

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Exposé des motifs et projet de décret accordant au Conseil d'État un crédit d'ouvrage de CHF 19'600'000.- pour financer les mesures d'assainissement prioritaires et la couverture photovoltaïque du Centre Blécherette, le Mont-sur-Lausanne**

**1. PRÉAMBULE**

La commission s'est réunie le lundi 12 mai 2025 à la salle Romane, Rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Elle était composée de Mmes et MM. Fabrice Tanner (président et rapporteur), Claire Attinger Doepper, Stéphane Balet, Julien Eggenberger, Oleg Gafner, Sabine Glauser Krug, Pierre Kaelin, Gérard Mojon, Cloé Pointet, Pierre-André Romanens, Georges Zünd.

Mme Isabelle Moret, cheffe du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (DEIEP) a participé à la séance, accompagnée par MM. Pierre de Almeida, directeur général de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), Claudio Iglesias, directeur de l'architecture et des bâtiments (DGIP) et Mme Anne Ginsz, cheffe de projet. plan climat (DGIP).

M. Yvan Cornu, secrétaire de la commission, a tenu les notes de séance et contribué à la rédaction de ce rapport, ce dont nous le remercions.

**2. POSITION DU CONSEIL D'ÉTAT**

La commission a reçu une documentation complémentaire, classée confidentielle, qui inclut un descriptif des projets, ainsi que des photos et plans facilitant la visualisation des emplacements des interventions et mesures prévues.

La conseillère d'État précise qu'il s'agit de travaux prioritaires sur les quatre bâtiments du Centre Blécherette, comprenant l'installation de panneaux photovoltaïques. Elle renonce à faire une présentation plus détaillée du projet, mais reste à disposition pour répondre aux questions de la commission.

Nomenclature : le Centre Blécherette (CB), situé sur la commune du Mont-sur-Lausanne, comprend quatre bâtiments désignés CB1, CB2, CB3 et CEB (centre d'entretien Blécherette).

**3. DISCUSSION GÉNÉRALE**

**Présent EMPD et projets futurs**

Un commissaire souligne que l'assainissement énergétique des bâtiments du Centre Blécherette, qualifiés de « passoires énergétiques », se déroulera en plusieurs étapes. La phase actuelle ne constitue pas une rénovation complète, qui sera traitée dans deux futurs crédits d'investissement spécifique (EMPD). Il souhaite comprendre pourquoi la DGIP a choisi une approche par étapes pour des bâtiments dont l'assainissement est urgent et prioritaire.

Par ailleurs, le Conseil d'État évoque à plusieurs reprises un projet d'agrandissement du CEB. À ce sujet, le commissaire espère que les équipes chargées de l'avant-projet veillent dès à présent à ne pas compromettre les travaux prévus dans le présent EMPD, en particulier en s'assurant que l'installation des panneaux photovoltaïques sur les toitures ne gêne pas les futures opérations d'assainissement des façades et des toits : en d'autres termes, éviter de déconstruire ce qui vient d'être construit.

Effectivement, la conseillère d'État souligne que, dans le cadre de ce premier projet, toutes les décisions sont prises en coordination. Par exemple, les comités de pilotage (COPIL) et de programmation (COPRO) incluent des représentant-es de la Police cantonale (Polcant), de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), ainsi que de l'Office fédéral des routes (OFROU).

La DGIP indique que des études de faisabilité ont été menées pour l'avenir du site, en envisageant un agrandissement (extension) du CEB, soit sur le parking, soit à proximité. Cependant, de nombreuses discussions et négociations sont encore en cours, y compris avec la commune du Mont-sur-Lausanne. L'option de la surélévation a été évoquée et étudiée. Cependant, le bâtiment présente déjà des contraintes statiques importantes, si bien que cet aspect est mis de côté pour le moment, la solution étant probablement trop coûteuse.

Il est expliqué qu'une planification de l'assainissement énergétique porte sur l'ensemble du parc immobilier de l'État de Vaud, qui compte environ 1'250 bâtiments. L'assainissement du bâtiment CB1 a déjà été réalisé en 2013, et il est prévu d'intervenir sur les bâtiments CB2 et CB3 dans un horizon de 4 à 5 ans. Concernant le bâtiment CEB, des études de faisabilité sont en cours, notamment pour envisager un possible agrandissement sur la parcelle. Cependant, un plan d'affectation sera nécessaire si une extension est réalisée. Une planification pour les rénovations énergétiques du CEB, toiture et façades, a été élaborée, sans être toutefois intégrée dans la présente demande de crédit.

Sur la base des plans reçus, un commissaire constate que les bâtiments CB1 et CB2 seront équipés de panneaux photovoltaïques, toutefois la réfection de la toiture n'est prévue que pour le CB2. Il est à nouveau précisé que le CB1 a fait l'objet d'une rénovation majeure en 2013. Cependant, compte tenu de la date de ces travaux, le commissaire s'interroge sur la nécessité de refaire l'étanchéité, notamment en raison du poids supplémentaire des panneaux. Par ailleurs, l'évolution des normes énergétiques entre 2013 et 2025 rend possiblement nécessaire une amélioration de l'isolation de la toiture.

De plus, pour des bâtiments construits avant 1991, il est obligatoire de réaliser un diagnostic amiante.

Le DGIP précise qu'avant toute demande de crédit d'investissement (EMPD), un rapport diagnostique, appelé « rapport R », est réalisé par les mandataires afin d'évaluer les bâtiments et de prioriser les travaux à effectuer. Ces éléments seront réexaminés lors des prochaines transformations et assainissements énergétiques, notamment pour les bâtiments CB2 et CEB.

À ce jour, les toitures du CB1 sont jugées en bon état et ont été validées par un ingénieur pour supporter les panneaux photovoltaïques. Compte tenu de sa date de construction/rénovation, ce bâtiment n'est pas prioritaire pour un assainissement, ce qui explique l'absence de réfection totale de sa toiture dans le cadre de cet EMPD.

Puisque les panneaux photovoltaïques sont prévus sur les bâtiments CB1 et CB2, il est important de s'assurer qu'aucune intervention future ne nécessitera leur dépose, notamment lors des assainissements énergétiques envisagés. L'objectif est d'éviter de devoir démonter ce qui vient d'être installé.

Il est confirmé que l'assainissement énergétique est planifié pour les bâtiments CB2, CB3 et CEB. Comme précisé ci-dessus, le CB1, rénové en 2013, est considéré conforme aux standards actuels et n'est donc pas inclus dans ces travaux d'assainissement. Des panneaux photovoltaïques pourront y être installés sans nécessité de réfection de toiture.

Concernant le CB2, la toiture sera assainie dans le cadre du présent crédit d'investissement, afin de la mettre en conformité avant la pose des panneaux photovoltaïques. Les acrotères seront gardés assez flexibles de manière à permettre ultérieurement l'assainissement de la façade, qui reste à planifier et à financer. Enfin, aucun panneau ne sera installé sur le CB3 à ce stade, puisque ce bâtiment fera l'objet d'un assainissement complet.

La discussion se poursuit et un commissaire s'interroge à son tour sur la programmation des travaux prévus : la réfection des toitures du CB2 d'abord, puis, éventuellement, celle des façades. Or, lors d'une rénovation, les façades, notamment au niveau des fenêtres, sont très importantes. Ici, seul le toit sera traité, la façade restant à financer ultérieurement.

La DGIP confirme que seuls le toit et les acrotères sont concernés par le présent EMPD, avec des réflexions en cours pour intégrer les futurs travaux de façade.

Cette démarche soulève des réserves chez le commissaire, qui rappelle qu'au sein de la Commission thématique de l'environnement et de l'énergie (CENEN), on recommande d'intervenir simultanément sur la façade et la toiture pour optimiser les coûts et éviter des travaux répétitifs, notamment d'échafaudages.

De plus, la pose de panneaux solaires est généralement exigée lors de travaux lourds sur les façades. Ici, l'ordre est inversé : la toiture sera rénovée avec l'installation de panneaux photovoltaïques, mais pas la façade ; le commissaire doute qu'il soit judicieux de séparer ces interventions indispensables plutôt que de les traiter de manière globale.

Pour clore cette discussion, la DGIP rétorque que l'objet de cet EMPD concerne des travaux urgents de rénovation de la toiture du CB2. Par ailleurs, une proposition (PCE) validée par le Conseil d'État prévoit déjà le financement des diagnostics énergétiques pour le CB2 et le CB3. Bien que le processus classique n'ait pas été suivi, il a fallu prioritairement répondre à l'urgence liée à la toiture du CB2. C'est pourquoi il a été décidé d'améliorer son isolation et d'y installer des panneaux photovoltaïques.

### **Dans le cadre de sa stratégie photovoltaïque, l'État de Vaud ne recourt pas au « contracting »**

Une solution de « contracting » est envisagée pour l'installation du chauffage à distance. En revanche, il est confirmé à un commissaire qu'aucun « contracting solaire » n'est prévu pour les panneaux photovoltaïques. En effet, le Canton de Vaud ne recourt en principe pas à ce modèle pour ses propres bâtiments, préférant une stratégie publique, maîtrisée et intégrée sur le long terme, tant du point de vue énergétique que financier.

### **Partenariats**

La chaufferie de Monjoie appartient au Groupe E, et le projet de raccordement sera réalisé par le biais d'une solution de type « contracting ». S'agissant du volet solaire mentionnée ci-dessus, est-il prévu de faire appel à un consortium unique ou à plusieurs partenaires via des contrats distincts ?

Comme déjà mentionné, l'installation photovoltaïque fait l'objet d'un investissement direct, contrairement au raccordement au chauffage à distance (CAD). La consommation énergétique du site étant élevée, l'électricité produite devrait être entièrement autoconsommée.

### **Mobilité**

Un commissaire demande si le tracé du métro M3 prévoit un arrêt à proximité du Centre Blécherette, où travaillent environ 800 personnes, sans compter les gens convoqués notamment par la gendarmerie. Il lui est répondu que le passage du métro n'est pas envisagé. Dans le cadre du projet d'agglomération, il est toutefois prévu de prolonger la ligne de bus 21 au-delà de la Tuilière, jusqu'au secteur de Grand Mont.

## **4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EMPD**

### **Point 1.2.1 de l'EMPD : Identification des travaux prioritaires et périmètre du présent EMPD**

#### **Piscine du CBI**

Concernant la piscine du bâtiment CBI, il est légitime de s'interroger sur sa destination, qui peut paraître surprenante à première vue. Elle est en réalité utilisée pour l'entraînement de la police. Toutefois, elle présente actuellement plusieurs problèmes, notamment des fuites récurrentes et des dysfonctionnements sur le plan énergétique. Un assainissement est donc nécessaire afin de pouvoir maintenir son utilisation.

#### **Remplacement du câblage informatique**

La durée de vie du câblage informatique n'est pas précisément connue. Néanmoins, conformément à la directive « norme de câblage universel » émise par la DGNSI, la mise aux normes doit être effectuée dans un délai de 5 ans, ce qui justifie son remplacement.

#### **Planification de l'entretien des bâtiments**

Des défaillances et des signes d'obsolescence sont constatés depuis longtemps, mais les travaux correctifs ont été suspendus en attente de financement. Une commissaire souhaite connaître les raisons de cette suspension, et savoir si d'autres bâtiments sont également concernés. Une meilleure planification permettrait de développer, à l'avenir, un projet global plutôt que de procéder par étapes, comme c'est le cas avec l'EMPD.

En toute transparence, la DGIP reconnaît que l'entretien des bâtiments de l'ACV accuse un certain retard, qui doit être rapidement rattrapé en raison des diverses obsolescences constatées. Le présent EMPD répond à une urgence absolue, sur le plan de la statique des bâtiments et de câblage électrique et informatique. Le service dispose d'un plan d'assainissement. Bien que le financement de l'entretien des bâtiments ait été suspendu pendant plusieurs années, le retard sera comblé grâce aux EMPD, comptabilisés au budget d'investissement. Ainsi, les bâtiments seront remis à niveau sur le plan énergétique.

### **Point 1.2.3 de l'EMPD : Récapitulation des crédits prévus pour le Centre Blécherette**

Le Conseil d'Etat prévoit de présenter au Grand Conseil trois crédits d'investissement distincts :

- AA Le présent crédit d'investissement concerne les travaux prioritaires à réaliser sur les bâtiments CB1, CB2, CB3 et CEB, dont une partie permet des améliorations en matière de consommation énergétique et de développement durable.
- AA Un 2<sup>e</sup> crédit, encore non défini, concernera les travaux nécessaires à l'assainissement énergétique des bâtiments CB2 et CB3.
- AA Un 3<sup>e</sup> crédit, encore non défini, concernera la transformation/agrandissement du CEB et son assainissement énergétique.

Ce crédit d'investissement de 19,6 millions est actuellement présenté, un deuxième, puis un troisième crédit sont d'ores et déjà envisagés. On comprend la logique de cette répartition, mais dispose-t-on d'une estimation approximative des coûts totaux ? Cela permettrait d'avoir une vue d'ensemble de l'investissement que l'État entend consacrer à la rénovation du Centre Blécherette.

Dans un second temps, la DGIP a indiqué par courriel qu'à ce stade, et sous réserve de la finalisation des études en cours, les coûts des travaux d'assainissement liés au deuxième crédit sont estimés à environ 6 millions pour le bâtiment CB2 et 8 millions pour le bâtiment CB3.

S'agissant du troisième crédit, aucun élément précis n'est encore disponible à ce jour permettant de formuler une estimation.

### **Point 1.3 de l'EMPD : Descriptif des projets**

#### **Chauffage à distance - Maintien des citernes à mazout comme réserve stratégique**

La solution de « contracting » a été retenue pour raccorder le Centre Blécherette au chauffage à distance Montjoie, propriété du Groupe E. Le commissaire s'interroge cependant sur le maintien des citernes à mazout sur le site, qui pourraient servir de réserve stratégique en cas de pénurie. En principe, en cas de panne, le fournisseur est tenu de garantir la continuité du chauffage à distance et de disposer d'une solution de secours.

La DGIP précise qu'il existe deux types de citernes sur site : à gaz et à mazout. Ces bâtiments étant considérés comme prioritaires, leur fonctionnement doit être assuré en permanence. Le Groupe E doit donc installer des chaudières de redondance en cas d'urgence. Les citernes nécessaires sont mises à disposition par l'État, tandis que le Groupe E en assure le financement et l'entretien.

Les citernes à mazout, présentes sur site, seront mobilisées en cas de difficulté majeure. Leur capacité importante permet d'assurer un relais temporaire en cas d'interruption du chauffage à distance.

#### **Pompes à chaleur**

Selon la loi sur l'énergie, les pompes à chaleur devraient être privilégiées par rapport au chauffage au bois. Une commissaire souhaite savoir pourquoi ce type de solution n'a pas pu être mis en place sur le site.

La DGIP explique que l'étude globale a montré que le Groupe E envisageait la réalisation d'une centrale destinée à alimenter un quartier entier. D'un point de vue financier, il est donc avantageux de se raccorder à ce projet, car l'augmentation du volume d'énergie permet de réduire les coûts. Par ailleurs, le terrain concerné est restreint en superficie. En cas de construction d'un bâtiment complémentaire, le Conseil d'Etat n'est pas assez avancé pour savoir où poser des sondes géothermiques.

#### **Biodiversité - Végétalisation des toitures**

En matière de biodiversité, l'objectif est de faire de la Blécherette un site exemplaire. À cet effet, des travaux de végétalisation des toitures sont notamment prévus.

Une commissaire s'interroge sur la végétalisation des toitures équipées de panneaux photovoltaïques. Il lui est précisé qu'il est tout à fait possible de végétaliser des toitures qui comprennent des installations photovoltaïques, où la végétalisation pourra être implantée entre les différents éléments. Le projet inclut notamment le réaménagement d'une ancienne toiture, déjà végétalisée mais peu diversifiée. Une autre toiture contribuera à rafraîchir le climat ambiant minéral. Au total, quatre toitures du site seront végétalisées, tandis que la grande majorité des toitures resteront minérales.

Cela signifie que seule une partie de la toiture du CB1 est végétalisée et l'on prévoit d'en accroître la diversité végétale. Les panneaux photovoltaïques, quant à eux, ne sont pas installés sur cette toiture, mais sur d'autres parties du CB1. Il est important de préciser que le CB1 est un complexe composé de plusieurs bâtiments avec différents pans de toiture.

La mixité des toitures, mêlant végétalisation et surfaces minérales, est recherchée notamment pour optimiser la rétention d'eau afin de limiter un trop-plein dans les canalisations.

### **Mesures de sécurisation**

En matière de prévention incendie, un commissaire souligne la qualité du travail réalisé par le service, notamment avec l'installation de sprinklers au CB3 ; la mise à niveau de la détection incendie et des centrales de supervision des CB1, CB2 et CB3 permettant la mise aux normes de l'ECA.

#### **Point 1.4 de l'EMPD : Coûts des travaux**

Il est prévu une somme proportionnelle au coût des travaux de construction ou de rénovation, destinée à financer une intervention artistique sur le bâtiment, soit 152'000 frs. Un commissaire propose de reporter cette allocation au moment du décret final concernant les trois crédits d'investissement, voire d'en limiter le montant ou même de la supprimer pour le présent EMPD, qui ne porte que sur une partie des rénovations à venir.

La conseillère d'État rappelle que ce crédit destiné à l'intervention artistique repose sur une base légale.

De manière générale, elle souligne que, malgré les mesures visant à réduire les charges, l'État dispose des moyens nécessaires pour investir dans l'entretien et la rénovation des bâtiments, notamment lorsque ces travaux permettent de diminuer les charges, grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques ou à l'assainissement des bâtiments.

#### **Point 3.1 de l'EMPD : Conséquences du projet de décret**

Il est indiqué que les tranches de crédit annuelles (TCA) seront ajustées lors de la prochaine révision. Un commissaire sollicite des précisions à ce sujet.

Ici, les tranches de crédit annuelles (TCA) désignent les montants budgétaires alloués chaque année pour un projet. La révision périodique ou semestrielle consiste à ajuster ces montants en fonction de l'avancement réel des travaux ou de la réalisation effective du projet. Ainsi, si certaines autorisations venaient à être retardées ou non accordées, cela entraîne un décalage dans le calendrier, ce qui conduit à une révision des TCA.

La Commission des finances (COFIN) reçoit les ajustements des TCA pendant l'année entre les différents projets et le Grand Conseil valide ces TCA dans leur totalité.

#### **Point 3.15 de l'EMPD : Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement**

Un commissaire demande où figure, dans le tableau récapitulatif, la diminution de la charge d'exploitation. La DGIP présente oralement, puis confirme par écrit, les montants des effets financiers attendus sur les charges d'exploitation. Le total des réductions de charges s'élève à -159'000 frs, comme suit :

- 57'000 frs / an : diminution des charges liées à la performance énergétique (chauffage et électricité) ;
  - 70'000 frs / an : diminution des charges grâce à l'installation photovoltaïque ;
  - 32'000 frs / an : diminution des charges d'électricité.
- +115'000 frs / an : en parallèle, augmentation estimée des charges de chauffage (raccordement au CAD) ;

#### **Sélection des entreprises soumissionnaires**

Compte tenu de l'importance des montants engagés pour ces différentes mesures d'assainissement, un commissaire souhaite s'assurer que l'État respecte ses engagements en matière de marchés publics, en veillant notamment au sérieux et à la fiabilité des entreprises retenues (capacité technique, financière ou professionnelle).

La conseillère d'État rassure la commission en précisant que des échanges ont eu lieu avec la Fédération vaudoise des entrepreneurs (FVE) et que les procédures appliquées sont pleinement conformes aux normes en vigueur.

## **5. VOTES SUR LE PROJET DE DÉCRET (24\_LEG\_129)**

**Art. 1** : accepté à l'unanimité

**Art. 2** : accepté par 9 voix pour et 2 abstentions

**Art. 3** : accepté à l'unanimité

**Vote final** : le projet de décret tel que présenté par le Conseil d'État est accepté à l'unanimité

**Vote d'entrée en matière** : La Commission recommande à l'unanimité au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de décret.

Lausanne, le 7 juillet 2025

*Le rapporteur :*  
*(Signé) Fabrice Tanner*