

**RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Exposé des motifs et projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit additionnel de CHF 3,89 mios au crédit de CHF 44,2 mios destiné à l'acquisition de trois bâtiments, et à la réhabilitation de deux d'entre eux, pour la localisation d'activités pérennes de l'Etat, sur les sites de Lausanne, Morges et Payerne, à titre d'alternative à la location de surface auprès de tiers octroyé par décret du 14 décembre 2010

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le jeudi 30 janvier 2014 à la Maison Hugonin à La Tour-de-Peilz. Présidée par M. le député M. Buffat, elle était composée de Mmes les députées G. Schaller, A. Baehler Bech et V. Induni ainsi que de MM. les députés P. Grandjean, S. Bendahan, S. Montangero, C. Pillonel, J.-M. Sordet, P.-A. Pernoud, G. Creteigny, P. Randin, F. Payot, A. Berthoud et M. G.-P. Bolay (rapporteur).

Ont participé à cette séance, Monsieur le Conseiller d'Etat P. Broulis (chef du DFIRE) et M. E. Birchmeier (chef du SAGEFI). Les membres de la commission les remercient pour les informations complémentaires données, ainsi que M. F. Mascello pour la tenue des notes de séance.

2. PRESENTATION DE L'EMPD – POSITION DU CONSEIL D'ETAT

L'EMPD 128 concerne la réhabilitation et la surélévation d'un bâtiment sis à la Rue de la Gare 45, à Payerne. Ce bâtiment a été acquis le 19 décembre 2010 pour le montant de CHF 1'100'000, sur la base du décret du 14 décembre 2010 accordant un crédit de CHF 44'200'000 pour l'acquisition de trois bâtiments et la réhabilitation de deux d'entre eux (EMPD 342 d'octobre 2010).

La stratégie immobilière de l'Etat de Vaud vise notamment à privilégier la propriété plutôt que la location pour les entités conduisant des activités pérennes. C'est la raison pour laquelle cet EMPD 342 prévoyait l'achat de deux bâtiments à Lausanne et à Morges, totalement occupés par l'administration cantonale. Concernant Payerne, le cas était différent ; l'administration cantonale est actuellement dispersée dans la ville et le bâtiment prévu constituait une bonne opportunité de réunir deux services de l'ordre judiciaire (Justice de Paix et Office des poursuites du district de Broye-Vully) avec une excellente localisation au centre et à proximité des transports publics. Dans le crédit initial de CHF 44.2 mios, seuls CHF 2.2 mios étaient prévus (1.1 pour l'acquisition et 1.1 pour la réhabilitation).

Les premières analyses ont permis de constater que le règlement sur les constructions de la Ville de Payerne offrait la possibilité de réhausser cet immeuble d'un étage, ce qui permettait d'augmenter la capacité structurelle de ce bâtiment. Un crédit d'étude de CHF 280'000 a été accordé le 17 avril 2013 par le Conseil d'Etat.

Menées par le SIPAL, les études de faisabilité ont débouché sur l'obligation d'une intervention relativement lourde avec l'assainissement énergétique des façades, la réfection de la toiture et la rénovation de l'ensemble des installations techniques (électricité, chauffage et sanitaire), pour un coût global de CHF 6'090'000 TTC, y compris l'achat du terrain. Un crédit de CHF 3'890'000 est ainsi nécessaire, en complément des CHF 2'200'000 accordé par l'EMPD 342.

Le programme des locaux projetés est détaillé dans l'EMPD et la commission a reçu des indications complémentaires sur l'état du bâtiment et les analyses préliminaires du SIPAL. Au niveau marchés publics, il est prévu d'adjuger cette réalisation à un pool architecte – ingénieur civil – ingénieurs CVSE, suivant une procédure de mandat d'études parallèles à un degré en procédure sélective.

Le Conseil d'Etat attire l'attention de la commission et du Grand Conseil sur l'urgence de ce crédit additionnel. A la suite de la résiliation des baux des locaux occupés actuellement par la Justice de Paix, il est impératif que les services de l'administration puissent être opérationnels en été 2015.

3. DISCUSSION GENERALE

Ce projet a déjà été traité par la Commission des finances en automne 2010 ; ce crédit initial de CHF 44.2 millions faisait en effet l'objet de l'un des volets de l'EMPD 2 relatif au budget 2011. Le crédit d'étude de CHF 280'000 a également été validé par la CoFin. La discussion a donc été relativement courte et la commission s'est rapidement convaincue de l'intérêt de cette réhabilitation importante et de l'urgence des travaux.

4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS

Les aspects financiers du dossier ont suscité un certain nombre de questions de la commission (ventilation des montants, arrondis, frais d'entretien, coûts globaux et ratios économiques).

Le devis est notamment structuré en deux parties : charges nouvelles (achat du terrain et surélévation) et charges liées (assainissement, réfection et rénovation). Cette répartition un peu théorique vise pour l'essentiel à déterminer la part nouvelle qu'il convient de compenser, conformément à l'article 163, al. 2, Cst-VD, et aux articles 6 et ss LFin. Les calculs aux chapitres 3.2, 3.3 et 3.5 montrent ainsi que les frais d'amortissement, d'intérêt, d'exploitation et d'entretien pour les charges nouvelles sont compensées par les économies de loyer et de charges accessoires à partir du 1^{er} juillet 2015.

Au point 3.7.2, il est mentionné que cet investissement contribuera à un soutien de l'économie vaudoise. Le Conseiller d'Etat a précisé que les soumissions publiques seront faites selon les règles des marchés publics, mais les entreprises vaudoises devraient être en bonne position pour décrocher ces travaux. Il a cité d'autres chantiers étatiques pour lesquels la clé de répartition était majoritairement vaudoise. Cette vision idyllique ne doit toutefois pas occulter le fait que la concurrence des cantons limitrophes, voire au-delà, est bien présente dans un contexte où, par exemple, le Valais enregistre une diminution sensible de ses constructions. Sans parler de la proximité immédiate de Fribourg par rapport à Payerne.

5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES

Article 1 du projet de décret

L'article est adopté à l'unanimité des membres présents.

Article 2 du projet de décret

L'article est adopté à l'unanimité des membres présents.

6. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET

La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de loi à l'unanimité des membres présents.

Lutry, le 9 février 2014

*Le rapporteur :
(Signé) Guy-Philippe Bolay*