

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

autorisant le Conseil d'Etat à vendre à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV), dans le cadre du projet "Vortex", la parcelle 285 du cadastre de la Commune de Chavannes-près-Renens, d'une surface de 30'447 m², pour un montant de CHF 20'000'000.-.

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 Préambule

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à vendre le bien-fonds 285 du cadastre de la Commune de Chavannes-près-Renens, au lieu-dit "La Pala", propriété de l'Etat de Vaud, à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV).

Ce bien-fonds est destiné à recevoir le nouveau bâtiment "Vortex" pour loger en premier lieu environ 1'700 athlètes et accompagnants lors des Jeux Olympiques de la Jeunesse (JOJ) qui auront lieu à Lausanne en janvier 2020. Dès la fin des JOJ et après réaménagement partiel au premier semestre 2020, le bâtiment sera dédié à des logements pour environ 900 étudiants et 140 hôtes académiques. Les locataires du futur complexe seront la Fondation Maisons pour Etudiants à Lausanne (FMEL) et l'Université de Lausanne (UNIL). En outre, il est prévu d'y aménager des espaces publics sportifs, culturels et associatifs, ainsi que quelques commerces de proximité.

1.2 Contexte foncier

Cette parcelle 285 couvre une superficie de 30'447 m² et ne comprend aucun bâtiment. Elle était occupée sur sa partie Est par des jardins familiaux, ceci sur un peu moins du quart de sa surface. La Commune de Chavannes-près-Renens bénéficie d'une autorisation précaire, à titre gratuit, pour équiper, gérer et louer à ses habitants des surfaces cultivables. Une convention a été établie pour réattribuer des surfaces sur ses propres terrains communaux.

Le bien-fonds est accessible au Nord par la route de Praz Véguey qui permet l'accès aux 14 terrains de sport (football, rugby) de la Commune de Lausanne, et au Sud par un pont-passerelle en cours de construction franchissant les voies du M1, le ruisseau de la Sorge et la route de la Sorge sur le site universitaire de Dorigny. Une servitude publique inscrite au Registre foncier permet ces accès. Toutefois, le transit Nord-Sud de véhicules privés sur le chemin de Praz Véguey raccordé à la passerelle sera interdit, sauf aux ayants droits.

L'arrêt du M1 "UNIL-Sorge" est situé à 200 mètres à l'Ouest du bien-fonds ; celui de "UNIL-Mouline" est situé à la même distance à l'Est du bien-fonds, il nécessitera l'aménagement d'un accès ultérieur.

L'addenda n° 4 "Secteur de la Pala" au PAC 229 "Territoire des Hautes Ecoles EPFL UNIL" a permis de mettre l'affectation du sol en adéquation avec le projet "Vortex". La surface délimitée par le

périmètre de l'addenda est colloquée principalement en zone d'installations publiques. Les dispositions de l'article 2 de l'addenda qui la régissent permettent l'élaboration du projet de logements pour étudiants "Vortex". Une zone naturelle protégée est également en vigueur, sous l'aire de franchissement au Sud de la parcelle et au niveau du raccordement de celle-ci avec le chemin piétonnier longeant les voies du M1. Cette modification du PAC 229 a été approuvée le 3 mai 2016 par le Département du territoire et de l'environnement (DTE).

1.3 Contexte du projet et crédits accordés à ce jour

Les démarches d'études et d'affectation pour le village olympique et les logements pour étudiants ainsi que les équipements préliminaires ont fait l'objet du décret du Grand Conseil du 30 septembre 2014 pour un montant de CHF 8'000'000.-.

La parcelle était à l'origine déconnectée du site universitaire, puisque le franchissement de la ligne du M1, signalé seulement par une croix de St-André avec feu lumineux, ne permettait qu'un trafic restreint comportant de grands risques pour les usagers. Le projet "Vortex" nécessitait impérativement une sécurisation du franchissement. Un crédit d'étude et un crédit d'ouvrage totalisant CHF 8'000'000.- ont fait l'objet du décret du Grand Conseil du 7 juin 2016. La passerelle piétonne et routière est aujourd'hui dans une phase de construction avancée, devant se terminer en juin 2017.

Le projet du bâtiment "Vortex" a fait l'objet d'un concours d'architecture et d'ingénierie à deux degrés organisé par le SIPaL. Le lauréat est l'architecte zurichois Jean-Pierre Dürig qui a conçu un bâtiment cylindrique de 140 mètres de diamètre et de 29 mètres de hauteur. Le coût actualisé du projet est de l'ordre de CHF 130 millions.

Le permis de construire du "Vortex" a été délivré par la Commune de Chavannes-près-Renens le 6 février 2017. Le bien-fonds est donc immédiatement constructible.

2 MODE DE CONDUITE DU PROJET

2.1 Choix de l'acquéreur

L'article 2 de l'addenda 4 au PAC 229 précise que la zone d'installations publiques est destinée aux établissements fédéraux et cantonaux d'intérêt public. Les besoins constructifs spécifiques aux infrastructures des JOJ nécessitent l'intervention d'un investisseur institutionnel fort, pour répondre aux besoins urgents du projet.

Le Conseil d'Etat a porté son choix sur une vente directe à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV) avec pour objectif de contribuer à la recapitalisation de la Caisse.

2.2 Procédure et conditions de vente

La loi sur les finances du 20 septembre 2005 (LFIN ; RSV 610.11) précise les compétences des autorités en matière d'aliénation d'immeubles. Selon l'article 10, alinéa 1, point a, le Grand Conseil décide de l'acquisition et de l'aliénation d'éléments du patrimoine financier et administratif dont la valeur vénale est supérieure à un million de francs. La vente de l'immeuble faisant l'objet du présent EMPD est donc soumise à l'approbation du Grand Conseil.

La Commission cantonale immobilière (CCI) a procédé à l'estimation de la valeur vénale des terrains en fonction des éléments programmatiques à prendre en compte dans la révision du PAC, soit environ 49'000 m² de surface de plancher (SP), tous types de locaux confondus. Elle a tenu compte de conditions normales du marché des logements pour étudiants.

Dans son rapport d'estimation du 21 novembre 2014, la CCI a arrêté une fourchette de valeurs comprise entre CHF 30'000'000.- et CHF 35'000'000.-. Ces montants s'appliquent pour des terrains équipés et immédiatement disponibles à la construction.

Le programme de base du projet de logements pour étudiants et hôtes académiques consistait dans la réalisation de 1'080 logements pour étudiants, permettant l'accueil de 1'200 étudiants, et de 75 logements pour hôtes académiques, permettant l'accueil d'environ 130 hôtes académiques et membres de leur famille, soit un total de 1'330 habitants. Il comptait 8 niveaux de logements sur un rez-de-chaussée intégrant un programme public. Il impliquait une incidence foncière d'environ CHF 20'000.-/habitant pour un coût du terrain dédié aux logements fixé à CHF 30 millions.

Les attentes, de la part des futurs utilisateurs, relayées par les futurs exploitants, d'une plus grande privacité des logements par rapport au projet initial, ont conduit à un redimensionnement de la capacité d'accueil de celui-ci. Elle sera finalement de 818 logements pour étudiants, permettant l'accueil d'environ 900 étudiants, et de 89 logements pour hôtes académiques, permettant l'accueil d'environ 140 hôtes académiques et membres de leur famille, soit un total de 1'040 habitants. Pour une incidence foncière maintenue à environ CHF 20'000.-/habitant, le coût du terrain dédié aux logements s'établit à CHF 20.8 millions.

Dans la négociation entre l'Etat de Vaud et la CPEV, trois contraintes particulières sont ressorties : l'aménagement du bâtiment en fonction des exigences spécifiques d'un village olympique provisoire, puis les coûts d'adaptation pour des logements d'étudiants, et finalement des loyers abordables agréés par la FMEL, par rapport à un marché libre "étudiant" relativement tendu. Ces paramètres influencent en premier lieu la rentabilité de l'investissement qui, pour être conservée, doit intégrer une valeur de terrain inférieure au prix du marché. Ceci explique la différence entre le prix de vente net de CHF 20'000'000.- et l'estimation de la CCI comprise entre CHF 30'000'000.- et CHF 35'000'000.-.

Les négociations finales conduites par le DFIRE ont abouti à un prix d'acquisition du bien-fonds à hauteur de CHF 20'000'000.-, permettant ainsi de maintenir le loyer de la chambre d'étudiant à un prix accessible.

Dès l'adoption du décret et la délivrance de la procuration nécessaire par le Conseil d'Etat, la vente sera immédiate, sans conditions suspensives de réalisation.

3 CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

3.2 Amortissement annuel

Néant.

3.3 Charges d'intérêt

Néant.

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

3.5.1 Bilan

La parcelle 285 du cadastre de la Commune de Chavannes-près-Renens est inscrite au bilan de l'Etat de Vaud pour une valeur de CHF 0.-.

3.5.2 Produit de la vente du bien-fonds

Auparavant avec MCH1, le produit de la vente était versé au compte " Pertes et Profits " de l'Etat de Vaud. Depuis 2014, avec MCH2, le produit de la vente du bien-fonds est porté au crédit du compte 4411 " Gain provenant des ventes des immobilisations corporelles PF ".

3.5.3 Charge d'intérêt CPEV

La vente du bien-fonds, pour un montant de CHF 20'000'000.-, réduira la dette de l'Etat de Vaud à la CPEV découlant de la recapitalisation de cette dernière en 2013. Pour rappel, la dette était initialement de CHF 1.44 mrd. A fin 2016, elle est de CHF 707 mios à honorer jusqu'au 31.12.2020.

Au taux de 3.75% prévu par la loi, le montant du terrain valorisé à CHF 20 mios et porté en réduction de la dette CPEV diminuera la charge d'intérêt de l'Etat de CHF 0.75 mio par an.

Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

3.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

Néant.

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

Le présent exposé des motifs et projet de décret se conforme aux mesures suivantes du Programme de législature 2012-2017 :

Mesure 1.1. "Dynamiser la production de logement – rendre le logement plus accessible".

Mesure 3.1. "Accentuer le rôle et l'importance des Hautes Ecoles vaudoises aux niveaux national et international".

Mesure 4.1. "Réaliser les projets liés au rayonnement du canton et de la Métropole lémanique – mettre en valeur l'atout sportif sur le plan international".

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

Dans la négociation entre l'Etat de Vaud et la CPEV, trois contraintes particulières sont ressorties : l'aménagement du bâtiment en fonction des exigences spécifiques d'un village olympique provisoire, puis les coûts d'adaptation pour des logements d'étudiants, et finalement des loyers abordables agréés par la FMEL, par rapport à un marché libre "étudiant" relativement tendu. Ces paramètres influencent en premier lieu la rentabilité de l'investissement qui, pour être conservée, doit intégrer une valeur de terrain inférieure au prix du marché. Ceci explique la différence entre le prix de vente net de CHF 20'000'000.- et l'estimation de la CCI comprise entre CHF 30'000'000.- et CHF 35'000'000.-.

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

Néant.

3.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

3.12 Incidences informatiques

Néant.

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

Néant.

3.14 Simplifications administratives

Néant.

3.15 Protection des données

Néant.

3.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de francs

Intitulé	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation					
Charge d'intérêt					
Amortissement					
Prise en charge du service de la dette					
Autres charges supplémentaires					
Total augmentation des charges					
Diminution de charges d'intérêt CPEV	375	750	750	750	2'625
Revenu vente immobilière	20'000				20'000
Total net	-20'375	-750	-750	-750	-22'625

4 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

autorisant le Conseil d'Etat à vendre à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV), dans le cadre du projet "Vortex", la parcelle 285 du cadastre de la Commune de Chavannes-près-Renens, d'une surface de 30'447 m2, pour un montant de CHF 20'000'000.-.

du 22 mars 2017

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 vendre, à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV), la parcelle 285 du cadastre de la Commune de Chavannes-près-Renens, propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface de 30'447 m2, pour un montant de CHF 20'000'000.-.

Art. 2

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 22 mars 2017.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean