

**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'investissement de CHF 12'228'000.- destiné à financer la reprise d'environ 3,7 hectares de terrain auprès de Biopôle SA, sur les Communes d'Epalinges et de Lausanne, pour les besoins spécifiques du CHUV et autres services de l'Etat.

1. PREAMBULE

La commission en charge de traiter l'objet cité en titre s'est réunie le 8 novembre 2018 à la Salle de la Cité du Parlement cantonal, rue Cité-Devant 13, à Lausanne.

Elle était composée de M. Jean-Luc Chollet, confirmé dans son rôle de président rapporteur, de Mmes Anne Bachler Bech, Carole Schelker et de MM. Jean-François Cachin, Axel Marion, Philippe Ducommun, Jean-Claude Glardon, Maurice Neyroud, Claude Matter, Hugues Gander et Claude Schwab (remplaçant Olivier Gfeller).

M. Olivier Gfeller était excusé.

Monsieur le Conseiller d'Etat Pascal Broulis, Chef du Département des finances et des affaires extérieures (DFIRE) A participé à la séance. Il était accompagné de M. Philippe Pont, Chef du service immeubles, patrimoine et logistique (SIPaL).

M. Caryl Giovannini, secrétaire de la commission, a tenu les notes de séance avec célérité, ce dont nous le remercions.

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

Cet EMPD fait suite à l'externalisation par le Conseil d'Etat, il y a 16 ans, de l'exploitation et de la gestion d'un site lui appartenant par la constitution d'une société anonyme : Biopôle SA.

Progressivement, le secteur de Biopôle commença à se construire et son périmètre s'est élargi. Le développement du bâti sur le site et son montage financier incertain ont motivé le Conseil d'Etat à opter pour une procédure de clarification foncière et immobilière. Celle-ci doit permettre de faire le point sur les terrains appartenant à l'Etat afin de les attribuer aux services du canton qui en ont besoin et d'utiliser ce site de manière efficace.

3. DISCUSSION GENERALE

Des plans de situation détaillés du site sont fournis à la commission et sont annexés au rapport. En effet, l'EMPD comportait uniquement des plans dont le niveau de détail n'était pas jugé satisfaisant par la commission.

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

4.1. PRÉSENTATION DU PROJET

4.1.1 Historique et contexte de l'opération

Les terrains concentrés sur le site de Biopôle SA appartiennent à hauteur de 100% à l'Etat. Quelques actions ont été octroyées aux communes d'Epalinges et de Lausanne, lesquelles avaient été associées au processus.

Par ailleurs, l'Etat avait, dans l'optique d'une valorisation des terrains, décidé de la constitution d'une Société anonyme (SA). Seulement, bien que la valorisation des terrains se fasse sur leur valeur initiale, ceux-ci ont généré une plus-value lors de leur vente, laquelle a produit une charge fiscale dont l'Etat doit s'acquitter.

4.1.2 Les projets du CHUV et de l'Etat

Le périmètre délimitant le site de Biopôle SA comporte un enjeu foncier très important, dont les perspectives de développement du bâti sont non négligeables. Plusieurs projets sont à l'étude, notamment un centre d'oncologie et des bâtiments de l'Université de Lausanne (UNIL) et de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL). De plus, un parking centralisé et semi enterré – destiné aux utilisateurs du site et dans une moindre mesure aux visiteurs- imposé par le PAC 309 sera construit, à cheval entre les communes de Lausanne et d'Epalinges. Une correction des limites de ces deux communes est d'ailleurs en cours, afin de ne pas couper territorialement des bâtiments.

Enfin, il est à noter qu'aucune perte financière pour l'Etat n'a pour l'instant été comptabilisée, le processus de réappropriation étant en cours.

4.2. SOLUTIONS PROPOSÉES

4.2.1 Créance de l'Etat de Vaud envers Biopôle SA

La dette de CHF 7'828'125.- que Biopôle SA doit à l'Etat est en cours de remboursement. Ce dernier sera effectué sur des ventes successives ou sur la rentabilité des terrains.

4.2.2 Qualité des sols

Compte tenu de la pollution éventuelle des sols due au gisement de matériaux polluants à la suite des travaux du métro M2 et du CHUV, le site sera entièrement assaini jusqu'au niveau des bâtiments. Par souci d'exemplarité, l'Etat conserve toute la rigueur nécessaire au contrôle de la qualité des sols.

De plus, les nouveaux bâtiments seront construits sur des pieux fixés à la roche mère pour éviter le tassement des terrains.

4.2.3 Récapitulatif du coût global d'acquisition en CHF

Le projet de décret fixe à CHF 12'228'000.- le montant devant être octroyé pour que l'Etat récupère les terrains du site de Biopôle SA. Compte tenu du prêt que l'Etat avait accordé à celle-ci, le solde restant à payer est de CHF 4'353'875.-.

4.3. CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉCRET

4.3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Les terrains que l'Etat récupérera seront rapatriés dans ses propres bilans comptables.

4.3.2 Conséquences sur les communes

Les communes de Lausanne et d'Epalinges seront consultées et associées aux projets de développements futurs du site. De plus, le Conseiller d'Etat soutient que, plutôt que de mettre en place une SA pour la gestion du site, il eût été préférable, à l'époque, de constituer un comité de pilotage du PAC 309.

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

Au regard du principe de l'exemplarité de l'Etat, les conséquences positives pour l'environnement seront dorénavant listées dans les futurs EMPD.

Par ailleurs, la partie supérieure des bâtiments à bâtir sera chauffée au chauffage à distance. Cependant, ceux situés en bas du site, tel que celui construit pour la Maison de l'environnement, seront approvisionnés en chaleur par une sonde géothermique. Cette technique constitue un très bon moyen de mettre en œuvre le principe d'exemplarité de l'Etat.

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

Le projet de décret est adopté par la commission.

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 15 novembre 2018

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

Annexes :

- Plan de situation - rachat des terrains (1)
- Plan de situation - rachat des terrains (2)