

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

autorisant le Conseil d'Etat à vendre à la Commune de Lausanne, dans le cadre du déploiement de sa stratégie immobilière, le bien-fonds 10'250 du cadastre de dite commune sis à la place du Tunnel 3, pour un montant de CHF 2'100'000.

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 Préambule

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à vendre le bien-fonds n°10250 du cadastre de la commune de Lausanne, sis à la place du Tunnel 3, propriété de l'Etat de Vaud. Cette parcelle couvre une superficie de 207 m² et comprend un immeuble de logements et commerces. Ce bien-fonds ne présente plus d'intérêt pour les besoins des services de l'Etat ; il est maintenant disponible à la vente. La Commune a manifesté un réel intérêt pour son acquisition depuis une dizaine d'années afin de répondre à sa politique publique de logements à loyers abordables sur son propre territoire.

1.2 Historique et contexte foncier

Ce bâtiment, construit en 1870, fait l'objet d'une note 4 à l'inventaire cantonal des monuments et sites. Par décret du 16 septembre 1970, le Grand Conseil accordait au Conseil d'Etat un crédit avoisinant les dix millions de francs pour acquérir ou exproprier divers immeubles dans le secteur Riponne-Tunnel, pour l'édification d'un bâtiment administratif et commercial. Le plan d'extension cantonal (PAC) a été approuvé le 3 décembre 1971.

Dans cette perspective, l'Etat de Vaud s'est porté acquéreur du bien-fonds le 28 décembre 1971 auprès d'une société immobilière tout en conservant les baux en cours. En 1973, un autre crédit d'environ dix millions de francs a été accordé pour construire l'aile du bâtiment de l'avenue de l'Université 5 abritant les locaux actuels de l'administration cantonale.

L'affectation du sol, redéfinissant un large périmètre sur le secteur Riponne-Tunnel, a fait l'objet de nombreuses études et réflexions. Le PAC a été finalement refusé en octobre 1991 par le Conseil communal de Lausanne. Tout projet d'envergure pour l'extension des locaux administratifs de l'Etat de Vaud dans le secteur Riponne-Tunnel n'était alors plus possible.

Le bâtiment a été régulièrement entretenu par l'Etat de Vaud, propriétaire. En outre, les façades de même que la toiture ont fait l'objet d'une rénovation majeure en 2000. De plus, la chaufferie au mazout a été remplacée en 1999 par un échangeur de chaleur raccordé sur le réseau de chauffage à distance de la Ville de Lausanne.

La mise en vente du bien-fonds a cependant été différée jusqu'à connaissance du résultat des études préliminaires du tracé du métro M3, dont l'une des variantes imposait la démolition du bâtiment pour construire à sa place la trémie de sortie du tunnel ferroviaire.

Depuis les années 2000, la priorité de l'Etat porte sur la constitution d'un portefeuille foncier qui réponde au déploiement de ses missions pérennes.

2 MODE DE CONDUITE DU PROJET

2.1 Choix de l'acquéreur

A ce jour, le tracé du M3 par la place du Tunnel est abandonné. L'immeuble devient disponible à la vente. Dans les règles établies par le Conseil d'Etat, la vente de biens-fonds s'effectue généralement par voie d'appel d'offres public. La priorité est cependant accordée à la Commune territoriale liée au bien-fonds lorsque celle-ci peut invoquer un intérêt public prépondérant.

Le cas du bâtiment place du Tunnel 3 est particulier ; les loyers sont raisonnables en raison de la typologie de la construction et du degré moyen de confort des appartements. Ce bâtiment répond en première approche aux critères de logements à loyers abordables (LLA), bien que cette notion soit en cours de définition par le Service du logement et des communes (SCL).

Par décret du 3 mai 2016, le Grand Conseil a accordé un taux préférentiel de rendement pour l'octroi de droits de superficie distincts et permanents (DDP) pour des objets de ce type en faveur de sociétés coopératives, sous un processus d'attribution effectué en principe par la Société vaudoise de logements (SVL). Cette modalité d'attribution du bien-fonds sis place du Tunnel 3 constitue une première option, bien que la vente n'intervienne pas sous la forme d'un DDP.

Par décision du 11 décembre 2013, le Conseil d'Etat a opté pour la cession de DDP à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud pour réaliser du LLA, en particulier pour deux sites d'importance que sont "La Bourdonnette " et " La Perraudettaz ". Cette démarche s'inscrit dans le processus de recapitalisation de la CPEV décidé par le Conseil d'Etat. L'immeuble place du Tunnel 3 n'est pas comparable aux objets précités mais le contexte représente tout de même une deuxième option pour la vente.

La Commune de Lausanne, qui déploie de grands efforts pour sa politique de logements abordables sur son territoire, recherche des objets à acquérir pour des buts d'intérêts généraux. L'Etat, qui conduit une stratégie d'acquisition d'immeubles pour abriter ses propres services, s'est porté acquéreur en 2015 des bâtiments du Tribunal d'arrondissement sis à Montbenon et de la place de la Riponne 10 pour sa partie supérieure, objets précédemment propriété de la Commune de Lausanne. La démarche inverse consistant en la vente de l'immeuble place du Tunnel 3 à la Commune constitue la 3^e option de vente pour le Canton.

C'est en regard des éléments déterminants précités que cette dernière option a été retenue.

2.2 Procédure et conditions de vente

La loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFIN ; RSV 610.11) prévoit, à son article 10, lettre a), que l'acquisition ou l'aliénation d'immeubles est de la compétence du Grand Conseil lorsque leur valeur dépasse CHF 1'000'000. 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 estimé cet objet à 2 reprises ; une première fois le 20 octobre 2009.

L'Etat de Vaud a établi une offre de vente directe à la Commune à hauteur de CHF 2'000'000, montant qui a fait l'objet d'une contre-offre à CHF 1'400'000. En raison de l'absence de choix pour la variante du M3, les négociations n'ont pas été poursuivies.

En 2015, la Commune a manifesté à nouveau son intérêt. Une actualisation de l'estimation de 2009 a été effectuée le 15 juillet 2015 par la CCI.

Un accord a été conclu entre l'Etat de Vaud et la Municipalité de Lausanne fixant le montant de la

transaction à CHF 2'100'000, montant conforme à l'évaluation de la CCI.

Les baux à loyer en vigueur seront transférés et repris par la Commune aux conditions actuelles. De ce fait, les dispositions du droit du bail protègent durablement les occupants des lieux. En outre, cette transaction n'est pas assujettie à autorisation du Service des communes et du logement au sens de la loi du 11.12.1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL).

Par son courrier du 18 juillet 2016, la Ville de Lausanne a informé l'Etat de Vaud que la Municipalité a accepté l'acquisition du bien-fonds. Cette décision est subordonnée à l'approbation du Conseil communal qui interviendra simultanément à celle du projet de décret cantonal.

La vente sera immédiate, sans conditions suspensives de réalisation.

2.3 Aspects techniques et comptables

Le bâtiment est situé en zone du centre historique selon le PGA du 4 mai 2006. Cette zone traduit le périmètre de l'intra-muros de la ville médiévale et de ses faubourgs. L'intégration du bâtiment et la conservation des structures de même que de la substance historique sont imposées. Aucun développement significatif du bâtiment n'est possible.

Le bâtiment occupe un volume total de 3'247 m³ pour une surface de plancher brute, sans le galetas, de 875 m². Deux commerces occupent le rez-de-chaussée de l'immeuble. Dix appartements de 1,5 à 4,5 pièces sont répartis sur les 4 niveaux supérieurs. Un galetas à l'usage de buanderie et dépôt représente le vide sous toiture.

Il n'y a pas de cave, ni d'ascenseur. Les derniers travaux conséquents datent de 1999/2000. Les façades et la toiture ont été entièrement rénovées, comprenant la pose d'un crépi isolant. La production de chauffage au mazout a été remplacée au profit d'une installation raccordée sur le réseau de chauffage à distance.

L'agencement des cuisines et la réfection des appartements interviennent au gré des changements de locataires.

Ce sont 119 m² de surfaces locatives commerciales et 503 m² de surfaces locatives de logement, soit un total de 622 m², qui constituent le rendement de l'immeuble. Le revenu locatif annuel net en vigueur s'élève à CHF 127'000. Un potentiel de hausse de CHF 28'000 par année demeure réservé.

Extrait du feuillet du Registre foncier :

Numéro du bien-fonds:	10'250
Surface:	207 m ²
Désignation de la situation:	Place du Tunnel 3
Couverture du sol:	
Bâtiment n° d'assurance ECA 3367,	175 m ²
Place-jardin	32 m ²
Estimation fiscale:	CHF 1'126'000.- (RG92)
Servitudes :	
08.03.1892 007-332530	(C) Passage 007-2003/009094
08.03.1892 007-332530	(D) Passage 007-2003/009094
08.03.1892 007-332531	(C) Zone/quartier : restriction de bâtir 007-2003/009095
08.03.1892 007-332531	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir 007-2003/009095
08.03.1892 007-332532	(C) Canalisations d'égouts 007-2006/004398
08.03.1892 007-332533	(D) Voisinage : vues droites 007-2006/004399



3 CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

3.2 Amortissement annuel

Aucun effet ; cet immeuble est totalement amorti dans les comptes de l'Etat.

3.3 Charges d'intérêt

La charge d'intérêt annuelle de l'Etat diminue de CHF 46'200.- ($2'100'000 \times 4\% \times 0.55$).

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Le revenu locatif annuel net de CHF 127'000 ne sera plus perçu par l'Etat.

Les coûts d'exploitation annuels et les frais d'entretien, estimés en moyenne à CHF 19'000 par année, seront en revanche économisés, de même que les futures rénovations importantes à plus long terme.

Auparavant avec MCH1, le produit de la vente était versé au compte "Pertes et Profits". 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".

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

3.6 Conséquences sur les communes

Cette opération de vente à une collectivité publique répond à un intérêt général en regard d'une politique publique communale sur le logement abordable en ville de Lausanne.

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)

Néant.

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

Néant.

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	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation	-9.5	-19.0	-19.0	-19.0	-66.5
Charge d'intérêt	-23.1	-46.2	-46.2	-46.2	-161.7
Amortissement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Prise en charge du service de la dette	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Autres charges supplémentaires	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total augmentation des charges	-32.6	-65.2	-65.2	-65.2	-228.2
Suppression revenus locatifs	-63.5	-127.0	-127.0	-127.0	-444.5
Revenu vente immobilière	2'100.0	0.0	0.0	0.0	2'100.0
Total net *	-2'069.1	61.8	61.8	61.8	-1'883.7

* Revenus en -, charges en +

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 Commune de Lausanne, dans le cadre du déploiement de sa stratégie immobilière, le bien-fonds 10'250 du cadastre de dite commune sis à la place du Tunnel 3, pour un montant de CHF 2'100'000.

du 14 juin 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 Commune de Lausanne le bien-fonds 10'250 du cadastre de dite commune, propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface de 207 m² comprenant le bâtiment ECA 3'367, pour un montant de CHF 2'100'000.

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 14 juin 2017.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean