

## RAPPORT DE LA COMMISSION

**chargée d'examiner le projet de décret accordant au Conseil d'État un crédit d'investissement de CHF 24'690'000.– pour financer l'achat d'une fraction du bien-fonds n°870 de la commune de Prilly, situé Route des Flumeaux 50, propriété de SICPA SA**

### 1. PREAMBULE

La Commission s'est réunie le 1<sup>er</sup> juillet 2025 à la salle Romane, Place du Château 6 à Lausanne, pour examiner l'objet cité en titre.

Elle était composée de Mmes les députées et MM. les députés Julien Eggenberger (président et rapporteur), Jean-François Cachin, Alain Cornamusaz, Laurence Cretegny, José Durussel, Jean-Claude Favre, Nathalie Jaccard, Patricia Spack Isenrich, Nicolas Suter et Pierre Zwahlen. M. le député Vincent Keller était excusé.

Mme Isabelle Moret, cheffe du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (DEIEP) était présente, accompagnée par MM. Pierre de Almeida, directeur général de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), M. Melaine-Noé Laesslé, directeur de la Direction de l'immobilier et du foncier et M. Serge Aymon, directeur général adjoint de la Direction des finances, administration et support (DGIP).

Mme Angela Carvalho, secrétaire de commission au Secrétariat du Grand Conseil (SGC), a tenu les notes de séance.

### 2. POSITION DU CONSEIL D'ÉTAT

La Conseillère d'État rappelle, en préambule, qu'en sus de l'EMPD, une documentation complémentaire confidentielle, comportant des plans plus précis et des photos de la parcelle dont il est question, a été mise à disposition des commissaires. Elle rappelle la stratégie générale de l'État de Vaud qui est d'être propriétaire et de placer tous les besoins de l'État au sein de bâtiments appartenant à l'État. Pour ce faire, il est bien entendu nécessaire d'acquérir des parcelles ; l'État ne disposant pas de parcelles libres. Il est aussi rappelé les limites géographiques et d'acquisition en Ville de Lausanne, raison pour laquelle l'État se tourne vers l'Ouest lausannois. La présente fraction de parcelle est située dans la Commune de Prilly. La fraction de parcelle constitue une opportunité unique en raison de sa situation géographique, bien positionnée en termes d'accessibilité en transports publics (proche de la gare de Prilly) et offre, pour le surplus, un lieu idéal pour repositionner les différents besoins de l'administration cantonale. Le bien-fonds est vaste, mais le crédit d'investissement ne porterait que sur une fraction de la parcelle, située au sud-ouest, de 5'500m<sup>2</sup>.

### 3. DISCUSSION GÉNÉRALE

L'État a récemment acquis le site des Baumettes afin d'y regrouper un certain nombre de services actuellement localisés à Longemalle. Concernant la Direction générale du numérique et des systèmes d'information (DGNSI), celle-ci serait regroupée à Prilly, en cas d'acceptation du présent crédit. Néanmoins, une réflexion globale doit être menée sur la réorganisation de l'administration à moyen et long terme. En effet, avec la stratégie menée, à savoir déplacer l'administration de lieux loués vers des sites achetés et avec le télétravail, il n'est pas exclu, à ce stade, qu'il y ait d'autres reconsidérations afin de déplacer d'autres services sur le site de Prilly. S'agissant de l'activité de la DGNSI, précisément le data center et les activités de logistique, la DGIP estime que ces deux activités seraient transférées sur le site des Baumettes, et non à Prilly. Le site des Baumettes comprend des espaces et un parking avec quai de chargement particulièrement adaptés ces activités.

Cette option permettra de réduire les coûts de la réalisation du bâtiment sur le site de Prilly. Une députée s'interroge sur l'éventuel dédommagement que le propriétaire du bâtiment pourrait exiger pour la remise en état des locaux, en cas de départ de l'administration cantonale de Longemalle ? La DGIP indique qu'il y avait un investissement consenti par l'État pour mettre en adéquation les locaux. Cet investissement financé a été amorti sur 5 ans, maximum sur 10 ans. En tout état de cause, comptablement, l'opération a été amortie pour l'État. Après consultation du contrat de bail, il s'avère qu'aucune remise en état n'est demandée.

La fraction de la parcelle dispose d'un potentiel de 12'000m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd). A ce stade, la DGIP précise que la surface susmentionnée est entièrement dévolue aux besoins de la DGNSI. Néanmoins, avec l'évolution du fonctionnement du travail, des réorientations seront faites et il est possible que d'autres services de l'État s'y déplaceront. La DGNSI occupe à ce jour 10'000m<sup>2</sup> de SPd sur les différents sites (sans data center ni logistique).

Plusieurs députés s'interrogent sur le prix. Selon la conseillère d'État, le prix de la parcelle peut paraître cher, mais au vu de sa situation géographique et qu'elle soit bien desservie en termes de transports publics, le Conseil d'État s'estime chanceux d'avoir pu obtenir ce prix. Celui-ci a d'ailleurs été vérifié. A cet égard, la DGIP indique que le prix a été revu par la Commission cantonale immobilière (CCI). Le prix d'achat se trouve effectivement dans le haut de la fourchette. Néanmoins, dans le cadre du projet initial de l'estimation de la valeur de la parcelle, il y avait une loge de sécurité qui aurait dû être construite et qui aurait été commune avec les activités de SICPA SA. Depuis, l'idée de la loge a été écartée, avec une économie pour l'État. Celle-ci était une infrastructure qui aurait été au bénéfice de l'entier des entités du site, partant cela aurait été une charge pour l'État. Le coût estimé à la participation aux coûts de la loge aurait été de l'ordre de 150'000 francs/an en termes de frais de gestion. Une fois ce montant capitalisé pour un achat de la parcelle, cela donne un montant de 4 millions de francs. Sans cette loge, c'est donc une charge en moins et une économie pour l'État. Partant, le terrain prend de la valeur. Aussi, il sied de rappeler que dans cette opération immobilière, c'est la situation géographique qui explique la valeur relativement élevée du terrain. La localisation de l'administration cantonale est une réflexion globale au regard notamment de son plan de ressources humaines. La délocalisation de services dans des lieux moins onéreux a été possible ; c'est notamment le cas du service de l'agriculture qui devrait prochainement être centralisé à Moudon. A l'inverse, le service de l'état civil est revenu sur Lausanne. La DGNSI est un service transversal qui doit rester proche de la grande majorité des services.

Avec l'achat de cette fraction de parcelle, la DGNSI va pouvoir intégrer la Trust Valley avec SICPA. Il a aussi été demandé à la DGNSI d'élaborer un concept d'échange avec la Trust Valley afin notamment que l'État s'organise pour travailler avec les starts up qui seront sur place. Ce projet n'est évidemment pas encore abouti en raison du fait que l'État n'est qu'à l'acquisition du bien-fonds.

Il est enfin rappelé que l'État manque de parcelles et en loue énormément. Ainsi, avoir des opportunités d'achat de parcelles où l'on peut se développer depuis le début, est une opportunité rare, à ne pas manquer. Cette parcelle est donc utile pour la DGNSI et l'État n'est pas à l'abri de mener une réflexion plus large pour y faire déplacer d'autres services.

La mobilité et l'accessibilité, la question du faible nombre de places de parc sont évoquées. La DGIP rappelle que la parcelle est centrée, bien desservie par les transports publics. L'État se doit d'être exemplaire afin d'inciter le personnel de l'État à utiliser les transports publics. S'agissant de la mobilité individuelle, la parcelle sera dotée d'un parking souterrain avec 60 places pour les besoins de la DGNSI. En effet, les employés de la DGNSI sont appelés à se déplacer sur d'autres sites, qui sont moins bien desservis en transports publics. Pour le surplus, le Département s'en remet au futur projet de plan de mobilité de l'État de Vaud. L'effectif de la DGNSI comporte 443,75 ETP. Il est aussi rappelé que les activités de logistique aux Baumettes et que ce site dispose d'un grand parking souterrain. Un député aurait plutôt préféré un taux de 25% de places (contre 13% prévu). La question des comparaisons avec d'autres bâtiments de l'État, par exemple, pour le site de la Riponne ainsi que, pour d'autres projets similaires, pourrait être intéressante. La DGIP précise que, dans le présent cas, le plan d'affectation de la Commune prévoit un certain nombre de places de parc et l'État doit s'y conformer. Aussi, la Commune de Prilly dispose d'un plan de mobilité, raison pour laquelle ce nombre de places de parc a été choisi. Il est enfin rappelé l'excellente accessibilité de la parcelle en transports publics.

Un député revient sur la géométrie de la parcelle, dont le détail du plan l'interpelle, et se questionne sur la bande au nord. La DGIP confirme que la parcelle est dans une configuration spécifique et cela tient au fractionnement de la parcelle. Il est aussi rappelé que SICPA SA mène une opération pour la vente du solde

de la parcelle et ce découpage résulte de longues discussions avec SICPA SA afin que l'État dispose suffisamment de droits à bâtir. A terme, cette bande, située au nord, sera cédée au propriétaire, lorsque les droits à bâtir auront été épuisés pour la réalisation du bâtiment. La bande sera revendue contre rémunération dont le prix sera estimé par la CCI, si c'est la stratégie voulue. En tout état, il y a, sur cette bande au nord, une servitude qui permet un accès pour des besoins d'incendie, déménagements, autres. Cette bande n'est pas nécessaire pour le bon fonctionnement des activités du bâtiment, mais elle est considérée, à ce stade, pour ses droits à bâtir. Selon les volontés de la Commune de Prilly, le projet doit comporter des surfaces vertes perméables, qui se trouvent, dans le présent projet, sur la partie ouest. L'idée est bien d'avoir ces 12'000m<sup>2</sup> de surface de plancher à disposition, dont de la surface verte.

L'EMPD mentionne que le site a été dépollué. Il est rappelé que la DGE est chargée de procéder aux analyses de terrain et c'est elle qui indique si le terrain est pollué ou pas. En tout état de cause, et pour rappel, l'obligation de dépollution incombe au propriétaire de la parcelle. L'estimation de la CCI a pris l'hypothèse que les frais de dépollution étaient à la charge du propriétaire vendeur du terrain. Par conséquent, une parcelle dépolluée est une plus-value.

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

En page 4, dans le descriptif du projet, il est mentionné que les coûts de construction du bâtiment sur la parcelle sont estimés, à ce stade, à 69 millions de francs, avec une marge d'erreur de 20%. Cette estimation est un ratio calculé avec des benchmarks connus à la DGIP, pour réaliser ce genre de bâtiment neuf, avec parking et des sous-sols. La marge d'erreur de 20% dépend de ce qui sera demandé à l'intérieur du bâtiment (p. ex. est-ce que le bâtiment doit être climatisé ou ventilé ou avec une micrométrie stable, etc.). Aujourd'hui, le projet n'est pas précisé, il l'est uniquement en volume.

Un député constate que les bâtiments situés dans le « Campus Unlimitrust » sont très beaux et il demande si l'État n'a pas peur de perdre des employés attirés par ces entreprises ? La conseillère d'État estime que, foncièrement, le risque est présent, vu que l'État n'offre pas les mêmes salaires à la DGNSI que dans certaines entités privées. En tout état, il sied de rappeler que le campus va attirer un certain nombre de start-up et que travailler à l'État présente aussi certains avantages.

Concernant le calendrier, il est précisé qu'une fois ce décret adopté par le Grand Conseil, et le délai référendaire passé, des discussions concrètes avec les mandataires pourront commencer et des frais pourront être engagés afin de réaliser le projet. Ainsi, si tout se passe sans opposition, un crédit d'étude sera ouvert en 2026, qui mènera à un concours puis au meilleur projet, avec un crédit d'ouvrage en 2027, avec un début de réalisation du bâtiment en 2028 ; en précisant que pour ce genre de bâtiment, il faut compter deux ans de construction. Le projet est conforme au plan d'affectation de la commune.

Un député revient sur le plan d'affectation et questionne s'il existe un risque que les autorités communales fassent marche arrière avec le projet ? La DGIP confirme qu'en théorie il subsiste un risque, car le contrat de vente à terme n'est pas conditionné à l'entrée en force du plan d'affectation ni du permis de construire. Dans la pratique, néanmoins, le Conseil d'État a reçu une confirmation écrite de la Commune de Prilly de la conformité de l'affectation du projet, des droits à bâtir ainsi que les zones végétalisées ; ce risque est donc minime.

Il est mentionné qu'à terme, la construction d'un nouveau centre pour la DGNSI permettra d'économiser des loyers nets, à hauteur de 3 millions de francs par an. La prise en compte des intérêts et des amortissements du crédit d'ouvrage provoquerait alors un coût de 4 millions de francs par an. La DGIP explique que dans le sous-chapitre portant sur les conséquences financières ne porte que sur les conséquences du décret sur le terrain. Ainsi, dans l'hypothèse du calcul, comprenant le bâtiment à construire, avec un amortissement à 25 ans et un taux d'intérêt à 4%, alors la charge annuelle est effectivement plus élevée que l'économie de loyers. Concrètement, à court terme, cela aurait un impact sur les finances. Néanmoins, en procédant à un calcul différent, avec ce que l'on décaisse, à savoir le crédit d'investissement puis le crédit d'ouvrage, avec l'économie de loyers annuelle, le retour sur investissement (remboursement), hors intérêts, se situe à 28 ans, pour le bâtiment, et à 34 ans avec le terrain. Finalement, même en prenant en compte le bâtiment à construire, l'opération immobilière est considérée comme pertinente. Un député relève que le concept d'amortir un terrain est quelque peu curieux, dans l'horizon humain.

## **5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES**

*Aucune prise de parole n'a été sollicitée.*

### **Article 1**

*La commission accepte l'article 1 à l'unanimité des membres présent-e-s.*

### **Article 2**

*La commission accepte l'article 2 à l'unanimité des membres présent-e-s.*

### **Articles 3**

*La commission accepte l'article 3 à l'unanimité des membres présent-e-s.*

## **6. VOTE FINAL SUR LE PROJET DE DECRET**

*La commission recommande au Grand Conseil d'accepter le présent projet de décret à l'unanimité des membres présent-e-s.*

## **7. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET**

*La commission recommande au Grand Conseil d'entrer en matière sur le présent projet de décret à l'unanimité des membres présent-e-s.*

Lausanne, le 28 juillet 2025

*Le rapporteur :  
(Signé) Julien Eggenberger*