

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant au Conseil d'Etat un crédit d'ouvrage de CHF 6'000'000.- destiné à la réalisation des locaux communs du bâtiment Vortex.

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU PROJET	3
1.1 Double défi du Vortex.....	3
1.2 Urgence de l'équipement des locaux communs pour les JOJ	3
2. BUT DE L'EMPD	4
3. HISTORIQUE DES INVESTISSEMENTS DÉDIÉS AU VORTEX.....	4
4. CADRE LÉGAL.....	4
5. EXPRESSION DES BESOINS	5
5.1 Croissance des effectifs des étudiant-e-s et du personnel de l'UNIL.....	5
5.2 Assurer l'accueil des athlètes des JOJ.....	5
5.3 Garantir la vie sur le site	5
6. PROGRAMME	6
6.1 Centre de vie infantine	6
6.2 Salle polyvalente.....	6
6.3 Locaux de restauration.....	6
6.3.1 Restaurant.....	6
6.3.2 Café en toiture du Vortex.....	7
6.4 Autres locaux	7
6.5 Surfaces du programme	9
6.6 Usage des locaux durant les JOJ	9
7. COÛTS	10
7.1 Financement.....	10
7.2 Octroi des mandats.....	11
7.3 Planification	11
8. MODE DE CONDUITE DU PROJET	11
9. CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉCRET.....	12
9.1 Conséquences sur le budget d'investissement	12
9.2 Amortissement annuel.....	12
9.3 Charge d'intérêt	12
9.4 Conséquences sur l'effectif du personnel.....	12
9.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement.....	13
9.6 Conséquences sur les communes	13
9.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie.....	13
9.7.1 Environnement.....	13
9.7.2 Economie	13
9.7.3 Société.....	14
9.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences).....	14
9.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA	14
9.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD	14
9.10.1 Principe de la dépense.....	14
9.10.2 Quotité de la dépense.....	14
9.10.3 Moment de la dépense	14
9.10.4 Conclusion.....	14
9.11 Découpage territorial (conformité à DecTer).....	14
9.12 Incidences informatiques	14
9.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences).....	15
9.14 Simplifications administratives.....	15
9.15 Protection des données.....	15
9.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement.....	16
10. CONCLUSION.....	16

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 Double défi du Vortex

Le bâtiment Vortex, dont la construction a débuté en mai 2017 et le gros œuvre s'est achevé en octobre 2018, va permettre de répondre à un double défi à l'échelle cantonale sur le site du Campus de Dorigny.

Le premier défi, à court terme, consiste à accueillir et loger les athlètes participant aux Jeux Olympiques de la Jeunesse (JOJ), lesquels se tiendront à Lausanne durant le mois de janvier 2020. Une fois libérés par les athlètes, les logements du Vortex seront mis à disposition des étudiant-e-s et des hôtes académiques de l'Université de Lausanne (UNIL). L'évolution de la communauté universitaire ces dix dernières années se traduit en effet par une croissance très marquée de ses effectifs, qui se reflète notamment dans la demande en logements pour étudiant-e-s. Parallèlement, l'Université s'engage dans un changement de paradigme en ce qui concerne la vie du Campus, qui opère une mue vers une activité 24 heures sur 24 sur le site de Dorigny.

C'est pour répondre à ce double défi que le Conseil d'Etat sollicite le présent crédit d'investissement, dans le but d'aménager les espaces communs du bâtiment Vortex, qui se déploieront sur environ 3'200 m². Situés pour l'essentiel au rez-de-chaussée ainsi que sur la toiture, là où se termine la structure hélicoïdale de l'édifice, les locaux communs constituent la clé de voûte du Vortex. Ils offriront les espaces accueillant les activités nécessaires à la vie et au lien social au sein de ce nouveau petit morceau de ville.

Afin que cette transition soit réussie, il est essentiel que les infrastructures communes du Vortex permettent un développement sur un double plan. Sur le plan interne, à savoir celui de la communauté universitaire plus largement et des futurs résidents du Vortex plus spécifiquement, il s'agit de garantir le développement d'une vie de quartier riche et harmonieuse, où toutes les initiatives dédiées aux activités sociales et culturelles puissent trouver un terreau fertile. Sur le plan externe, les espaces communs doivent en outre assurer et renforcer le lien avec la vie propre à la Commune de Chavannes-près-Renens - sur le territoire de laquelle le Vortex est érigé - ainsi qu'avec l'offre d'activités déjà existante sur le Campus. Il ne fait aucun doute que la qualité de vie, les enrichissements sociaux ainsi que la vitalité culturelle qui découleront de ces espaces communautaires seront essentiels au succès à long terme du Vortex. L'attractivité et le rayonnement de l'UNIL en Suisse comme à l'étranger en seront ainsi renforcés.

Concrètement, cela requiert d'équiper et d'aménager des locaux que le propriétaire et maître de l'ouvrage, la Caisse de pension de l'Etat de Vaud (CPEV), représentée par Retraites Populaires (RP), livre « bruts » au futur locataire, l'Université de Lausanne. Ce mode de procéder, selon lequel le propriétaire ne prend pas en charge l'investissement pour l'équipement final de certaines surfaces, découle du fait que le programme des logements du Vortex, moins complexe, a été finalisé beaucoup plus tôt que celui des locaux communs, empêchant dès lors d'inclure ces derniers dans le contrat conclu avec l'entreprise totale (Losinger Marazzi). Le crédit d'étude accordé par le Conseil d'Etat le 28 juin 2017 a concrétisé cette logique en permettant de mener les études nécessaires à la finalisation du programme des locaux communs et en fixant la cible financière de l'investissement pour l'équipement de ces surfaces.

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

Selon le contrat passé entre la CPEV et l'entreprise totale, les locaux communs sont livrés « bruts ». Sollicités par la commission de projet (CoPro) à plusieurs reprises depuis le printemps 2018 afin de s'assurer que l'état brut des locaux communs était adapté à leurs besoins, 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'adaptent 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.

Ces incertitudes ont engendré un risque sérieux de dépassement du planning et d'une livraison inachevée des locaux. Dans une telle éventualité, l'intérêt public associé à ce projet serait profondément exposé. Vu la forte couverture médiatique de l'évènement, le dégât d'image pour le Canton et les JOJ en cas de retard de livraison et de locaux incomplets serait conséquent. Afin de répondre dans l'urgence à ces risques, la solution suivante a été retenue : les travaux d'équipement et d'aménagement du programme commun font l'objet d'un avenant entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise totale, dans le cadre financier prévu par le crédit d'étude adopté par le Conseil d'Etat le 28 juin 2017. Etant donné l'urgence de la réalisation des travaux, ces derniers débutent en février 2019. Ils sont financés par RP jusqu'à l'obtention du financement demandé par le présent EMPD. Ainsi, le Canton devra rembourser le montant avancé par RP pour les premières étapes de ces travaux complémentaires. Dans une logique de rationalité financière et afin de correspondre le plus précisément possible aux besoins spécifiques d'aménagement pour l'affectation définitive des locaux, il a été convenu avec l'entreprise totale que certains équipements soient exclus de son cahier des charges. Il s'agit notamment des besoins en mobilier ainsi que de

l'équipement de la cuisine du restaurant. Ces travaux, dont la réalisation ne soulève aucun problème en termes de planning, seront quant à eux réalisés dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres classique. Une fois définitivement aménagés, ces locaux seront loués par l'UNIL dans le cadre de baux d'une durée de 25 ans. Le montant des loyers versés par l'UNIL garantira à la CPEV un rendement net fixé par l'Etat.

Cette solution garantit de fournir aux JOJ des locaux adaptés à leurs besoins, chauffés et éclairés, de manière définitive et non provisoire. L'intérêt public est préservé et les dégâts d'image ainsi que les risques de pertes financières sur les loyers sont écartés, tout en favorisant la gestion à long terme des équipements et des locaux communs du Vortex.

2. BUT DE L'EMPD

Le présent EMPD a pour objectif d'octroyer au Conseil d'Etat le financement nécessaire à la réalisation des locaux communs dans le bâtiment Vortex.

3. HISTORIQUE DES INVESTISSEMENTS DÉDIÉS AU VORTEX

La présente demande de crédit d'ouvrage constitue le dernier maillon d'une chaîne d'investissements consentis par l'Etat depuis 2014 pour la réalisation de ce bâtiment ainsi que pour l'adaptation des infrastructures nécessaires à sa bonne implantation sur le site de La Pala, au nord du Campus de Dorigny.

Chronologiquement, le Grand Conseil a accepté les investissements suivants :

- EMPD 158 (accepté par le Grand Conseil le 10.06.2014) accordant au Conseil d'Etat, pour autant que la candidature de Lausanne aux Jeux olympiques d'hiver de la jeunesse (JOJ) 2020 soit acceptée, une subvention de CHF 8'000'000.- et une garantie de déficit pour l'organisation de cette manifestation dans le canton de Vaud.
- EMPD 167 (accepté par le Grand Conseil le 30.09.2014) 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.
- EMPD 301 (accepté par le Grand Conseil le 07.06.2016) accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 8'000'000 pour financer la réalisation de la passerelle piétonne et routière destinée à raccorder le terrain de La Pala à Chavannes-près-Renens qui accueillera les logements pour étudiants/village olympique au site de l'Université de Lausanne comprenant les études du projet d'exécution et la réalisation de la passerelle enjambant la voie du métro M1, la route de la Sorge ainsi que la rivière La Sorge.
- EMPD 359 (accepté par le Grand Conseil le 20.06.2017) 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.-.

4. CADRE LÉGAL

Les missions et tâches de l'Université de Lausanne sont définies par la loi du 6 juillet 2004 sur l'Université de Lausanne (LUL, RSV 414.11). A son art. 2, al. 1, la LUL assigne à l'Université de Lausanne les rôles suivants :

- a. transmettre les connaissances et développer la science par l'enseignement et la recherche;
- b. favoriser le développement de la vie intellectuelle et la diffusion de la culture;
- c. assurer la relève académique et scientifique;
- d. favoriser la valorisation des résultats de la recherche;
- e. préparer aux professions nécessitant une formation académique;
- f. organiser une formation continue dans les domaines qui relèvent de sa compétence;
- g. exercer une fonction de service en faveur de la collectivité et de stimuler le débat de société.

On peut relever ici que le programme des locaux communs, présenté au chapitre 6, s'inscrit notamment dans les missions de l'UNIL détaillées aux let. b et g de l'art. 2, al. 1 de la LUL.

La LUL établit, à son article 43, que « l'Etat met à disposition de l'Université les immeubles dont elle a besoin (al. 1). L'Université en assure l'entretien courant (al. 2). La construction des bâtiments destinés à l'Université

ainsi que leur rénovation et transformation lourdes sont directement à la charge de l'Etat, de même que les amortissements liés (al. 3) ».

Par sa décision du 22 mars 2017, le Conseil d'Etat a autorisé l'Université de Lausanne, en dérogation à l'art. 43 al. 3 LUL, à prendre en charge le loyer et assurer la gestion des espaces communs du Vortex, à l'exception des surfaces destinées à un usage commercial.

Sur le plan fédéral, l'UNIL relève de la loi fédérale sur l'encouragement des hautes écoles et la coordination dans le domaine suisse des hautes écoles (LEHE, RS 414.20) du 30 septembre 2011, pour la coordination de la politique des hautes écoles à l'échelle nationale, l'assurance de qualité et l'accréditation, le financement, la répartition des tâches dans les domaines particulièrement onéreux et l'octroi de contributions fédérales (art. 1, LEHE). Or, la nature de certaines affectations prévues pour les locaux communs (le restaurant et les commerces notamment) ne permet pas à ce projet d'investissement d'atteindre le seuil de dépenses donnant droit à contribution au sens de la LEHE. Dès lors, aucune subvention fédérale ne pourra être obtenue pour ce projet.

5. EXPRESSION DES BESOINS

5.1 Croissance des effectifs des étudiant-e-s et du personnel de l'UNIL

La communauté académique qui utilise les installations de l'UNIL est constituée des étudiant-e-s, des assistant-e-s, des membres du corps enseignant ainsi que du personnel administratif et technique de l'UNIL.

Depuis 2007, le nombre d'étudiant-e-s à l'UNIL est en forte progression. Cette évolution est liée à des effets démographiques et socioculturels et résulte également de l'attractivité croissante de l'UNIL dans les contextes national et international.

Tableau 1. Evolution 2007-2017 du nombre d'étudiant-e-s à l'UNIL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2007-17
Effectifs	11'032	11'468	11'581	12'066	12'249	12'947	13'624	14'089	14'103	14'453	14'975	-
Evolution	-	4.0%	1.0%	4.2%	1.5%	5.7%	5.2%	3.4%	0.1%	2.5%	3.6%	35.8%

(Source : OFS 2018)

Selon le tableau 1, le nombre d'étudiant-e-s sur le campus de l'UNIL a augmenté de 3'943 unités entre 2007 et 2017, ce qui correspond à une augmentation globale de 35.8%. Cette évolution, très importante depuis quelques années, devrait se poursuivre dans l'avenir. D'après le scénario haut de l'OFS, les effectifs de l'UNIL doivent continuer de croître d'environ 0.7% par an entre 2017 et 2022, pour atteindre près de 14'900 étudiant-e-s en 2022. Ces valeurs sont cependant largement sous-estimées puisque les effectifs relevés en 2017 à l'UNIL atteignent déjà 14'975 étudiant-e-s.

La croissance du nombre d'étudiant-e-s, mais aussi le développement de la recherche, s'est également traduite par une augmentation du personnel employé par l'UNIL. Entre 2007 et 2017, le nombre d'ETP du personnel de l'UNIL (équivalent temps-plein, toutes sources de financement confondues, sans la médecine clinique) est passé de 1'970 à 2'974, ce qui correspond à une hausse de 51%.

5.2 Assurer l'accueil des athlètes des JOJ

Dès janvier 2020, les locaux communs du Vortex doivent permettre de répondre aux besoins liés à l'accueil des athlètes des JOJ et au bon déroulement des événements associés à cette manifestation sur le site du Vortex, tels que les conférences de presse, la restauration et les soins aux athlètes par exemple. Ceci implique que les locaux communs soient livrés chauffés et éclairés, donc équipés de chapes comprenant le chauffage au sol, de cloisons et de sanitaires notamment, et cela dès novembre 2019.

5.3 Garantir la vie sur le site

Avec l'arrivée du bâtiment « Vortex », le campus de Dorigny de l'Université de Lausanne modifie fondamentalement son fonctionnement, en accueillant un véritable village de plus de 1'000 résidents. S'inscrivant dans la même tendance que l'EPFL, le site se développe en accueillant désormais une fonction résidentielle. D'une occupation journalière d'enseignement et de recherche, il se convertit en un lieu de vie continue 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Cette mutation, qui nécessite la conception et le développement de nouvelles infrastructures et l'offre de nouveaux services, correspond à la mesure 4.4.2 (« Planifier et mettre en œuvre la transition du site de Dorigny vers un fonctionnement 24/7 ») du Plan Stratégique 2017-2022 de l'UNIL, adopté par le Conseil d'Etat le 16 mai 2018.

Plusieurs groupes de travail ont été mis sur pied par l'UNIL pour établir un bilan de l'offre existante sur le Campus et pour déterminer les affectations nécessaires aux locaux communs. Des visites ont également été organisées dans des résidences comparables.

De par sa situation et sa géométrie, le Vortex se démarque du reste du campus. Ce caractère exceptionnel doit permettre d'y développer des activités représentatives pour l'Université. Ainsi, il doit disposer d'une salle polyvalente pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes pour des conférences, des projections, des représentations, etc. Il convient également de proposer une offre de restauration flexible qui réponde aux différents usages du bâtiment, soit un restaurant de type "traditionnel", un service traiteur pour les manifestations ainsi qu'un café pouvant servir de lieu de socialisation pour les habitants. Un centre de vie infantine ou crèche doit contribuer à combler le manque de place constaté dans les infrastructures existantes sur le site des hautes écoles. Les groupes et associations d'habitants doivent pouvoir se réunir dans le cadre de leurs activités créatives et culturelles. Ceci requiert de petites salles de réunion, quelques bureaux, un local communautaire avec une cuisine adjacente ainsi qu'un local de répétition pour les groupes de musique. Enfin, le nombre élevé d'habitants plaide pour l'implantation de commerces et de services de proximité.

6. PROGRAMME

6.1 Centre de vie infantine

Le futur centre de vie infantine se situera au rez-de-chaussée dans le quart Sud-Est du bâtiment du Vortex. Orienté vers la forêt et la rivière de la Mèbre, il profitera d'espaces extérieurs en parfaite adéquation avec ses activités. Le centre fera partie du Réseau-L (réseau d'accueil de jour de Lausanne), dont font également partie les centres de vie infantine actuels de l'UNIL et de l'EPFL. Son mode d'exploitation est en cours de finalisation, grâce à une fondation réunissant les acteurs des centres correspondants sur les sites de l'UNIL et de l'EPFL.

L'organisation des fonctions a donc été déterminée de manière à correspondre à un standard le plus ouvert possible, en respectant les prescriptions applicables par les entités du Réseau-L. Le centre de vie infantine est dimensionné pour accueillir 46 places, soit un secteur nurserie (0 à 18/24 mois) de 10 bébés, un secteur grande nurserie de 5 bébés et de 7 petits trotteurs (ce secteur a été conçu de manière à pouvoir être rattaché soit au secteur nurserie, soit au secteur trotteurs), un secteur trotteurs (18/24 à 30/36 mois) avec 14 trotteurs et un secteur de moyens (30/36 mois à 4/5 ans) de 10 moyens.

6.2 Salle polyvalente

Afin d'entretenir l'esprit de communauté parmi les résidents du « Vortex », il est indispensable d'offrir une infrastructure permettant des réunions de moyenne importance. Une salle d'une capacité de 120 à 200 personnes est l'instrument adéquat. Aménagée de sorte à garantir sa polyvalence, cette salle pourra accueillir des réunions de tout type, ainsi qu'une variété d'événements et d'activités culturelles, associatives ou de loisir. Le public cible de la salle est en premier lieu composé des résidents du « Vortex » ainsi que de la communauté universitaire et de ses partenaires.

La priorité sera donnée à des manifestations de type séminaires, conférences académiques et autres assemblées, ayant lieu durant la journée et en période de cours. En soirée, les activités seront plus diversifiées, la salle pouvant accueillir des spectacles ou des projections, des fêtes ou encore des cours de type yoga. En période de vacances, des expositions pourront occuper l'espace. La proximité du restaurant permet d'envisager la mise en place d'un service traiteur, selon les besoins.

La salle comprendra des équipements de projection, de sonorisation et d'éclairage ainsi que la possibilité de monter un podium de scène. Une attention particulière a été portée à la qualité acoustique des espaces, la salle et ses annexes pouvant dès lors fonctionner de manière totalement indépendante. Le foyer a notamment été conçu de façon à pouvoir accueillir des petites réceptions indépendamment de la salle.

6.3 Locaux de restauration

Le Vortex accueillera deux espaces de restauration. Le premier, situé au rez-de-chaussée, dans la partie Nord-Est, occupe environ 430 m² et sera aménagé comme restaurant avec service à table. Le second, situé au dernier étage côté lac, s'étend sur près de 200 m² sur la toiture du bâtiment, là où la structure hélicoïdale de l'édifice se termine. Il s'agit d'un café, dépourvu de cuisine de production. Un seul exploitant gèrera les deux espaces.

6.3.1 Restaurant

Après analyse de diverses possibilités (self-service, take-away, food court, etc.) les locaux du rez-de-chaussée accueilleront un restaurant de type «traditionnel» qui répondra favorablement à de nombreux besoins. Il

augmentera sensiblement la capacité d'accueil du Campus, tout en diversifiant l'offre de nourriture. Sa situation et sa configuration lui permettront d'offrir un cadre au standard élevé pour 150 places, qui se prêtera à l'accueil des invités externes de l'UNIL. Les différentes affectations voisines pourront en outre bénéficier d'un service traiteur. Le restaurant bénéficiera d'une généreuse terrasse, dominant la légère pente en gradins de l'espace commun extérieur au cœur du Vortex.

Qu'elle que soit la forme d'exploitation choisie, le restaurant devra réunir les éléments suivants : une offre variée, fraîche, de saison et durable, qui constitue une véritable alternative aux offres actuellement présentes sur le Campus ou les complète. Une offre de petit-déjeuner à l'emporter devrait être proposée pour les étudiant-e-s qui quittent le bâtiment pour se rendre en cours. En parallèle, une offre à l'emporter le midi mais également le soir pourra répondre à la demande des étudiant-e-s qui rentrent chez eux.

6.3.2 Café en toiture du Vortex

Situé au dernier étage et donnant accès à une généreuse terrasse située sur la toiture, le café disposera d'une magnifique orientation sur la ville et le lac. Ce café constituera sans aucun doute le point d'attraction majeur du bâtiment, en offrant un point de vue privilégié sur l'édifice et sur la région. L'objectif consiste à offrir une prestation adaptée à toutes les périodes de la journée et à créer une destination attractive à toutes heures, afin que ce café puisse bénéficier au mieux de l'intérêt suscité par son emplacement. Le café ouvrira un peu plus tard que le restaurant du rez-de-chaussée. En fin d'après-midi, le café se transformera en lieu de rencontre des étudiant-e-s. L'accès au café pourra également être restreint à un public particulier à l'occasion de manifestations événementielles. Le lieu restera ouvert jusqu'à 22h00.

6.4 Autres locaux

En complément aux trois grandes affectations précédentes (centre de vie enfantine, café-restaurant, salle polyvalente) les différentes réflexions menées dans le cadre des groupes de travail ont permis de déterminer quelles seraient les activités supplémentaires les plus adéquates pour répondre aux enjeux associés à ce petit morceau de ville. Il a ainsi été décidé que les locaux communs devaient offrir des surfaces dédiées à des commerces de proximité, de type épicerie générale et kiosque, ainsi que des surfaces dédiées à des prestataires de services orientés vers une clientèle locale. En outre, des locaux à usage commun offriront les surfaces nécessaires à l'épanouissement de la vie culturelle et associative sur le site, avec notamment des ateliers, des locaux équipés d'une petite cuisine communautaire, ainsi que des locaux en sous-sol destinés à la répétition pour des groupes de musique. Enfin, des bureaux sont destinés à des activités et projets de l'UNIL et permettront éventuellement d'accueillir des institutions partenaires sur le site du Vortex. Des WC communs seront également à disposition des usagers.

Avec les commerces, comme avec le café-restaurant et la crèche, le « Vortex » s'ouvre sur les quartiers voisins et au-delà. Les autres locaux s'adressent avant tout aux résidents et à la communauté universitaire. Ces locaux seront équipés selon leurs affectations de manière standard pour faciliter la flexibilité de leur utilisation à long terme. Les bénéficiaires devront compléter l'équipement selon leurs besoins.

Figure 1. Distribution schématique du programme commun au rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée

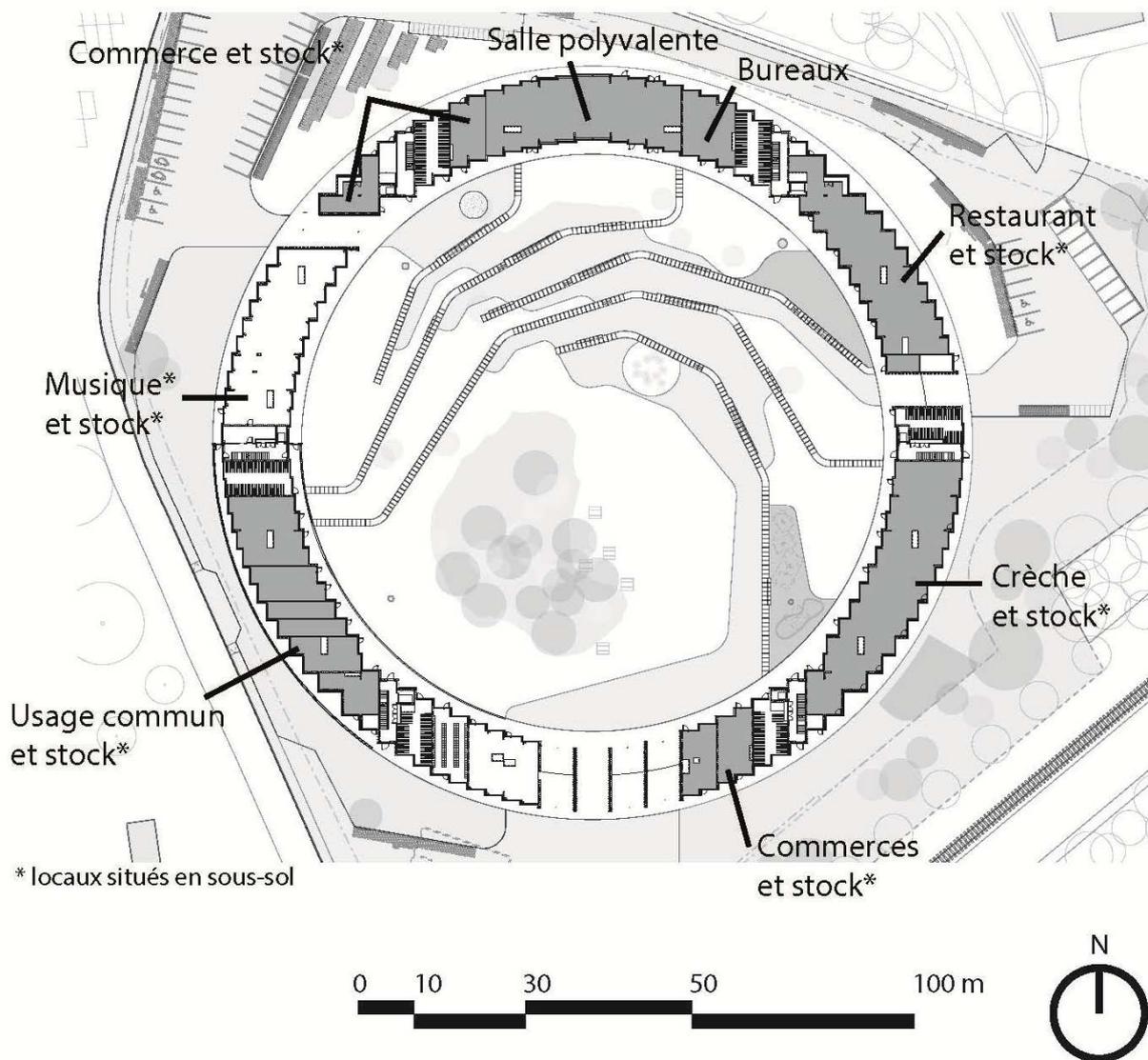
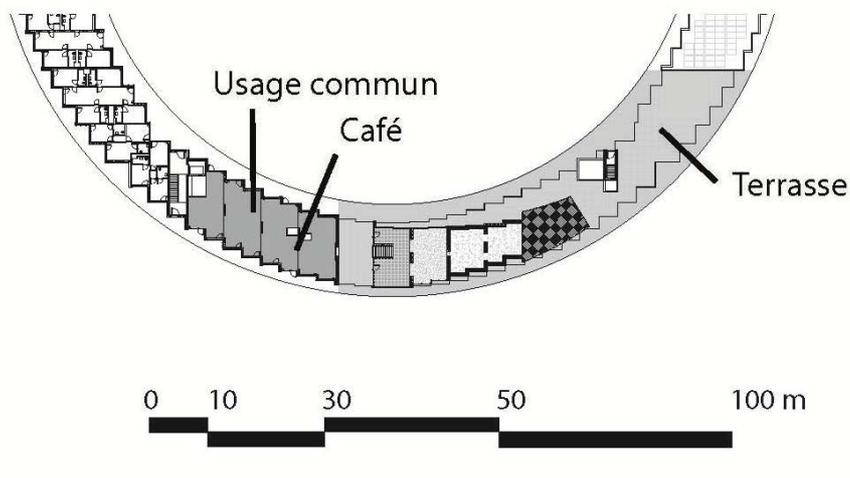


Figure 2. Distribution schématique du programme commun au 8^e étage

Niveau 8



6.5 Surfaces du programme

Sur la base des besoins exprimés lors des diverses consultations, le programme des locaux a été précisé par rapport à celui soumis à concours, en fonction de l'espace défini par le projet Vortex. Ainsi, les surfaces résultantes sont réparties comme suit :

Surface	Utile (SU)	Plancher (SP)
Crèche	454.6	574.2
Salle polyvalente	381.2	452.3
Restaurant - café	616.2	719.4
Usage commun	350.5	400.8
Commerces	323.1	397.0
Bureaux	105.0	118.1
Musique	77.6	94.0
Stocks	389.0	424.0
Total m2	2'697.2	3'179.8
Total en %	84.8%	100.0%

6.6 Usage des locaux durant les JOJ

Les locaux du Vortex, pour sa partie commune comme pour celle dédiée aux logements, seront utilisés comme suit par les JOJ durant la période de la manifestation :

Utilisation par les JOJ 2020	Affectation définitive post JOJ
Logements athlètes et accompagnants	Logements étudiants
Logements athlètes et accompagnants	Logements pour hôtes académiques
Centre de soins et sport	Centre de vie enfantine
Espace pédagogique « <i>Learn and share</i> »	Restaurant – café
Centre de presse	Salle polyvalente
Salle de réunion – de travail	Bureaux
Boutiques	Commerces
Dépôts	Usage commun

L'espace extérieur pourra être équipé de tentes pour l'organisation de diverses manifestations liées aux JOJ.

7. COÛTS

Le montant de l'offre globale de l'entreprise totale s'élève à **CHF 4'780'141.-, TTC**. Il est composé comme suit :

CFC	Désignation	Total CHF	%
2	Bâtiment	3'573'010	80.5
5	Frais secondaires	9'000	0.2
6	Honoraires	856'375	19.3
	Total HT	4'438'385	100
	TVA 7.7%	341'756	
	Total de l'offre de l'entreprise totale TTC	4'780'141	

Dans une logique de rationalité financière et afin de correspondre le plus précisément possible aux besoins spécifiques d'aménagement pour l'affectation définitive des locaux, il a été convenu avec l'entreprise totale que certains équipements soient exclus de son cahier des charges. Il s'agit notamment des besoins en mobilier (CFC 9) ou de l'équipement de la cuisine du restaurant (CFC 3).

Ces éléments subsidiaires, dont la réalisation ne soulève aucun problème en termes de planning, seront réalisés dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres classique, dans laquelle le CoPil des constructions universitaires (cf. chapitre 8, *Conduite du projet*) sera le maître de l'ouvrage.

Le coût de ces équipements est estimé comme suit :

CFC	Désignation	Total CHF	%
3	Cuisine professionnelle restaurant et café	596'400	71.3
4	Aménagements extérieurs	25'200	3.0
5	Taxes	38'859	4.6
9	Mobilier	126'000	15.1
9	Intervention artistique	50'400	6.0
	Total des travaux complémentaires TTC	836'859	100

Le coût des travaux est basé sur des estimations avec l'indice de la construction de la région lémanique d'avril 2018. Indice de référence du coût des travaux pour la construction d'immeubles administratifs: 97.9 (base de référence octobre 2015 :100).

Le souci de rationalisation mis en place dans la conduite du projet ainsi que la compacité du bâtiment, le choix des matériaux et l'optimisation des installations techniques ont permis d'optimiser les coûts du projet. Les ratios correspondent à des coûts de construction moyens pour des bâtiments similaires :

<i>Surfaces, volumes et ratios des coûts de construction (CFC 1 à 9)</i>					
Surfaces et volumes			Ratios		
Surface de plancher (SP) (m ²)	Surface utile (SUP) (m ²)	Volume bâti (VB) (m ³)	SP (CHF/m ²)	SUP (CHF/m ²)	VB (CHF/m ³)
3'180	1'950	11'766	1'887	3'077	510

7.1 Financement

Le présent crédit d'ouvrage servira pour partie à financer les travaux réalisés par l'entreprise totale, à hauteur de CHF 4'780'141.- TTC. Dans la mesure où les travaux doivent impérativement débiter au premier trimestre 2019, afin d'assurer la livraison des locaux et des équipements requis pour les JOJ 2020, une fraction de ce montant servira à rembourser la part de travaux que RP aura déjà engagée au moment de la libération du financement. La

seconde partie du crédit d'ouvrage sollicité ici, soit CHF 1'219'859.- TTC permettra au Conseil d'Etat de financer les aménagements subsidiaires des locaux qui ne sont pas pris en charge par l'entreprise totale et de régulariser le crédit d'étude accordé par le Conseil d'Etat en date du 28 juin 2017 et adopté par la COFIN le 24 août 2017. En date du 18 janvier 2019, les engagements de ce crédit d'étude de CHF 383'000.- s'élevaient à CHF 140'871.-. Ces engagements ont servi à financer les études d'architectes, de spécialistes des installations techniques et de spécialistes des installations d'exploitation (restaurant).

Ainsi, le présent crédit d'ouvrage est composé des éléments suivants:

Coût des travaux de l'entreprise totale	CHF	4'780'141.-
Coût des aménagements subsidiaires	CHF	836'859.-
Crédit d'étude déjà obtenu	CHF	383'000.-
Total TTC	CHF	6'000'000.-

Cet investissement sera financé au moyen des revenus extraordinaires des préfinancements décidés par le Conseil d'Etat le 23 mars 2016 dans le cadre de futurs investissements stratégiques immobiliers.

7.2 Octroi des mandats

Le mandat pour la réalisation des travaux prend la forme d'un avenant au contrat d'entreprise totale (ET) conclu entre la CPEV et Losinger Marazzi. La première phase des travaux permettra d'équiper les locaux selon les besoins des JOJ 2020. Après le départ des athlètes, une seconde phase des travaux permettra de finaliser les équipements afin que les locaux communs soient rendus disponibles à la communauté d'habitants et d'usagers qui investira le Vortex dès l'été 2020. La réalisation de ces aménagements subsidiaires sera effectuée suivant une procédure d'appel d'offres classique, sous la responsabilité du CoPil des constructions universitaires.

7.3 Planification

L'octroi du crédit d'ouvrage faisant l'objet de la présente demande permettra le respect du calendrier suivant :

Phases	Délais
Début des travaux par l'ET	1er trimestre 2019
Octroi du crédit d'ouvrage par le Grand Conseil	1 ^{er} -2 ^e trimestre 2019 (urgence demandée)
Livraison des locaux pour les JOJ	4 ^e trimestre 2019
Livraison des locaux définitive	2 ^e trimestre 2020

8. MODE DE CONDUITE DU PROJET

Le pilotage de ce projet, en lien avec l'organisation des constructions universitaires, est sous la responsabilité du CoPil des constructions universitaires, composé de la Directrice générale de l'enseignement supérieur (DGES), du Directeur général des immeubles et du patrimoine (DGIP) et du Membre de la Direction de l'Université en charge du Dicastère Durabilité et campus.

Le mode de conduite du projet répond à la Directive 9.2.3 (DRUIDE) concernant les bâtiments et constructions (chapitre IV, Réalisation), dont les articles sont applicables.

Placée sous la responsabilité du CoPil des constructions universitaires, la Commission de Projet (CoPro) en charge de cet objet, désignée par le Conseil d'Etat en date du 9 mai 2018 est présidée par un représentant de la DGIP et composée d'un membre de la DGES, d'un membre du Service des bâtiments de l'UNIL (Unibat) ainsi que d'un représentant de Retraites Populaires.

Le suivi financier s'effectuera selon les Directives administratives pour les constructions de l'Etat de Vaud, chapitre 7.10 (Suivi financier de l'affaire), dès l'obtention du crédit d'ouvrage.

9. CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉCRET

9.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Ce projet est référencé dans l'outil comptable SAP sous l'EOTP I.000662.02 « UNIL- Locaux communautaires Vortex ». Il est prévu au budget 2019 et au plan d'investissement 2020-2023 avec les montants suivants :

(En milliers de CHF)

Intitulé	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Budget d'investissement 2019 et plan 2020-2023	2'000	3'000	1'000	-	-

Lors de la prochaine réévaluation, les TCA seront modifiées dans le cadre de l'enveloppe octroyée.

Les dépenses et recettes faisant l'objet de l'EMPD sont planifiées de la manière suivante :

(En milliers de CHF)

Intitulé	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Total
Investissement total : dépenses brutes	3'000	2'700	300	0	6'000
Investissement total : recettes de tiers					
Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	3'000	2'700	300	0	6'000

9.2 Amortissement annuel

L'amortissement est prévu sur 10 ans, à raison de CHF 600'000.- par an.

9.3 Charge d'intérêt

La charge annuelle d'intérêt sera de CHF 132'000.- ($6'000'000 \times 4\% \times 0.55$).

9.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

9.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

La location des locaux communs du Vortex par l'UNIL entraîne des coûts d'exploitation et d'entretien supplémentaires pour cette dernière, estimés à CHF 260'000.- par an. Ces coûts sont calculés comme suit :

Coûts d'exploitation		
Type de coûts	Coût au m2	Coût pour 2'697 m2
Personnel	25.00 CHF/m2	67'425 CHF
Eau potable	0.75 CHF/m2	2'023 CHF
Electricité	28.00 CHF/m2	75'516 CHF
Eau industrielle	2.50 CHF/m2	6'743 CHF
Ramassage des déchets	0.60 CHF/m2	1'618 CHF
Parcs et jardin	2.00 CHF/m2	5'394 CHF
Courrier	1.70 CHF/m2	4'585 CHF
Téléphone	3.00 CHF/m2	8'091 CHF
Divers, admin	2.25 CHF/m2	6'068 CHF
Total coûts d'exploitation	65.80 CHF/m2	177'463 CHF
Coûts d'entretien		
Ascenseurs	2.00 CHF/m2	5'394 CHF
Assurance incendie	1.50 CHF/m2	4'046 CHF
Sécurité	1.00 CHF/m2	2'697 CHF
Entretien ordinaire	26.00 CHF/m2	70'122 CHF
Total coûts d'entretien	30.50 CHF/m2	82'259 CHF
Total général		259'721 CHF
Total général arrondi TTC		260'000 CHF

A ces montants s'ajoute le loyer des locaux communs des surfaces brutes, détaillés sous point 6, que l'UNIL louera auprès de la CPEV pour un montant de CHF 376'000.- par an.

Par ailleurs, l'UNIL sous-louera certains locaux à des tiers pour le restaurant, les commerces et divers espaces pour un revenu net total estimé de CHF 100'000.- par an.

Le total des autres conséquences financières sur le budget de fonctionnement à charge de l'UNIL sera donc de CHF 536'000.- par an.

9.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

Les impacts de ce projet sont multiples et répondent directement aux exigences d'un développement durable.

9.7.1 Environnement

La réalisation des locaux communs du Vortex, qui résulte du projet établi grâce au crédit d'études, est conforme aux objectifs du « Fil rouge » pour une construction durable (Sméo). Cette démarche est en adéquation avec les exigences d'exemplarité environnementale attendues dans les constructions de l'Etat.

9.7.2 Economie

Le souci de rationalisation mis en place dans la conduite du projet ainsi que la compacité du bâtiment, le choix des matériaux et le dimensionnement des installations techniques ont permis d'optimiser les coûts du projet aussi bien dans la phase de construction que pour son exploitation future.

9.7.3 Société

L'investissement prévu permet la mise en place d'infrastructures complémentaires aux logements du Vortex qui favoriseront le développement d'un esprit de quartier ouvert et attractif aussi bien pour les habitants du site que pour les voisins et les étudiant-e-s de l'UNIL. Les échanges et les activités qui s'y développeront contribueront à une haute qualité de vie.

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

Ce projet s'inscrit pleinement dans la mesure 2.5 du Programme de législature du Conseil d'Etat 2017-2022, qui vise à « mettre à disposition des hautes écoles des infrastructures modernisées nécessaires à l'accomplissement de leurs missions de formation, de recherche et de services à la société (...) ». Il correspond par ailleurs aux actions en cours associées à cette mesure et consistant à « concrétiser les projets de construction ou d'extension de la HEP, de l'UNIL (...), ainsi que les logements pour étudiant-e-s (Vortex, campus santé)».

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

Le total des autres conséquences financières sur le budget de fonctionnement, détaillé sous point 9.5, pour un montant de CHF 536'000, sera à charge de l'UNIL sans augmentation de la subvention annuelle octroyée par l'Etat.

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

Conformément à l'article 163, alinéa 2 de la Constitution cantonale (Cst-VD) et aux articles 6 et suivants de la Loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFin), le Conseil d'Etat, lorsqu'il présente un projet de décret entraînant des charges nouvelles, est tenu de proposer des mesures compensatoires ou fiscales simultanées d'un montant correspondant. Les charges nouvelles sont définies par opposition aux charges dites "liées", soustraites à l'obligation citée. Une charge est liée lorsqu'elle est imposée par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique, de sorte que l'autorité de décision n'a aucune marge de manœuvre quant à son principe, à son ampleur et au moment où elle doit être engagée.

9.10.1 Principe de la dépense

Les projets présentés dans le présent EMPD découlent des besoins présentés au chapitre 5 et s'inscrivent dans le cadre légal exposé au chapitre 4. En l'état, force est toutefois de constater que l'ensemble des dépenses générées par l'équipement des locaux communs, tant pour les besoins des JOJ que pour l'utilisation de ces locaux par l'UNIL ou par des tiers, ne peuvent être qualifiées de liées, en tant qu'elles ne constituent pas toutes des charges imposées par une obligation légale ou par l'exécution d'une tâche publique.

9.10.2 Quotité de la dépense

Tous les travaux proposés dans cet EMPD garantissent une exécution de qualité et durable à long terme. Cela étant, on ne peut affirmer que l'Etat ne dispose d'aucune marge de manœuvre s'agissant du financement de ces travaux.

9.10.3 Moment de la dépense

Les différents travaux prévus doivent être entrepris dans les plus brefs délais pour respecter le calendrier général de l'opération et assurer la réponse aux besoins formulés, notamment pour l'accueil des JOJ.

9.10.4 Conclusion

Compte tenu des considérations qui précèdent, les charges engendrées par ce projet de décret ne sont pas considérées comme liées, de sorte qu'elles sont soumises à l'obligation de compensation au sens des art. 163 al. 2 Cst-VD et 6 et suivants LFin. Il en découle par ailleurs que le décret d'investissement est soumis au référendum facultatif (art. 84, al. 1 Cst-VD).

9.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

9.12 Incidences informatiques

Néant.

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

Néant.

9.14 Simplifications administratives

Néant.

9.15 Protection des données

Néant.

9.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de francs

Intitulé	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation		260	260	260	780
Charge d'intérêt		132	132	132	396
Amortissement		600	600	600	1'800
Prise en charge du service de la dette					
Autres charges supplémentaires (loyer)		376	376	376	1'128
Total augmentation des charges		1'368	1'368	1'368	4'104
Autres conséquences financières compensées par l'UNIL		536	536	536	1'608
Diminution de charges (Gr 36 / DGES)		132	132	132	396
Revenus supplémentaires		100	100	100	300
Revenus supplémentaires extraordinaires des préfinancements		600	600	600	1'800
Total net		0	0	0	0

Au titre de la compensation exigée (cf. supra point 9.10), les autres conséquences financières détaillées sous point 9.5, pour CHF 536'000.- par an, seront prises en charge par l'UNIL sans augmentation de la subvention annuelle de l'Etat. Ce montant intègre les frais d'exploitation, le loyer payé à la CPEV pour les surfaces brutes ainsi que les revenus de sous-location des surfaces commerciales.

Un montant de CHF 132'000.- par an sera compensé sur le groupe 36 au sein de la DGES.

Les revenus supplémentaires extraordinaires proviennent du préfinancement décidé par le Conseil d'Etat le 23 mars 2016 dans le cadre de futurs investissements stratégiques immobiliers.

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

du 6 février 2019

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Art. 1

¹ Un crédit d'ouvrage de CHF 6'000'000.- est accordé au Conseil d'Etat pour la réalisation des locaux communs du bâtiment Vortex.

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement et sera amorti en 10 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.