

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

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 PRESENTATION DU PROJET

1.1 Objet de l'EMPD

Le Conseil d'Etat a adopté, dans sa séance du 8 décembre 2010, une politique immobilière et en a publié les lignes directrices à l'horizon de 2020. Un des piliers stratégiques consiste à devenir propriétaire d'immeubles pour abriter les activités pérennes de l'Etat en lieu et place de louer les surfaces nécessaires auprès de tiers.

De manière analogue à l'opération d'acquisition de deux bâtiments effectuée en décembre 2014 pour les besoins propres de l'Administration cantonale vaudoise (Palais de justice de Montbenon et Riponne 10 à Lausanne), une nouvelle opportunité se présente sur la commune de Lausanne, soit l'immeuble avenue du Temple 40 propriété de la Société suisse de radiodiffusion et télévision (SSR), sur le bien-fonds no 3591 du cadastre de dite commune.

L'importante surface construite, de l'ordre de 17'000 m², permettrait d'accueillir le DFJC, à l'exception du SPJ, et le DFIRE, à l'exception de la DGF et du SIPaL, dans un environnement parfaitement adapté aux activités conduites.

Devenir propriétaire de quelque 17'000 m² de surfaces administratives à Lausanne s'inscrit pleinement dans la stratégie immobilière rappelée ci-dessus.

1.2 Historique et contexte

La Radio Télévision Suisse (RTS), unité d'entreprise de la SSR, développe son activité sur deux sites principaux, Genève et Lausanne. Cette stratégie décentralisée reste pleine et entière et correspond au mandat d'ancrage de la RTS dans son espace culturel francophone. La RTS doit rénover son parc immobilier, à Genève principalement mais également à Lausanne. Cette rénovation lourde, sur des bâtiments de production, doit s'effectuer sur plusieurs années, tout en maintenant la capacité de production et diffusion des programmes.

Les réflexions portées par la RTS consistent à créer un plateau TV à Lausanne pour soulager le site genevois et d'y ajouter la base de ses cars de reportages TV. Considérant que le bâtiment de la Radio à la Sallaz doit aussi être rénové sur le plan de la technique multimédia, la RTS a décidé de regrouper toutes ses activités vaudoises sur un nouveau site, moderne, multimédia, dans une zone adéquate offrant un potentiel de synergie et de collaboration intéressant avec d'autres institutions. Sur les 15 sites proposés par le Conseil d'Etat à Lausanne et dans sa grande banlieue, la RTS a retenu une

implantation de ses futures infrastructures sur le pôle de l'EPFL.

Pour se réaliser, le projet implique la vente du site de la Sallaz, décision qui offre une réelle opportunité pour l'Etat de se porter acquéreur d'un immeuble idéalement situé en ville de Lausanne, facilement accessible en transports publics et proche des principaux axes routiers. De plus, il est important de relever que des objets de cette envergure, situés en zone d'utilité publique, ne se présentent que très rarement sur le marché de l'immobilier.

1.2.1 Maintien temporaire des activités de la RTS sur le site de la Sallaz

Le concours d'architecture du nouveau pôle multimédia sur le site de l'EPFL à Ecublens est terminé et le projet lauréat confirmé. De plus, l'octroi d'un droit de superficie par la Confédération à la SSR est sur le point d'aboutir.

Selon la SSR, la planification du projet prévoit le dépôt du dossier de mise à l'enquête publique au 30 juin 2016 et la mise en exploitation des nouvelles infrastructures le 30 juin 2021. Ce terme pourrait cependant subir quelque retard en regard de difficultés qui pourraient être rencontrées, notamment durant la phase initiale devant conduire à la délivrance du permis de construire.

Le Département des finances et des relations extérieures, par le SIPaL, et le Conseil d'administration de la SSR ont convenu d'un achat immédiat du bâtiment actuel de la RTS, avec maintien de son activité sur le site de la Sallaz sous la forme d'une mise à disposition à titre onéreux des bâtiments et surfaces extérieures annexes pour une durée initiale de cinq ans. Une option supplémentaire de trois ans au maximum est prévue en cas de retard dans la mise en exploitation du nouveau pôle multimédia. Dans l'hypothèse où la RTS n'aurait pu quitter le site après 8 ans, des négociations seraient entreprises entre le DFIRE et la RTS soit pour un rachat de l'immeuble par la RTS, soit par une prolongation du bail.

Cet accord doit être formalisé par une convention entre les parties. Une finance annuelle de CHF 1'485'000.—a été convenue pour la durée initiale de cinq ans, montant porté à CHF 1'820'000.—par année pour l'option des trois ans supplémentaires. L'ensemble des frais d'exploitation de même que les travaux d'entretien des différents espaces de travail sont à charge de la RTS. Seule la prime d'assurance incendie des bâtiments et d'éventuelles taxes communales seront à charge de l'Etat en sa qualité de propriétaire de l'immeuble.

1.2.2 Disponibilité à la vente

Malgré la poursuite de l'usage actuel du site pour une période de 5 – 8 ans, la disponibilité à la vente de cet immeuble est une opportunité qui permet au Conseil d'Etat de renforcer sa stratégie d'acquisition immobilière dans un environnement économique qui restreint l'offre d'objets de cette envergure sur le marché en ville de Lausanne.

1.2.3 Occupation du site pour les besoins de l'Etat

L'importante surface construite, de 17'000 m², permettrait d'accueillir le DFJC, à l'exception du SPJ, et le DFIRE, à l'exception de la DGF et du SIPaL, dans un environnement parfaitement adapté aux activités conduites.

Une étude d'implantation des besoins devra être conduite en 2017 pour préciser les travaux nécessaires à une densification des surfaces actuelles, notamment la réaffectation du studio 5, et à l'adaptation des espaces de travail aux besoins de l'administration cantonale. Cette démarche permettra d'évaluer l'investissement à consentir pour ces transformations qui fera l'objet, en temps utile, d'une demande de crédit d'ouvrage au Grand Conseil. L'évaluation sommaire des besoins financiers portait sur un montant de CHF 11 millions.

2 SOLUTION PROPOSEE

2.1 Contexte foncier

L'opportunité d'acquisition que représente le bâtiment de la Sallaz est consolidée par les critères suivants :

- Dispositions du propriétaire actuel à vendre son immeuble à l'Etat de Vaud.
- Adéquation entre la typologie des bâtiments à acquérir et les besoins pérennes de l'Etat.
- Centralité de services à la population, soit des bâtiments bien situés.
- Excellente accessibilité par les transports publics.
- Rareté de l'objet par rapport au marché immobilier en ville de Lausanne

L'immeuble à acquérir est représenté par le bien-fonds no 3591 du cadastre de la Commune de Lausanne, d'une surface totale de 11'715 m², avec les natures suivantes inscrites au registre foncier :

- jardin 2'522 m²
- forêt 1'326 m²
- accès, place privée 4'010 m²
- bât. maison de la radio ECA 10'514a, 3'857 m²
- garage ECA 10'514b, (souterrain pour 1870 m²)
- bât. maison de la radio ECA 10'514c (souterrain pour 23 m²)

Les données techniques rassemblées pour les besoins de l'estimation immobilière, sont les suivantes :

- surface locative estimée des bureaux : 12'341 m²
- volume du bâtiment estimé à 71'904 m³

Le terrain est colloqué en zone d'utilité publique selon le plan d'affectation du 26 juin 2006 et son règlement. L'indice d'utilisation du sol est de 2 et permettrait théoriquement un développement complémentaire des constructions.

2.2 Mode de conduite du projet

2.2.1 Procédure et conditions de vente

La vente de l'immeuble actuel de la RTS ne réside pas uniquement dans l'intérêt que cet objet peut revêtir pour l'Etat de Vaud mais bien dans le fait que la réalisation de son ambitieux projet de création d'un nouveau pôle multimédia sur le site de l'EPFL implique pour la SSR d'aliéner sa propriété sise à l'avenue du Temple 40 à Lausanne. C'est dans ce sens que le Conseil d'Etat a confirmé par lettre du 29.11.2013 au Directeur de la RTS l'intérêt porté par le Canton à cette acquisition.

Sur la base des expertises effectuées les 6.09.2013 et 14.11.2013 par la Commission cantonale immobilière (CCI) ainsi que des projections économiques sur l'usage futur des locaux établies en interne, les négociations conduites par le SIPaL avec les représentants de la RTS ont abouti sur un prix de vente de CHF 55 millions TTC. A ce prix s'ajoutent les frais d'acquisition estimés à CHF 50'000.--.

Les conditions de la vente se situent aussi bien dans la fourchette de valeur déterminée par la CCI que celle issue du mandataire de la RTS. Avec la prise en compte essentielle d'une affectation en zone d'intérêt public, le montant de la transaction convenu s'écarte d'un marché immobilier tendu sur le plan du logement et soutenu en ce qui concerne les surfaces de bureaux.

Les travaux nécessaires à une densification des surfaces actuelles, notamment la réaffectation du studio 5, et à l'adaptation des espaces de travail aux besoins de l'administration cantonale feront l'objet d'une demande ultérieure de crédit d'ouvrage au Grand Conseil.

Les négociations portant sur les éléments financiers et techniques des opérations ont été conduites par le SIPaL, avec l'appui de l'Unité des opérations foncières.

L'acquisition de l'immeuble avenue du Temple 40 à Lausanne fait l'objet d'une opération ponctuelle, qui sera réalisée dès l'approbation du décret et la délivrance subséquente de la procuration par le Conseil d'Etat.

2.2.2 Locaux libérés et économies de loyers pour l'Etat

Après transformations, les locaux libérés par la RTS permettront d'accueillir les entités du DFJC actuellement logées rue de la Barre 8, Borde 3, Couvaloup 13, Cité-Devant 14, Grand-Pré 3-5, St-Martin 24-26, Lausanne 60 à Renens et du DFIRE situées rue de la Paix 4-6. Le montant des loyers annuels, sans charges, versés pour ces locations, y compris les places de parc, se monte à CHF 2'074'000.— pour le DFJC et à CHF 536'000.— pour le DFIRE.

En outre, le DFJC va également libérer des surfaces à la rue Cité-Devant 11, Elysée 4 et Maillefer 35. Ces espaces pourront être occupés par d'autres entités de l'Etat actuellement en location auprès de tiers. L'économie de loyer correspondante est estimée à CHF 680'000.— par année.

Ainsi, la diminution annuelle de la charge locative, selon les conditions actuellement en vigueur, est de CHF 3'290'000.-- .

2.3 Conséquences

2.3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Intitulé	Année 2015	Année 2016	Année 2017	Année 2018	Total
a) Acquisition immobilière et frais liés : dépenses brutes	55'050	0	0	0	55'050
a) Transformations immobilières: recettes de tiers	0	0	0	0	0
a) Acquisition immobilière : dépenses nettes à charge de l'Etat	55'050	0	0	0	55'050
b) Informatique : dépenses brutes	0	0	0	0	0
b) Informatique : recettes de tiers	0	0	0	0	0
b) Informatique : dépenses nettes à charge de l'Etat	0	0	0	0	0
c) Investissement total : dépenses brutes	55'050	0	0	0	55'050
c) Investissement total : recettes de tiers	0	0	0	0	0
c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	55'050	0	0	0	55'050

Cet objet est référencé dans l'outil comptable SAP sous le DDI N°300'341 " Acquisition immeuble RTS La Sallaz ".

2.3.2 Amortissement annuel

L'investissement consacré à l'acquisition de cet immeuble sera amorti en 25 ans, ce qui correspond à CHF 2'202'000 par an.

2.3.3 Charges d'intérêt

Cette rubrique tient compte de l'aspect particulier de cet objet, puisque deux périodes doivent être distinguées, à savoir celle où dans un premier temps la RTS reste utilisatrice des lieux moyennant une redevance locative dont le calcul est précisément en lien avec les conditions de financement sur le marché, puis celle où l'Etat exploitera l'immeuble pour son propre compte.

Pour la période durant laquelle la RTS sera locataire de l'Etat

Ainsi que présenté dans l'exposé des motifs, dans un premier temps, l'Etat acquiert cet immeuble et la RTS, propriétaire actuel, en sera le locataire pour une période allant jusqu'en 2020, voire jusqu'en 2023. Durant cette période, et même si cet immeuble figurera au patrimoine administratif, il convient d'appliquer à cet objet un taux d'intérêt correspondant à ce que l'Etat paierait s'il se finançait à court et moyen termes. Selon les conditions actuelles du marché, l'Etat pourrait se financer de manière très attractive pour des durées d'emprunt de 5 ou

8 ans. Ceci étant, et par mesure de prudence compte tenu de l'incertitude quant à une éventuelle remontée des taux d'intérêts ces prochaines années, le taux de 2% a été retenu.

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 2% ((CHF 55'050'000 x 2 x 0.55)/100), se monte à CHF 605'550.-, arrondi à CHF 605'600.-.

Pour la période à partir de laquelle l'Etat exploitera l'immeuble pour son propre compte

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 5% ((CHF 55'050'000 x 5 x 0.55)/100), se monte à CHF 1'513'875 arrondi à CHF 1'513'900

2.3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

2.3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Les charges de propriétaire du bâtiment durant la période 2016-2020 (ou 2016-2023) seront celles relatives à l'assurance incendie estimées à CHF 25'400 par année ; elles seront portées au budget de fonctionnement du SIPaL dans le cadre de sa dotation budgétaire.

Celles qui prévaudront dès 2021 (ou au plus tard dès 2024) seront évaluées lors de la présentation de l'exposé des motifs relatif aux transformations de l'immeuble en vue de son utilisation par l'Etat.

L'acquisition de cet immeuble permettra une économie sur les charges locatives de l'Etat de CHF 3'290'000 (loyer annuel, sans charges et y c. places de parc), soit :

– DFIRE : CHF 536'000.- ;

– DFJC : CHF 2'074'000.- ;

– Surfaces libérées par le DFJC dans des bâtiments propriété de l'Etat et valorisables par le transfert d'entités actuellement en location : CHF 680'000.-.

En outre, afin de compenser partiellement les charges d'amortissement de cet immeuble, le Conseil d'Etat :

– Dissoudra sur une durée de 25 ans le préfinancement de CHF 35 mios enregistré dans les comptes 2014, relatif aux futurs investissements stratégiques immobiliers de l'Etat, soit CHF -1.4 mio par an.

2.3.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

Néant.

2.3.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

2.3.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA

Néant.

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

Le présent décret implique une charge nouvelle, constituée d'un investissement engendrant un intérêt sur la dette, d'un amortissement ainsi que des charges d'entretien en tant que propriétaire.

En effet, l'exercice de la tâche publique n'imposant pas à l'Etat d'être propriétaire de ses murs, la charge d'acquisition des immeubles doit être considérée comme nouvelle.

La quotité de cette charge nouvelle découle de la valeur de marché de l'immeuble et le moment de l'opération est déterminé par l'opportunité que constitue la volonté du vendeur de réaliser la vente de cet immeuble.

Les charges générées par le présent décret sont entièrement compensées de la manière suivante :

- Dans un premier temps par le loyer annuel qui sera versé par la RTS (jusqu'en 2020 ou 2023) ; dans un second temps, dès 2021 ou 2024, par les économies de loyers susmentionnées ;
- En outre, dès 2016, les charges d'amortissement seront en partie compensées par la dissolution du préfinancement susmentionné enregistré aux comptes 2014 ;

Il convient finalement de mentionner que l'excédent de compensation qui prévaut à partir du moment où l'Etat entrera en jouissance de l'immeuble pourra être utilisé pour compenser les conséquences financières découlant du décret qui sera nécessaire pour financer les transformations du bâtiment pour son utilisation par les services de l'Etat.

2.3.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

2.3.12 Incidences informatiques

Néant pour la période 2016-2020 (ou 2024).

Les éventuels besoins en câblages et raccordements au réseau cantonal seront examinés dans le cadre de l'exposé des motifs visant aux transformations nécessaires pour l'utilisation de cet immeuble par l'Etat.

2.3.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

2.3.14 Simplifications administratives

Néant.

2.3.15 Protection des données

Néant.

2.3.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Intitulé	En milliers de francs		
	Années 2016 à 2020	Années 2021 à 2023	Dès que l'Etat utilisera l'immeuble
Personnel supplémentaire	0	0	0
Frais d'exploitation	25.4	25.4	25.4
Charge d'intérêt	605.6	605.6	1'513.9
Amortissement	2'202.0	2'202.0	2'202.0
Total augmentation des charges	2'833.0	2'833.0	3'741.3
Diminution des charges locatives	0.0	0.0	3'290.0
Revenus locatifs supplémentaires	1'485.0	1'820.0	0.0
Revenus supplémentaires extraordinaires des préfinancements	1'400.0	1'400.0	1'400.0
Total net (charges +, revenus -)	-52.1	-387.1	-948.7

Comme indiqué ci-avant, l'excédent de compensation qui prévaut à partir du moment où l'Etat entrera en jouissance de l'immeuble pourra être utilisé pour compenser les conséquences financières découlant du décret qui sera nécessaire pour financer les transformations du bâtiment pour son utilisation par les services de l'Etat.

3 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 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

du 18 novembre 2015

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Art. 1

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à acquérir le bien-fonds no 3591, avenue du Temple 40 à Lausanne propriété de la Société suisse de radiodiffusion et télévision pour un montant de CHF 55'050'000.- TTC, y compris les frais d'acquisition.

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte *Dépenses d'investissement*, réparti et amorti en 25 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 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 18 novembre 2015.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean