

**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'étude de CHF 5'200'000.- destiné à financer les études nécessaires à la construction du nouveau bâtiment pour la Haute Ecole Pédagogique sur le site des Côtes de la Bourdonnette

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le lundi 27 septembre 2021 à la Salle romane, rue Cité-Devant 13 à Lausanne de 10h15 à 11h00. Présidée par M. le député Ph. Cornamusaz, également rapporteur, elle était composée de Mmes les députées N. Jaccard, A. Rey-Marion et S. Pittet Blanchette ainsi que de MM. les députés J.-F. Cachin, G. Gaudard, Ph. Ducommun et C. Matter. M. J.-C. Glardon était excusé.

Ont également participé à cette séance, Mme la Conseillère d'État C. Amarelle, cheffe du département de la formation, de la jeunesse et de la culture (DFJC), Mme Ch. Ostorero, directrice générale de la Direction générale de l'enseignement supérieur (DGES), M. Ph. Pont, directeur général de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) et M. M.-N. Laesslé, directeur infrastructures et organisation (DGES). M. F. Mascello s'est chargé de la prise des notes de séance et il est remercié pour la qualité de son travail.

La commission a été nantie d'un document complémentaire remis par la DGES.

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

La Conseillère d'Etat rappelle que la Haute école pédagogique vaudoise (HEP) occupe une partie du site de la Campagne des Cèdres, à Lausanne, aux côtés d'autres entités – le Gymnase Auguste Piccard, l'IMD ainsi que la Vaudoise assurance. Depuis plusieurs années, la HEP est soumise à une croissance massive de ses effectifs : en 2008, elle accueillait environ 1'000 étudiants, plus de 2'900 en 2019 et au cours de ces prochaines années la barre des 3'000 va être dépassée.

Le Grand Conseil a déjà été sollicité afin d'aménager des solutions provisoires pour accueillir ces nouveaux publics – solutions dont le canton a grandement besoin pour former la relève pédagogique nécessaire à la qualité du système scolaire, dans un contexte de forte croissance démographique. Ce sont en particulier des locations de surfaces supplémentaires dans le quartier de Sévelin, en 2018 et en 2020, qui ont permis de pallier l'urgence des besoins. L'augmentation des effectifs de la HEP devrait pourtant se poursuivre pour atteindre environ 3'400 étudiants à l'horizon 2025-2026. Et force est de constater que ces projections dépassent largement les capacités d'accueil dont dispose la HEP sur son site historique de la Campagne des Cèdres.

Une étude de faisabilité a démontré que le site ne pourra à l'avenir pas répondre aux besoins cumulés de la HEP et du Gymnase – et que ce dernier devra par conséquent trouver place ailleurs. Cette étude a aussi établi que les plans d'affectations actuels du site doivent être révisés avant qu'il ne soit possible d'y accueillir l'ensemble du programme nécessaire au développement pérenne de la HEP. L'étude a par ailleurs démontré que les surfaces de réserve prévues sur le site du Campus Santé (pour les besoins futurs de l'administration cantonale ou des hautes écoles) correspondent parfaitement aux besoins urgents de la HEP. Le cadre académique du Campus Santé – qui accueillera un bâtiment de logements étudiants, le Centre Coordonné de

Compétences Cliniques C4 et la Haute école HESAV – se prête donc idéalement à l'intégration du programme de la HEP 1. Il est qui plus est directement connecté au campus lausannois de la HEP par la ligne 25 des TL.

Voilà pourquoi le Conseil d'Etat sollicite la commission pour approuver un « crédit d'étude de 5'200'000 fr. destiné à financer les études nécessaires à la construction du nouveau bâtiment pour la Haute Ecole Pédagogique sur le site des Côtes de la Bourdonnette ». Ce projet, dit de la « HEP 1 », représente en effet une solution indispensable à l'accueil d'effectifs croissants pendant la période transitoire qui précédera l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation de la Campagne des Cèdres.

Le projet de bâtiment « HEP 1 » ainsi mis à l'étude porte sur une surface de plancher de 9'440 m². Son programme prévoit la construction de 21 salles d'enseignement, d'un amphithéâtre de 300 places, d'un espace d'étude et d'un restaurant de 200 places. Une réflexion a aussi été conduite afin de maximiser l'usage des surfaces de bureaux et de les dimensionner de façon à garantir une grande flexibilité d'aménagement. Cet accent permettra de faciliter la réaffectation des locaux à l'avenir, lorsque l'ensemble des activités de la HEP pourra être rapatrié à la Campagne des Cèdres.

Le coût estimé de l'ouvrage, dont la mise en service est prévue en 2025, est de 52'597'000 fr. Le montant de la présente demande de crédit d'étude s'élève par conséquent à 5'200'000 fr. En l'approuvant, la commission contribuera non seulement à l'aménagement avantageux du site des Côtes de la Bourdonnette à des fins de formation, mais offrira aussi à la HEP une bouffée d'oxygène et d'espaces nécessaires à la poursuite de ses missions d'enseignement.

3. DISCUSSION GENERALE

Un député s'enquiert de l'avancée des travaux du « Campus Santé » pour lesquels le Grand Conseil a adopté en novembre 2014 un décret accordant quatre crédits d'études.

La Directrice générale de la DGES rappelle qu'il s'agit d'un long projet qui porte sur la création d'une véritable portion de ville sur la commune de Chavannes-près-Renens, avec notamment un bâtiment pour la Haute Ecole de Santé Vaud (HESAV), un autre plus technique nommé Centre Coordonné de Compétences Cliniques (C4) ainsi que de 500 logements pour étudiants (propriété de la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL)). Les travaux sont bien avancés, car le plan d'affectation a été adopté par la municipalité juste avant les vacances et sera transmis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour ouvrir la mise en consultation. Un projet de décret sera soumis cette année encore au Conseil d'Etat pour cette partie de « Campus santé ». Il est dès lors probable que le Grand Conseil en soit nanti au début de l'année prochaine.

Une députée salue également la qualité du projet et prend note que la partie cantonale peut se développer indépendamment de la partie communale.

4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS ET DU DOCUMENT DE LA DGES

Le président de séance passe en revue les deux documents. Les commissaires posent diverses questions / font des remarques auxquelles l'administration répond.

1.2 Contraintes du développement de la Campagne des Cèdres

Le Gymnase Auguste Piccard quittera prochainement la Campagne des Cèdres ; quand et où sera-t-il localisé ?

Divers sites ont été proposés par la Commune de Lausanne et sont en cours d'étude. Le dossier pourrait être soumis pour décision à Mme la Conseillère d'Etat Amarelle et M. le Conseiller d'Etat Broulis dans le courant du mois d'octobre.

Deux plans d'affectation sont mentionnés aux points 1.2 (en cours) et 1.3 (mis à l'enquête) : s'agit-il de deux plans distincts ?

Il s'agit bien de deux plans différents : l'un est dédié à la Campagne des Cèdres (en cours d'élaboration, piloté par la Ville de Lausanne) alors que l'autre concerne les Côtes de la Bourdonnette (déjà adopté par la Commune de Chavannes-près-Renens).

1.3 Opportunités du site des Côtes de la Bourdonnette

Certains vestiges archéologiques ont été trouvés sur le site. Y a-t-il un risque de nouvelles découvertes et, cas échéant, avec quelles conséquences pour l'avancement du projet ?

L'archéologie cantonale procède effectivement à des investigations et différentes zones ont été identifiées afin de ne pas retarder les futurs travaux. A priori, aucune autre surprise archéologique ne devrait être découverte et, partant, un blocage des travaux n'est par conséquent pas à craindre.

1.6 Synergie avec le projet de Campus Santé

Le projet mentionne un parking souterrain commun. Quelles sont sa situation géographique exacte et sa capacité en nombre de places de parc ?

Le parking Campus Santé (HESAV, C4 et FMEL), complété par la suite par celui pour la HEP, se trouvera dans la partie centrale du projet. La capacité du parking Campus sera de 182 voitures et 31 deux-roues motorisés, alors que celui de la HEP sera de 65 places supplémentaires voitures et 12 deux-roues motorisés, soit au total, 247 voitures et 43 deux-roues motorisés. Son accès se fera par la route de Chavannes ; côté est (voir plan annexé).

1.8 Programme

L'exposé des motifs mentionne, d'une part, qu'« une place fixe de travail est attribuée aux membres du personnel dont le taux d'activité est de 60% au moins. » et, d'autre part, qu'« une majorité des bureaux auront une dimension de 24 m² afin de garantir une flexibilité dans l'aménagement de ces espaces ». Cet espace de 24m² étant très confortable, qui plus est pour un temps partiel, quelle sera la proportion de bureaux occupée par une seule personne ?

L'objectif est de réutiliser ce bâtiment par la suite et surtout de pouvoir en moduler la fonctionnalité selon les besoins. La superficie de 24m² pour une seule personne n'est pas dans la norme et ce genre de surfaces sera très certainement utilisé par plusieurs collaboratrices.teurs, selon leurs activités. Mais il est trop tôt pour connaître avec précision ce genre de ventilation, car les besoins exacts ne seront définis qu'en cours de route avant l'occupation concrète du bâtiment. De plus, il est actuellement étudié l'option de ne plus attribuer de places nominatives, ce qui pourrait encore assouplir la gestion quotidienne des places de travail disponibles.

La salle de spectacles sera-t-elle réservée à la HEP et la HESAV ou pourra-t-elle être mise à disposition des communes ou des associations intéressées ?

Cette pratique est déjà en cours : la HEP met à disposition ou loue un certain nombre de salles à des collectivités locales qui le souhaitent. Le même modèle sera très certainement reconduit dans ce projet.

Compte tenu du fait que la HEP réintégrera à terme son site historique de la Campagne des Cèdres, quel sera par la suite l'utilité du bâtiment construit sur les Côtes de la Bourdonnette ?

Cette réserve de surface d'environ 7'000 m² avait été pensée pour de futurs besoins inconnus à l'époque, mais qui se sont rapidement matérialisés. Une fois que le Gymnase Auguste Piccard sera délocalisé de la Campagne des Cèdres, la HEP pourra réintégrer ce lieu de manière pérenne.

2.1 Estimation du coût total de l'ouvrage

Sur quelles bases reposent les estimations financières ?

Elles sont basées sur divers critères : m2, m3 et comparaisons avec des bâtiments existants.

Le coût du terrain est mentionné à 892'000 fr. pour une parcelle d'environ 7'000 m². Est-il correct d'en déduire que le prix au m² avoisinerait les 120 fr., ce qui le rendrait très bon marché ?

Le montant indiqué 892'000 fr. représente la part imputée au futur projet HEP du coût d'achat, à l'origine (plus de 25 ans) de la parcelle de 101'000 m². Cet achat avait été financé par le Fonds d'acquisition pour les immeubles de réserve (FAIR). Il s'agit, lors de réalisation, soit lors de la demande de crédit d'études soit lors de la demande de crédit d'ouvrage, de rembourser le fonds FAIR. Le montant à rembourser est réparti entre les 4 acteurs qui viendront s'implanter sur le site, soit C4, HESAV, FMEL et HEP. Il n'est donc pas pertinent de calculer une valeur de terrain/m² au coût du jour.

2.2 Estimation du coût des études

Le montant de ce crédit d'étude de 5,2 mio représente environ 10% du coût total du projet, alors que ce paramètre avoisinait auparavant 7,5%. Cette tendance haussière va-t-elle se normaliser ?

Cette augmentation découle d'une réflexion menée avec le service d'analyse et de gestion financières (SAGEFI), afin d'augmenter la marge de manœuvre des services et éviter ainsi de devoir revenir devant une commission pour demander un financement complémentaire. Le ratio de 7,5% était d'ailleurs assez arbitraire et peu documenté.

2.3 Engagement d'une cellule de conduite à la DGIP

Le coût de cette cellule est de 166'000 fr. sur deux ans pour un demi-poste. Un salaire de 88'000 fr. par an paraît hors-norme, en comparaison avec les tarifs appliqués dans le secteur privé.

La sélection d'un architecte pouvant représenter le maître d'ouvrage n'est pas aisée. Ce salaire (comprenant l'ensemble des charges) correspond à la valeur du marché pour ce type d'activités et a été défini en collaboration avec le SAGEFI. Une comparaison est régulièrement faite avec les conditions salariales proposées dans des bureaux techniques privés : les salaires de l'Etat sont au mieux comparables, voire légèrement plus bas.

2.6 Délais

La planification est déjà en retard puisque l'octroi de ce crédit d'étude était attendu en mai 2021. Cela va-t-il avoir un impact sur la mise en service prévue en août 2025 ?

Le décalage entre la planification de ce genre de chantiers et le dépôt du décret au Grand Conseil est fréquent. Dans ce contexte, le Parlement est courtoisement invité à traiter cette demande de financement de crédit d'étude dans les meilleurs délais. Le président de la commission s'engage à tout mettre en œuvre pour déposer son rapport rapidement et viser un passage au Grand Conseil avant la fin de l'année.

4.7.1 Conséquences sur l'environnement

Quel est le mode de chauffage retenu ?

Des pompes à chaleur seront installées, car un manque de puissance a rendu l'option du chauffage à distance impossible.

Le document complémentaire fourni par la DGES, essentiellement composé de plans plus détaillés, est passé en revue par le président de la commission. Dans ce contexte, une députée s'interroge sur la préservation de la biodiversité dans le projet. Il lui est répondu qu'un espace vert visible sur le plan se situe entre la partie haute et la partie basse. Une volonté de prolonger cet espace entre les immeubles est prévue. Dorénavant et à l'instar du projet Vortex, la Direction générale de l'environnement (DGE) est systématiquement concertée pour amener son expertise sur ce questionnement.

5. VOTES SUR LE PROJET DE DECRET

L'art. 1 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents (8).

L'art. 2 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents (8).

L'art. 3 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents (8).

6. VOTE FINAL SUR LE PROJET DE DECRET

Le projet de décret, en vote final, est adopté à l'unanimité des membres présents (8).

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 (8).

Trey, le 4 octobre 2021

*Le rapporteur :
(Signé) Philippe Cornamusaz*

Annexe :

- Plan du parking de la DGES

CHAVANNES PRÈS-RENNES
 35000 CHAVANNES
 100 Avenue de la République
 02 99 66 11 11
 www.chavannes-près-rennes.fr

Chavannes-près-Rennes
Rue de Chavannes
Cités de la Bourdonnette
Parking commun Campus Santé

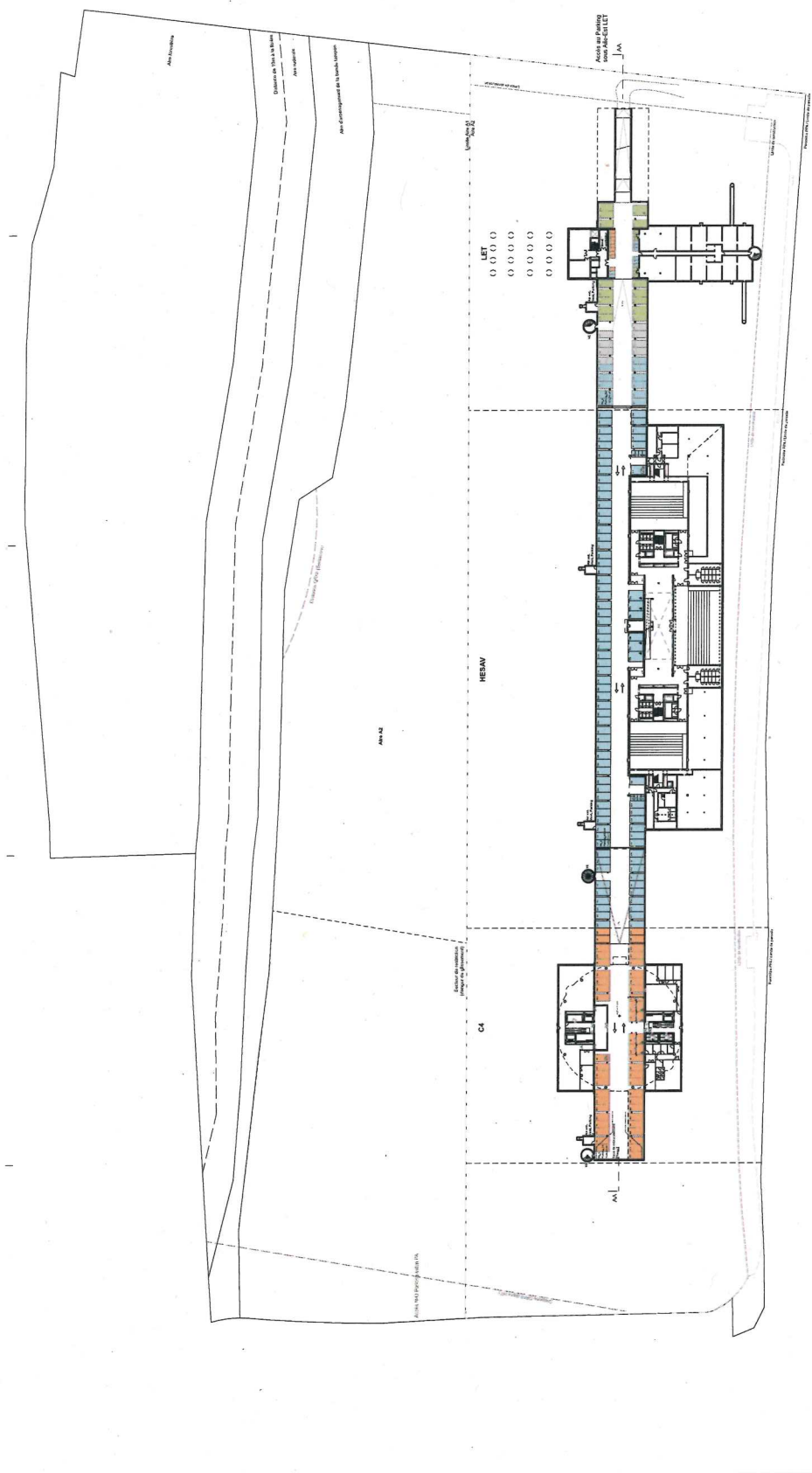
CONSTRUCTION NEUVE
PLAN D'ARCHITECTE
SOUS-SOL

N° de permis de construire : 160_00382
 N° de plan : MOT_AR_MAE_F100
 ARCHITECTE

Date : 10/05/2016
 Dessiné par : M. L. L.
 Vérifié par : M. L. L.

Adresse : 35000 CHAVANNES
 100 Avenue de la République
 02 99 66 11 11
 www.chavannes-près-rennes.fr

Echelle : 1/500
 Date : 10/05/2016



N° de permis de construire : 160_00382
 N° de plan : MOT_AR_MAE_F100
 ARCHITECTE

Date : 10/05/2016
 Dessiné par : M. L. L.
 Vérifié par : M. L. L.

Adresse : 35000 CHAVANNES
 100 Avenue de la République
 02 99 66 11 11
 www.chavannes-près-rennes.fr

Echelle : 1/500
 Date : 10/05/2016

N° de permis de construire : 160_00382
 N° de plan : MOT_AR_MAE_F100
 ARCHITECTE

Date : 10/05/2016
 Dessiné par : M. L. L.
 Vérifié par : M. L. L.

Adresse : 35000 CHAVANNES
 100 Avenue de la République
 02 99 66 11 11
 www.chavannes-près-rennes.fr

Echelle : 1/500
 Date : 10/05/2016

N° de permis de construire : 160_00382
 N° de plan : MOT_AR_MAE_F100
 ARCHITECTE

Date : 10/05/2016
 Dessiné par : M. L. L.
 Vérifié par : M. L. L.

Adresse : 35000 CHAVANNES
 100 Avenue de la République
 02 99 66 11 11
 www.chavannes-près-rennes.fr

Echelle : 1/500
 Date : 10/05/2016

N° de permis de construire : 160_00382
 N° de plan : MOT_AR_MAE_F100
 ARCHITECTE

Date : 10/05/2016
 Dessiné par : M. L. L.
 Vérifié par : M. L. L.

Adresse : 35000 CHAVANNES
 100 Avenue de la République
 02 99 66 11 11
 www.chavannes-près-rennes.fr

Echelle : 1/500
 Date : 10/05/2016