

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

autorisant le Conseil d'Etat à vendre, dans le cadre de l'assainissement du parc immobilier de l'Etat de Vaud, deux biens-fonds portant les numéros de parcelles 907 sur la Commune de Prilly et 2102 sur la Commune de Bussigny-près-Lausanne, pour un montant total de CHF 3'340'000.-

1 PRÉSENTATION DU PROJET

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à vendre deux biens-fonds issus de son patrimoine administratif. Ceux-ci ne présentent plus d'intérêts pour l'usage des services de l'Etat.

La parcelle de Prilly, portant le n^o 907 au registre foncier, située à la route de Renens 2, comporte un bâtiment de surfaces commerciales, vétuste, qui nécessite à court terme de très importants travaux de rénovation afin d'adapter les installations techniques aux normes actuelles et d'assurer un degré de sécurité suffisant pour les usagers. Une procédure d'appel d'offres public a été engagée afin de trouver des acquéreurs.

La parcelle de Bussigny-près-Lausanne, portant le n^o 2102 du registre foncier, située au chemin de la Mochettaz, est colloquée en aire artisanale et industrielle. Elle jouxte l'entreprise RS Agencement Steiner SA qui souhaite étendre ses activités sur le même site. Dans ce contexte particulier, une vente directe du terrain est envisagée à la dite entreprise non seulement en fonction de la conservation des emplois existants mais de l'augmentation significative de leur nombre.

La valeur de vente des deux biens-fonds s'élève à un total de CHF 3'340'000.-, soit CHF 1'740'000.- pour la parcelle 907 de Prilly, et CHF 1'600'000.- pour la parcelle 2102 de Bussigny-près-Lausanne. Conformément à l'article 10, lettre a) de la Loi sur les finances du 20 septembre 2005 (RSV 610.11), le Grand Conseil est compétent pour décider 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.

1.1 Historique et contexte foncier

1.1.1 Prilly, parcelle no 907

Construit en 1938, le bâtiment principal a été utilisé par la société SICPA SA pour la fabrication d'encre. Le bâtiment annexe est plus récent et est utilisé comme dépôt.

En 1960, dans le cadre du projet dit de la "grande ceinture lausannoise", l'Etat de Vaud a acquis la parcelle 907 du cadastre de la Commune de Prilly auprès de la société SICPA SA. Les bâtiments étaient voués à la démolition pour les besoins du projet routier. Un entretien minimum a été effectué sur les constructions. A ce jour, le projet de contournement est définitivement abandonné. Les bâtiments sont vétustes et ne répondent plus aux normes techniques en vigueur pour leur exploitation.

Dans la perspective de vente, les baux à loyers ont été résiliés et les locaux sont actuellement vacants à l'exception des surfaces louées à deux locataires, soit Daytona Shop (vente et réparation de motos) et la Guilde du Vin (commerce de vin).

1.1.2 Bussigny, parcelle no 2102

La parcelle n^o 2102 du cadastre de la Commune de Bussigny-près-Lausanne est localisée dans la zone industrielle sud, en amont de la route cantonale 151b reliant Aclens (Moulin du Choc) à Ecublens, à 500 mètres de la gare CFF.

Le bien-fonds de forme trapézoïdale totalise 5'353 m² en nature de pré-champ. Il comporte une surface plane et est bordé au sud par le talus de la route cantonale, à l'ouest par une sous-station électrique, au nord par le chemin de la Mochettaz, à

l'est par deux entreprises industrielles.

La parcelle est actuellement cultivée. Elle fait l'objet d'un usage à bien plaie en faveur d'un exploitant de Bussigny.

Pour l'Etat de Vaud, cette parcelle ne répond à aucun besoin de ses services et se trouve disponible à la vente.

La propriétaire des fonds riverains n^{os} 2162 et 2104, l'entreprise RS Agencement Steiner SA, exploite une entreprise d'ébénisterie industrielle. Ces dernières années, le développement de cette entreprise s'est concrétisé par une forte augmentation des ventes sur le marché européen. La nécessité de croissance débouchait alors sur deux variantes d'entreprise :

- a. Abandon du site actuel avec reconstruction à neuf des ateliers et bureaux sur un nouveau terrain.
- b. Extension de l'entreprise sur le terrain disponible adjacent, propriété de l'Etat. Plusieurs avant-projets d'extension des bâtiments et de réorganisation des espaces ont été développés en vue de confirmer la faisabilité du projet.

Cette deuxième option est nettement privilégiée par RS Agencement Steiner SA en raison d'une infrastructure de production sur le site qui a été constamment maintenue et rénovée pour répondre aux besoins et normes actuelles. Elle s'inscrit aussi dans une perspective de développement durable puisque les bâtiments actuels seront conservés. Sur cette base, le département des Infrastructures a donné son accord de principe à la dite société pour la vente de son bien-fonds.

L'entreprise comprend actuellement une soixantaine de collaborateurs sur le site de Bussigny, dont le nombre pourrait déjà être porté à 70 en 2010 dès la fin de la construction de la première étape de l'agrandissement.

Le bien-fonds est colloqué en zone industrielle à bâtir. Cependant, la démarche du schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL) impose à la commune de Bussigny de prendre en compte de nouvelles dispositions d'aménagement, spécifiquement sur les sites qui ne sont pas encore bâtis.

De ce fait, une révision du PPA Bussigny sud-ouest a été engagée. La Commune sollicite, des propriétaires fonciers sis dans ce périmètre, le financement de la légalisation de l'affectation du sol comprenant l'ensemble des diverses études et rapports d'impact à établir ainsi que des équipements. RS Agencement Steiner SA, futur acquéreur, s'est engagé à supporter la part de tous les frais et risques de cette procédure relative à la parcelle 2102 de l'Etat.

2 MODE DE CONDUITE DU PROJET

2.1 Procédure et conditions de vente

2.1.1 Prilly, parcelle no 907

La parcelle est située aux abords d'un carrefour important et convient particulièrement pour des activités artisanales ou commerciales. Les locaux ne sont pas appropriés pour une utilisation rationnelle de l'espace en bureaux administratifs (position centrale cage escalier et distribution).

Cette parcelle est inscrite au bilan de l'Etat au compte 7041/11432.0101 "Bâtiments et constructions" pour une valeur comptable (estimation fiscale) au 31.12.2008 de CHF 1'867'000.-.

Lors de sa séance du 19 avril 2004, la Commission cantonale immobilière a estimé la valeur de ce bien-fonds entre CHF 1'900'000.- CHF 2'100'000.-

Les coûts d'une réhabilitation de ces immeubles sont conséquents et ne peuvent être entrepris par l'Etat à défaut d'un usage spécifique défini et d'un crédit de construction y relatif. Les limites de construction imposées par la route ne permettraient pas de reconstruire le bâtiment sur son assiette actuelle, et par conséquent diminueraient significativement les surfaces de plancher.

Une maintenance minimale des bâtiments, telle qu'effectuée à ce jour, ne peut être poursuivie dans le futur, faute de quoi la structure et la sécurité des usagers rendront la vente du bien-fonds très difficile.

La proximité de la future gare de Malley n'apportera pas d'influence bénéfique pour le développement urbanistique de ce quartier tant que les friches industrielles de Malley ne seront pas remplacées par de nouveaux bâtiments (après légalisation du site), ce qui demeure une perspective à moyen terme.

Cette parcelle ne présente donc pas d'intérêt pour les besoins actuels des services de l'Etat.

Le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique a lancé un appel d'offres public du 13 novembre au 14 décembre 2007 pour la vente de la parcelle. Seules deux offres ont été déposées auprès du notaire mandaté :

Type d'acquéreurs	MONTANT
Soc. Investissement à Bettens	CHF 1'720'000.-
Un des locataires actuels	CHF 1'400'000.-

Les offres n'ont pas atteint le montant minimum de la valeur vénale estimée par la Commission cantonale immobilière. L'appel d'offres étant clos, le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) a opté pour une vente directe au prix minimum de CHF 1'900'000.-.

Depuis l'estimation de l'immeuble, l'inscription du bien-fonds au cadastre des sites pollués a été effectuée. La moins-value y relative n'a pas été incorporée à cette estimation. De même, la présence d'amiante n'a pu être constatée qu'après la visite de la Commission, une fois les locaux libérés et les garnitures de parois enlevées. Ces moins-values correspondent à une fourchette de prix comprise entre CHF 100'000.- et CHF 200'000.-.

Après de longues négociations avec la société Atelier 2000 Immobilier SA, le département des Infrastructures a finalement trouvé un accord pour la vente de cette parcelle bâtie n° 907 du cadastre de la Commune de Prilly, d'une surface totale de 1'363 m², pour la somme de CHF 1'740'000.-. Ce montant tient compte de la prise en charge d'une décontamination du site et d'opérations d'enlèvement de l'amiante par l'acquéreur.

Une promesse de vente réservée de la décision finale du Grand Conseil a déjà été signée sur la base d'une procuration du Conseil d'Etat délivrée le 25 février 2009.

2.1.2 Bussigny-près-Lausanne, parcelle no 2102

En raison de l'intérêt économique apporté par le développement de l'entreprise déjà implantée sur la commune de Bussigny, des nouveaux emplois y afférents, et dans une perspective de développement durable pour conserver une infrastructure fonctionnelle importante, le DINF propose de renoncer au principe de vente par appel d'offres public.

Compte tenu également du propre intérêt économique de l'entreprise RS Agencement Steiner SA à rester sur le site, celle-ci est susceptible d'acquérir ce terrain pour une valeur supérieure à celle du marché, contrairement à d'autres entreprises qui disposent d'un choix de sites pour effectuer leur nouvelle implantation.

Cette parcelle est inscrite à l'inventaire des immeubles hors bilan du patrimoine administratif de l'Etat pour une estimation fiscale de CHF 531'000.- et une valeur comptable de CHF zéro.

Le prix du terrain a fait l'objet d'une estimation par la Commission cantonale immobilière le 21 juin 2007. La fourchette de valeurs est comprise entre CHF 1'300'000.- et CHF 1'450'000.-.

Un accord final est intervenu entre le département des Infrastructures et la société RS Agencement Steiner SA pour arrêter la valeur de transfert de propriété à un montant de CHF 1'600'000.-.

Des mesures de garantie préservant les intérêts de l'Etat seront incorporées dans la transaction immobilière, notamment par un droit au gain en faveur de l'Etat, si le solde des terrains non construits venait à être revendu ultérieurement.

Cette opération de vente va aussi permettre à M. Jacques Duperret, autre propriétaire de bien-fonds contigu à celui de l'Etat (parcelle n° 2103), d'agrandir ses propres infrastructures devenues trop exiguës. Dans un but de simplification administrative et en raison d'incertitudes sur le calendrier des opérations, c'est RS Agencement Steiner SA qui se porte tout de même acquéreur de l'entier du bien-fonds de l'Etat, et qui cédera ultérieurement les quelques 700 m² de terrain nécessaires à l'entreprise Duperret, au même prix unitaire fixé par l'Etat pour la vente à RS Agencement Steiner SA.

Une promesse de vente réservée de la décision du Grand Conseil a déjà été signée sur la base d'une procuration délivrée par le Conseil d'Etat le 25 juin 2008.

2.1.3 Récapitulation des immeubles à vendre

1) Prilly, parcelle n° 907, rte de Renens 2

surface totale de 1'363 m²

(dont

bâtiment industriel ECA 949 de 506 m² + 13 m² en souterrain

bâtiment industriel ECA 1001 de 133 m²)

prix de vente arrêté à

CHF 1'740'000.-

2) Bussigny-près-Lausanne, parcelle n° 2102, ch. de la Mochettaz

surface totale en nature de pré-champ de 5'353 m²

prix de vente arrêté à

CHF 1'600'000.-

CHF 3'340'000.-

3 CONSEQUENCES

3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

3.2 Amortissement annuel

Néant.

3.3 Charges d'intérêt

Néant.

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Les locations ne seront plus perçues par l'Etat, soit un revenu locatif brut d'environ CHF 106'000.-/an pour l'immeuble de Prilly.

Les coûts d'exploitation et d'entretien imputables aux constructions s'élèvent à environ CHF 30'000.-/an pour l'immeuble de Prilly.

Cette économie de charges spécifiques profitera globalement à d'autres bâtiments de l'Etat qui nécessitent un meilleur entretien afin de ne pas atteindre leur statut d'obsolescence.

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 (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

3.9 Loi sur les subventions (application, conformité)

Néant.

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

Néant.

3.11 Plan directeur cantonal (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

3.12 RPT (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

3.13 Simplifications administratives

La gestion d'immeubles vétustes destinés à des activités commerciales ne ressort pas des tâches essentielles de l'Etat. Les opérations administratives y relatives sont importantes et seront supprimées par la vente de l'immeuble de Prilly.

3.14 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Néant.

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 :

PROJET DE DÉCRET

autorisant le Conseil d'Etat à vendre, dans le cadre de l'assainissement du parc immobilier de l'Etat de Vaud, deux biens-fonds portant les numéros de parcelles 907 sur la commune de Prilly et 2102 sur la commune de Bussigny-près-Lausanne, pour un montant total de CHF 3'340'000.-

du 19 août 2009

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 vendre le bien-fonds n^o 907 du cadastre de la commune de Prilly, propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface totale de 1'363 m², comportant les bâtiments ECA n^{os} 949 et 1001, pour le prix de vente de CHF 1'740'000.-

Art. 2

¹ Le produit de la vente de la parcelle construite de Prilly rembourse partiellement le compte bilan n^o 7.041.11432.0101 "Bâtiments et constructions" inscrit à l'inventaire du patrimoine administratif de l'Etat à hauteur de CHF 1'740'000.-. Le remboursement du solde du dit compte, soit CHF 127'000.-, fait l'objet d'un amortissement extraordinaire, porté au débit du compte "pertes et profits" de l'Etat

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à vendre le bien-fonds n^o 2102 du cadastre de la commune de Bussigny-près-Lausanne, propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface totale de 5'353 m² en nature de pré-champ, pour le prix de CHF 1'600'000.-

Art. 4

¹ Le produit de la vente de la parcelle de Bussigny-près-Lausanne est porté au crédit du compte "pertes et profits" de l'Etat

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 premier, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, sa date d'entrée en vigueur

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 19 août 2009.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean