

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant un crédit additionnel de CHF 2'415'900.-- pour le bouclage du crédit d'ouvrage alloué le 16.11.1993 - EMPD 336 pour l'agrandissement du Centre de la Blécherette (CB3) en vue du transfert de la Police de sûreté .

1 PREAMBULE

Le présent exposé des motifs et projet de décret vise à boucler les comptes de l'opération CB3, 3^{ème} étape de l'installation de la Police cantonale au Mont-sur-Lausanne.

1.1 Historique

Avant leur regroupement au Mont-sur-Lausanne, la Police cantonale, composée du commandement et des Services généraux ainsi que de la Gendarmerie et de la Police de sûreté, était disséminée dans différents bâtiments à la Cité. Le transfert de la Gendarmerie a été réalisé en 1974 (CB1), celui de l'Etat-major et des Services généraux en 1991 (CB2).

Les bâtiments ainsi libérés à la Cité auraient pu être occupés pour satisfaire les besoins grandissants de la Police de sûreté, mais le coût d'adaptation des locaux (évalué à 13 millions de francs en 1987), l'absence de places de parc, les problèmes de sécurité posés par l'occupation de plusieurs bâtiments et par leur voisinage, ainsi que l'éloignement des Services généraux, ont conduit le Conseil d'Etat à entreprendre le transfert de la Police de sûreté au Mont-sur-Lausanne (CB3) dès l'achèvement de CB2.

Rappelons enfin que ce regroupement complet de la Police cantonale au Mont-sur-Lausanne répondait à la politique de l'Etat des pôles décentralisés et à la politique de revitalisation prônée par la Ville de Lausanne, en réaffectant au logement les bâtiments que la police occupait à la Cité.

1.2 Crédits accordés

Les crédits suivants ont été accordés pour mener à bien le transfert de la Police de sûreté au Mont-sur-Lausanne :

- Crédit destiné à financer les frais de concours et d'étude du projet définitif de CHF 2'900'000.- adopté par décret du Grand Conseil le 13 mai 1991 ;
- Crédit d'ouvrage de CHF 39'600'000.- adopté par décret du Grand Conseil le 16 novembre 1993.

Le crédit total ainsi accordé par le Grand Conseil s'élevait à CHF 42'500'000.- et comprenait, en plus des prestations habituelles de la construction, un poste " Terrain " de CHF 1'000'000.- pour l'achat de la parcelle n° 181 située au nord du chemin de la Lanterne et un poste " Travaux préparatoires " de CHF 1'500'000.- destiné au déplacement du tronçon Ouest du chemin de la Lanterne et à son raccordement avec le Centre de la Blécherette.

2 DEROULEMENT DE L'OPERATION

2.1 Plan d'affectation cantonal

Le terrain disponible entre le bâtiment CB2 et l'ancien tracé du chemin de la Lanterne était grevé d'une limitation de construire en hauteur due à la ligne haute tension Energie Ouest Suisse (EOS) qui traverse le site en diagonale. C'est pourquoi l'implantation du nouveau bâtiment CB3 en limite nord empiétait sur le tracé de la route qui devait au préalable être déplacée.

Un plan d'affectation cantonal, incluant le nouveau tracé du chemin de la Lanterne et la surélévation de la ligne EOS, a été élaboré en étroite collaboration avec la Commune du Mont-sur-Lausanne. La mise à l'enquête publique du plan d'affectation cantonal (PAC) en mars 1994 a fait l'objet d'une réserve émise par le Syndicat d'améliorations foncières (AF) du Mont-sur-Lausanne qui soulignait que le terrain destiné à la construction de CB3 était englobé dans le périmètre du Syndicat AF du Mont et, par conséquent, qu'il était soumis aux règles du remaniement parcellaire lié à la procédure de la péréquation réelle. Cela explique la partie du crédit additionnel requis par le présent EMPD pour les frais d'acquisition du terrain.

Le plan d'affectation cantonal " Centre la Lanterne " a été adopté par le Conseil d'Etat en date du 10 mai 1995.

2.2 Concours d'architecture et permis de construire

Un concours d'architecture lancé en octobre 1991 a permis d'obtenir 66 propositions. Les projets ayant obtenus les 1^{er} et 2^{ème} prix ont fait l'objet d'une étude complémentaire qui a confirmé que le projet ayant obtenu le premier prix offrait davantage de fonctionnalité et de flexibilité pour un coût de construction équivalent.

Le permis de construire a été délivré par la Municipalité du Mont-sur-Lausanne le 19 octobre 1995. Le permis d'habiter a été délivré le 30 mars 2000.

2.3 Construction du bâtiment et expertise

La réalisation du bâtiment de la Police de sûreté s'est faite selon le calendrier prévu. Commencé en janvier 1996, le nouveau bâtiment a été mis en service le 15 décembre 1998.

L'inauguration officielle s'est déroulée le 27 mai 1999 et divers travaux de finition se sont normalement exécutés jusqu'en automne 2002, à l'exception de l'étanchéité de la dalle sur 2^{ème} sous-sol du parking, étanchéité considérée alors comme non indispensable.

Après plusieurs tentatives de colmatage ponctuel devant permettre d'économiser une étanchéité complète de la dalle (coût estimé à CHF 240'000.-), une expertise fut ordonnée afin de connaître la cause des infiltrations d'eau et d'inventorier les possibilités d'assainissement. Remise en mai 2007, cette expertise a mis hors de cause la qualité du béton et a confirmé la nécessité de poser un revêtement de sol étanche sur la dalle, compte tenu du taux d'armature effectif de la dalle, insuffisant pour empêcher les microfissures. Les travaux d'étanchéité de la dalle incriminée ont été exécutés entre octobre 2007 et janvier 2008. Ils ont été complétés de mesures de consolidation, révélés par l'expertise et pris en charge partiellement par les mandataires.

3 PROGRAMME REALISE

La réalisation du bâtiment de la Police de sûreté est conforme au projet ayant fait l'objet du concours d'architecture et de la demande de crédit d'ouvrage. Le programme réalisé comprend 2'249 m² de bureaux, 1'258 m² de locaux spécifiques à la Police de sûreté, 683 m² affectés à zone carcérale, 581 m² de locaux d'accueil et de réunion et 723 m² de locaux techniques, soit une surface totale de 5'494 m². Pour restituer les 150 places de parc occupant le périmètre affecté à CB3 et satisfaire les besoins de la Police de sûreté, ont été réalisées : 52 places de parc couvertes pour les véhicules de service, 14 places pour visiteurs et 283 places pour le personnel, dont 207 places couvertes. Des aménagements paysagers ont également été réalisés entre le bâtiment et les routes qui l'entourent sur trois côtés.

4 MODE DE CONDUITE DU PROJET

Le mode de conduite du projet, mis en place dans le cadre du crédit d'études, répond à la Directive 9.2.3 (DRUIDE), concernant les bâtiments en construction, chapitre IV Réalisation, ses articles sont d'application.

Ainsi, le suivi du projet (contrôle financier et planification) a été assuré par la commission de construction.

Le suivi financier s'est effectué selon les Directives administratives pour les constructions de l'Etat de Vaud, chapitre 7.10 - Suivi financier de l'affaire dès l'obtention du crédit d'ouvrage.

5 HAUSSES DES COUTS DE CONSTRUCTION

Les hausses se calculent à partir du devis général basé sur l'indice de la construction du 1^{er} avril 1993. Ce devis incluait l'Icha de 4,65% pour les travaux et aucune taxe pour les mandataires qui n'étaient pas assujettis à l'Icha.

Les hausses avant contrat dues au passage de l'Icha à la TVA s'élèvent à CHF 613'083.65. En tenant compte des hausses avant contrat hors problématique Icha/TVA, le total des hausses avant contrat se monte à CHF 650'663.40.

Les hausses contractuelles de CHF 657'224.95 correspondent d'une part à l'assujettissement des mandataires à la TVA depuis le 1^{er} janvier 1995, d'autre part au renchérissement des prix d'entreprise et des taux d'honoraires pendant les travaux qui ont débuté en janvier 1996.

6 REACTUALISATION DU COUT DU TERRAIN

Le terrain sur lequel a été édifié CB3 comprenant la Police de sûreté est inclus dans le périmètre du Syndicat AF du Mont-sur-Lausanne.

Ce syndicat a été décidé par l'arrêté du Conseil d'Etat du 19 mars 1982 en corrélation avec l'adoption du plan général d'affectation de la Commune du Mont-sur-Lausanne.

L'Etat de Vaud dispose, dans le périmètre de ce syndicat, d'un certain nombre de prétentions en terrain acquises par la mise en œuvre du "Fonds d'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve" selon décret du 12 septembre 1994, ceci pour permettre la réalisation du Centre de la Blécherette.

Lors de l'élaboration en automne 1993 de l'exposé des motifs accordant le crédit d'ouvrage pour l'agrandissement du Centre de la Blécherette, le Service des gérances et des achats de l'époque qui suivait le Syndicat AF, n'était pas encore en possession des valeurs attribuées au nouvel état du remaniement parcellaire comportant une péréquation réelle. Dès lors, le montant du prix du CFC 0 "Terrain" contenu dans l'EMPD précité est basé sur un prix d'achat moyen de terrain de l'Ancien état de CHF 100.-/m², correspondant à une valeur, pour la surface attribuée au dit centre, de CHF 1'000'000.-- et de CHF 156'000.-- de frais d'acte.

Dans le cadre de la péréquation réelle, la Commission de classification a estimé la plus-value des terrains liée à la légalisation du plan général d'affectation selon un coefficient de 2.4.

Au vu de ce qui précède, la Commission de classification a estimé la valeur du Nouvel état des terrains comprenant les bâtiments du Centre de la Blécherette à CHF 298.-/m².

Bien que le nouvel état du Syndicat AF du Mont-sur-Lausanne ait fait l'objet d'un recours et ne soit pas, par là, exécutoire à ce jour, ce montant peut être considéré comme valeur de référence.

Cette valeur du nouvel état nécessite l'apport en préention de l'ensemble des terrains de l'Etat compris dans le Syndicat AF.

Selon l'inventaire du "Fonds d'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve" selon décret du 12 septembre 1994, mis en œuvre pour l'acquisition de ces terrains, ces derniers représentent un montant de CHF 3'978'050.25 correspondant, pour l'ensemble des surfaces du Centre de la Blécherette de 14'365 m², à une valeur arrondie de CHF 276.90/m². C'est donc sur cette base de valeur unitaire, et pour une surface de 7'694 m² représentant le secteur de CB3, qu'a été calculée la valeur du terrain, soit CHF 2'130'468.60 arrondis à CHF 2'130'470.--.

Montant du crédit complémentaire pour remboursement du "Fonds d'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve" selon décret du 12 septembre 1994

Valeur du terrain selon calcul ci-dessus	CHF	2'130'470.--
Remboursement effectué le 18.12.1996 sur la base du crédit demandé dans le cadre de l'EMPD de novembre et obtenu par décret du 16.11.1993	CHF	1'000'000.--
Montant du crédit complémentaire	CHF	1'130'470.--

7 DECOMPTE FINAL

Compte tenu des hausses dues au renchérissement, le décompte final des travaux est le suivant, avant le remboursement du solde du terrain au FAIR :

CFC	Intitulé	Devis de référence	Coût final	Hausses avant contrat	Hausses contractuelles	Coût à l'indice du devis
CFC 0	Terrain	1'156'000.--	1'178'512.50	0.--	0.--	1'178'512.50
CFC 1	Travaux préparatoires	2'585'000.--	2'474'629.50	40'426.60	59'651.55	2'374'551.35
CFC 2	Bâtiment	31'107'000.--	34'311'099.80	480'712.70	597'291.80	33'233'095.30
CFC 3	Equipements d'exploitations	730'000.--	957'511.55	16'917.95	0.--	940'593.60
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'285'000.--	1'367'011.55	21'228.50	0.--	1'345'783.05
CFC 5	Frais secondaires cpte attente	3'145'000.--	1'738'929.15	64'299.10	0.--	1'674'630.05
CFC 8	Réserve, imprévus	0.--	0.--	0.--	0.--	0.--
CFC 9	Ameublement et décoration	2'492'000.--	1'757'639.30	27'078.55	281.60	1'730'279.15
	Totaux	42'500'000.--	43'785'333.35	650'663.40	657'224.95	42'477'445.--

Ecarts principaux entre le devis de référence et le coût total :

CFC 2 - Bâtiments

+ CHF 1.1 mio : provenant des hausses avant contrat et contractuelles

+ CHF 2.1 mios : de travaux complémentaires, soit CHF 1.4 mio pour différents travaux d'adaptation technique du projet (fouilles, béton, béton armé, vitrages, honoraires) financés par la réserve conformément à toute gestion de chantier et de CHF 0.7 mio pour des travaux de chapes alvéolaires non prévus initialement, mais permettant une très grande flexibilité pour l'usage du bâtiment.

CFC 5 - Frais secondaires

- CHF 1.4 mio : transfert usuel de la réserve sur le CFC 2 pour financer les travaux d'adaptation technique mentionnés.

CFC 9 - Ameublement

- CHF 0.7 mio : économie liée à la récupération d'une partie du mobilier existant.

Bilan à l'indice du devis				
Devis de référence (EMPD 336, novembre 1993)			CHF	42'500'000.--
Dépenses totales	CHF	43'785'333.35		
Hausses avant contrat et différence ICHA – TVA	/ CHF	650'663.40		
Hausses contractuelles	/ CHF	657'224.95		
Total des hausses	/ CHF	1'307'888.35		
Dépenses ramenées à l'indice du devis			CHF	42'477'445.--
BONUS TECHNIQUE			CHF	22'555.--
Remboursement du solde du terrain au FAIR à effectuer	CHF	1'130'470.--		

8 CONTROLE DES CREDITS

Crédit d'étude Grand Conseil, EMPD 129 décret du 13 mai 1991	CHF	2'900'000.--
Crédit d'ouvrage Grand Conseil, EMPD 336 décret du 16 novembre 1993	CHF	39'600'000.--
Total des crédits obtenus	CHF	42'500'000.--
Dépenses effectuées	CHF	43'785'333.35
MALUS COMPTABLE dû aux hausses	CHF	1'285'333.35
Remboursement solde du terrain au FAIR à effectuer	CHF	1'130'470.--
Crédit additionnel	CHF	2'415'803.35
CREDIT ADDITIONNEL DEMANDE (arrondi)	CHF	2'415'900.--

9 CREDIT DE BOUCLEMENT DEMANDE

En conclusion, le crédit additionnel demandé arrondi à CHF 2'415'900.-- est composé de :

- CHF 1'285'333.35 de hausses imputées au renchérissement des coûts de construction ;
- CHF 1'130'470.-- de plus-value sur le prix du terrain résultant de l'estimation en 1998 par la commission de classification du Syndicat AF du Mont-sur-Lausanne.

10 CONSÉQUENCES

10.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Intitulé	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Total
a. Transformations immobilières : dépenses brutes	2'415'900.--				2'415'900.--
a. Transformations immobilières : recettes de tiers					
a. Transformations immobilières : dépenses nettes à charge de l'Etat	2'415'900.--				2'415'900.--
b. Informatique : dépenses brutes					
b. Informatique : recettes de tiers					
b. Informatique : dépenses nettes à charge de l'Etat					
c. Investissement total : dépenses brutes	2'415'900.--				2'415'900.--
c. Investissement total : recettes de tiers					
c. Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	2'415'900.--				2'415'900.--

10.2 Amortissement annuel

L'amortissement du crédit additionnel est calculé sur la durée de vie résiduelle du crédit initial, soit 10 ans. Il se monte annuellement à CHF 241'590.--, arrondi à CHF 241'600.--.

10.3 Charges d'intérêt

La charge d'intérêt annuelle pour le crédit additionnel demandé, calculée au taux de 5% est de CHF 66'437.25, arrondie à CHF 66'500.--.

10.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

10.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Néant.

10.6 Conséquences sur les communes

Néant.

10.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie

Néant.

10.8 Programme de législature (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

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

Les hausses intervenues pendant le chantier ainsi que le remboursement du solde du terrain sont à considérer comme dépenses liées en regard de l'article 163, 2^{ème} alinéa de la Constitution vaudoise du 14 avril 2003. Le SJL a préavisé positivement le caractère lié de ces dépenses le 16.08.2008.

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

Néant.

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

Néant.

10.12 Simplifications administratives

Néant.

10.13 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de francs

Intitulé	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation					
Charge d'intérêt	66,50	66,50	66,50	66,50	266,--
Amortissement		241,60	241,60	241,60	724,80
Prise en charge du service de la dette					
Autres charges supplémentaires					
Total augmentation des charges	66,50	308,10	308,10	308,10	990,80
Diminution de charges					-
Revenus supplémentaires					-
Total net	66,50	308,10	308,10	308,10	990,80

11 CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret ci-après :

PROJET DE DÉCRET

accordant au Conseil d'Etat un crédit additionnel de CHF 2'415'900.-- au crédit alloué par décret du 16 novembre 1993 (EMPD 336) accordant un crédit d'ouvrage pour l'agrandissement du Centre de la Blécherette en vue d'y transférer la Police de sûreté, visant à couvrir les hausses de la construction et à rembourser au Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve les frais d'acquisition supplémentaires de la parcelle n°181

du 17 décembre 2008

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Art. 1

¹ Un crédit de CHF 2'415'900.-- est accordé au Conseil d'Etat pour financer le bouclage de projet de construction destiné à la Police de sûreté au Mont-sur-Lausanne (objet Procofiév 100004).

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement, réparti et amorti en 10 ans.

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 2, lettre b) de la Constitution cantonale.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 17 décembre 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean