



Message 2017-DAEC-6

31 janvier 2017

du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition des immeubles de la société Elanco

Nous avons l'honneur de solliciter l'octroi d'un crédit de 23 070 000 francs en vue de l'acquisition des immeubles de la société Elanco à Saint-Aubin et Marly dans un objectif de promotion foncière active.

1. Introduction

Le 22 avril 2014, la société Novartis annonçait la vente de sa division de santé animale à la société américaine Elanco, basée à Indianapolis, filiale du groupe pharmaceutique Eli Lilly. La société Novartis Centre de Recherche Santé Animale SA faisant partie de cette division, elle a été transférée à Elanco dans le cadre de cette transaction. Le nom de la société a été changé en Elanco Centre de Recherche Santé Animale SA. Cette société portait notamment dans son bilan la propriété d'immeubles (terrains et bâtiments à Saint-Aubin, dont une surface importante de terrains agricoles) ainsi que des terrains à Marly (anciennement propriétés de Ciba-Geigy). Des contacts réguliers ont eu lieu très rapidement en 2014 et 2015 entre la DEE, la Promotion économique du canton de Fribourg (PromFR) et les groupes Eli Lilly et Elanco pour inciter Elanco à pérenniser le site de Saint-Aubin. Malheureusement, le 21 octobre 2015, Elanco annonçait son intention de fermer ce site. L'activité s'est arrêtée progressivement jusqu'aux premiers mois de 2016. Dans le courant de 2016, le site a été désaffecté.

2. Valorisation des biens immobiliers

Elanco a mandaté au début 2016 une agence internationale et son bureau zurichois pour valoriser les actifs immobiliers. Des contacts réguliers ont eu lieu entre la PromFR et ce bureau.

Durant toute l'année 2016, des réflexions ont par ailleurs été menées autour de scénarios pour le futur de ce site. Une task force s'est réunie sous la présidence du Préfet de la Broye. Un groupe de travail technique avec la participation du Cluster Food and Nutrition, de PromFR et des services de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF) a travaillé sur un appel à projets plus général concernant l'innovation dans le secteur agro-alimentaire, dans lequel le site de Saint-Aubin pourrait jouer un rôle clé. Ce processus

nécessiterait encore du temps avant d'aboutir éventuellement à un scénario concret de valorisation. Dans ce contexte, l'intervention à terme de l'Etat était une option envisageable, mais ne présentait pas d'urgence.

Les discussions avec Elanco se sont accélérées dans le courant du mois d'octobre 2016 concernant les terrains de Marly. Ces terrains sont situés en zone d'activités, mais sont soumis à une restriction de constructibilité jusqu'à la réalisation de la route de liaison Marly-Matran. L'annonce par le Conseil d'Etat de la relance de ce projet d'infrastructure routière offrait donc des perspectives nouvelles de valorisation de ces terrains situés directement à l'arrivée de la future liaison.

3. Procédure de décision

Le 15 novembre 2016, la Délégation des affaires économiques et financières du Conseil d'Etat (DAEF) a signé une première lettre d'intention (LOI), non liante, concernant l'ensemble des actifs immobiliers. Le 17 novembre, le groupe Elanco à Indianapolis confirmait son intérêt à recevoir une offre ferme et donnait 20 jours d'exclusivité à l'Etat de Fribourg pour la produire. Une expertise des bâtiments a été réalisée par un expert indépendant entre le 21 et le 25 novembre.

Le Conseil d'Etat a pris la décision le 28 novembre 2016 de faire une offre ferme à la société Elanco pour la totalité des actifs immobiliers, considérant que l'ensemble de ces actifs présentait un portefeuille d'opportunités unique en termes de politique foncière active.

En parallèle, l'Autorité foncière cantonale (AFC) a été sollicitée pour donner son accord à cette transaction, une partie importante des terrains de Saint-Aubin étant situés en zone agricole et donc soumis à la Loi sur le droit foncier rural (LDFR). Les fermiers de tous les terrains agricoles ont été rencontrés et les conditions de reprise de leurs baux à ferme par l'Etat ont été précisées.

D'autre part, des rencontres avec les autorités communales de Saint-Aubin et de Marly ont permis de préciser le statut des terrains concernés dans l'aménagement futur de chaque commune (révision des plans d'aménagement local en cours) ainsi que la collaboration à long terme entre l'Etat et chacune des communes concernant la valorisation des terrains.

Le 22 décembre 2016, un contrat de vente a été signé par le Conseiller d'Etat Directeur des finances, représentant le Conseil d'Etat, et les représentants de la société Elanco. Ce contrat est soumis à un certain nombre de conditions suspensives, dont principalement l'acceptation par le Grand Conseil du décret financier correspondant, et prévoit le transfert de propriété au 31 mai 2017 au plus tard.

4. Descriptif des objets

Les objets immobiliers concernés sont décrits de la manière suivante:

Terrains

Marly: **Terrains en zone d'activités** mais soumis à des restrictions de constructibilité (pas de construction possible avant la réalisation de la liaison Marly-Matran).

149 695 m² (parcelles n° 1252, 1254, 1255, 1256)

Saint-Aubin: **Terrains en zone d'activités**, partiellement construits 276 886 m² (parcelle n° 333), dont environ:

- 89 000 m² de terrains construits
- 174 000 m² de terrains non-construits
- 14 000 m² de terrains non constructibles (chemin, ruisseau, espaces verts)

Terrains en zone agricole

986 054 m² (parcelles n° 339, 344, 345, 346, 3027), dont:

- 979 132 m² sur le canton de Fribourg
- 6922 m² (parcelle n° 3027) sur le canton de Vaud (Commune d'Avenches)

Route d'accès

4326 m² (parcelle n° 212)

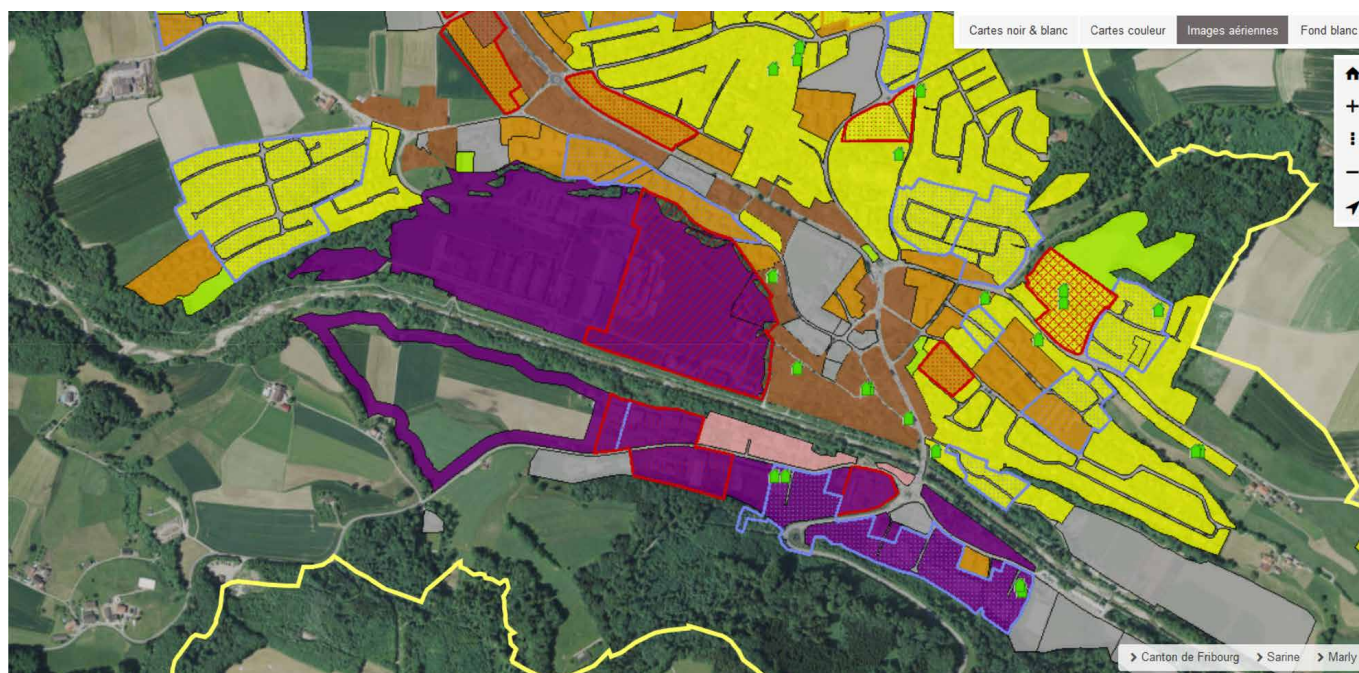


Fig. 1 : Terrains de Marly – situation dans le périmètre communal

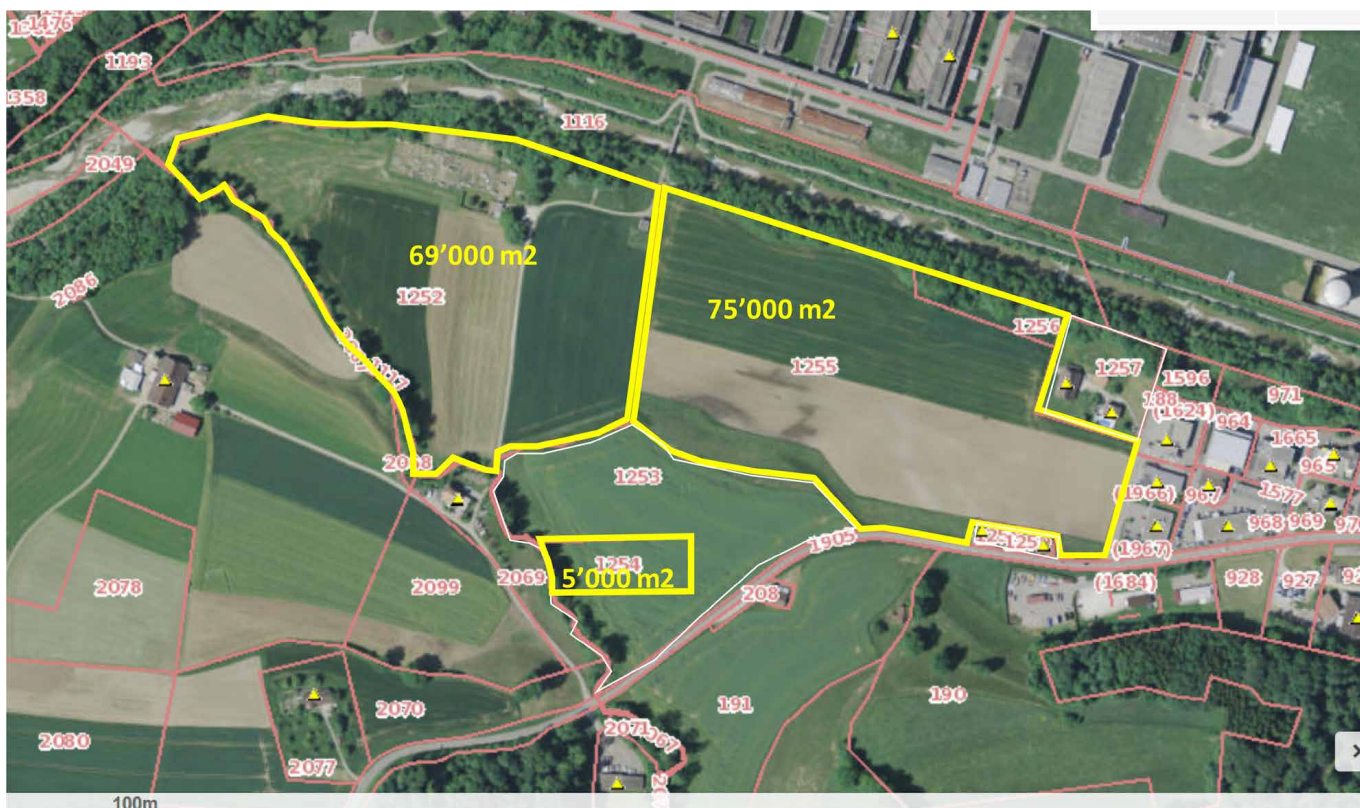


Fig. 2: Terrains de Marly – détail des parcelles

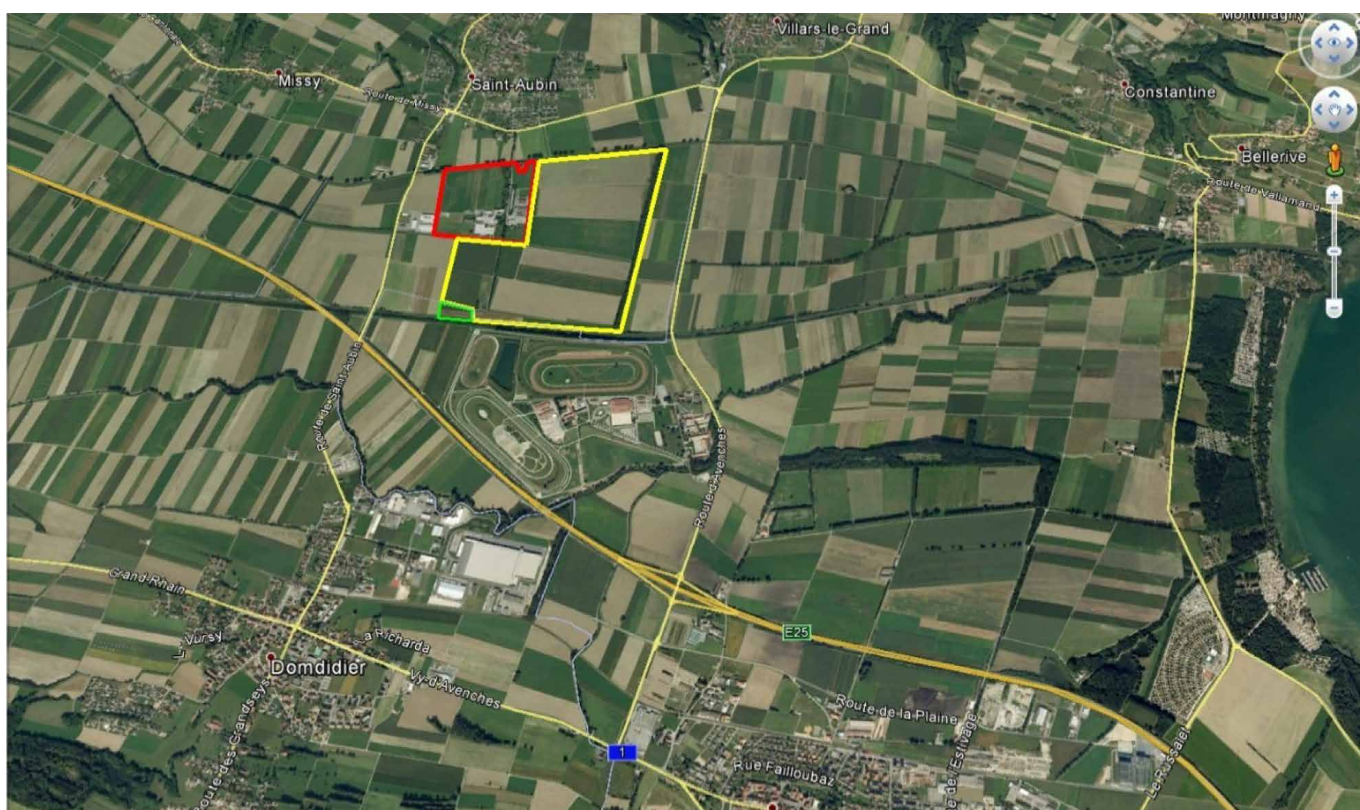


Fig. 3: Terrains de Saint-Aubin – situation dans le périmètre communal

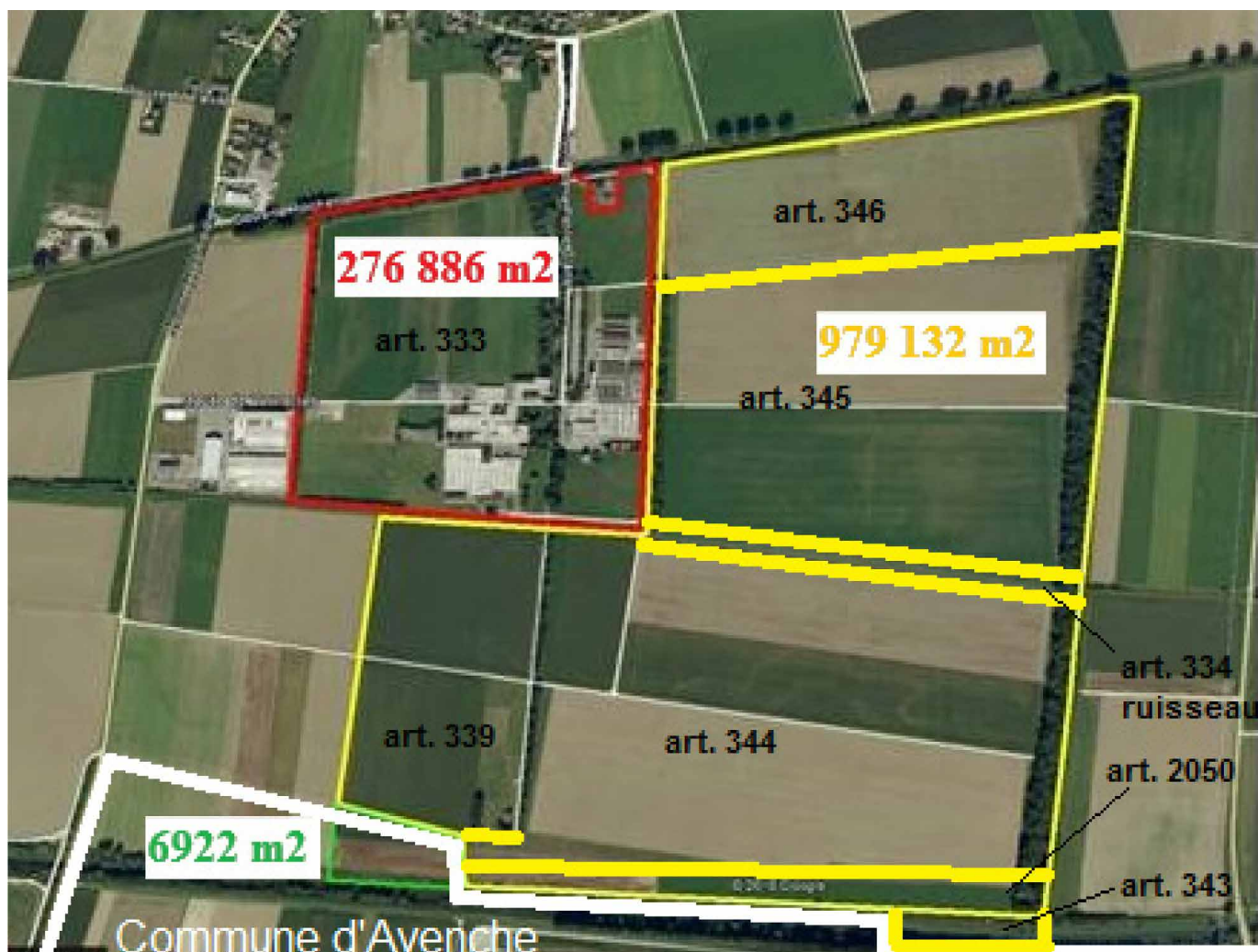
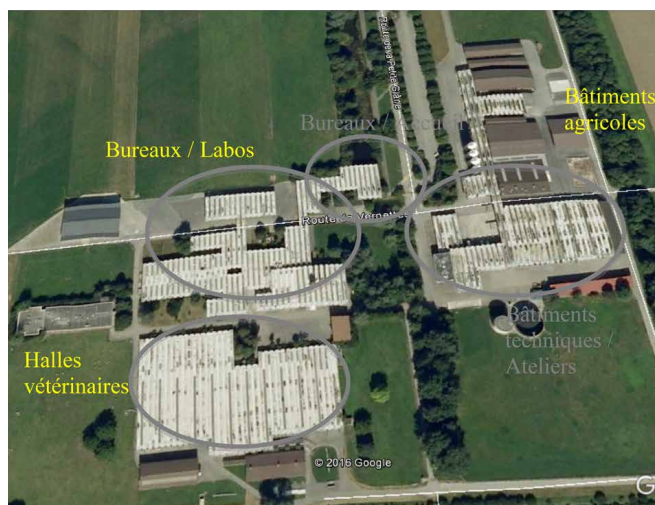


Fig. 4: Terrains de Saint-Aubin – détail par zones
 en rouge les terrains en zones d’activité, en jaune les terrains agricoles, en vert la parcelle agricole sur la commune d’Avenches, en blanc la route d’accès

Bâtiments

Saint-Aubin: 25 100 m² de plancher construits, dont:

- **16 900 m² Bâtiments d’origine** (1962), recensés par le Service des biens culturels (SBC)
 - 7200 m² de bureaux et labos
 - 5700 m² de halles vétérinaires
 - 4000 m² de bâtiments techniques/ateliers
- **8200 m² Bâtiments construits ultérieurement**, non protégés
 - 1500 m² de bureaux et labos
 - 3800 m² de halles vétérinaires
 - 300 m² de bâtiments techniques
 - 2600 m² de bâtiments agricoles



5. Aménagement du territoire

L'intérêt du canton à acquérir ces terrains s'inscrit dans le contexte actuel de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) – notamment des difficultés de mise en zone dans la phase de moratoire sur les zones à bâtir – et de la situation particulière du site de Marly dans l'agglomération de Fribourg. Pour ce qui est du site de Saint-Aubin, d'un point de vue d'aménagement du territoire sa situation peut paraître moins optimale en matière de localisation, notamment concernant sa desserte en transports publics. Selon les activités qui pourraient à terme s'y déployer, cette desserte devra être examinée et au besoin développée.

Le nouveau plan directeur cantonal tiendra compte du potentiel des deux sites dans son futur contenu. Ainsi, la création d'un nouveau secteur stratégique englobant le Marly Innovation Center (MIC) et les nouveaux terrains acquis par l'Etat à Marly paraît pertinente compte tenu de leur potentiel à long terme, de même que le classement des terrains de Saint-Aubin en secteur d'importance cantonale.

Au niveau des plans d'aménagement local (PAL) des communes de Marly et de Saint-Aubin, le statut des différents terrains a été clarifié avec chaque commune dans le cadre des discussions de décembre 2016.

6. Bâtiments recensés par le Service des biens culturels (SBC)

Depuis 1994, le site de recherche agronome de Saint-Aubin figure au recensement de l'architecture contemporaine (RAC) du canton de Fribourg.

En octobre 2015, le SBC a transmis un recensement à jour à la commune afin que celle-ci procède à la mise sous protection des biens recensés dans le cadre de la révision générale de son PAL. Dans ce contexte, le SBC a intégré définitivement les bâtiments d'origine dans le recensement en valeur A et demandé que 5 d'entre eux soient mis sous protection avec un degré de protection de catégorie 1 à 3 en fonction de leur substance.

La qualité du site repose autant sur l'implantation générale des volumes et leur organisation orthogonale le long des deux axes principaux que sur le système de construction modulaire et son expression architecturale. Cette modularité, qui était un thème prédominant des constructions des années 60 et 70, traverse toutes les échelles de la structure porteuse aux aménagements intérieurs. De plus, – et ceci est très rare pour un site industriel – un véritable projet paysager composé du grand canal, de haies d'arbres, de pièces d'eau et d'espaces plantés encadre le site de façon qualitative dans la plaine de la Broye et en font l'un des premiers et plus importants aménagements de type «campus de recherche» en Suisse.

Dans son rapport du 14 novembre 2016, le SBC précise l'étendue de la mesure de protection proposée. Le Service est d'avis que les qualités intrinsèques du site que sont sa modularité et son organisation rationnelle offrent un grand nombre de possibilités de réaffectation et d'extension. Si les constructions ajoutées après l'ouverture du site peuvent être démolies ou remplacées, les bâtiments d'origine devraient être maintenus tout en pouvant les transformer ou les étendre dans la logique de leur modularité. Le volume du silo aujourd'hui disparu pourrait même être rétabli avec une affectation différente. La structure urbaine et paysagère devrait servir de référence pour les futures extensions.



Fig. 5: Bureaux/Labos

Les paramètres fonctionnels (reconversion des espaces), techniques (assainissement énergétique, mise aux normes, problématique amiante) et économiques (coûts d'assainissement et coûts d'entretien) d'une telle démarche de réaffectation, d'adaptation et d'extension font encore l'objet d'expertises. Elles permettront au Conseil d'Etat de définir une stratégie de développement du site en fonction d'une pesée des intérêts entre la valeur patrimoniale des constructions et leur potentiel de réaffectation. En attendant, la surface constructible libre soit environ 174 000 m² respectivement deux tiers de la surface en zone à bâtir, permet de réagir rapidement à toute opportunité qui pourrait se présenter à court terme

Au vu de ce qui précède les bâtiments recensés se répartissent a priori en 4 zones distinctes:

1. La partie «bureaux/accueil» est utilisable de suite vu son bon état global. La question de l'assainissement énergétique de l'enveloppe se posera néanmoins. Elle ne contient que des bâtiments recensés en valeur A et constitue en ce sens la carte de visite testimonial du site.
2. La partie «bureaux/labos» contient des laboratoires de type «wet-lab». Elle pourrait être intéressante à valoriser de manière durable ou transitoire pour autant que l'on identifie rapidement un ou des projets susceptibles de l'utiliser. Elle est d'une surface conséquente ce qui signifie que les coûts liés à son exploitation et/ou son assainissement seront aussi plus conséquents. S'agissant de constructions modulaires, on peut s'attendre à ce que l'assainissement se fasse de manière économique

et rationnelle en profitant de la répétition des éléments, mais pour autant que des scénarios de mise aux normes énergétiques soient envisageables de manière réaliste, respectivement économiquement supportables.

Elle contient aussi la centrale thermique – le bâtiment le plus élevé de l'ensemble – qui alimente l'entier du site et qui devra obligatoirement faire l'objet de réinvestissements conséquents afin de la mettre aux normes en cas de maintien.

3. La partie «halles vétérinaires» contient principalement des cellules et des installations ayant hébergé des animaux de laboratoire. Tous ces aménagements d'exploitation étant fortement connotés, ils ne sont pas réutilisables et seront par conséquent démontés, à charge de la venderesse. La reconversion industrielle du gros-œuvre restant composé de la structure porteuse et de la toiture, tout dépendra des opportunités et de la stratégie de développement. Probablement que seules la structure porteuse et la toiture pourraient présenter un intérêt, mais pour autant que des scénarios de mise aux normes énergétiques soient envisageables de manière réaliste, respectivement économiquement supportables.
4. La partie «bâtiments techniques/ateliers» est en moins bon état. Les travaux d'entretien ont été négligés par le passé et les éléments béton tout comme l'éanchéité montrent des faiblesses sans pour autant remettre en cause la stabilité structurelle. Les coûts d'assainissement seront plus importants. De ce fait, une reconversion industrielle de ces bâtiments paraît économiquement difficile, de sorte que leur démolition doit être priorisée.

Des expertises complémentaires sont nécessaires et en cours, avant que le Conseil d'Etat puisse décider de sa stratégie et faire la pesée des intérêts.

7. Assainissement des sites

Les risques liés à l'assainissement sont relativement bien identifiés et concernent uniquement le site de Saint-Aubin.

La société Elanco a fait estimer par des sociétés spécialisées les travaux de désamiantage. Ceux-ci se montent à 1,1 million de francs pour l'ensemble du site. Il conviendra de fixer un calendrier pour ces travaux qui sont incontournables, même en cas de démolition. La présence d'amiante n'est a priori pas exceptionnelle pour un bâtiment de cette époque.

Une faible partie de la surface en zone constructible (< 5000 m², ~2%) a hébergé il y a de nombreuses années des serres dans lesquelles des essais phytosanitaires ont été réalisés, à l'époque par la société Ciba-Geigy. Le Service de l'environnement (SEn) a répertorié cette surface au cadastre des sites pollués. Des opérations de suivi et d'analyses sont en cours pendant 3 ans depuis 2015 aux alentours de cette zone pour vérifier l'évolution de la présence dans le sol de compo-

sés potentiellement problématiques, principalement des pesticides. Ces opérations imposent une contrainte à l'utilisation de cette surface à court terme, mais ne touchent qu'une partie très limitée de la surface et ne constituent pas un obstacle majeur à la valorisation du site à moyen terme. Le coût de traitement éventuel du sol serait le cas échéant porté par un nouveau projet de construction lors de sa réalisation.

Certains bâtiments annexes spécifiques à l'activité Novartis/Elanco (bergerie, chenils, hangars, ...) ne présentent aucun intérêt pour la valorisation future du site et devront être rapidement démolis, afin d'offrir à de nouvelles activités industrielles un site flexible et libéré d'un maximum de contraintes.

8. Reprise des terrains agricoles

Les terrains de Marly sont exploités par l'agriculture, mais sont situés en zone d'activités. Ils ne sont donc pas soumis à la LDFR. Les exploitants agricoles ont été contactés individuellement. Les contrats de ferme seront repris par l'Etat, en principe dès le 1^{er} juin 2017. Sur le site de Saint-Aubin, environ 170 000 m² non construits sur la parcelle 333 sont affectés en zone d'activités et ne sont pas soumis non plus à la LDFR.

Par contre, le site de Saint-Aubin comprend des terrains en zone agricole, soumis à la LDFR, pour une surface totale de 986 000 m². Ces terrains agricoles ont été liés étroitement par le passé à l'exploitation du centre de recherche par les sociétés Ciba-Geigy, puis Novartis, ceci tant que des animaux de rente étaient hébergés en nombre dans la station de recherche. Avec l'évolution des activités depuis les années 2000, le site a hébergé principalement des animaux de compagnie et l'activité agricole s'est avérée de moins en moins essentielle. A partir de 2008, Novartis a loué le domaine agricole à un exploitant, ancien employé du site.

Lors de la reprise du site par la société Elanco, l'AFC a autorisé le transfert de propriété à la société Elanco dans la continuité de la situation précédente, sous condition du maintien de l'activité agricole de l'entreprise actuelle.

Le Conseil d'Etat a déposé une demande formelle auprès de l'AFC le 28 novembre 2016 concernant les terrains soumis à la LDFR. Dans sa séance du 16 décembre 2016, l'AFC a donné un préavis favorable au transfert de propriété à l'Etat de Fribourg, sous condition que le bail de l'exploitant actuel soit maintenu jusqu'en 2023 et que l'activité agricole soit garantie jusqu'en 2030. Sur présentation de l'acte de vente, l'AFC devrait rendre début 2017 une décision formelle dans laquelle l'attribution des bâtiments nécessaires à l'exploitation a été précisée en complément des conditions de maintien ci-avant.

9. Scénarios de valorisation

9.1. Marly

En ce qui concerne les terrains de Marly, le scénario de valorisation est relativement simple. Les terrains (en zone d'activités, mais aujourd'hui non-constructibles) resteront en attente jusqu'à leur valorisation, conditionnée par la réalisation de la liaison Marly-Matran. Lorsque le calendrier et le tracé de cette liaison seront mieux définis, un plan d'aménagement de détail (PAD) de la zone pourrait être mis à l'étude – pour autant que la commune l'impose par le biais de la révision de son PAL –, dans le but d'anticiper une valorisation rapide dès la mise en service de la liaison Marly-Matran. Il est par contre beaucoup trop tôt pour spéculer sur le type d'activité industrielle qui s'y développera à cet horizon.

9.2. Saint-Aubin

Les terrains de Saint-Aubin en zone agricole resteront à long terme en exploitation agricole, conformément aux engagements pris vis-à-vis de l'AFC. Jusqu'en 2023, l'Etat est lié au contrat avec l'exploitant actuel et doit garantir le maintien d'une exploitation agricole jusqu'en 2030

Concernant la parcelle 333 de Saint-Aubin située en zone d'activités, le secteur a fait l'objet d'une modification récente qui a consisté à changer l'affectation du secteur dit «du motel», à abroger le PAD de 1967 qui ne permettait plus aucune construction et à définir un nouveau périmètre à PAD obligatoire et un complément du RCU fixant les objectifs à atteindre par le PAD. Ainsi, différents scénarios sont envisageables. Le Conseil d'Etat a toutefois besoin de quelques mois pour fixer sa stratégie, en tenant comptes du résultat des différentes analyses en cours. Aucun utilisateur précis n'est déjà connu ou pressenti pour l'utilisation future du site, de telle sorte que les scénarios concernent pour l'essentiel la préparation initiale du site, dans le but de le rendre compatible avec des projets futurs qui seront identifiés en fonction des opportunités.

Au moment d'écrire le présent message, les scénarios suivants sont envisagés en ce qui concerne la gestion du site bâti:

1. Sur le principe, la *démolition complète des bâtiments a été envisagée*. C'est le scénario économiquement le moins risqué, puisqu'après un investissement initial destiné aux travaux de démolition et de désamiantage, le terrain serait en attente et les coûts d'exploitation quasi-nuls. Compte tenu de l'importance patrimoniale du site, ce scénario est toutefois difficilement défendable.
2. *Maintien de l'ensemble des bâtiments inventoriés par le SBC*. Les coûts de démolition seraient nettement inférieurs et limités à des bâtiments périphériques. Par contre, le désamiantage pour 1,1 million et des assainissements sur les bâtiments les plus endommagés

devraient être réalisés et les coûts d'exploitation (énergie notamment) devraient être assumés.

3. *Scénario «maintien testimonial»*. Seul le bâtiment «Bureau/accueil» serait maintenu comme témoignage du passé, avec un budget d'exploitation et d'assainissement limité. Le reste du site serait démoli afin de limiter les coûts d'exploitation et d'offrir un maximum de flexibilité pour une valorisation future. En l'état, cette conservation minimaliste du patrimoine ne serait pas soutenue par le SBC.
4. *Scénarios intermédiaires*. Des variantes sont encore envisageables. Notamment le maintien éventuel de la partie «bureaux/labos» pourrait être envisagé, pour autant qu'une utilisation à court terme se dessine rapidement dans les prochains mois. Des réflexions sont en cours à la PromFR sur ce point. La valorisation de la partie «halle vétérinaire» supposerait probablement de ne conserver que les structures porteuses et la toiture, ainsi que de valider un mode d'assainissement énergétique rationnel de ces structures.

Le maintien à court terme du quartier «bâtiments agricoles» doit faire l'objet d'analyses complémentaires. Les arguments sont à la fois économiques (coûts de démolition vs valorisation dans l'état) mais aussi liés à la cohérence du quartier, la présence d'une exploitation d'élevage dans les bâtiments agricoles n'étant pas compatible avec tous les scénarios d'utilisation future du site.

Plusieurs études préliminaires ont été d'ores et déjà lancées avec des services de l'Etat ou des mandataires externes pour évaluer les différents enjeux, notamment:

- > état de l'enveloppe des bâtiments et coûts de réhabilitation,
- > faisabilité de scénarios de mise à jour sur le plan énergétique,
- > inventaire de la centrale thermique et du réseau d'énergie,
- > état des bâtiments agricoles et possibilités de valorisation.

Les décisions concernant ces différents scénarios prendront obligatoirement plusieurs mois et sont susceptibles d'évoluer en fonction des résultats des études préliminaires et des opportunités de valorisation futures. Le Conseil d'Etat estime que l'excédent des charges d'exploitation et les éventuels travaux d'entretien courants ou urgents ne devraient pas excéder 3 millions de francs jusqu'en 2019, le temps que soit fixée la stratégie de valorisation du site:

en 1000 CHF	6 mois 2017	2018	2019	Total
Revenu des terrains agricoles	30	70	70	170
Travaux urgents				-900
Démolition des bâtiments annexes		-500		
Désamiantage partiel		-400		
Exploitation				-1750
Energie	-200	-400	-400	
Sécurité	-50	-100	-100	
Intendance	-50	-100	-100	
Taxes et assurances	-50	-100	-100	
Etudes				-330
Etudes préliminaires valorisation	-100	-100	-100	
Monitoring environnemental	-10	-10	-10	
Réserve pour imprévus	-190			-190
	-620	-1640	-740	-3000

La démolition totale du site a été estimée à 6 millions francs. Seule la démolition de quelques bâtiments annexes est comprise dans ce budget. Le désamiantage total du site est estimé à 1,1 millions francs. Le budget actuel comprend le désamiantage partiel permettant une réutilisation de certains bâtiments. Dans l'état, la consommation d'énergie de ce site est importante. Le budget prévoit d'assumer ces charges jusqu'à la réalisation de nouveaux travaux d'assainissement.

10. Contexte de la politique foncière active et synergies avec le site Tetra Pak

Afin de boucler dans les délais la transaction avec le groupe Elanco, il convient de terminer dans un premier temps l'opération de rachat de ces actifs, objet du présent décret.

Pour la suite, des réflexions sont en cours: l'Etat a acheté en novembre 2016 le site de Tetra Pak, puis devrait, sous réserve de l'acceptation du présent décret par le Grand Conseil, acheter les actifs de la société Elanco à Saint-Aubin et Marly.

La question des synergies dans l'exploitation et la gestion de ces différents sites se pose logiquement, de même que concernant la mission de ces opérations de promotion foncière active dans une stratégie plus globale du Conseil d'Etat. Des réflexions sont en cours, notamment par le biais du traitement de la motion Thévoz/Vial (2016-GC-79: *Financement cantonal de la politique foncière active dans la zone d'activités d'importance cantonale*) et le Conseil d'Etat fera prochainement des propositions concernant sa vision globale en matière de promotion foncière active et le rôle que pourraient y prendre les différents sites.

La Délégation des affaires économiques et financières étudie actuellement différentes variantes de structures de gestion de biens immobiliers dans le cadre de la politique foncière active du canton.

Indépendamment de ces réflexions et des stratégies qui les accompagneront, lesquelles devront encore faire l'objet de

débats politiques, il convient dans l'immédiat de concrétiser l'opportunité de reprise des actifs de la société Elanco soumise à un calendrier strict donné par le cadre contractuel négocié avec cette entreprise.

11. Prix d'achat à l'entreprise Elanco

La transaction d'achat avec le groupe Elanco est de 20 millions de francs.

Marly		
Terrains en zone d'activités	149 695 m ² à Fr. 50.-/m ²	7 484 750.-
Saint-Aubin		
Terrains agricoles	986 054 m ² à Fr. 4.28/m ² (prix fixé par l'AFC)	4 225 713.-
Terrains en zone d'activités		
non-construits	173 641 m ² à Fr. 50.-/m ²	8 682 050.-
construits	88 893 m ² à Fr. 50.-/m ²	4 444 650.-
Valeurs des bâtiments (variable selon les scénarios)		0.-
Total valeur des actifs immobiliers		24 837 163.-
÷ Réduction		-4 837 163.-
Valeur de la transaction		20 000 000.-

La valeur de Fr. 50.-/m² retenue pour les terrains en zone d'activité est conservatrice. Elle prend en compte dans le cas

des terrains de Marly le délai de valorisation relativement long de ces terrains et le passage d'un cours d'eau aujourd'hui canalisé sur l'une des parcelles qui limite également sa valeur de marché, ainsi que les risques de pollution associés aux terrains de Saint-Aubin et le délai de valorisation qui en résulte.

La valeur des bâtiments est estimée à 0 franc, afin de permettre tous les scénarios de valorisation. Pour information, la valeur d'assurance de ces bâtiments est de 60 millions de francs et ils ont été estimés à une valeur de 35 millions par un expert indépendant en novembre 2016.

La valeur d'achat de 20 millions de francs représente ainsi une opportunité intéressante pour l'Etat. Cependant, le décret financier doit provisionner la gestion d'un certain nombre de risques, de travaux complémentaires et des coûts d'exploitation qui permettent d'envisager tous les scénarios de valorisation future.

12. Crédit d'engagement demandé

Le coût total du projet comprend:

Achat des actifs immobiliers	20 000 000.–
Coûts de transaction (avocats et notaires)	70 000.–
Excédent de charges d'exploitation, travaux d'entretien courants ou urgents durant les premières années	3 000 000.–
Total	23 070 000.–

13. Mobilité/desserte

D'un point de vue économique, le projet est avantageux car il permet de développer un cadre qui va favoriser la création et/ou la densification de nouvelles places de travail dans des espaces existants plutôt qu'en y consacrant de nouveaux espaces vierges. Par ce projet, l'Etat encourage la reconversion d'un site industriel de grande valeur (Saint-Aubin), respectivement le développement d'un site en synergie avec le MIC (Marly).

Pour ce qui est du site de Saint-Aubin, l'Etat y exerce un rôle subsidiaire en s'engageant dans sa gestion pour favoriser la transition économique entre une ancienne activité industrielle et de nouvelles qui pourront s'y développer. Une non-intervention de l'Etat aurait pu conduire à l'abandon du site pour plusieurs années en attente d'un nouveau projet industriel ou aux développements d'activités avec un faible intérêt économique. D'autre part, le site de Saint-Aubin est proche des sites industriels de Domdidier et Avenches, avec lesquels il constitue de fait un pôle économique significatif. Un accès direct à la sortie autoroutière d'Avenches est envisageable dans un projet routier futur en coordination avec le PAD. Des synergies intéressantes pourraient être développées notamment sur les questions de mobilité (navettes communes vers les gares de Domdidier et Avenches, partage de voies de

mobilité douce par exemple). L'extension de nouvelles activités industrielles dans ce secteur est donc favorable en termes d'impact environnemental.

Quant au site de Marly, le conditionnement de sa valorisation à la réalisation de la route de liaison Marly–Matran implique que la gestion de la mobilité jouera un grand rôle dans son développement, aussi bien en relation avec le site du MIC sur la rive gauche de la Gérine que dans son périmètre propre et en jonction avec la route de liaison.

Les travaux de révision en cours du Plan Directeur cantonal devront permettre d'adapter la classification des deux pôles en fonction de leur nouvelle situation.

14. Entrée en jouissance

En cas de décision favorable du Grand Conseil et sous réserve d'un éventuel référendum, l'entrée en jouissance est prévue au 31 mai 2017.

15. Référendum financier

Le crédit d'engagement 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 n'est donc pas soumis au référendum financier obligatoire. Il dépasse en revanche la limite prévue à l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes) et est par conséquent soumis au référendum financier facultatif. Enfin, compte tenu du montant de la dépense, le projet de décret devra, conformément à l'article 141 al. 2 de la loi du 6 septembre 2006 sur le Grand Conseil, être adopté à la majorité qualifiée des membres du Grand Conseil. Le présent projet n'influence pas la répartition des tâches Etat-communes. Il ne soulève aucun problème sous l'angle de la conformité au droit de l'Union Européenne.

16. Conclusion

Le Conseil d'Etat estime que le potentiel de valorisation des actifs immobiliers de la société Elanco présente un potentiel futur important en termes de promotion foncière active et constitue un investissement pour le futur. Le prix d'achat favorable et la perspective de valorisation relativement sûre à terme des terrains de Marly permet d'envisager de manière sereine les incertitudes inhérentes à la valorisation des bâtiments existants sur le site de Saint-Aubin. De plus sur ce même site, l'importante partie qui est déjà en zone à bâtir et qui est encore libre de toute construction représente une sécurité économique supplémentaire.

En regard de ce potentiel, les risques financiers restent supportables et le Conseil d'Etat invite le Grand Conseil à adopter le projet de décret annexé.