



## Message 2014-DICS-49

6 mai 2014

### du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition, conjointement avec le canton de Vaud pour une part égale, d'une parcelle pour le Gymnase intercantonal de la Broye, à Payerne

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition, conjointement avec le canton de Vaud pour une part égale, d'une parcelle pour le Gymnase intercantonal de la Broye, à Payerne.

Le présent message comprend les points suivants:

<b>1. Introduction</b>	<b>1</b>
<b>2. Gymnase intercantonal de la Broye</b>	<b>1</b>
2.1. Présentation	1
2.2. Emplacement	2
2.3. Effectif et évolution démographique	2
<b>3. Contexte de la vente</b>	<b>4</b>
3.1. Historique	4
3.2. Procédure de vente	4
3.3. Conditions particulières de la vente	5
<b>4. Crédit d'engagement demandé</b>	<b>5</b>
<b>5. Autres aspects</b>	<b>5</b>
<b>6. Conclusion</b>	<b>5</b>

## 1. Introduction

La région de la Broye bénéficie d'une situation géographique privilégiée, entre l'arc lémanique et les agglomérations fribourgeoise et bernoise. En attirant de plus en plus de nouveaux habitants, elle est devenue l'un des endroits les plus dynamiques au sein des cantons de Fribourg et de Vaud. Son établissement du secondaire 2 général, le Gymnase intercantonal de la Broye (ci-après: GYB), à Payerne, ne fait pas exception. Il a vu ses effectifs progresser au fil des ans et, si la poussée démographique se poursuit au cours des prochaines années, ses infrastructures seront rapidement saturées. Seul un terrain contigu à cet établissement demeurant disponible, il est opportun et nécessaire d'acquérir ce bien-fonds.

## 2. Gymnase intercantonal de la Broye

### 2.1. Présentation

Le GYB a ouvert ses portes à la rentrée 2005. Aboutissement d'un projet initié près de 10 ans auparavant, il va croître rapidement pour atteindre sa « vitesse de croisière » en août 2010. Ce gymnase comprend des formations menant aux titres suivants:

- > certificat de maturité gymnasiale
- > certificat de culture générale, domaines santé et socio-pédagogique
- > maturité spécialisée, domaines santé et social ou orientation pédagogique
- > maturité professionnelle commerciale.

Ce gymnase intercantonal dispose de son propre cadre réglementaire, largement inspiré des législations fribourgeoises et vaudoises. Son aire de recrutement, quant à elle, recoupe

approximativement le district vaudois de Broye-Vully ainsi que le district fribourgeois de la Broye.

Le GYB constitue, avec l'Hôpital intercantonal de la Broye, un projet-phare de la collaboration entre les cantons de Vaud et Fribourg.

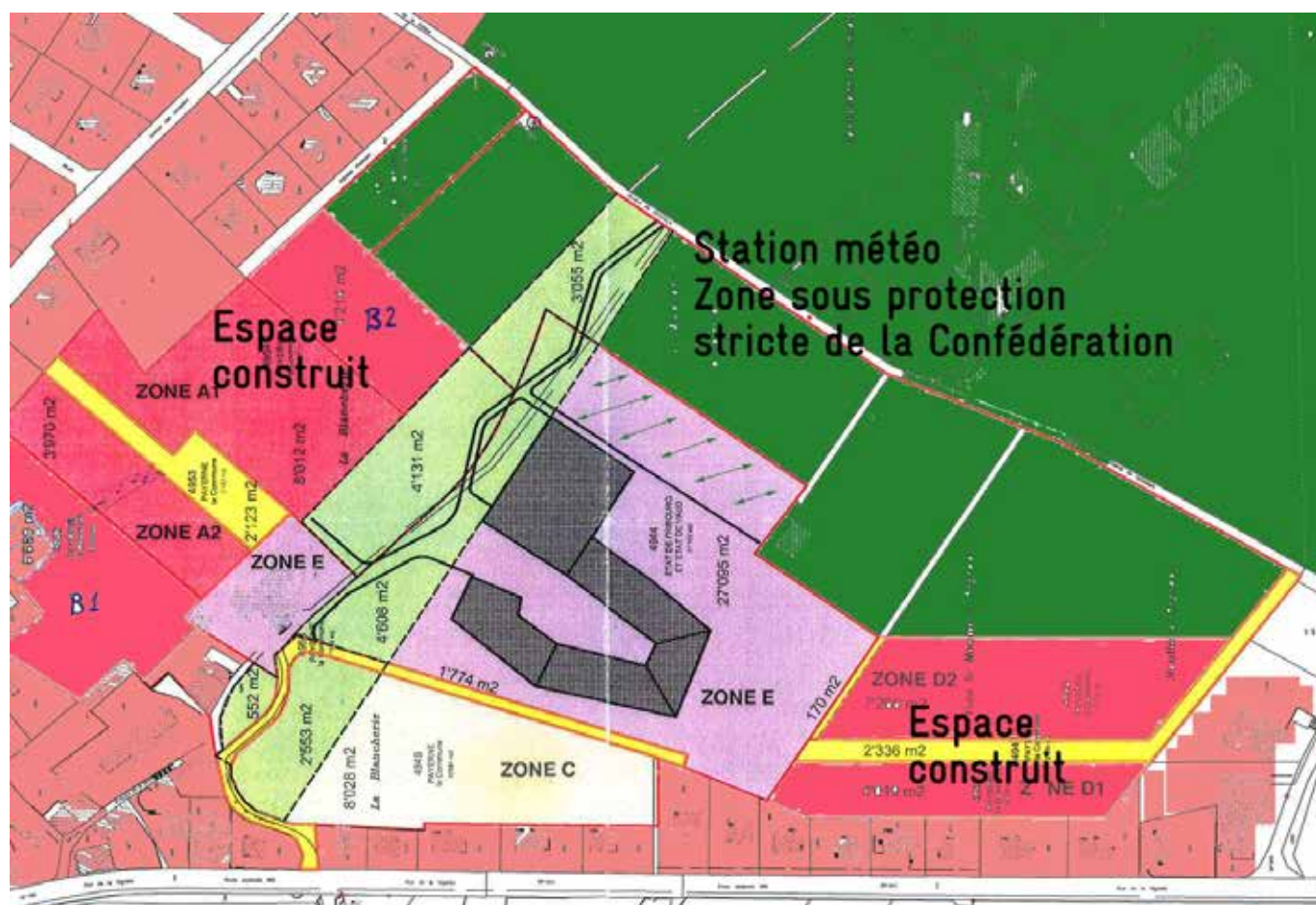
## 2.2. Emplacement

Le choix du site de cet établissement intercantional a fait l'objet d'un concours. Plusieurs projets ont été présentés. La ville de Payerne a finalement été retenue. La proximité de la gare et le fait que ce chef-lieu régional soit situé sur un nœud ferroviaire ont pesé d'un grand poids sur la décision finale.

(nommées «Espace construit» sur le plan). Une seule parcelle de 10 000 m<sup>2</sup> demeure libre, dont 8028 m<sup>2</sup> sont constructibles (indiquée «zone C» sur le plan). Il s'agit de la zone proposée à l'achat par la commune de Payerne.

## 2.3. Effectif et évolution démographique

Depuis son ouverture, le GYB a enregistré une croissance régulière du nombre de ses élèves. Il a atteint sa pleine capacité d'accueil en quelques années seulement. Le bâtiment actuel accueille 1016 élèves pour cette année scolaire 2013/14 contre seulement 308 en 2005/06. Diverses mesures (telles des classes volantes<sup>1</sup>) permettent de conserver la qualité du travail et du cadre malgré cette augmentation. Le seuil de



Le GYB a été construit en 2005 sur un ancien domaine paysan. A cette époque, il n'était entouré que de prés. Il borde l'importante zone de protection de la station Météosuisse sur laquelle aucune modification de l'environnement n'est acceptée. La «zone E» comprend les terrains sur lesquels sont construits le bâtiment principal et, à l'ouest de celui-ci, la Ferme de la Blancherie (ateliers de dessins et espace d'exposition).

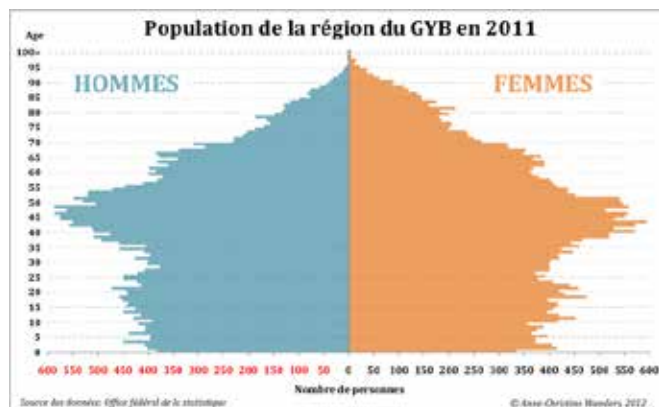
D'autres espaces verts entouraient initialement les bâtiments. Mais, durant les neuf dernières années, l'ensemble des zones adjacentes ont été occupées par de nouvelles constructions

saturation est cependant bientôt atteint. Les écoles du cycle d'orientation situées dans la même région devant également faire face à une hausse de leurs effectifs, la croissance de ce gymnase devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Afin de pouvoir anticiper une telle évolution, le GYB a mandaté la géographe Anne-Christine Wanders pour analyser la situation démographique dans son aire de recrutement et réaliser des projections de l'évolution du nombre d'élèves jusqu'en 2025. Cette étude a permis de cerner l'évolution de la Broye, à cheval entre deux cantons, alors que les

<sup>1</sup> Classes qui n'ont pas de salles attribuées

statistiques fédérales et cantonales ne traitent pas cette entité en tant que telle. Elle a démontré qu'une future extension du GYB sera rendue nécessaire par la croissance démographique nettement supérieure à la moyenne nationale connue dans cette région bicantonale.

## Résultats de l'étude



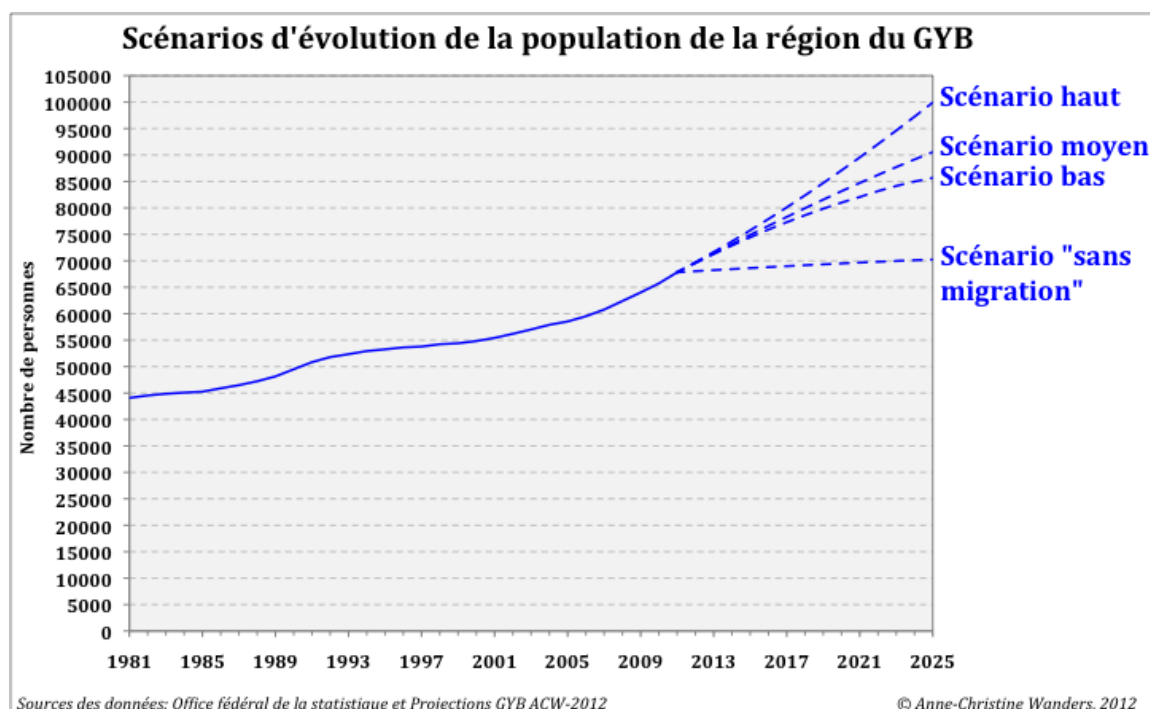
L'aire de recrutement du GYB présente une population plus jeune que la Suisse dans son ensemble. En 2011, un habitant de la Broye sur quatre a moins de 20 ans (24.3% pour l'ensemble de la région), alors que cette proportion est de un sur cinq pour la Suisse. La proportion de jeunes dans la région est également supérieure à celle des cantons de Vaud (22.6%) et de Fribourg (23.7%). Cela donne une forte assise aux projections de l'évolution des effectifs du GYB jusqu'en 2025, puisque tous les enfants qui entreront au GYB d'ici 2025 sont déjà nés.

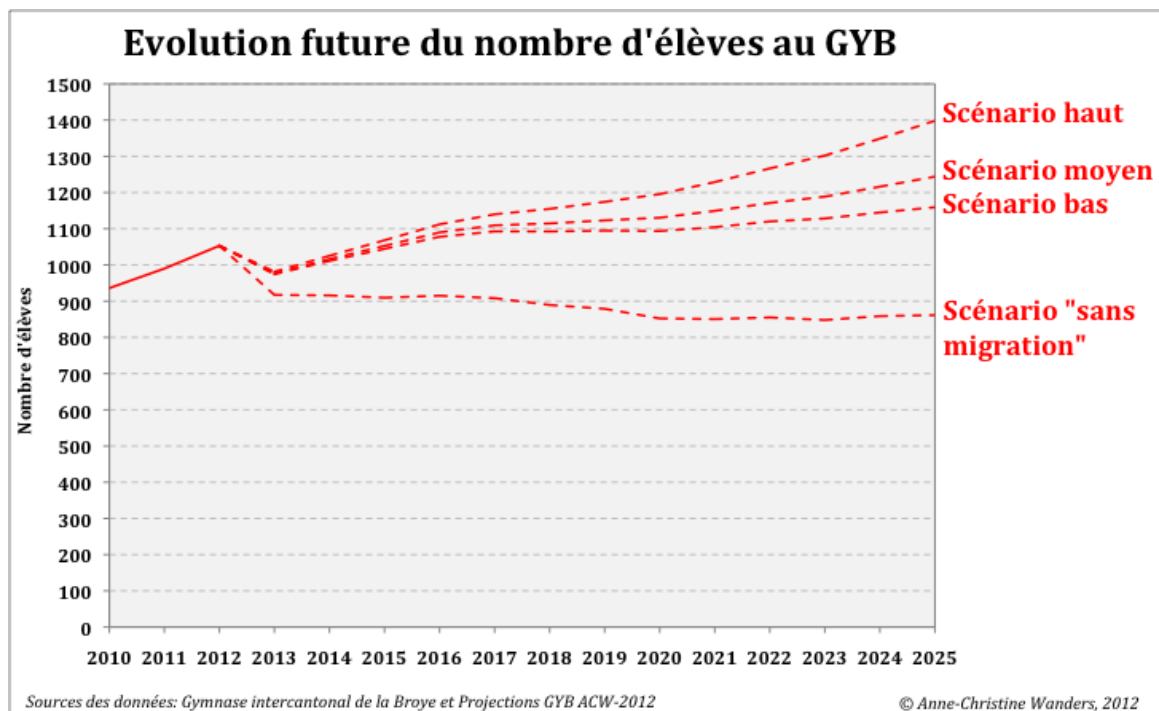
Cette pyramide représentant la population de la région du GYB en 2011 doit être mise en relation avec l'évolution de cette population jusqu'en 2025 (voir ci-après).

Quatre scénarios de l'évolution future de la population de la région du GYB ont été établis pour la période 2012–2025, sur la base de la structure par âge en 2011. Ces scénarios se distinguent par les hypothèses sur l'évolution future des arrivées et des départs, alors que les hypothèses sur la fécondité et la mortalité sont identiques dans les quatre scénarios. Cela permet d'évaluer l'impact des migrations (arrivées et départs) sur l'évolution future du nombre d'élèves au GYB.

Aux scénarios moyen, haut et bas, s'ajoute un scénario « sans migration », purement théorique, qui postule l'absence totale d'arrivées et de départs durant toute la période de projection. Le but de ce scénario est d'indiquer ce qui se passerait si l'évolution du nombre d'élèves au GYB était uniquement déterminée par la structure par âge de la population de la région, les naissances et les décès (sans apport migratoire).

Les scénarios indiquent tous que la croissance de la population de la région du GYB devrait se poursuivre jusqu'en 2025.





La poursuite de la croissance semble tout aussi inéluctable pour le GYB. Le scénario moyen envisage une augmentation de 200 élèves jusqu'en 2025, où l'effectif atteindrait entre 1200 et 1300 élèves. La croissance est légèrement plus faible dans le scénario bas: près de 1200 élèves en 2025. Elle est, en revanche, plus marquée dans le scénario haut: 1400 élèves en 2025.

### 3. Contexte de la vente

#### 3.1. Historique

Le bien-fonds N° 4949 du cadastre de la commune de Payerne est issu d'un remaniement parcellaire à l'amiable réalisé dans le but de la construction du GYB. Simultanément, un nouveau plan d'affectation a été constitué sur ce site et colloquait 8028 m<sup>2</sup> de cette parcelle dans une zone constructible à option et 2479 m<sup>2</sup> dans un couloir paysager, soit un total de 10 507 m<sup>2</sup>. La zone à option prévoyait la convertibilité en zone d'habitation de moyenne densité ou zone d'utilité publique selon les projets futurs.

Le manque de terrains constructibles sur la commune de Payerne engendre globalement une forte demande sur ce territoire. De ce fait, la Ville ne veut pas immobiliser ses propres terrains et envisageait de céder son bien-fonds pour la réalisation de logements. Ce terrain revêt cependant un aspect stratégique pour le GYB.

Inauguré en 2005 et dimensionné pour accueillir environ 850 élèves, le GYB a connu la forte croissance démographique évoquée au point 2.3. Au vu de l'augmentation actuelle et

future de ses effectifs, cet établissement souhaite conserver une possibilité d'extension pour ses besoins futurs.

La parcelle N° 4949 serait acquise conjointement et à parts égales par les cantons de Vaud et Fribourg. En cas d'extension du gymnase, de manière analogue au statut foncier actuel qui prévaut pour le bâtiment déjà construit, ce serait une servitude de superficie qui serait octroyée à titre gratuit au GYB, les aspects de gestion étant traités par des conventions inter-cantoniales *ad hoc*.

#### 3.2. Procédure de vente

Une estimation du bien-fonds a été effectuée par la Commission immobilière vaudoise le 14 mars 2012, pour l'entier de la parcelle de 10 507 m<sup>2</sup>.

Les négociations avec la commune de Payerne ont été conduites par le Service des bâtiments, en coordination avec le Service de l'enseignement secondaire du deuxième degré et les services concernés de l'Etat de Vaud.

Un accord est intervenu pour le montant d'acquisition de 3 362 240 francs, soit un prix moyen de 320 francs/m<sup>2</sup> toutes zones d'affectation confondues. Cette valeur est compatible avec l'expertise de la Commission immobilière vaudoise. La quote-part financière pour l'Etat de Fribourg de 50% s'élève ainsi à 1 681 120 francs.

Le montant du crédit demandé, soit 1 700 000 francs, inclut les frais divers pour l'acquisition, dont notamment les honoraires de notaire.



### 3.3. Conditions particulières de la vente

Il est rappelé que le bien-fonds est colloqué dans une zone d'affectation à options «utilité publique/habitations». Le choix de l'option résulte d'une procédure administrative exclusivement communale.

D'une part, la commune de Payerne a reçu de nombreuses offres pour réaliser des logements sur son terrain. Le territoire communal présente un déficit de terrains constructibles par rapport à la forte demande du marché. Sur un plan économique et territorial, la commune est encline à s'orienter sur la vente de son bien-fonds (ou cession en droit de superficie) à des tiers.

D'autre part, l'intérêt de la pérennisation du GYB sur le long terme découle de stratégies et politiques publiques cantonales.

Dans la balance des intérêts des trois collectivités publiques concernées, la commune de Payerne peut concevoir une vente directe aux cantons de Vaud et Fribourg, mais exige des garanties sur l'usage et la temporalité de réalisation de l'agrandissement du GYB. Elle veut éviter une immobilisation sur le long terme de son terrain alors que la pression immobilière restera vraisemblablement forte sur les courts et moyens termes.

Les conditions particulières de la vente ont ainsi été négociées comme suit:

1. Inscription au Registre foncier d'un droit de réméré en faveur de la commune de Payerne, pour une durée de 25 ans, si non réalisation de l'une des conditions suivantes:
  - a. Maintien de l'affectation pour l'enseignement ou la formation.
  - b. Démarche significative entreprise par les cantons en vue de construire sur ce bien-fonds, ceci avant le 1<sup>er</sup> janvier 2026.
2. Inscription au Registre foncier d'un droit de préemption qualifié, en faveur de la commune de Payerne, pour une durée de 20 ans. Le prix reposera sur l'actuel montant d'acquisition augmenté des impenses et frais d'achat, sans indexation.

Les cantons – nouveaux propriétaires – devront ainsi démontrer leur volonté de concrétiser la construction sur le bien-fonds dans un délai de douze ans. A défaut, il subsiste un risque qu'à cette échéance, la commune ne tienne plus compte des intérêts cantonaux et reprenne à prix coûtant le bien-fonds cédé.

### 4. Crédit d'engagement demandé

Le crédit d'engagement pour l'acquisition, conjointement avec le canton de Vaud pour une part égale, de la parcelle N° 4949 s'élève à 1 700 000 francs.

Un montant de 1 500 000 francs a été mis au budget 2014 du Service de l'enseignement secondaire du deuxième degré. Le solde, qui s'élève à 200 000 francs, sera compensé par la position budgétaire dévolue aux achats d'immeubles du Service des bâtiments. La totalité du crédit sera ainsi comptabilisé sous la position ESSU-3229/5000.000. En application de la loi sur les finances et de son règlement d'exécution, l'achat du terrain ne fera pas l'objet d'un amortissement.

Le crédit d'engagement pour l'acquisition ne dépasse pas la limite prévue par l'article 45 de la Constitution (1% du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat) et ne devra pas être soumis au référendum financier obligatoire. Il ne dépasse non plus pas la limite prévue à l'article 36 de la Constitution (1/4% des dépenses des derniers comptes) et ne devra pas être soumis au référendum financier facultatif.

### 5. Autres aspects

Le décret proposé n'a pas de conséquence directe en matière de personnel. Il n'influence pas la répartition des tâches entre l'Etat et les communes. Il ne pose pas de problème sous l'angle de la conformité au droit fédéral et de l'eurocompatibilité.

### 6. Conclusion

Il est démontré que les besoins de disposer de surfaces de réserves, pour faire face à la croissance démographique de la population constituant l'aire de recrutement du GYB, sont avérés. En outre, la parcelle N° 4949 constitue la seule possibilité d'extension pour cette école intercantonale.

Dès lors, le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent projet de décret.