

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

**Exposé des motifs et projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit d'étude de CHF 8'000'000.- pour financer la préparation de logements pour étudiants/village olympique comprenant les études nécessaires à l'établissement de l'addenda au PAC 229 et à la modification des infrastructures ainsi que celles du projet de logements étudiants**

**1. PREAMBULE**

La commission s'est réunie le 22 août 2014 à la Salle de conférences du SCRIS, Rue de la Paix 6, à Lausanne. Sous la présidence de Mme Sonya Butera, elle était composée de Mmes Catherine Labouchère, Graziella Schaller, Anne Baehler Bech, et de MM. Oscar Tosato, Guy Philippe Bolay, Alexandre Démétriadès, Philippe Vuillemin, Jean-Marc Sordet, Bastien Schobinger, Vassilis Venizelos.

Ont également participé à cette séance :

M. Pascal Broulis, Chef du DFIRE, M. Philippe Pont, Chef du SIPAL, M. Vincent Krayenbühl, Chef de la division management des transports DGMR.

M. Cédric Aeschlimann a tenu les notes de séance.

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

Ce crédit de CHF 8'000'000 servira à financer l'étude d'un projet de logements sur le site dit de « la Pala » à Chavannes-près-Renens. Cet ensemble de logements destinés à la communauté des Hautes Ecoles du Canton de Vaud pourra également être utilisé comme village olympique lors des JOJ 2020 en cas de succès de la candidature vaudoise. Ce site est particulièrement propice à la réalisation de ce double projet puisque le site universitaire de Dorigny sera le siège de nombreuses activités liées aux JOJ 2020.

Ce projet s'inscrit pleinement dans la volonté annoncée par le Conseil d'Etat lors de l'EMPD 68 (Plan stratégique pluriannuel 2012-2017 de l'Université de Lausanne) de créer des logements pour étudiants.

Il est à relever qu'il s'agit plus d'un crédit-relais que d'un crédit d'étude traditionnel. En effet, le projet définitif sera réalisé pour l'Etat par une entité qui reprendra le projet et remboursera l'entier de ce présent crédit d'étude. Le rôle du Canton se limitera donc à accompagner cette phase d'étude. Par ailleurs, le montant de CHF 400'000 accordé avant l'été par la COFIN pour permettre l'avancée des études préalables est intégralement remboursé par le présent EMPD.

Cet EMPD n'octroie aucune ressource financière pour la réalisation du projet.

Selon le scénario actuel, le repreneur le plus vraisemblable est la CPEV ; la gestion des logements serait quant à elle confiée à la Fondation Maison pour Etudiants de Lausanne (FMEL). Cette reprise s'inscrit alors en compte de la participation de l'Etat de Vaud à la recapitalisation de la caisse de pensions de son personnel. L'investissement total lié à ce projet est estimé à CHF 250'000'000 avec une rentabilité d'environ 4%, ce qui répond pleinement aux exigences de rentabilité durable de la CPEV (dont le taux de référence est fixé à 3.75%).

En 2020 à l'occasion des JOJ, ce site de plus de 1200 lits se muera en un village olympique d'environ 1700 lits pour le séjour des jeunes sportifs. Cette métamorphose temporaire du campus résidentiel en village olympique sera couverte par le budget JOJ 2020 présenté au Grand Conseil au mois de juin dernier. L'organisation des jeux prévoit que les athlètes participent à des activités culturelles et de formation en marge des compétitions sportives. Notre concurrent direct est Brasov en Roumanie,

ancienne ville impériale allemande, dont le projet de candidature prévoit de loger les jeunes dans des établissements hôteliers. Ainsi, ce village olympique est l'un des atouts de notre candidature. Le Comité Olympique arrêtera son choix à l'été 2015.

La décision de l'Etat d'accompagner ce projet jusqu'à sa réalisation par l'investisseur repose tant sur les contraintes temporelles imposées par la candidature aux JOJ 2020 que sur la complexité du projet lui-même. En effet, d'une part, l'état d'avancement du potentiel village olympique doit être présenté aux examinateurs du dossier des JOJ en février 2015 déjà. D'autre part, il existe des enjeux de mobilité et d'adaptation des infrastructures liés au choix du site ; aussi, la réussite du projet exige la coordination de multiples acteurs cantonaux mais également communaux ou associatifs. Le nombre d'interactions pour voir le projet aboutir dans un délai très court justifie cet EMPD, la CPEV et les Retraites Populaires ne disposant pas des ressources ou compétences internes nécessaires.

### **3. DISCUSSION GENERALE ET EXAMEN DE L'EMPD**

Cet EMPD a trouvé un écho favorable auprès de la commission qui reconnaît les besoins en logements destinés à la communauté des Hautes Ecoles et convient de l'effet bénéfique que ce projet pourra avoir sur le taux de vacance dans l'ouest lausannois et les régions voisines. Si elle trouve le projet réfléchi, elle a toutefois requis des explications supplémentaires concernant différents points, notamment sur des questions liées à la mobilité, la sécurité et les coûts d'éventuelles modifications du M1, ou encore l'insertion de ce projet dans les enjeux urbanistiques régionaux. Plusieurs commissaires estiment essentiel que, le moment venu, dans le cadre du concours d'architecture, les études portent sur l'insertion du projet dans un périmètre plus vaste plutôt que sur l'aménagement du site lui-même. Des craintes quant au recours à une entreprise totale ou générale pour la réalisation du projet sont exprimées.

#### ***Besoins :***

Plusieurs commissaires saluent la création des logements pour étudiants couplée au concept d'un village olympique de type « durable ». Par ailleurs, ce projet prévoit des logements pour professeurs invités ce qui est très apprécié. Il est signalé que ce besoin a été signifié au CE par la direction de l'Unil et que le COPIL est preneur de « toute autre bonne idée » à inclure dans ce nouveau quartier universitaire. A la demande d'un commissaire, consécutivement à la séance, un document détaillant la hauteur des besoins en logements étudiants a été transmis à la commission par le DFJC, confirmant l'utilité de ce projet.

Un commissaire s'interroge sur la multiplication du nombre de lits entre les volets « hautes écoles » et « JOJ » du projet. Il est expliqué que la surface prévue par lit d'étudiant est de 15 m<sup>2</sup> alors que l'accueil de courte durée des athlètes ne requiert qu'une surface de 9 m<sup>2</sup> par personne. Pour rappel, les aménagements nécessaires pour ce différentiel dans l'exploitation des surfaces seront pris en charge par le budget JOJ 2020 pour lequel la participation cantonale a récemment été acceptée en plénum.

Un autre commissaire regrette qu'il ne soit pas prévu de rendre ces logements plus modulables afin, le cas échéant, de pouvoir les transformer en logements destinés à une autre population. Il est rappelé que le terrain est affecté à une utilisation par l'Unil.

Une autre inquiétude de la commission concerne le montant des futurs loyers pour étudiants. Compte tenu des intérêts financiers possiblement divergents des différents acteurs institutionnels, un commissaire souhaite savoir qui serait appelé à arbitrer en cas de désaccord entre la CPEV et la FMEL, par exemple, sur la rentabilité du projet. Pour le CE, l'objectif est d'offrir un loyer par chambre situé entre CHF 580.- et 650.-, tout en garantissant à la CPEV une rentabilité d'au minimum 3,75%. Ce prix plafond sera défini dans le cahier des charges du concours d'architecture.

Malgré l'existence de certaines contraintes, par exemple la hauteur des bâtiments, le potentiel d'exploitation de la parcelle permet d'envisager une densité d'accueil située entre 1200 et 1400 lits. Il reste néanmoins souhaitable que le site ne devienne pas un entassement d'étudiants : il doit s'agir d'un lieu de vie plutôt que d'un simple dortoir. Ainsi, des activités non résidentielles devraient être intégrées au projet.

L'ensemble de ces préoccupations sera étudié dans le cadre du concours d'architecture.

### ***Modifications liées à l'utilisation du terrain :***

Pour rappel, le site de la Pala est un terrain affecté à une utilisation par l'Unil. Des études de faisabilité préliminaires, couvertes par le crédit récemment accordé par la COFIN, confirment la justesse de ce site tant pour le projet de logements que pour le projet de village olympique. Ces études ont également porté sur un ensemble de modifications d'infrastructures ou d'aménagements qui ont été longuement discutés en commission. La construction des logements pour étudiants et l'adaptation des infrastructures requise seront incluses dans l'addenda 3 au PAC 229, dont la finalisation est agendée à 2016.

Le M1 est au centre des préoccupations. Plusieurs commissaires demandent plus de renseignements sur l'impact du projet sur le tracé du M1 et sur la mobilité régionale en générale. Des craintes relatives à la sécurisation de la traversée de la ligne M1 par les piétons pour rejoindre le site de Dorigny sont exprimées, de même que des inquiétudes concernant la sécurité et le maintien de la ligne M1 pendant les travaux. Un commissaire demande si un dédoublement de la voie pourrait être envisagé.

La commission est rassurée par la réponse qui lui est donnée : du point de vue de la mobilité, le choix du site de la Pala serait le plus opportun. Il s'inscrit dans une réflexion de mobilité régionale et favorise la mobilité multimodale. La proximité des bâtiments universitaires est propice à la mobilité douce, le site est facilement accessible depuis la gare de Renens, elle-même en pleine mutation, et les modifications envisagées sur le tracé à proximité du site de Pala visent à améliorer la circulation sur l'ensemble de la ligne du M1. Plusieurs alternatives d'aménagement sont actuellement à l'étude et l'un des scénarios prévoit effectivement l'emprise d'un tracé à double voie. La création d'une traversée piétonnière sécurisée de la ligne du M1 et de la route de la Sorge sera conjuguée avec un minimum de répercussions négatives, voir une recherche d'effets positifs, sur le trafic au centre de Chavannes. La réflexion inclut également d'autres paramètres tels que l'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble des terrains voisins ou encore le stockage des nouvelles rames de M1. En ce qui concerne la sécurité et le bon fonctionnement du M1 pendant les travaux, il est reconnu qu'à l'heure actuelle, le maintien en activité du M1 posera, temporairement, un problème de circulation sur la route de la Sorge.

Un commissaire insiste pour que la sécurité de l'accès au site de la Pala et de ses connexions piétonnières avec les autres espaces universitaires ne soit pas préteritée par des considérations d'ordre économique.

### ***Contretemps/problèmes potentiels :***

La question du devenir du projet en cas de recours, de non acceptation de l'addenda au PAC 229 ou encore de non-attribution des JOJ, est soulevée par plusieurs commissaires. Chacun convient de l'intelligence du projet indépendamment des JOJ et plus de précisions sur d'éventuelles sources d'opposition sont demandées.

Le risque potentiel de perte financière pour l'Etat de Vaud si « rien ne se fait » est minime puisque les différents acteurs ou groupes d'intérêt ont été associés très tôt aux discussions, dont l'établissement de l'addenda au PAC sera la formalisation. Pour le CE, ce projet se fera même en cas de blocage externe car le site retenu est idéal et le besoin en logements est avéré. Un point qui attire l'attention de la commission sont les jardins familiaux occupant actuellement une partie du site. Ceux-ci seront déménagés sur un terrain de surface identique, mis à disposition par l'Etat à proximité de la Pala (la parcelle retenue se trouve à une dizaine de minutes à pied de la Pala). Un commissaire trouverait regrettable que des mécontentements liés à ce déplacement anéantissent les espoirs de la candidature de Lausanne.

Pour finir, plusieurs commissaires émettent leurs réserves quand au recours à une entreprise générale pour la construction. Le CE entend les craintes de la commission mais estime que l'expérience malheureuse de « Géopolis » relève plus de la malchance qu'autre chose. La solution de l'entreprise générale comporte moins d'écueils que celle d'une entreprise totale. Le concours sera attribué à un architecte qui construira sous entreprise générale par le biais du futur propriétaire (CPEV)

## **4. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES**

Art 1 ne suscite aucune discussion

**Article adopté à l'unanimité des membres présents.**

Art 2 ne suscite aucune discussion

**Article adopté à l'unanimité des membres présents.**

Art 3

Deux commissaires s'inquiètent de savoir si la formulation de cet article permet, le cas échéant, la reprise du projet par d'autres investisseurs.

La CPEV est *en principe* l'investisseur institutionnel qui reprendra le projet. La commission est informée que trois cercles d'investisseurs ont été définis. Dans le premier, outre la CPEV, se trouvent la ville de Lausanne, les RP ou encore la CIP. Dans le second cercle, on trouve, par exemple, l'ECA. La FMEL pourrait même être sur les rangs par le biais d'un emprunt bancaire au taux de l'Etat. Le troisième cercle est ouvert.

**Article adopté à l'unanimité des membres présents.**

Art 4 ne suscite aucune discussion

**Article adopté à l'unanimité des membres présents.**

A la demande du CE, la commission vote à l'unanimité de ne pas s'exprimer sur cet objet par voie de communiqué de presse avant le débat en plénum.

**5. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET**

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

Crissier, le 9 septembre 2014.

*La rapportrice :  
(Signé) Sonya Butera*