

# Stratégie immobilière de l'État de Vaud

## Lignes directrices à l'horizon 2030







Couverture : Musée cantonal des Beaux-Arts (MCBA), Lausanne – 2019

Couverture intérieure : Vortex, Chavannes-près-Renens – 2019

# Stratégie immobilière de l'État de Vaud

Lignes directrices  
à l'horizon 2030



Département des finances et  
des relations extérieures – DFIRE

**Direction générale des immeubles  
et du patrimoine – DGIP**







## Sommaire

1	Préface	7
2	Regards	9
3	Introduction	10
3.1	Champ d'application et mission	10
3.2	Contexte	10
3.3	Enjeux	11
3.4	Objectifs	13
4	Stratégie immobilière à l'horizon 2030	16
4.1	Pilier 1: privilégier la propriété plutôt que la location	17
4.2	Pilier 2: gérer le patrimoine de l'État de manière flexible	18
4.3	Pilier 3: renforcer la mise en œuvre des principes de la durabilité	20
4.4	Pilier 4: préserver et valoriser le patrimoine	24
4.5	Pilier 5: promouvoir une architecture exemplaire	26
5	Bilan stratégie immobilière 2010 – 2019	32
	Privilégier la propriété plutôt que la location	32
	Gérer le patrimoine de l'État de manière flexible	35
	Adopter les principes du développement durable	36
	Préserver et valoriser le patrimoine	39
	Promouvoir une architecture exemplaire	41
6	Lexique / abréviations	44
7	Crédits photographiques	45







# 1 Préface

---

## S'adapter en permanence. La leçon de 2020 pour la stratégie immobilière 2030.

Le patrimoine immobilier de l'État de Vaud est d'une ampleur et d'une diversité qui impressionnent. Du médiéval Château St-Maire aux ultra-modernes laboratoires du CHUV le Canton est propriétaire de quelque 1300 bâtiments d'une surface totale de plus de 1 275 000 m<sup>2</sup>. Auxquels s'ajoutent 346 000 m<sup>2</sup> occupés en location.

Planifier, construire, gérer, entretenir et utiliser un tel patrimoine exige une vision à long terme. Tel est l'objet de la stratégie immobilière, définie depuis 2010 et qui voit ici ses lignes directrices confortées et développées à l'horizon 2030. Il s'agit d'un outil de pilotage conçu pour répondre aux multiples et déterminantes exigences – économiques, environnementales, pratiques – auxquelles fait face l'État du 21<sup>e</sup> siècle.

Cette stratégie repose sur cinq piliers qui ont démontré leur validité. Propriété plutôt que location ; gestion flexible ; durabilité ; respect et valorisation du patrimoine ; promotion d'une architecture exemplaire.

### Un rôle de guide

Chapeautant le tout, il y a le rôle de guide naturellement dévolu – et endossé – par l'État. C'est particulièrement vrai lorsque l'on pense climat et durabilité. Qu'il construise ou qu'il entretienne, le Canton doit chercher et trouver une efficacité énergétique optimale. C'est ainsi que nous inciterons les institutions partenaires, les communes, la société économique et civile à faire de même. C'est ainsi que sera atteinte la neutralité carbone que nous voulons à l'horizon 2050.

La volonté de propriété ou la nécessité d'une architecture exemplaire ? Partout où cela fait sens l'État doit être dans ses murs. C'est le meilleur moyen d'en maîtriser l'usage, le coût, l'avenir.



Quoi de mieux pour cela que de bâtir, en mettant en concours les compétences des architectes ? Quant à nos édifices remarquables, ils pourront compter dans les années qui viennent sur la toute nouvelle loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier qui s'apprête à préciser leur sauvegarde.

### S'adapter en permanence

J'aimerais m'arrêter sur l'indispensable flexibilité à adopter dans la gestion immobilière. Je le fais à la lumière de l'actualité puisque ces lignes sont écrites alors que la pandémie du Covid-19 reflue tout juste sur le territoire européen. Elle a contraint la Suisse et le Canton de Vaud à prendre des mesures de confinement qui se sont traduites par une désoccupation massive de nos immeubles, un recours inédit au télétravail.

L'État a été impacté mais il ne s'est pas arrêté. Une nouvelle façon de servir les prestations dues à la population a été expérimentée. Il y aura des leçons à en tirer, qui auront une influence certaine sur l'utilisation de nos bâtiments. Ce sera bien dans l'esprit de notre stratégie immobilière 2030 qui prévoit créativité, réactivité et un État à l'écoute de l'évolution de la société.

### Pascal Broulis

Chef du Département des finances  
et des relations extérieures – DFIRE



SE  
TÉ  
ESSE  
NEUR  
OITURE  
MOUR  
COURTOISIE  
DILIGENCE  
NETTETÉ  
LARGESSE  
SOBRIÉTÉ  
PERSÉVÉRANC



## 2 Regards

### Regards sur la décennie passée. Regards sur la décennie qui s'ouvre.

En 2010, l'État de Vaud s'est doté d'une stratégie immobilière. Pourquoi ? Pour dire ce que l'on fera, et faire ensuite ce que l'on a dit. L'acte *La stratégie immobilière de l'État de Vaud: lignes directrices à l'horizon 2020*, publié en janvier 2011, est une œuvre de pionnier. Les échos reçus ont été des plus positifs. Aux cinq piliers fondamentaux définis, l'État a arrimé d'ambitieux objectifs, tous atteints aujourd'hui. Certains sont même dépassés.

L'État de Vaud ne se limite pas à gérer l'acquis, il anticipe, il promeut, il préserve et valorise son patrimoine. À la fois moteur économique et acteur avec lequel il faut compter, il est reconnu dans l'un de ses domaines, l'immobilier. Des achats d'immeubles et de terrains à hauteur de 216 millions de francs, des désinvestissements pour plus de 69 millions de francs, en dix ans, sont des exemples d'une politique volontaire, engagée.

#### 5 visions, ou promesses, pour 2030

Les 5 piliers définis en 2010 ont démontré leur absolue justesse. Ils sont donc reconduits jusqu'à l'horizon 2030, avec quelques adaptations, notamment dans la mise en œuvre des principes de la durabilité, qui se calquera sur le Plan climat du Conseil d'État.

Le pilier 3, préservation des ressources, doit et va grandir, avec pour objectif progressif un bilan zéro carbone en 2050. Dès aujourd'hui, nous devons agir avec la volonté d'accentuer nos engagements environnementaux, afin de nous libérer de dépendances énergétiques qui épuisent la planète.

La conception et la réorganisation des espaces au sein des immeubles cantonaux n'ont pas pour but de répondre à des gestes architecturaux à la mode ; elles doivent, d'abord, viser la flexibilité exigée par la décennie, ou plus ! Lorsque ces espaces devront être réaménagés, ils pourront ainsi l'être



à moindres frais. Et la promotion de concours d'architecture sera poursuivie (piliers 2 et 5).

Propriétaire de nombreux fleurons patrimoniaux, l'État veut restaurer et entretenir ces joyaux, année après année. Il s'en donne les moyens, afin de les transmettre aux générations futures dans un état meilleur que celui dans lequel il les a reçus (pilier 4).

La richesse et la diversité du parc immobilier de l'État n'ont d'égal que l'importance des actes à accomplir au quotidien pour le gérer. Anticiper, planifier, promouvoir en sont les maîtres-mots.

En résonance avec le *Noble bréviaire*, œuvre d'art qui orne le château Saint-Maire depuis sa restauration centenaire, les douze vertus orchestrées par noblesse apposées sur les murs du monument caractérisent aussi, délicatement, la philosophie avec laquelle la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) doit se mouvoir.

Mes remerciements vont aux Autorités politiques ainsi qu'aux collaboratrices et collaborateurs du SIPaL, devenu la DGIP, qui ont su œuvrer avec justesse et conviction dans une vision qui n'était pas évidente à l'orée des années 2000, mais qui l'est devenue aujourd'hui.

#### Philippe Pont

Directeur général

Direction générale des immeubles  
et du patrimoine – DGIP



## 3 Introduction

---

### 3.1 Champ d'application et mission

La stratégie immobilière s'applique à l'ensemble des bâtiments propriétés de l'État ainsi qu'aux monuments et au patrimoine bâti, à l'exception des ouvrages de génie civil.

La stratégie immobilière s'adresse à la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), aux utilisatrices et utilisateurs des immeubles cantonaux, au CHUV, à l'UNIL ainsi qu'aux élus.

Le Conseil d'État a défini que la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), le COPIL des constructions universitaires (DGES, DGIP, UNIL) et le CHUV construisent, gèrent et rénovent de manière durable le portefeuille immobilier du canton et réalisent des infrastructures immobilières adaptées aux besoins de l'État pour l'accomplissement de ses missions. Par ailleurs, la DGIP fixe les règles en matière d'immobilier pour toutes les entités de l'État, CHUV compris. Le COPIL des constructions universitaires fixe celles relatives aux bâtiments de l'UNIL.

Les utilisatrices et utilisateurs font part de leurs besoins en matière d'exploitation, lesquels sont économiquement raisonnables et orientés vers l'avenir.

**La stratégie immobilière s'applique à l'ensemble des bâtiments propriétés de l'État ainsi qu'aux monuments et au patrimoine culturel.**

### 3.2 Contexte

Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPaL) est devenu la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

Les enjeux économiques sont de plus en plus contraignants avec une pression croissante sur les coûts de construction.

Les perspectives environnementales sont des enjeux majeurs à prendre en compte dans la gestion immobilière. Les changements climatiques s'accroissent, nécessitant de poursuivre activement l'assainissement du parc immobilier, d'économiser les ressources et de repenser la mobilité de l'administration.

La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol. La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) préconise une densification du milieu bâti pour limiter l'étalement urbain.

Le contexte et les besoins des utilisatrices et utilisateurs évoluent de plus en plus rapidement, de même la croissance démographique du canton augmente considérablement, ce qui nécessite d'adapter constamment le portefeuille immobilier du canton pour mener à bien l'accomplissement des tâches publiques.

**Les perspectives environnementales sont des enjeux majeurs à prendre en compte dans la gestion immobilière.**



Unithèque, UNIL, Lausanne Dorigny – Projet d'agrandissement de la bibliothèque 2024

### 3.3 Enjeux

La question climatique est au cœur de la réflexion du Conseil d'État vaudois avec des investissements importants en particulier dans les assainissements énergétiques.

#### **Question climatique**

Cet enjeu est au cœur des réflexions du Conseil d'État vaudois avec des investissements importants, notamment via le Plan climat, pour assainir à terme la totalité de son parc immobilier, remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables et repenser la mobilité de l'administration.

#### **Obsolescence du parc immobilier**

Des rénovations structurelles et des assainissements énergétiques sont indispensables pour adapter les bâtiments de l'État datant d'avant les années 2000.

#### **Croissance de la population**

Le fort développement démographique du canton détermine une augmentation des besoins en infrastructures immobilières en particulier dans le domaine de l'enseignement, de la santé et du pénitentiaire.

#### **Transition numérique**

La dématérialisation de l'archivage et des processus de travail est un enjeu majeur. Le transfert des documents sur support numérique engendra à terme une diminution et une modification des surfaces de travail et de rangement.





Amphipôle, UNIL, Lausanne Dorigny – Rénovation 2028



Hôpital des enfants CHUV, Lausanne – Réalisation 2022



Campus Santé, Chavannes-près-Renens – Réalisation 2024

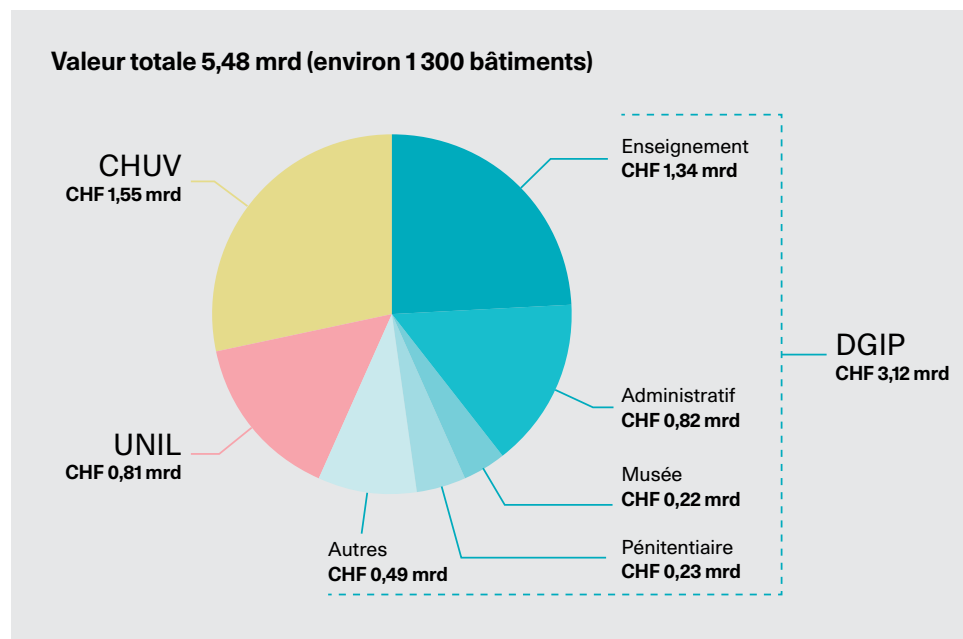
### 3.4 Objectifs

La stratégie immobilière de l'État à l'horizon 2030 repose sur les cinq piliers de la stratégie 2011 - 2020 et nécessite de :

**L'État se doit d'être exemplaire et précurseur, notamment par une stratégie foncière qui assure un emplacement optimal des bâtiments de l'État afin de garantir la mise en œuvre des principes de la durabilité.**

- Garantir la prise en compte de la durabilité comme socle transversal de la gestion immobilière.
- Développer une politique foncière active intégrant les principes de la durabilité.
- Valoriser et gérer le portefeuille immobilier nécessaire à l'accomplissement des missions publiques confiées.
- Assurer une gestion sur le long terme en gardant à l'esprit la totalité du cycle de vie des bâtiments (étude, réalisation, exploitation, rénovation-restauration, déconstruction).
- Prendre les mesures adéquates en vue d'assainir les polluants dangereux dans les bâtiments où il y a des risques avérés pour la santé des occupants ou des travailleurs.
- Être un propriétaire et un employeur responsable et précurseur, notamment par des actions concrètes afin d'inciter les institutions partenaires, les communes, la société économique et civile au changement des comportements.

Valeurs ECA  
Parc immobilier 2020













## 4 Stratégie immobilière à l'horizon 2030

---

Par ce document, le Conseil d'État définit son action dans le domaine immobilier à l'horizon 2030. Il reflète sa vision et ses orientations stratégiques.

Comme pour la stratégie de la décennie précédente, ce programme repose sur cinq piliers fondamentaux, dont le troisième a un caractère transversal :

**Pilier 1 :** privilégier la propriété plutôt que la location

**Pilier 2 :** gérer le patrimoine de l'État de manière flexible

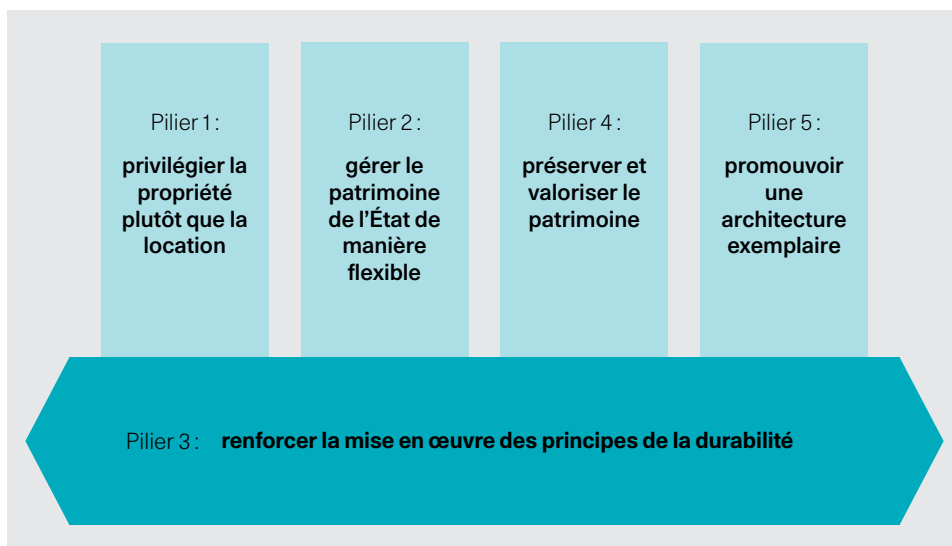
**Pilier 3 :** renforcer la mise en œuvre des principes de la durabilité

**Pilier 4 :** préserver et valoriser le patrimoine

**Pilier 5 :** promouvoir une architecture exemplaire

---

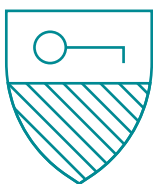
Cinq piliers de la stratégie immobilière à l'horizon 2030



## 4.1 Pilier 1: privilégier la propriété plutôt que la location

### Planification stratégique

La stratégie à long terme établie par l'État de Vaud continue à mettre l'accent sur la propriété. L'enveloppe financière consacrée à la location de surfaces auprès de tiers est continuellement optimisée pour maîtriser et réduire au maximum les dépenses. L'État prévoit de poursuivre ses acquisitions ciblées de biens immobiliers, à hauteur d'environ CHF 160 mios sur 10 ans.



La stratégie à long terme établie par l'État de Vaud continue à mettre l'accent sur la propriété. L'État prévoit de poursuivre ses acquisitions ciblées de biens immobiliers, à hauteur d'environ CHF 160 mios sur 10 ans.

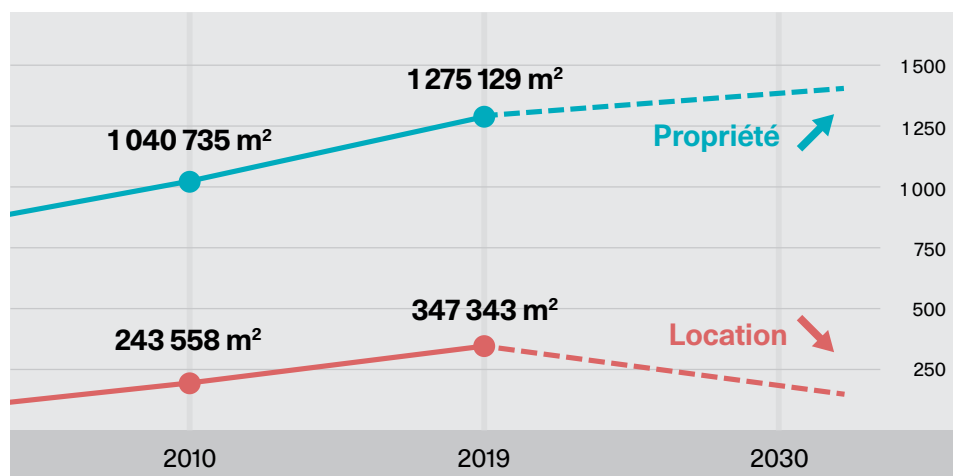
### Réduction et optimisation des surfaces

La directive Orgaterr fixe les consignes en matière d'organisation et d'aménagement des locaux utilisés par l'ACV. À l'heure de la dématérialisation des supports et de la digitalisation des processus de travail, elle doit être revue afin de réduire et d'optimiser les espaces de travail et de rangement (open space, bureau mobile, télétravail, etc.).

### Centralisation régionale

Il s'agit de poursuivre la centralisation de certaines prestations de l'ACV dans différentes régions du canton sur les pôles économiques et la réalisation de « maisons d'État » qui offrent différents services à la population de manière regroupée. Le canton pourra ainsi rassembler plusieurs services dans un même bâtiment qui lui appartiendra, privilégiant ainsi la propriété plutôt que la location.

Surfaces en propriété et location  
Évolution 2010 - 2019 et tendance à l'horizon 2030





## 4.2 Pilier 2: gérer le patrimoine de l'État de manière flexible

En continuité avec le plan d'action de la stratégie précédente, l'État souhaite poursuivre avec efficacité ses objectifs quant à l'acquisition, l'utilisation et la valorisation du patrimoine immobilier. Il est à l'écoute de l'évolution et de la transformation de la société et doit faire preuve d'esprit d'ouverture et d'adaptation pour répondre aux nouveaux besoins. Pour gérer ce portefeuille de manière flexible, les immeubles sont vendus lorsqu'ils ne présentent aucun potentiel d'utilisation sur le long terme ou qu'ils ne sont plus utiles à l'accomplissement des missions de l'État. D'autres bâtiments sont par contre achetés en développant une politique foncière basée sur l'analyse des besoins et le respect des principes de la durabilité (mobilité, aménagement du territoire, énergie).



Maison de l'environnement, Lausanne-Vennes – Réalisation 2021

Pour rester fonctionnel dans de nouvelles conditions, le portefeuille de l'État doit s'adapter. Le monde du travail subit des mutations de plus en plus rapides notamment via les nouvelles technologies ; les méthodes et les formes de travail évoluent.

L'État doit gérer son patrimoine bâti avec une responsabilité assumée et se doit de protéger la santé et le bien-être de ses collaboratrices et collaborateurs, usagères et usagers.

### L'État agit selon différentes valeurs :

- **Adaptation**  
Pour rester fonctionnel dans de nouvelles conditions, le portefeuille de l'État doit s'adapter. Le monde du travail subit des mutations de plus en plus rapides notamment via les nouvelles technologies ; les méthodes et les formes de travail évoluent, permettant de diminuer les surfaces. Ce patrimoine doit également s'adapter et se conformer aux nouvelles normes, par exemple en matière énergétique, sismique ou de sécurité.
- **Anticipation et planification**  
Dans le domaine de l'immobilier, la capacité de l'État à anticiper est essentielle en raison du temps nécessaire à toute opération.
- **Exemplarité**  
L'État se doit d'être garant du respect des normes, traiter les affaires efficacement et respecter les coûts et les délais annoncés. Il doit aussi montrer la direction souhaitée par les enjeux climatiques et inciter les institutions partenaires, les communes, la société économique et civile au changement des comportements.
- **Qualité**  
Avec la volonté de produire une architecture de qualité pour ses bâtiments, l'État met en œuvre des concours d'architecture et d'ingénierie qui permettent d'apporter différentes propositions et réponses, puis de pouvoir choisir le projet le plus pertinent par rapport aux objectifs.
- **Créativité**  
L'État doit savoir se montrer pragmatique mais parfois aussi créatif afin de trouver des solutions innovantes.
- **Réactivité**  
Les temps changent et les besoins aussi. Il faut garder le contrôle sur l'ensemble du patrimoine et réagir à temps, notamment en matière d'investissement et de désinvestissement.
- **Esprit d'ouverture**  
L'État doit se montrer ouvert sur le monde et sur son évolution afin de l'accompagner par des prestations adéquates. Il doit également promouvoir une communication ouverte et transparente à l'interne comme à l'externe.
- **Economicité**  
L'État se doit d'assurer une gestion efficace du portefeuille et utiliser l'argent public de manière économe et pertinente.
- **Responsabilité**  
L'État doit gérer son patrimoine bâti avec une responsabilité assumée, du point de vue architectural, environnemental et se doit de protéger la santé et le bien-être de ses collaboratrices et collaborateurs, usagères et usagers.



### 4.3 Pilier 3: renforcer la mise en œuvre des principes de la durabilité



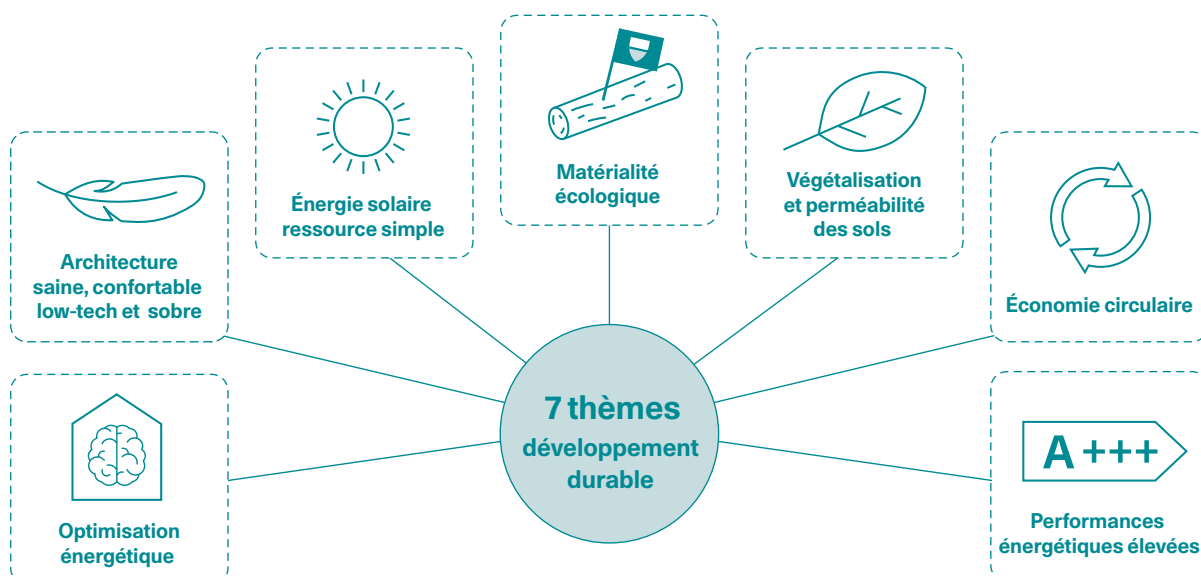
#### Construction durable et bioclimatique

Afin de réaliser des bâtiments durables et bioclimatiques, il s'agit d'instaurer une culture commune en intégrant les acteurs en lien avec la durabilité. Du point de vue technique, deux thèmes ont été validés par le Conseil d'État en juin 2017 dans la directive pour l'efficacité énergétique et la durabilité des bâtiments et constructions de l'État:

- Concevoir des bâtiments à performance énergétique élevée, en permettant des labellisations reconnues par l'État.
- Mettre en place une optimisation énergétique, en fin de réalisation et durant toute l'exploitation des bâtiments.

Pour soutenir cette ambition, une nouvelle directive est en cours d'élaboration afin de l'élargir, en adéquation avec le Plan climat, en mettant l'accent sur cinq thèmes supplémentaires:

- Promouvoir une architecture naturellement saine, confortable, low-tech et sobre qui consiste à rendre un bâtiment économe dans ses besoins en énergie, en assurant à la fois la performance environnementale, la qualité d'usage et la dimension sociale.
- Miser sur l'énergie solaire en valorisant les verres à énergie positive.
- Soutenir une matérialité écologique, en excluant les substances polluantes, en limitant l'emploi de matériaux à fort impact climatique comme le ciment et en utilisant le bois des forêts de l'État.
- Favoriser l'économie circulaire à travers le réemploi des matériaux.
- Développer une végétalisation et une perméabilité des sols pour éliminer les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité.





Tribunal cantonal, Lausanne – Réalisation 2022



Maison de l'environnement, Lausanne-Vennes – Réalisation 2021



**Objectif « zéro carbone »**

Pionnier de la durabilité, l'État constructeur souhaite s'engager toujours plus en faveur de l'efficacité énergétique de ses bâtiments afin d'assumer son rôle de propriétaire responsable. La protection de l'environnement devient un des axes principaux de la nouvelle stratégie, et ce d'autant plus dans le domaine de l'immobilier qui consomme 46 % de l'énergie totale et est responsable de près de 30 % du total des émissions de gaz à effet de serre.

Avec l'annonce en juin 2020 du Plan climat, le Conseil d'État s'est fixé d'ambitieux objectifs en matière de construction et de rénovation énergétique de son parc immobilier et entend atteindre d'ici 2050 un bilan « zéro carbone » pour l'ensemble des bâtiments propriétés de l'État avec un objectif intermédiaire qui vise une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 50 à 60 % d'ici 2030. Ceci correspond à l'horizon 2050 à un indice énergétique de chaleur de 38 kWh/m<sup>2</sup> et d'un indice énergétique d'électricité de 15 kWh/m<sup>2</sup>. Le but est donc d'accélérer l'assainissement des bâtiments de l'État pour réduire la consommation énergétique, recourir au maximum des possibilités à des énergies renouvelables et diminuer les émissions de CO<sub>2</sub> par des mesures dans les domaines de l'énergie, de la mobilité et des habitudes de consommation.

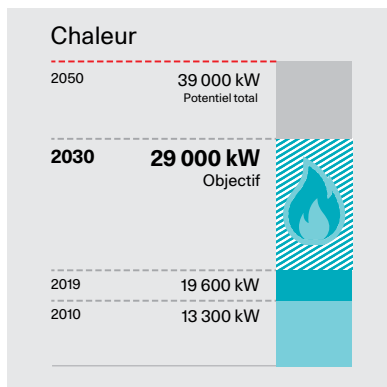
**Le Conseil d'État entend atteindre d'ici 2050 un bilan « zéro carbone » pour l'ensemble des bâtiments propriétés de l'État avec un objectif intermédiaire qui vise une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 50 à 60 % d'ici 2030.**

Le financement de ces mesures sera assuré par un juste équilibre entre les investissements répondant aux besoins des utilisateurs-trices et ceux nécessaires pour atteindre les objectifs du Plan climat.

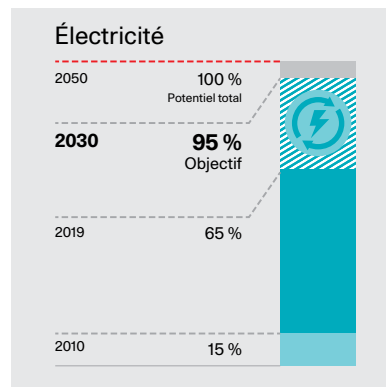
**Mobilité**

Dans son Plan climat, le Conseil d'État a défini une stratégie pour le développement d'une mobilité compatible avec les objectifs climatiques. Afin de positionner l'État comme un employeur responsable, l'ambition est de promouvoir une approche multimodale des déplacements qui nécessite des infrastructures adaptées et une politique concertée en matière de mobilité (bornes de recharge pour la mobilité électrique, infrastructures de transports publics, équipements de mobilité douce, plan de mobilité de l'administration, etc.)

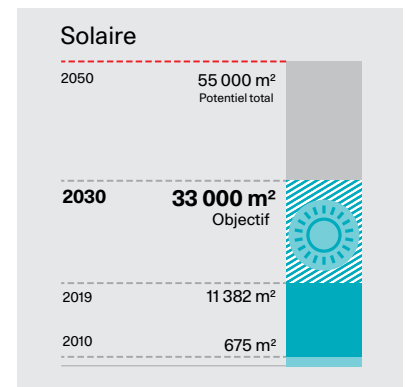
**Productions d'énergie renouvelable – Évolution (UNIL et CHUV non compris)**



Puissances des CAD et chaudières à bois

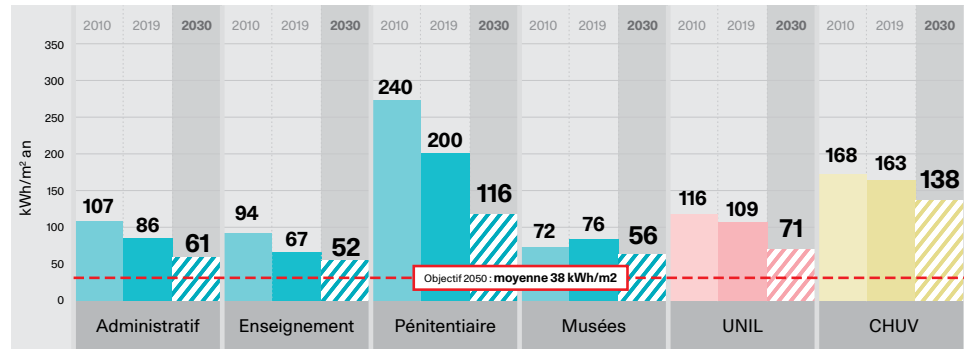


Part d'électricité d'origine renouvelable certifiée

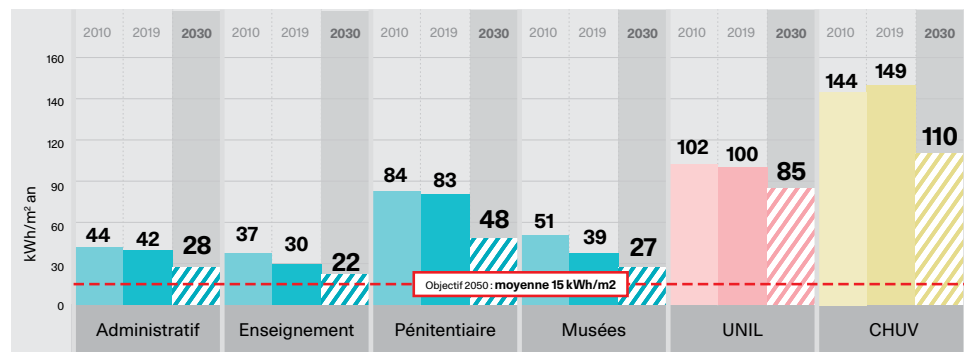
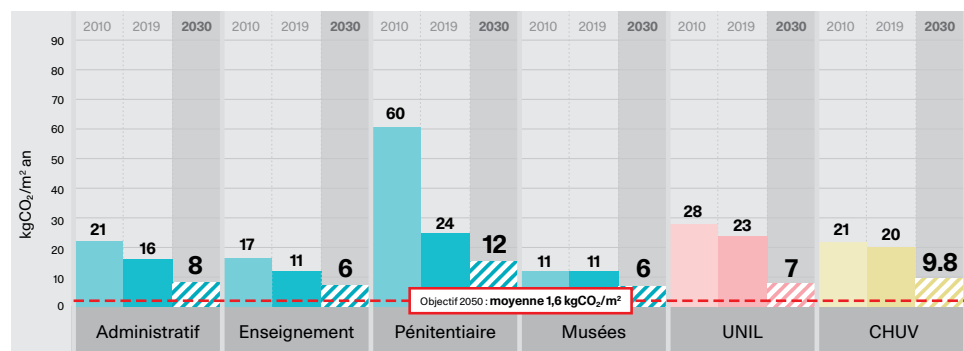


Installations solaires photovoltaïques

## Indice énergétique – Chaleur



## Indice énergétique – Électricité

Émission de CO<sub>2</sub> – Chaleur

NB : les objectifs à l'horizon 2050 s'adapteront en fonction du type d'affectation et d'activité.



#### 4.4 Pilier 4: préserver et valoriser le patrimoine

##### **Une nouvelle loi pour protéger le patrimoine culturel immobilier**

En 1898, Vaud fut le premier canton à adopter une loi sur la conservation des monuments et des objets ayant un intérêt historique ou artistique. Elle fut suivie en 1969 par une loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), que ces biens appartiennent à l'État ou à des tiers. Cette dernière a été modifiée en 2015 avec une loi sur le patrimoine mobilier et immatériel (LPMI), puis par un nouveau dispositif sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPPCI) qui devrait être adopté en 2021. Cette loi complète le système de protection précédent et vise à conserver, moderniser et améliorer notamment la protection des sites archéologiques.



HEIG-VD, Yverdon-les-Bains – Un exemple de patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle rénové en 2018

Une des manières de protéger le patrimoine est de le faire connaître au plus grand nombre, via des publications et des événements publics.

### **Poursuivre et améliorer la protection des sites archéologiques**

- Créer les conditions favorables pour la surveillance des sites archéologiques en renforçant les mesures de suivi.
- Mener à bien les chantiers de conservation-restauration sur les édifices antiques (amphithéâtre et théâtre d'Avenches, mosaïques)
- Poursuivre l'étude des données de fouilles inédites.

### **Poursuivre et améliorer la préservation du patrimoine bâti**

- La notion de patrimoine s'élargit. L'État doit identifier et s'intéresser à des types de patrimoine jusqu'ici considérés comme moins significatifs tels que les constructions du XX<sup>e</sup> siècle aux qualités urbaines et architecturales remarquables, le patrimoine industriel (usines, moulins, etc.), les jardins et les parcs.
- L'État doit créer les conditions favorables pour l'entretien des monuments historiques.
- La protection du patrimoine demande l'engagement conjoint des cantons et des communes qui sont aussi actives dans la mise à jour de l'inventaire des bâtiments considérés dignes de conservation.
- L'évaluation du patrimoine a évolué. Il est indispensable d'affiner les critères d'évaluation, compléter les classements des communes recensées il y a plus de 30 ans.

### **Digitaliser l'information patrimoniale**

- La digitalisation de différents supports permettra à la Direction de l'archéologie et du patrimoine de réduire les surfaces d'archivage, de faciliter l'accessibilité à l'information et de sauvegarder sur le long terme l'information patrimoniale.

### **Former**

- Pour assurer la relève, il s'agit de favoriser la formation d'artisans du patrimoine et de sensibiliser les professionnels à ces enjeux.
- Fournir des conseils et rapports d'expert en support aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux en tenant compte notamment d'une pesée des intérêts entre patrimoine et énergie.

### **Communiquer et transmettre**

- Une des manières de protéger le patrimoine est de le faire connaître au plus grand nombre. Dans le but d'une sensibilisation accrue à la protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti, la rédaction et la publication d'études à destination des scientifiques et du grand public doit se poursuivre et s'intensifier.
- L'État participe aux Journées européennes du patrimoine en ouvrant ses bâtiments et ses sites au public.



## 4.5 Pilier 5: promouvoir une architecture exemplaire

### Viser la qualité

L'architecture de qualité est définie par la durabilité, les usages, la fonctionnalité, le confort et doit être appréciée par celles et ceux qui y vivent et y travaillent, ainsi que par les visiteurs.

L'intégration entre le bâtiment, son architecture et le paysage dans lequel il s'inscrit est une nécessité. L'État, par ses bâtiments publics, dessine le territoire vaudois et fixe les rapports entre la nature et le bâti. Cet équilibre est d'une importance majeure.

### Privilégier les concours d'architecture et d'ingénierie

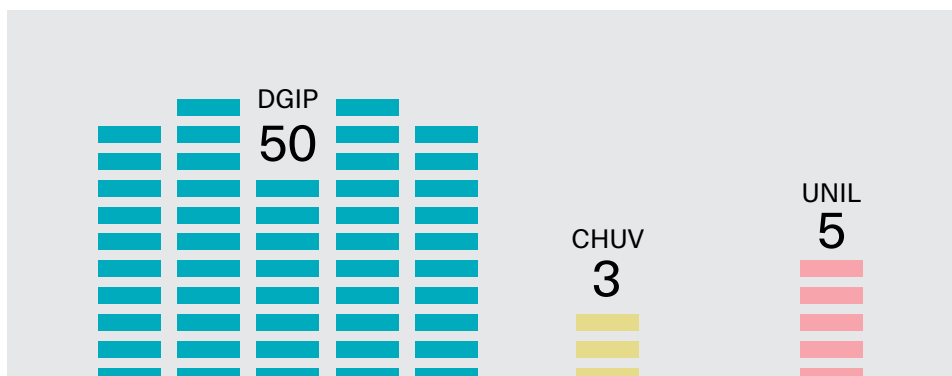
Avec la volonté de continuer à produire une architecture de qualité pour son parc immobilier, l'État recourt régulièrement aux concours d'architecture et possède un très beau patrimoine issu quasi exclusivement de ce type de démarche: le pénitencier de Bochuz à Orbe, concours de 1924 ; la Haute École d'Ingénieur et de Gestion à Yverdon, concours de 1965 ; les archives cantonales vaudoises à Chavannes-près-Renens, concours de 1984 ; le nouveau Musée des beaux-arts à Lausanne, concours de 2011 ; la liste est longue.

Plusieurs procédures sont utilisées : le concours SIA ouvert, sur sélection, sur invitation, à un ou deux degrés, et les mandats d'études parallèles (MEP). À chaque fois, l'État choisit la forme la plus adaptée à ses besoins. Le concours d'architecture est un bien culturel, immatériel. Entre la DGIP, le CHUV et l'UNIL, plus de 50 concours d'architecture sont prévus ces 10 prochaines années.



L'État, par ses bâtiments publics, dessine le territoire vaudois et fixe les rapports entre la nature et le bâti. Cet équilibre est d'une importance majeure.

Concours d'architecture et d'ingénierie  
Prévision 2020 - 2030









Bâtiment des Sciences de la vie UNIL – Réalisation 2024

L'État de Vaud est propriétaire d'environ 1 300 bâtiments représentant une valeur assurée d'environ CHF 5,5 milliards.

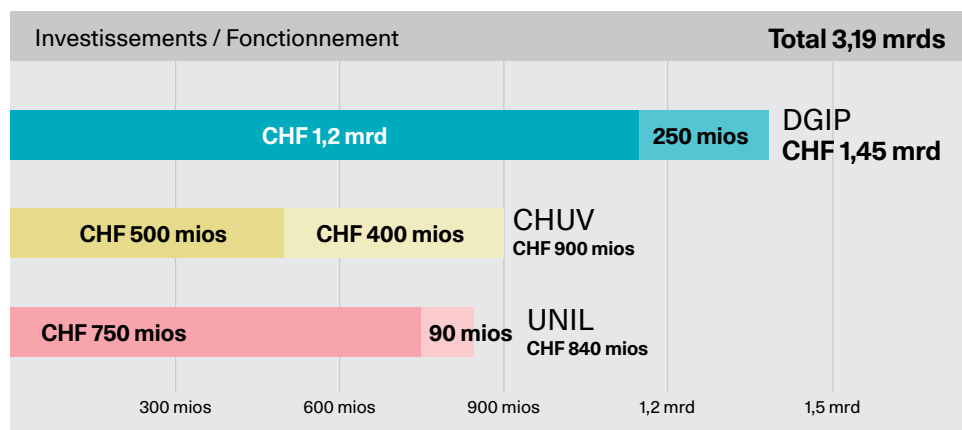
### Développer une plateforme commune

La capacité de l'État à définir et anticiper les besoins futurs est un facteur clé dans la réussite d'une gestion patrimoniale sur le long terme. L'État de Vaud est propriétaire d'environ 1 300 bâtiments représentant une valeur assurée d'environ CHF 5,5 milliards. Il est indispensable d'avoir une vision globale pour la gestion de ce portefeuille, c'est l'objectif que se fixe le Conseil d'État par sa stratégie immobilière. Dans cette perspective, une plateforme d'échanges doit être mise en place entre entités constructrices: DGIP, CHUV, COPIL des constructions universitaires pour l'UNIL.

### Construire, assainir et entretenir les bâtiments

L'ensemble du patrimoine doit être constamment entretenu, transformé ou complété pour s'adapter aux besoins actuels et futurs. Pour la DGIP, environ CHF 25 mios seront investis annuellement pour l'entretien du patrimoine immobilier de l'État ces 10 prochaines années. Pour le CHUV, ce sont CHF 40 mios et pour l'UNIL CHF 9 mios qui seront investis par année. Par ailleurs des investissements immobiliers de plus de 2 milliards sont envisagés ces dix prochaines années.

Budget d'investissements et de fonctionnement (montants nets et TTC)  
Prévision 2020 – 2030











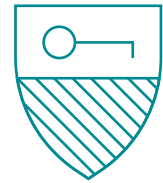


## 5 Bilan stratégie immobilière 2010 – 2019

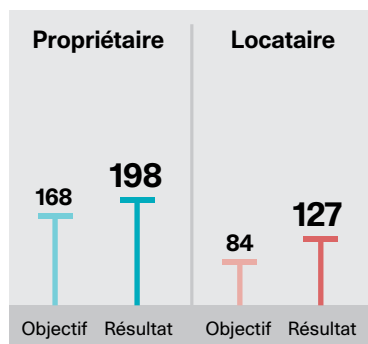
Une décennie active vient de s'écouler. Elle a permis au canton de progresser dans la gestion de son patrimoine et de déployer sa stratégie basée sur les cinq piliers. Beaucoup d'actions concrètes ont été menées.

### Privilégier la propriété plutôt que la location

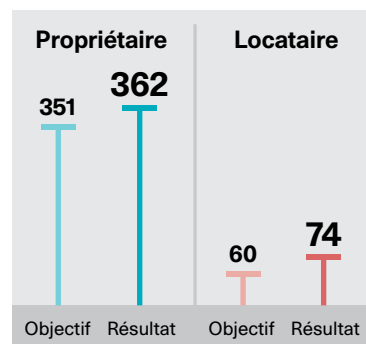
- L'objectif à la fin de la législature 2017 - 2022 était d'atteindre 168 000 m<sup>2</sup> de surfaces administratives comme propriétaire et de diminuer les locations à 84 600 m<sup>2</sup>. Fin 2019, l'État possédait déjà 198 000 m<sup>2</sup> mais restait locataire de 127 000 m<sup>2</sup>, en raison de la forte croissance globale du canton.
- Pour le parc dédié à l'enseignement, il était envisagé, à l'horizon 2022, d'avoir 351 600 m<sup>2</sup> en qualité de propriétaire et maintenir à 60 400 m<sup>2</sup> les surfaces louées. Fin 2019, l'État était propriétaire de 362 000 m<sup>2</sup> et augmentait ses surfaces locatives à 74 000 m<sup>2</sup>.
- L'objectif fixé en 2010 d'avoir une part propriétaire de 70 % pour les surfaces administratives n'a été que partiellement atteint. L'occupation par des services de l'État du bâtiment de la RTS à Lausanne, acheté en décembre 2015, a été reportée car le nouvel immeuble RTS à Ecublens a pris du retard. Par ailleurs, des besoins en locaux à court terme pour le CHUV, justifiés par des rénovations massives effectuées dans la Cité hospitalière en pleine exploitation, ont été satisfaits par la location de surfaces supplémentaires. Par contre, à la fin de l'année 2019, l'État était propriétaire de 78 % des surfaces utilisées par toutes les entités de l'administration (DGIP, UNIL et CHUV).
- Les loyers payés annuellement par l'État n'ont subi qu'une légère augmentation en raison de la croissance économique.



Surfaces administratives  
2010 - 2019 (en milliers de m<sup>2</sup>)



Surfaces pour l'enseignement  
2010 - 2019 (en milliers de m<sup>2</sup>)



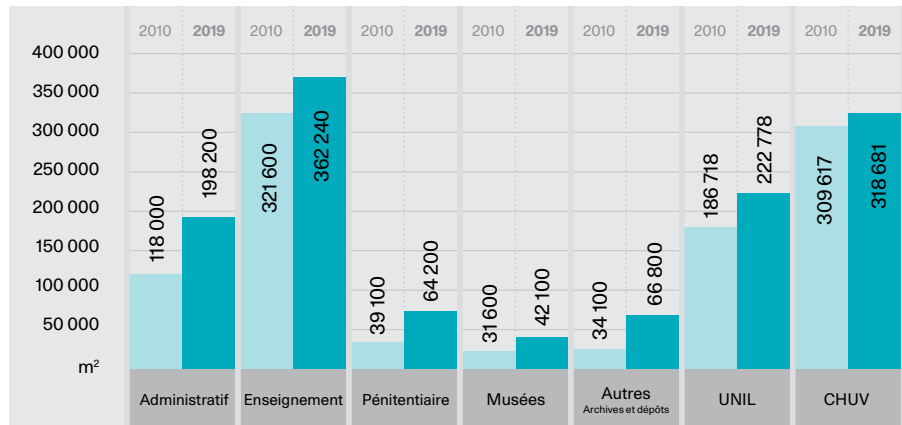
NB: les surfaces État propriétaire étant des surfaces planchers, elles ont été diminuées de 20 % afin de pouvoir les comparer avec les surfaces État locataire qui sont des surfaces locatives.



Nouveau Parlement vaudois, Lausanne – 2017

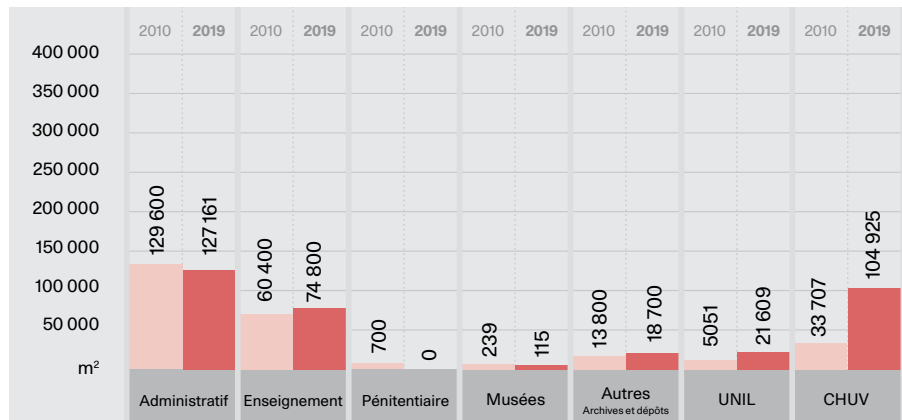
**État propriétaire**  
Bâtiments et locaux (en m<sup>2</sup>)

Totaux  
 2010: 1 040 735 m<sup>2</sup>  
 2019: 1 275 129 m<sup>2</sup>  
 Augmentation + 234 394 m<sup>2</sup>



**État locataire**  
Bâtiments et locaux (en m<sup>2</sup>)

Totaux  
 2010: 243 558 m<sup>2</sup>  
 2019: 347 343 m<sup>2</sup>  
 Augmentation + 103 785 m<sup>2</sup>



NB: les surfaces État propriétaire étant des surfaces planchers, elles ont été diminuées de 20 % afin de pouvoir les comparer avec les surfaces État locataire qui sont des surfaces locatives.





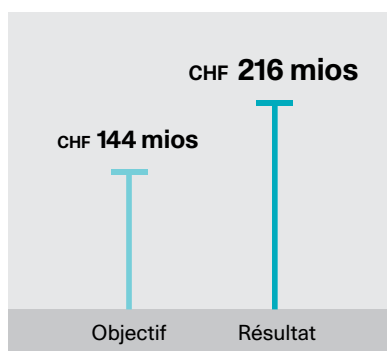


L'engagement pris en 2010 d'investir plus de CHF 16 mios par année durant 10 ans a été largement dépassé avec des achats de bâtiments et de terrains pour CHF 216 mios.

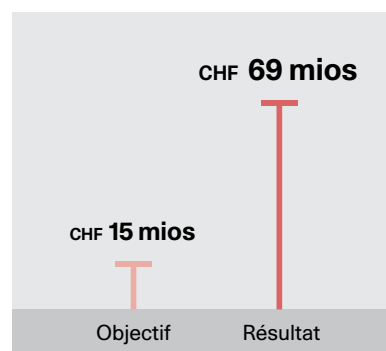
## Gérer le patrimoine de l'État de manière flexible

- L'engagement pris en 2010 d'investir plus de CHF 16 mios par année durant 10 ans a été largement dépassé avec des achats de bâtiments et de terrains pour CHF 216 mios. L'État a notamment acheté à Lausanne trois bâtiments importants : la RTS à La Sallaz, un immeuble en PPE à la Riponne et le Palais de Justice de Montbenon.
- La vente de bâtiments et de terrains ne répondant plus aux besoins de l'État s'est poursuivie pour plus de CHF 69 mios entre 2010 et 2019, alors que seulement CHF 15 mios de désinvestissements étaient prévus en 2010.
- Le réhaussement du bâtiment de la Riponne à Lausanne en 2019 a libéré de nouveaux locaux en open space pour la DGTL.

Investissements  
2010 - 2019



Désinvestissements  
2010 - 2019





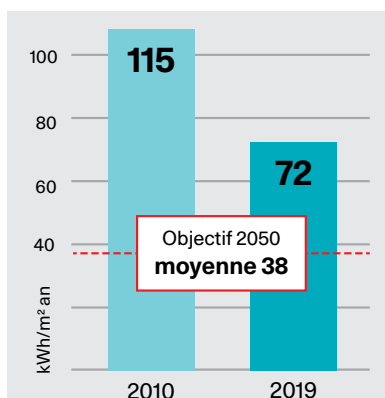
## Adopter les principes du développement durable

- Diminution des émissions de CO<sub>2</sub> liées à la production de chaleur du parc immobilier de l'État de 28 %, 39 % si uniquement la DGIP. (voir graphique p. 23)
- Diminution de l'indice énergétique-chaleur de 14 %, 21 % si uniquement la DGIP et diminution de l'indice énergétique-électricité de 6 %, 12 % si uniquement la DGIP. (voir graphiques p. 23)
- Évolution de la part des énergies renouvelables installées : de 13 300 kW à 19 600 kW. (voir graphiques p. 22)
- Mise au point en 2009 de la démarche globale SméO, logiciel qui traite de la durabilité dans le domaine du bâtiment et adoption en 2015 du standard de construction Minergie P-ECO par le Conseil d'État.
- Création en 2016 de la section Construction durable à la DGIP.
- Développement de bâtiments low-tech, exemplaires par leur simplicité et efficacité, comme la rénovation du gymnase d'Yverdon ou les Centres régionaux d'exploitation des routes cantonales.
- Assainissement énergétique : le parc immobilier géré par la DGIP comprend plus de 78 % des surfaces de bâtiments énergivores construits avant 2000. Le montant globalement investi par l'État depuis 2010 pour les assainissements énergétiques dépasse les CHF 150 mios pour 14 bâtiments, soit une moyenne de CHF 15 mios/an. Quelques exemples emblématiques :
  - Le gymnase d'Yverdon : l'assainissement de trois bâtiments a réduit la facture énergétique de 71 % grâce notamment aux façades performantes qui récupèrent l'énergie solaire et une chaufferie au bois sous forme de pellets, permettant d'abaisser les émissions de CO<sub>2</sub> de 92 %.
  - La HEP Vaud : le projet pilote d'optimisation des installations techniques a permis de réduire la consommation énergétique de 37 % et, suite au recordement au CAD de Lausanne, d'abaisser les émissions de CO<sub>2</sub> de 79 %.
  - La HEIG-VD : l'agrandissement a été couplé à un assainissement énergétique des façades et des installations techniques.



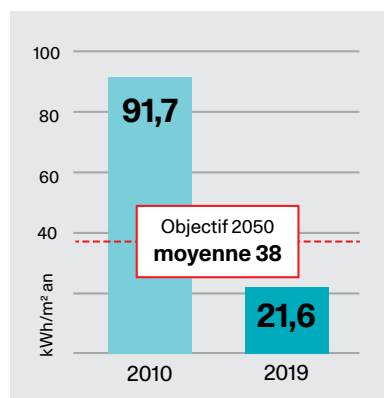
Pour l'assainissement énergétique, le montant globalement investi par l'État depuis 2010 dépasse les CHF 150 mios pour 14 bâtiments, soit une moyenne de CHF 15 mios par an.

Amélioration indice énergétique chaleur, Bâtiments HEP Vaud



Optimisation sans investissement

Amélioration indice énergétique chaleur, Gymnase d'Yverdon (A et B)



Assainissement façades et toitures





Synathlon UNIL, Lausanne Dorigny – Premier bâtiment labellisé SméO ÉNERGIE + ENVIRONNEMENT 2018



Gymnase d'Yverdon – Assainissement énergétique 2014. Premier bâtiment labellisé SméO ÉNERGIE en exploitation en 2020







## Préserver et valoriser le patrimoine

- Reconstruction du Parlement vaudois qui intègre une partie de l'ancien bâtiment et restauration du Château cantonal Saint-Maire à Lausanne.
- En 2011, inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO des sites palafittiques de l'arc alpin, dont dix sites vaudois.
- En 2016, inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO de l'œuvre de Charles-Edouard Jeanneret dit Le Corbusier dont un objet est situé dans le canton de Vaud : *la villa Le Lac* à Corseaux.
- Plusieurs fouilles archéologiques de grande ampleur notamment à La Sarraz-Mormont, Avenches, Lausanne-Vidy, Payerne, Vufflens-la-Ville.
- Plusieurs parutions dont 7 revues annuelles (AVd), des publications scientifiques archéologiques (CAR), une série de publications « Monuments d'exception » consacrées au patrimoine et 3 revues « Patrimonial ».
- Chantiers permanents :
  - Cathédrale de Lausanne : restauration des stalles médiévales, des charpentes, des tours du transept et de la grande travée de la nef (2010-2015), restauration du portail Montfalcon (2015-2019) et restauration du transept sud face ouest (2017-2020) pour un coût global de CHF 4'615'000.-.
  - Théâtre romain d'Avenches : le chantier de conservation - restauration a débuté en 2012 pour un total de CHF 2'105'000.- (chantier en cours).
  - Château de Chillon : la maintenance ordinaire annuelle varie entre CHF 600'000.- et CHF 800'000.- dont CHF 250'000.- pris en charge par l'État.

**Reconstruction du  
Parlement vaudois et  
restauration du Château  
cantonal Saint-Maire  
à Lausanne.**





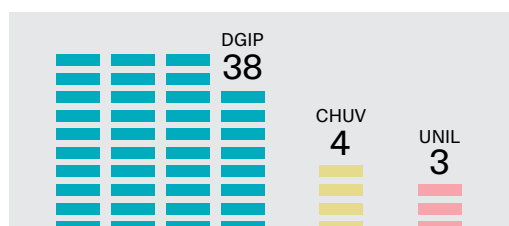


**En dix ans, le Canton a mis sur pied 45 concours d'architecture pour d'importantes réalisations en cours ou déjà achevées.**

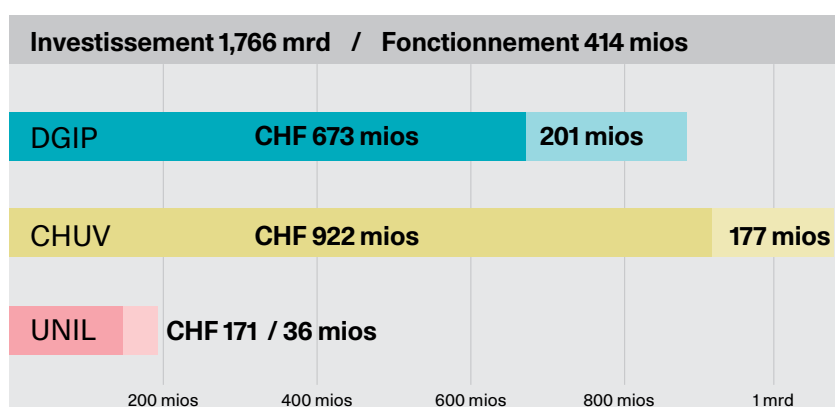
## Promouvoir une architecture exemplaire

- De 2010 à 2019, environ CHF 414 mios ont été investis entre la DGIP, le CHUV et l'UNIL dans l'entretien courant du patrimoine immobilier propriété de l'État.
- De 2010 à 2019, des investissements de l'ordre de 1 milliard 700 millions ont été entrepris par l'État pour les nouvelles constructions et des travaux plus importants. Suite à 30 années avec peu d'investissements, un programme de rattrapage a été décidé pour le CHUV. L'engagement pris en 2010 d'investir 14 millions par année jusqu'en 2022 a ainsi largement été dépassé.
- En dix ans, le Canton a mis sur pied 45 concours d'architecture pour d'importantes réalisations en cours ou déjà achevées. D'autres le seront durant la prochaine décennie. Quelques exemples :
  - Construction des musées : MCBA, Elysée, Mudac à Lausanne.
  - Reconstruction du Parlement vaudois et restauration du Château cantonal Saint-Maire à Lausanne. Extension du Tribunal cantonal à Lausanne.
  - Construction du Synathlon et du Vortex à Chavannes-près-Renens, de l'Unithèque et du bâtiment des Sciences de la vie sur le campus de l'Université de Lausanne.
  - Construction du gymnase de Nyon, du gymnase de Renens et extension du gymnase intercantonal de la Broye et de celui de Burier à la Tour-de-Peilz.

### Concours d'architecture et ingénierie Réalisés 2010 – 2019



### Budget d'investissements et de fonctionnement (montants nets et TTC) 2010 - 2019













## 6 Lexique / abréviations

---

ACV	Administration cantonale vaudoise
CAD	Chauffage à distance
CE	Conseil d'État
CHUV	Centre hospitalier universitaire vaudois
DFIRE	Département des finances et des relations extérieures
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DAI	Direction de l'architecture et de l'ingénierie
DIF	Direction de l'immobilier du foncier
DAP	Direction de l'archéologie et du patrimoine
DGES	Direction générale de l'enseignement supérieur
DFIRE	Département des finances et des relations extérieures
ECA	Établissement cantonal d'assurance
EPCL	École Professionnelle Commerciale de Lausanne
HEP Vaud	Haute école pédagogique du Canton de Vaud
HEIG-VD	Haute École d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud
HESAV	Haute École de santé Vaud
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LPPCI	Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier
MCBA	Musée cantonal des Beaux-Arts
MEP	Mandat d'étude parallèle
MUDAC	Musée de design et d'arts appliqués contemporains
RTS	Radio télévision suisse
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SIPAL	Anciennement Service immeubles, patrimoine et logistique
UNESCO	Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
UNIL	Université de Lausanne

## 7 Crédits photographiques

---

p.1	MCBA Photographie: Simon Menges	p.21	Maison de l'environnement Image de synthèse: Ferrari Architectes SA
p.2	Vortex © 2019 / Architectes Dürig AG & IttenBrechtbühl SA Photographie: Fernando Guerra	p.24	HEIG-VD Photographie: Lionel Henriod
P.4	Aula des Cèdres Photographie: Léo Fabrizio	p.27	Musée de l'Élysée et Mudac Image de synthèse: Aires Mateus e Associados
p.6	Parlement vaudois Photographie: Rémy Gindroz	p.28	Bâtiment des Sciences de la vie UNIL Image de synthèse: Baukunst et Bruther
P.7	Portait Monsieur Pascal Broulis Photographie: Jean-Bernard Sieber	pp.30-31	Bâtiment des Sciences de la vie UNIL Image de synthèse: Jan Kinsbergen
p.8	Château vaudois Saint-Maire Photographie: Remy Gindroz	p.33	Parlement vaudois Photographie: Remy Gindroz
p.9	Portait Monsieur Philippe Pont Photographie: Jean-Bernard Sieber	p.34	Bâtiment Riponne 10 Photographie: Leo Fabrizio
p.11	Unithèque UNIL Image de synthèse: FHV architectes	p.37	Synathlon UNIL Photographie: Laurian Ghinitoiu Gymnase d'Yverdon Photographie: Thomas Jantscher
p.12	Amphipôle UNIL Image de synthèse: Aeby Perneger & Associés SA Hôpital des enfants CHUV Image de synthèse: gmp + Ferrari Architectes Campus Santé Image de synthèse: Jan Kinsbergen	p.38	Parlement vaudois Photographie: Remy Gindroz
pp.14-15	Château vaudois Saint-Maire Photographe: Remy Gindroz	p.40	Gymnase de Nyon Photographie: Thomas Jantscher
p.18	Maison de l'environnement Image de synthèse: Ferrari Architectes SA	pp.42-43	Gymnase de la Broye Image de synthèse: ZUEND, ZÜRICH
p.21	Tribunal cantonal Image de synthèse: Blättler Dafflon Architekten AG	p.48	MCBA Photographie: Mathieu Gafsou



## ÉDITEUR

ÉTAT DE VAUD  
Département des finances et  
des relations extérieures - DFIRE

Direction générale des immeubles  
et du patrimoine - DGIP

Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne

021 316 73 00  
info.dgip@vd.ch  
www.vd.ch/dgip

## RÉDACTION

Philippe Pont  
Directeur général

Markus Bärtschi  
Chef État-major  
Adjoint du Directeur général

Yves Golay - Fleurdelys  
Responsable construction durable  
Adjoint du Directeur général

Emmanuel Ventura  
Directeur Architecture et ingénierie – DAI  
Architecte cantonal

Laurent Amez-Droz  
Directeur Immobilier et foncier – DIF

Maurice Lovisa  
Conservateur cantonal

Nicole Pousaz  
Archéologue cantonale

**Avec la collaboration de**  
Patricia Lunghi  
Journaliste et rédactrice

## COPYRIGHT

Reproduction autorisée avec mention  
de la source, sauf à des fins commerciales.  
© État de Vaud, Lausanne, 2020

## CONCEPTION GRAPHIQUE

Plates-Bandes communication, Lausanne

## IMPRESSION

Imprimerie Baudat, Lausanne et L'Orient

Imprimé sur papier Refutura  
100 % matières premières fibreuses  
issues du circuit de recyclage,  
FSC, Ange bleu, CO<sub>2</sub> neutral



Fabrication  
de proximité





