

**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'ouvrage de CHF 6'000'000.- destiné à la réalisation des locaux communs du bâtiment Vortex**

**1. PREAMBULE**

La commission s'est réunie le mercredi 6 mars 2019, à la salle Cité, Rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Elle était composée de Mmes Céline Baux, Myriam Romano-Malagrifa, de MM. Jean-Daniel Carrard, Aurélien Clerc, Daniel Develey, Guy Gaudard, Yves Paccaud, et de M. Jean-Luc Chollet, confirmé dans sa fonction de président-rapporteur. Mme Léonore Porchet était excusée.

Accompagnaient Mme Cesla Amarelle, cheffe du Département de la formation, de la jeunesse et de la culture (DFJC) et M. Pascal Broulis, chef du Département des finances et des relations extérieures (DFIRE) : Mme Chantal Ostorero, directrice à la Direction générale de l'enseignement supérieur (DGES), M. Benoît Frund, Vice-recteur "Durabilité et Campus", Université de Lausanne.

M. Cédric Aeschlimann, secrétaire de la commission, a établi les notes de séances.

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

Initialement, il n'était pas prévu d'équiper le premier étage du bâtiment Vortex. Le projet avance dans les délais et le bâtiment, qui n'a souffert d'aucun retard, sera livré pour les premiers tests en octobre 2019.

Au vu de cette bonne avancée et du budget tenu, il a semblé rationnel de meubler le premier étage, ce qui était prévu pour fin 2020, après les JOJ. La conception de l'aménagement intérieur était effectuée et le montant de l'enveloppe, déjà annoncé, a été arrêté à CHF 6 mio. Cette solution est plus économique, car il est possible de profiter de l'expérience des corps de métiers qui sont sur place. Le bâtiment serait ainsi totalement terminé pour l'ouverture de jeux.

A l'issue des JOJ, plusieurs éléments pourront être gardés en leur mémoire. L'héritage emblématique de ces jeux sera sans aucun doute la patinoire de Malley et le village olympique (Vortex). En termes de développement durable et de rationalité, le projet est exemplaire.

**3. DISCUSSION GENERALE**

Si l'organisation des JOJ dans le canton de Vaud et les effets positifs apportés sont salués par plusieurs députés, des clarifications concernant les raisons de porter ce crédit de CHF 6 mio à la charge de l'Etat ont été demandées. En effet, l'EMPD mentionne en page 2 que « les représentants des JOJ ont tardé à identifier et expliciter les équipements nécessaires au bon déroulement de la manifestation. Dans un premier temps, ceux-ci ont indiqué qu'ils s'adapteraient en fonction des équipements disponibles. Cette position s'est inversée en novembre 2018, lorsqu'il est apparu clairement que l'état de finition prévu des locaux communs ne répondait pas aux besoins des JOJ. Les équipements manquants étaient notamment le chauffage, les chapes, les cloisons et les sanitaires... Cette solution garantit de fournir aux JOJ des locaux adaptés à leurs besoins, chauffés et éclairés, de manière définitive et non provisoire ».

S'il trouve le projet Vortex magnifique, un autre député considère que les équipements manquants mentionnés dans l'EMPD en page 2, notamment le chauffage, les chapes, les cloisons et les sanitaires, sont des éléments majeurs et il s'étonne qu'ils n'aient pas été prévus. Il déplore un manque de coordination qui débouche sur une situation d'urgence.

L'optimisation des locaux après le passage des sportifs est saluée. Les équipements, comme le centre de vie enfantine, la salle polyvalente, quelques commerces, ainsi que leurs fonctionnalités vont faire vivre ce quartier.

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

(Seuls les chapitres ayant fait l'objet de remarques sont mentionnés)

##### *1.2 Urgence de l'équipement des locaux communs pour les JOJ*

Trois demandes de crédits ont été adressées au Grand Conseil, traitées par la même commission. Au niveau historique, le projet a été porté initialement par l'Etat et repris par la CPEV. Le Vortex sera utilisé principalement par la Fondation Maison pour Etudiants Lausanne (FMEL), et en subsidiarité par l'Université de Lausanne (UNIL), avec des locaux loués pour les professeurs. Il est prévu que l'UNIL soit récipiendaire du 1er étage par le biais de la FMEL. Le risque pris avec un tel projet était important et tout a finalement été maîtrisé (hiver, sol marécageux, vent, etc.). Le projet a avancé très vite en raison des JOJ, avec une contrainte d'agenda importante. La volumétrie du site est immense et les équipements ne sont pas légers. La livraison du premier étage était prévue brute, avec le chauffage au sol, sans les équipements.

Le montant arrêté des équipements est finalement de CHF 6 mio en raison des économies possibles. L'Etat veut utiliser le laps de temps entre début 2019 et l'ouverture des jeux pour finaliser et avoir un bâtiment définitif, équipé selon les besoins des différents partenaires du projet. Selon les éléments de la page 9 de l'EMPD, entre l'Université, la FMEL, les utilisateurs (crèches, communs, salle polyvalente), la nécessité d'équipements particuliers est indispensable. Les chapes vont pouvoir être réalisées dans leur version définitive, sans passer par du provisoire (qui aurait été financé par les JOJ). Les JOJ ne demandent rien, mais la version provisoire leur coûterait plus cher. Le financement est réalisé par l'Etat, qui de cette manière, subventionne les infrastructures de l'UNIL. La FMEL va déplacer son administration sur ce site.

Concernant les installations provisoires initialement prévues, il est rappelé que les installations des précédentes éditions des JOJ étaient aussi provisoires. Par chance, l'hiver a été clément et les travaux ont pu avancer dans les temps, sans incident ni complications au niveau de l'ingénierie. L'EMPD permet de localiser les utilisateurs de manière définitive à l'issue des JOJ le 24 janvier 2020. Ces explications ont convaincu et ces démarches ont été considérées comme justes pour diminuer les coûts.

Il est nécessaire de souligner que les organisateurs des JOJ n'exigent pas que ces aménagements soient effectués. Par contre cela offre aux JOJ la possibilité d'avoir une infrastructure mieux adaptée, plus esthétique, définitive et ceci avec une économie importante. La formulation du premier paragraphe du point 1.2 est peut être excessive. C'est néanmoins l'aspect de crédibilité et d'image du canton qui justifie l'urgence, en raison de la tenue des JOJ, pour disposer d'un bâtiment fini. Le Vortex sera un bâtiment emblématique du canton dont les photos seront publiées dans les médias.

Des informations concernant les équipements définitifs ont été demandées, comme le mobilier, la cuisine du restaurant, ou encore l'équipement des chambres. A ce sujet, des discussions avec les JOJ concernant notamment tout ce qui peut être équipé à l'avance en matière de mobilier dans les chambres sont en cours. Néanmoins leurs besoins ne correspondent pas tout à fait aux besoins pérennes des étudiants sur le site. Un accord a été trouvé sur un nombre de lit qui vont être commandés par les JOJ, et qui seront rachetés par la FMEL, de même que des éléments de tables et d'armoires. Les éléments de cuisine ne seront pas installés dans les studios car ils ne sont pas nécessaires au logement des athlètes. Ces travaux seront effectués après les JOJ.

Il convient de préciser que cet EMPD concerne le 1<sup>er</sup> étage et ne finance pas le mobilier dans les étages. Pour éviter certains types de restauration, à savoir les grands groupes industriels, au nombre de 4 à 5 sur le marché, la cuisine du restaurant et les équipements sont compris dans le décret, même si tout ne sera pas mis à disposition des JOJ. Comme récipiendaire des locaux, cela permet à l'UNIL d'ouvrir l'appel d'offre pour

adjudger le mandat d'exploitation du restaurant, actuellement en phase d'élaboration, avec un équipement complet qui est mis en location.

Au niveau de la responsabilité vis-à-vis des locataires, en cas d'incidents de plomberie, d'électricité, etc., des concierges vont être gérés par la FMEL. Avec un bâtiment d'une telle taille, il est évident qu'il y aura des problèmes de mise en service que la FMEL va devoir gérer. 5% sont provisionnés pour les défauts cachés qui vont apparaître. Avec des travaux qui avancent en flux tendus, aucun n'est apparu pour l'instant.

Les questions de la gestion des déchets et de l'emplacement des déchetteries ne concernent pas cet EMPD, mais celui relatif au bâtiment. Des déchetteries seront disponibles en sous-sol, des éco-points à chaque descente d'escalier. L'organisation doit être mise en place entre la FMEL et l'UNIL, qui gère l'ensemble de ces sujets sur le site universitaire. Le plan d'aménagement cantonal 229 régit l'urbanisme des hautes écoles et définit les responsabilités en matière de gestion des déchets, sanitaires, etc. Ce bâtiment est un cas particulier car il comporte des logements, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. L'UNIL dispose de filières de gestion des déchets qui sont déjà en place. Le projet s'inscrit dans une logique de campus sur le site de l'UNIL. Les règles applicables vont être étendues à la FMEL qui va gérer ce bâtiment. L'UNIL s'est mise en avant par sa volonté de durabilité, de responsabilité écologique, etc. Ces préoccupations sont au cœur du plan stratégique de l'UNIL et des attentes de la direction. L'ensemble de ces éléments ont été intégrés dans la conception même du bâtiment. Pour les JOJ, une charte environnementale a été discutée, avec un engagement du comité des JOJ en faveur d'équipements écologiques.

Les 6 zones grises qui figurent sur le plan sont des montées d'escaliers à côté desquelles 800 places de parcs à vélo sont prévues. 55 places de parc pour voiture sont également prévues sur ce site, sachant que l'autre côté de la passerelle, un parking de 300 places de parc pour voitures est disponible. Cela ne fait donc pas de sens d'en rajouter, tandis que le fait de pouvoir déposer son vélo proche des entrées est indispensable. Les parcs à vélo sont construits avec le bâtiment et ne font pas partie du périmètre de l'EMPD.

### *6.1 Centre de vie infantine*

Un député constate que la crèche ne compte que 46 places dans le complexe, pour un peu moins de 1'000 chambres. Il demande qui pourra en bénéficier et regrette un nombre de place insuffisant.

Une députée demande par ailleurs quelles ont été les démarches avec la commune de Chavannes-près-Renens, notamment au niveau de la prise en compte des besoins de ses habitants. Elle craint que si les places ne sont pas négociées avec les communes, le projet Vortex ne vive un peu trop sur lui-même, sans ouverture sur l'extérieur.

La crèche compte 46 places à 100%, soit la capacité d'accueillir environ 150 enfants, les demandes des parents étant très rarement à 100%. Ce projet est l'occasion pour l'UNIL de construire une nouvelle garderie sur le campus. L'idée est d'augmenter la capacité d'accueil des hautes écoles en matière de crèche. Les normes quant à la surface sont très précises. Actuellement, les 3 crèches existantes, qui ensemble comptent plus de 200 places, ne couvrent pas les besoins. Elle n'est pas destinée uniquement aux étudiants, mais aussi aux collaborateurs et collaboratrices des 76 unités d'appartement compris dans le bâtiment, en résumé à l'ensemble de la communauté UNIL et EPFL, soit 18'000 et 15'000 personnes concernées. Pour des raisons de place, il n'est pas possible d'accepter les enfants de parents qui travaillent dans des institutions partenaires. Cette crèche sera intégrée au Réseau-L, et des discussions sont en cours avec Chavannes-près-Renens pour l'ouvrir aussi à la commune. Les crèches mettent en place une fondation qui va gérer l'ensemble des crèches de l'UNIL et de l'EPFL. Cette fondation a des discussions avec Lausanne et Chavannes-près-Renens. Il n'est pas exclu d'accueillir des enfants des quartiers avoisinants s'il reste de la place. Il s'agit de garder la maîtrise, et il faut être conscient qu'il s'agit d'une première d'ouvrir l'habitat pour développer un véritable campus. Un partenariat complémentaire avec la commune de Chavannes-près-Renens pourra être envisagé dans le cadre du projet de Centre coordonné de compétences cliniques (C4).

Le défi est de répondre à l'augmentation démographique de l'UNIL et de pouvoir offrir des logements étudiants à ceux qui en ont besoin. Vortex a été élaboré et conçu dans cet esprit. Ce campus, inspiré par l'exemple de plusieurs quartiers estudiantins d'autres universités en Europe, va créer une cité estudiantine et il ne faut pas brûler les étapes. Il ne faut pas non plus réduire le 1<sup>er</sup> étage à la crèche destinée à l'UNIL, car d'autres services sont prévus comme la salle polyvalente, le restaurant, le café en toiture, le parc public à l'intérieur du Vortex, quelques commerces.

## *6.2 Salle polyvalente*

La salle polyvalente sera exploitée par l'UNIL en termes de personnel et de coûts de fonctionnement, avec un système de réservation.

## *6.3 Locaux de restauration*

Le restaurant compte 150 places. Le café en toiture compte une trentaine de places à l'intérieur et une grande terrasse. Concernant la cuisine, tout le matériel fixe est fourni. Selon la pratique en vigueur dans les autres restaurants universitaires, le grand inventaire, propriété de l'institution, est loué, et le petit inventaire, vaisselle, nappes, casseroles, est amené par le restaurateur. Pour éviter les problèmes en cas de départ, voire de faillite, les règles concernant les pas-de-porte sont claires et figurent dans le contrat.

## *6.4 Autres locaux*

Plusieurs ateliers participatifs avec les membres de la communauté universitaire, étudiants et collaborateurs, ainsi que des représentants de la commune, ont été organisés en amont du projet pour définir les locaux attendus. La destination d'un certain nombre de locaux n'est pas définie de manière claire car il n'est pas possible de prévoir tous les besoins lors de la mise en service d'un tel bâtiment. Il faut de la réserve.

Concernant les possibilités d'un fitness, il y a la possibilité d'installer de petits équipements. Des installations sportives sont aussi disponibles très proche.

## *6.5 Surfaces du programme*

La surface de plancher utile du bâtiment est de 26'000 m<sup>2</sup>.

## *7. Coûts*

Un député évoque la répartition des coûts, trouve que les montants des honoraires sont élevés pour du second œuvre et demande comment on arrive à une proportion de 19.3%.

Les honoraires sont regroupés de manière globale à ce poste, selon les CFC mentionnés dans le tableau. Le premier étage est plus complexe au niveau technique et ingénierie que les autres étages. Le Conseiller d'Etat indique que ces travaux vont concerner des questions de ventilation, d'équipement et de distribution logistique. L'utilisation du savoir et de la connaissance du bâtiment va permettre de faire des économies. Globalement, il confirme que ces standards sont plutôt bas, pour assurer le suivi de chantier sur une année. Une note détaillant la répartition des honoraires selon les CFC a été fournie à la commission.

## *9.3 Charge d'intérêt*

La caisse de l'Etat est unique et pour que les services soient équitablement traités, un taux théorique, de 4%, est fixé uniquement pour l'EMPD, conformément à l'art 163 Cst-VD sur les charges nouvelles. Ce taux permet de faire face à l'évolution sur le long terme.

### *9.7.1 Environnement*

Concernant le chauffage et les panneaux photovoltaïques, un pompage de l'eau du lac est prolongé depuis l'EPFL pour alimenter des pompes à chaleur à eau. Les panneaux photovoltaïques sur le toit font fonctionner ces pompes. Outre le béton, du bois a également été utilisé. Le bâtiment est équipé de mesures d'énergie, qui permettent de voir les variations. L'eau de pluie ne sera pas récupérée.

## *10. Conclusion*

Une députée trouve ce projet de campus fantastique pour la ville de Lausanne. Elle se voit confirmer que ce bâtiment sera ouvert aux étudiants de l'UNIL, de l'EPFL, et progressivement d'autres hautes écoles du canton.

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

### **5.1. COMMENTAIRES, AMENDEMENTS ET VOTE**

L'art. 1 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents.

L'art. 2 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents.

## **6. VOTE FINAL SUR LE PROJET DE DECRET**

(Tel que discuté et amendé par la commission, à la fin des travaux)

Le projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents.

## **7. 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.*

Lausanne, le 18 mars 2019.

*Le rapporteur :  
(Signé) Jean-Luc Chollet*