

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

Exposé des motifs et projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit de CHF 55'050'000 TTC destiné à financer l'acquisition de l'immeuble avenue du Temple 40 à Lausanne propriété de la Société suisse de radiodiffusion et télévision

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le jeudi 26 novembre 2015 à la Salle du Bicentenaire à Lausanne. Présidée par M. le député M. Buffat, également rapporteur, elle était composée de Mmes les députées G. Schaller, A. Baehler Bech et V. Induni ainsi que de MM. les députés G. Mojon, S. Bendahan, S. Montangero, G.-P. Bolay, C. Pillonel, P.-A. Pernoud, S. Rezso, et J.-M. Sordet. MM. les députés A. Marion, A. Berthoud et Ph. Randin étaient excusés.

Ont participé à cette séance, Monsieur le Conseiller d'Etat P. Broulis (chef du DFIRE), M. E. Birchmeier (chef du SAGEFI). Les membres de la commission remercient Monsieur F. Mascello de la tenue des notes de séance et de la rédaction du projet de rapport.

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

Le Conseil d'Etat a mis en place une politique immobilière qui repose sur divers piliers stratégiques dont celui consistant à devenir propriétaire d'immeubles pour abriter les activités pérennes de l'Etat. A titre d'exemple, ce dernier a fait l'acquisition de deux bâtiments en 2014 (Palais de justice de Montbenon et Riponne 10 à Lausanne) pour répondre à des besoins de l'administration cantonale. Dans ce même contexte, une nouvelle opportunité se présente sur la commune de Lausanne par le biais de l'immeuble, sis avenue du Temple 40 propriété de la Société suisse de radiodiffusion et télévision (SSR). Ce bâtiment pourrait d'ici 2020 ou, au plus tard 2024, accueillir les services du DFJC (à l'exception du SPJ) et ceux du DFIRE (à l'exception de la DGF et du SIPaL). Dans l'intervalle la RTS, devenue locataire, pourrait continuer ses activités sur le site de la Sallaz contre une finance annuelle.

Le Conseiller d'Etat précise que l'opération est globalement positive pour le Canton tant d'un point financier (diminution des coûts de location de l'Etat) que géographique (bonne situation du bâtiment et accessibilité aisée). Ce projet permet également à la RTS de concentrer à terme ses activités sur le site de l'EPFL en y créant un véritable pôle multimédia. En conclusion, le Conseil d'Etat demande au Grand Conseil de valider formellement l'opération immobilière précitée ; le crédit d'investissement y relatif sera soumis ultérieurement au Parlement. Dans l'hypothèse où la RTS n'aurait pas quitté le site après huit années de location (2024), des négociations seraient alors entreprises pour définir un rachat de l'immeuble par la RTS ou une prolongation du bail.

3. DISCUSSION GENERALE

De manière globale, la politique immobilière menée par le Conseil d'Etat est saluée : l'achat de cet immeuble est jugé comme particulièrement pertinent à moyen et long termes. Le document détaillant les grands axes stratégiques en matière de politique immobilière datant toutefois de 2011, il est convenu de sa mise à jour dans le courant de l'année prochaine, avec présentation à la COFIN. La version disponible reste toutefois toujours d'actualité¹.

Le Conseiller d'Etat répond à diverses questions des commissaires tout en décrivant le contexte politique et économique dans lequel s'inscrit ce dossier. Il précise en outre que les annonces de redimensionnement des programmes de la RTS ne devraient pas avoir d'impact sur ce projet qui vise à concentrer des compétences sur un seul site. Finalement, il insiste sur l'opportunité que représente cette acquisition dont la typologie du bâtiment répond parfaitement aux besoins de l'administration cantonale. Sans parler de la rareté de ce bien et du fait que ce futur déménagement permettrait de libérer des espaces en ville qui pourraient, à leur tour, être utilisés pour du logement.

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

1.2.3 Occupation du site pour les besoins de l'Etat

Un député est interpellé par le fait que certains services, notamment au DFJC, ne sont pas concernés par le déménagement et espère que le critère du coût des loyers sera un des paramètres principaux dans la réorganisation. Le Conseiller d'Etat indique que la décision finale quant aux services touchés par le déménagement n'est pas encore totalement finalisée. Des améliorations sont encore possibles et les réflexions toujours en cours. Si le projet se conclut, une étude d'implantation des besoins de l'administration cantonale devra être conduite en 2017 pour préciser les travaux nécessaires à une densification des surfaces actuelles ; l'évaluation des besoins financiers est estimée à ce jour à CHF 11 mios. Un exposé des motifs sera rédigé ultérieurement, détaillant le projet et sa nouvelle configuration, avec en filigrane la recherche d'un équilibre entre des solutions intelligentes mais économiquement viables. Dans ce contexte, il est évident que les services payant actuellement les plus lourds loyers seront les premiers à être analysés. Globalement, estime le Conseiller d'Etat, cette opération est stratégique mais également immobilière et financière avec, comme garde-fou, le bail limité à cinq ans et prolongeable de trois au maximum en cas de retard dans la mise en exploitation du pôle multimédia à l'EPFL.

2.2.2 Locaux libérés et économies de loyers pour l'Etat

Dans une dynamique de réaction en chaîne, tous les espaces cités sous ce point pourront être occupés par d'autres entités de l'Etat actuellement en location auprès de tiers. En cumulant, les sources potentielles d'économies de loyers, la diminution annuelle de la charge locative pourrait atteindre CHF 3'290'000.

2.3.3 Charges d'intérêt

Un député s'interroge sur la différence de taux mentionné entre la période durant laquelle la RTS serait locataire (2%) et celle à partir de laquelle l'Etat exploiterait l'immeuble pour son propre compte (5%). Le Conseiller d'Etat explique que cette notion de charges d'intérêt tient compte du fait que l'arrangement trouvé doit convenir aux deux parties. La finance annuelle qui serait réglée par la RTS peut être comparée à une redevance locative ou un loyer transitoire. Le taux de 2% est considéré comme crédible par le Conseil d'Etat durant le maintien des activités de la RTS dans son ancien immeuble. Si l'affaire ne se conclut pas, les deux partenaires ne seront pas perdants pour autant : la

¹ Stratégie immobilière de l'Etat « Lignes directrices à l'horizon 2020 (janvier 2011) » : <http://www.vd.ch/autorites/departements/dfire/immeubles-patrimoine-et-logistique/strategie-et-developpement/>

RTS aura bénéficié d'un taux hors marché pendant cinq ans et l'Etat aura fait une bonne opération financière dans un contexte de taux négatifs qui sont appliqués à l'heure actuelle.

Une députée s'inquiète des travaux qui pourraient être entrepris par le futur locataire durant cette période transitoire. Il lui est indiqué que toutes les mesures ont été prises pour que ce genre de travaux soit, cas échéant, entièrement à la charge de la RTS puisqu'elle aurait la jouissance du bien. Le Conseil d'Etat part toutefois du principe que cette société n'engagerait pas ce genre de dépenses dans la mesure où son départ est agendé.

5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES

5.1. COMMENTAIRES ET VOTE

Article 1 du projet de décret

Vote : l'article 1 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 2 du projet de décret

La loi sur les finances n'autorisant pas un amortissement supérieur à 30 ans, celui relatif aux bâtiments de l'Etat a été fixé, de manière constante, à 25 ans.

Vote : l'article 2 est adopté à l'unanimité des 12 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 décret à l'unanimité des 12 membres présents.

Vuarrens, le 28 novembre 2015

*Le rapporteur :
(Signé) Michaël Buffat*