant de CHF 25.- / m<sup>2</sup> SPd supplémentaire faisait déjà partie de la convention foncière ratifiée par les Communes, sous réserve de l'approbation de leurs organes législatifs. Le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds, règlement adopté par la Commune de Lausanne le 17 février 2015, confirme la taxe de CHF 25.- / m<sup>2</sup> supplémentaire pour le PAC Vennes. Cette valeur est inférieure au montant de CHF 37.- / m<sup>2</sup> SPd supplémentaire (zones activités) applicable sur d'autres sites communaux en raison, d'une part, du cas précurseur constitué par Vennes et d'autre part, du prix favorable pratiqué par la Commune envers une autre collectivité publique, soit l'Etat de Vaud, comme gestionnaire du PAC ou comme actionnaire majoritaire dans la société Biopôle SA.

La Commune d'Epalinges, par décision de sa Municipalité du 4 janvier 2016, a adopté un règlement spécifique visant à introduire une taxe de même valeur, soit de CHF 25.- / m<sup>2</sup> SPd supplémentaire, pour le site du PAC 309.

Le paiement des montants correspondant à ces taxes est exigible dès la délivrance d'un permis de construire ou dès la cession des biens-fonds à un tiers. De par les réglementations susmentionnées, les montants à payer immédiatement dans le cadre de la présente opération sont ainsi de CHF 534'625.- en faveur de la Commune de Lausanne, sur la base d'une convention signée le 25 août 2014, et de CHF 152'150.- pour la Commune d'Epalinges, soit un total arrondi de **CHF 687'000.-**.

Le montant de ces taxes découlant de la présente transaction est inclus dans le présent crédit et sera acquitté par Biopôle SA.

## 2.8 Qualité des sols

Les terrains ont été exploités pour l'agriculture jusqu'en 2005 et 2006.

Dès cette date, dans le cadre de la construction du M2, les matériaux d'excavation des tunnels ont été déposés sur les terrains de Vennes afin d'éviter des coûts importants de transports de terres en périphérie lausannoise. Le chantier, initialement conduit par Métro Lausanne-Ouchy SA (MLO), a été repris par les TL, en tant que maître d'ouvrage, sur délégation du Canton.

Lors des terrassements du 4<sup>e</sup> bâtiment du Biopôle, des scories d'excavation ont fait l'objet d'une évacuation en décharge contrôlée de matériaux inertes (DCMI). Une convention ad hoc relative à la prise en charge de ces frais d'évacuation a été signée le 15 décembre 2016 par les TL, Biopôle SA et l'Etat de Vaud.

Le solde des terrains à transférer a fait l'objet d'analyses complémentaires de la qualité des sols. Ces études tendent à démontrer qu'il ne devrait pas y avoir d'autres évacuations de terres polluées, mais que certaines poches localisées dans des surfaces non sondées ne sont pas à exclure. Le cas échéant, ces frais ultérieurs de traitement des déchets devraient représenter des montants moindres et seraient répartis sur les crédits d'ouvrage des bâtiments concernés.

## 2.9 Récapitulatif du coût global d'acquisition en CHF

Prix coûtant d'achat en 2004	5'645'000
Frais d'équipements engagés jusqu'en 2016	5'850'000
Taxes communautaires exigibles à payer aux communes territoriales	<u>687'000</u>
Montant dû à Biopôle SA	12'182'000
Frais d'acquisition (dont notaire et géomètres)	<u>46'000</u>
<b>Coût global de l'acquisition du terrain</b>	<b>12'228'000</b>

Le coût total du crédit d'investissement est de CHF 12'228'000.

## 2.10 Modalités de paiement en CHF

Montant dû à Biopôle SA	12'182'000
Solde prêt accordé par l'Etat de Vaud à Biopôle SA (état au 31.05.2018)	<u>-7'828'125</u>
<b>Solde à payer à Biopôle SA</b>	<b>4'353'875</b>

### **3. MODE DE CONDUITE DU PROJET**

#### **3.1 Procédure**

En première étape, le dossier de correction de la limite communale telle que prévue par le PAC 309 Vennes a été déposée le 5 juin 2018 au Registre foncier.

L'inscription définitive de cette mutation au Registre foncier est un prérequis pour le fractionnement de la propriété de Biopôle SA.

Le renoncement anticipé du superficiaire du DDP 2801 à l'exercice de son droit légal de préemption lors de la cession des terrains à l'Etat de Vaud a déjà fait l'objet d'un accord écrit. Le notaire en charge de la transaction formalisera cette décision.

Dès l'adoption du crédit par le Grand Conseil, l'acquisition proprement dite des terrains s'effectuera par la signature d'un acte par devant notaire. Le transfert de propriété et la jouissance des terrains auront lieu immédiatement.

## 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 n° EOTP : I.000710.01 Acquisition de 9'537 m<sup>2</sup> de terrain à détacher du bien-fonds 2666 de la Commune d'Epalinges, et 27'627 m<sup>2</sup> de terrain à détacher du bien-fonds 20219 de la Commune de Lausanne.

En milliers de francs

Intitulé	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Total
a) Acquisitions immobilières : dépenses brutes	12'228				12'228
a) Transformations immobilières: recettes de tiers					-
<b>a) Acquisitions immobilières : dépenses nettes à charge de l'Etat</b>	<b>12'228</b>				<b>12'228</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	12'228				+12'228
c) Investissement total : recettes de tiers					-
<b>c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat</b>	<b>12'228</b>				<b>12'228</b>

(Ajouter les lignes supplémentaires nécessaires dans ce tableau)

Ces investissements ne sont inscrits ni au budget d'investissement 2018, ni à la planification financière 2018-2022.

Un montant de CHF 12'228'000 sera inscrit lors de la prochaine réévaluation des TCA. Elles seront modifiées dans le cadre de l'enveloppe octroyée afin de permettre l'acquisition d'environ 3,7 hectares de terrain auprès de Biopôle SA, sur les Communes d'Epalinges et de Lausanne, pour les besoins spécifiques du CHUV et autres services de l'Etat.

### 4.2 Amortissement annuel

L'investissement consacré à la présente opération d'acquisition foncière est de CHF 12'228'000 et sera amorti en 25 ans, ce qui correspond à CHF 489'120 par an.

### 4.3 Charges d'intérêt

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 4% (CHF 12'228'000 x 4% x 0.55), se monte à CHF 269'016. Si on tenait compte du remboursement de la dette du Biopôle, la charge théorique d'intérêt annuelle ne serait que de CHF 95'785 (CHF 4'353'875 x 4% x 0.55).

### 4.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

### 4.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Les coûts d'entretien paysager et de nettoyage des surfaces construites (places ou accès), sont estimés en première approximation à quelque CHF 10'000 / an durant les premières années, même en l'absence de toute construction, et devront être prélevés sur le budget existant du SIPaL. Ce poste n'engendrera donc pas de coût supplémentaire pour l'Etat.

Les taxes communautaires sont légalement dues par Biopôle SA bien que cette société ne bénéficie pas des plus-values engendrées par la révision du PAC dans le cadre de la présente opération de vente.

Pour mémoire, les coûts imputables à un éventuel assainissement des sols seront incorporés aux futurs crédits d'ouvrage.

D'entente avec Biopôle SA, aucun décompte acheteur-vendeur ne sera produit pour l'année 2018, compte tenu de frais engagés minimes, aussi bien pour les équipements que pour l'entretien.

A terme, ces frais seront incorporés dans les coûts d'entretien des extérieurs, à l'image des grands sites bâtis de l'Etat (i.e. UNIL, CHUV, Les Cèdres). Une convention de gestion des espaces extérieurs entre Biopôle SA et l'Etat de Vaud demeure envisageable.

#### **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**

Le présent investissement est une charge nouvelle.

Cette acquisition de terrains vise à anticiper les futurs besoins en constructions de l'Etat (dont le CHUV et l'UNIL) dans un site hautement stratégique. Les charges induites par cette acquisition seront compensées lors de la réalisation des futurs développements immobiliers.

#### **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 milliers de francs

Intitulé	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation	0	0	0	0	+
Charge d'intérêt	0	269.0	269.0	269.0	+807.0
Amortissement	0	489.1	489.1	489.1	+1'467.3
Prise en charge du service de la dette					+
Autres charges supplémentaires					+
<b>Total augmentation des charges</b>					<b>+</b>
Diminution de charges					-
(Redevance DDP )	0	0	0	0	-0
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>758.1</b>	<b>758.1</b>	<b>758.1</b>	<b>+2'274.3</b>

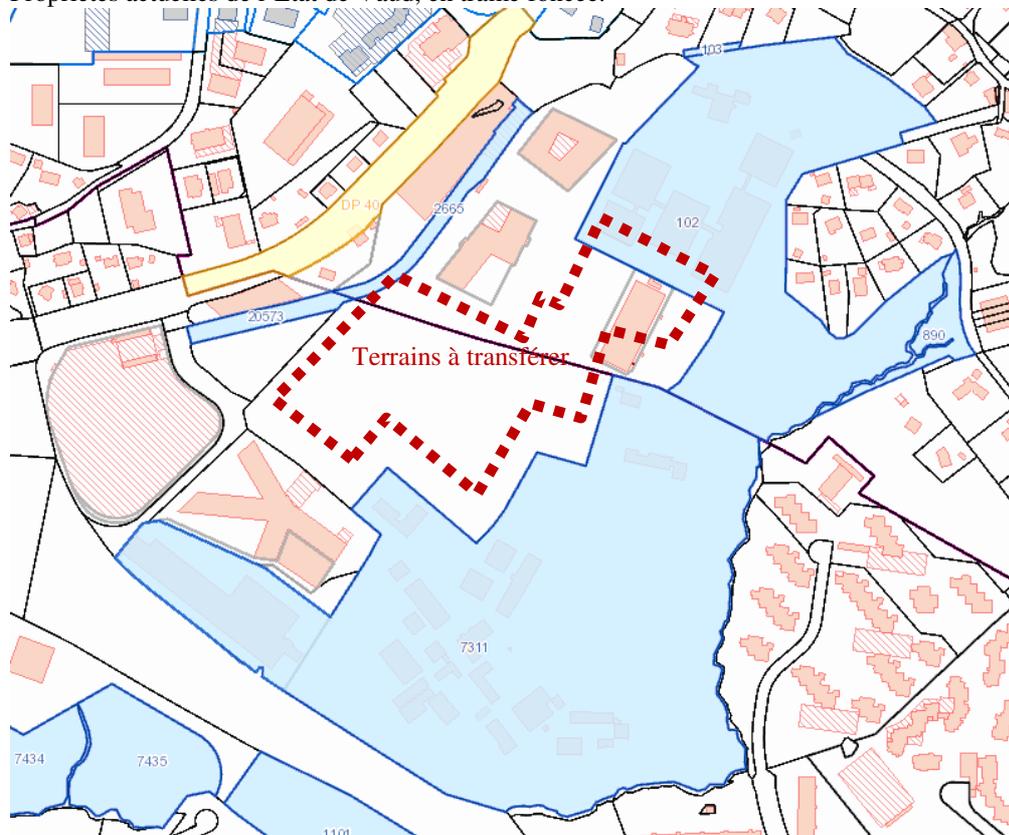
## **5. CONCLUSION**

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

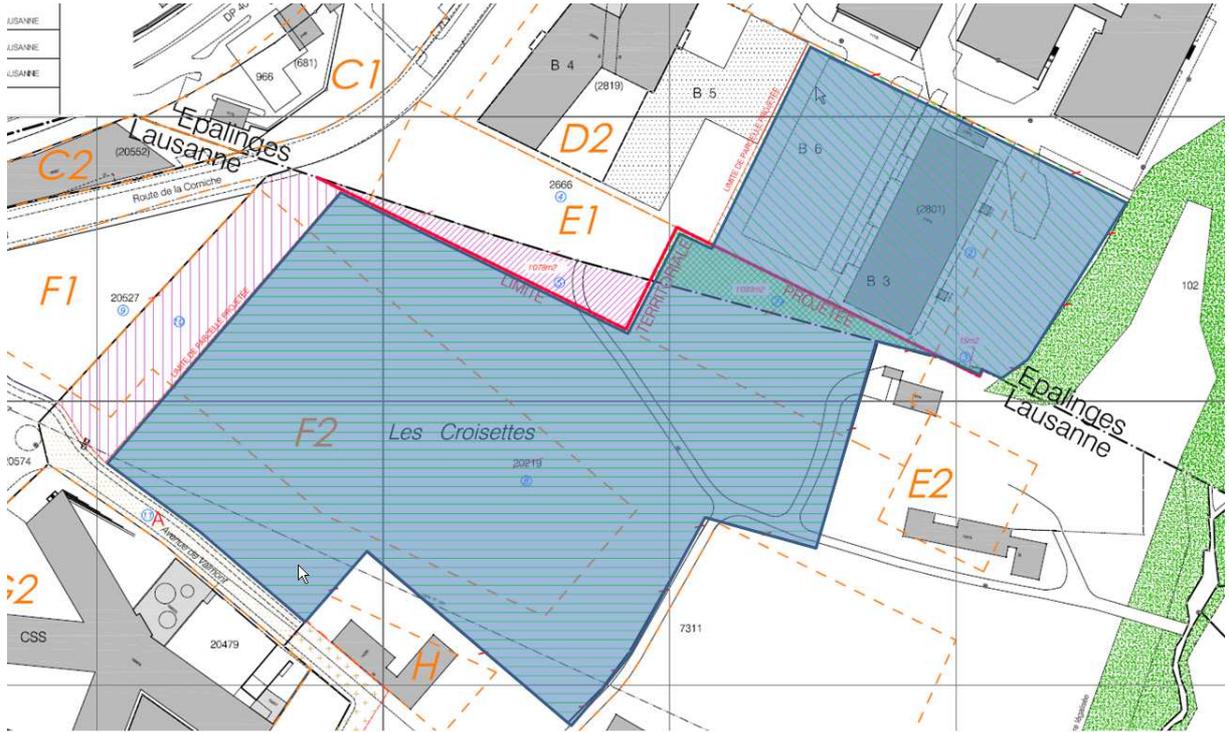
### PLANS DE SITUATION

Propriétés actuelles de l'Etat de Vaud, en trame foncée.



Terrains à transférer à l'Etat de Vaud : en trame foncée

(Au Nord-Est : bâtiments du centre des laboratoires d'Epalinges (CLE), au Sud-Ouest : bâtiment en étoile de la CSS)



## PROJET DE DECRET

**accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 12'228'000.- destiné à financer la reprise d'environ 3,7 hectares de terrain auprès de Biopôle SA, sur les Communes d'Epalinges et de Lausanne, pour les besoins spécifiques du CHUV et autres services de l'Etat.**

du 5 septembre 2018

---

## LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

*décète*

### Art. 1

Le Conseil d'Etat est autorisé à acquérir 9'537 m<sup>2</sup> de terrain à détacher du bien-fonds 2666 de la Commune d'Epalinges, et 27'627 m<sup>2</sup> de terrain à détacher du bien-fonds 20219 de la Commune de Lausanne, tous deux propriété de Biopôle SA, pour un montant total de CHF 12'228'000.- y compris tous les frais de la transaction.

### Art. 2

Ce montant sera prélevé sur le compte *Dépenses d'investissement* et amorti sur une durée de 25 ans.

### Art. 3

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 5 septembre 2018.

La présidente :

*N. Gorrite*

Le chancelier :

*V. Grandjean*