canton de vaud

LIBERTÉ ET PATRIE

JUILLET 2010 **RC- 295**

RAPPORT DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet suivant:

Exposé des motifs et projet de décret

autorisant le Conseil d'Etat à vendre, dans le cadre de l'assainissement du parc immobilier de l'Etat de Vaud, le bien-fonds portant le numéro de parcelle 10'253 du cadastre de la Commune de Lausanne, comprenant l'immeuble du "Lausanne-Moudon", pour un montant de CHF 3'000'000.-

La commission chargée de l'étude de EMPD 295, composée de Mme et MM. Martine Fiora-Guttmann, Laurent Ballif, Alexis Bally, Philippe Deriaz, Philippe Ducommun, Félix Glutz (en remplacement de Gabriel Poncet), Alain Monod, Philippe Randin et du soussigné, confirmé dans sa fonction de président rapporteur.

Pour le département, sont présents MM. le conseiller d'Etat François Marthaler, chef du Département des infrastructures, Philippe Pont, chef du Services immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL), Claude Peguiron, chef de la Section opérations immobilières du SIPAL, Mme Nadia Sudan, secrétaire de la Section opérations immobilières.

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à vendre le bien fonds No 10253 du cadastre de la commune de Lausanne, rue du Tunnel 18-20 et rue des Deux–Marchés 17-19, place du Tunnel, bâtiment ECA 3373.

Historique et contexte foncier

Construit en 1896, cet immeuble a été acquis par l'Etat de Vaud en 1969 ; il est classé en note 3 à l'inventaire architectural de la Ville de Lausanne.

D'un bâti de 433m2 au sol, il comprend : un restaurant, des surfaces commerciales et des appartements au nombre de 22, essentiellement des 2 pièces avec quelques 1,5 pièces et 4 pièces. On dénombre également 3 commerces au rez.

Sa surface locative est de 1915m2 pour un revenu locatif brut de 280'000 francs, avec des coûts d'exploitation de 97'500 et 14'000 francs de frais d'entretien.

La brasserie Lausanne-Moudon est au bénéfice d'un bail de longue durée en raison des importants investissements (500'000 francs consentis par le locataire), avec échéance en 2025.

Lors de l'acquisition de l'immeuble, ce bâtiment entrait dans le contexte du plan d'extension Riponne Tunnel avec développement des surfaces administratives en faveur de l'Etat de Vaud. Ce projet d'extension a échoué en 1991 devant le conseil communal de Lausanne qui, dans sa majorité, a souhaité maintenir l'habitat et les petits commerces.

La commune de Lausanne est propriétaire des bâtiments, avec des entrées à la rue des Deux-Marchés 11,13,15 et aux 10,12,14,16 de la rue du Tunnel. En 2003, elle a renoncé à faire des transformations en raison de coûts trop élevés.

Démarches entreprises

Dès 2001, l'Etat de Vaud a mis en vente l'immeuble concerné par appel d'offres public.

Trois offres sont parvenues au SIPAL dans une fourchette de 1'350'000 à 2'400'000 francs.

Le service a ensuite procédé par prospection directe auprès d'une quarantaine d'investisseurs, sans succès.

En 2002 une étude de rénovation à permis de chiffrer cette dernière à 4'800'000 francs.

En 2008, la CCI a procédé à une estimation et a retenu une fourchette de 2'200'000 à 2'440'000 francs, en précisant l'urgence des travaux d'entretien, ceci afin de conserver ce bâtiment.

En 2008, le SIPAL a lancé un nouvel appel d'offres avec un résultat de 9 offres se situant entre 1'600'000 et 4'500'000 francs.

Le 25 novembre 2009, une promesse de vente a été signée sous réserve de l'acceptation du présent décret par le Grand Conseil.

Le promettant acquéreur est un citoyen suisse domicilié à Préverenges.

Discussions

Ce projet entre dans la vision d'un assainissement du parc immobilier de l'Etat de Vaud, en effet, l'Etat loue des surfaces pour près de 40'000'000 de francs, ceci afin de répondre à sa mission.

Il est normal, pour l'Etat, de se séparer des immeubles qui nécessitent un entretien lourd et qui ne correspondent pas à sa mission alors que les budgets d'entretien manquent de fonds.

Certains commissaires ont évoqué un risque de spéculation. A cette question légitime, la commission a reçu des explications qui ont convaincu la majorité de ses membres.

On peu en citer quelques-unes:

- Le bâtiment présente une typologie qui ne permettrait pas de faire une rénovation lourde financièrement rentable.
- Le souci de maintenir les appartements a été bien compris par le promettant acquéreur
- Le bail de la brasserie porte jusqu'en 2025, ce qui exclu, sauf indemnité importante, la reprise des surfaces concernées.
- La démarche qui consiste en une rénovation douce de l'immeuble voulue par le promettant acquéreur sera conditionnée par le rendement locatif actuel et lorsque les investissements importants et obligatoires sur l'enveloppe, la toiture, l'isolation, les façades et certaines techniques auront été entrepris, les disponibilités dégagées par le revenu locatif seront fortement diminuées ; seul subsistera le rendement des fonds propres.
- Le prix des loyers ne pourraient pas exploser en cas de revente. De surcroît, il existe une volonté communale de maintenir des loyers bon marché au cœur de la ville.
- Le bâtiment est recensé en note 3 donc, en principe, il ne peut être démoli pour laisser la place à de la construction haut de gamme.

Aux questions de quelques commissaires de savoir si des clauses spéciales figuraient dans la promesse de vente, comme par exemple :

- Obligation de maintenir des loyers bas.
- Obligation de préserver le caractère de l'immeuble.

Il est répondu que le promettant-acquéreur retenu, un particulier, a pour objectif de maintenir des locataires dans l'immeuble puisque cette acquisition représente sa "caisse de pension" et non

d'effectuer une opération spéculative. Il rénovera les appartements au fur et à mesure par rocade. En ce qui concerne la préservation de l'immeuble, le promettant-acquéreur s'est engagé à présenter un permis de rénovation intégrant des éléments de qualité architecturale. Les différents services de l'Etat consultés lors du dépôt de ce permis seront vigilants. De plus, demander plus de garanties pourrait entraver l'opération avec pour corollaire un effondrement du prix.

Aux questions de savoir pour quelles raisons la Ville de Lausanne ne s'est pas portée acquéreuse de ce bâtiment en même temps que le reste du cordon bâti de "l'ilôt Riponne-Tunnel", alors qu'elle pouvait très bien, au vu de sa politique de logement, l'intégrer dans son plan de quartier, il est ressorti des différents entretiens que l'Etat a pu avoir avec les services de la ville , que le frein était le montant trop important des travaux d'entretien et d'adaptation pour remise à niveau, alors que d'autres projets à moindre coût étaient réalisables sur des terrains nus. Il a été également abordé le fait qu'aucune coopérative d'habitation ne s'est intéressée à cet objet.

Procédure et confidentialité

La décision de vente doit être entérinée par le Grand Conseil selon les dispositions de la Constitution vaudoise. Le promettant acquéreur désire conserver l'anonymat ce qui est compréhensible. La commission a pu prendre connaissance de son identité, comme le Conseil d'Etat d'ailleurs.

Questions et souhaits sur l'aspect comptable

Se référant à la valeur résiduelle de 1,5 millions de l'immeuble au bilan, un commissaire se demande pourquoi un bâtiment vétuste n'est pas amorti plus rapidement. Il est répondu que seuls les bien-fonds figurant au patrimoine administratif sont amortis plus rapidement. Le Lausanne-Moudon fait partie du patrimoine financier de l'Etat.

Il est demandé également d'étudier la possibilité de verser la plus-value sur un autre compte que "Pertes et Profits" et de l'affecter, par exemple, à un "fonds de soutien" à la création de logements, si cela existe, dont la SVLM par exemple pourrait en bénéficier.

Réponse est donnée qu'il n'existe pas de fonds de soutien à la création de logements et que pour pouvoir réinvestir dans les surfaces nécessaires au fonctionnement de l'Administration cantonale il faut obligatoirement se désengager puisque c'est la volonté politique. Il est encore précisé que la SVLM est plutôt intéressée par des terrains non construits pour pouvoir y édifier des bâtiments neufs.

Divers échanges et considérations ayant trait à l'entretien des immeubles et au prix de location payés par l'Etat ne sont pas relatés dans le présent rapport. Par contre il serait souhaitable que le montant de 1'500'000 francs soit visible dans le budget dédié à l'achat de nouvelles surfaces.

Conclusions

La majorité de la commission, **par 7 voix contre 1 et 1 abstention,** recommande au Grand Conseil d'entrer en matière sur l' exposé des motifs et projet de décret autorisant le Conseil d'Etat à vendre, dans le cadre de l'assainissement du parc immobilier de l'Etat de Vaud, le bien-fonds portant le numéro de parcelle 10'253 du cadastre de la Commune de Lausanne, comprenant l'immeuble du "Lausanne-Moudon", pour un montant de 3'000'000 de francs.

De plus, **par 7 voix contre 1 et 1 abstention,** la commission recommande au Grand Conseil d'adopter les articles 1 et 2.

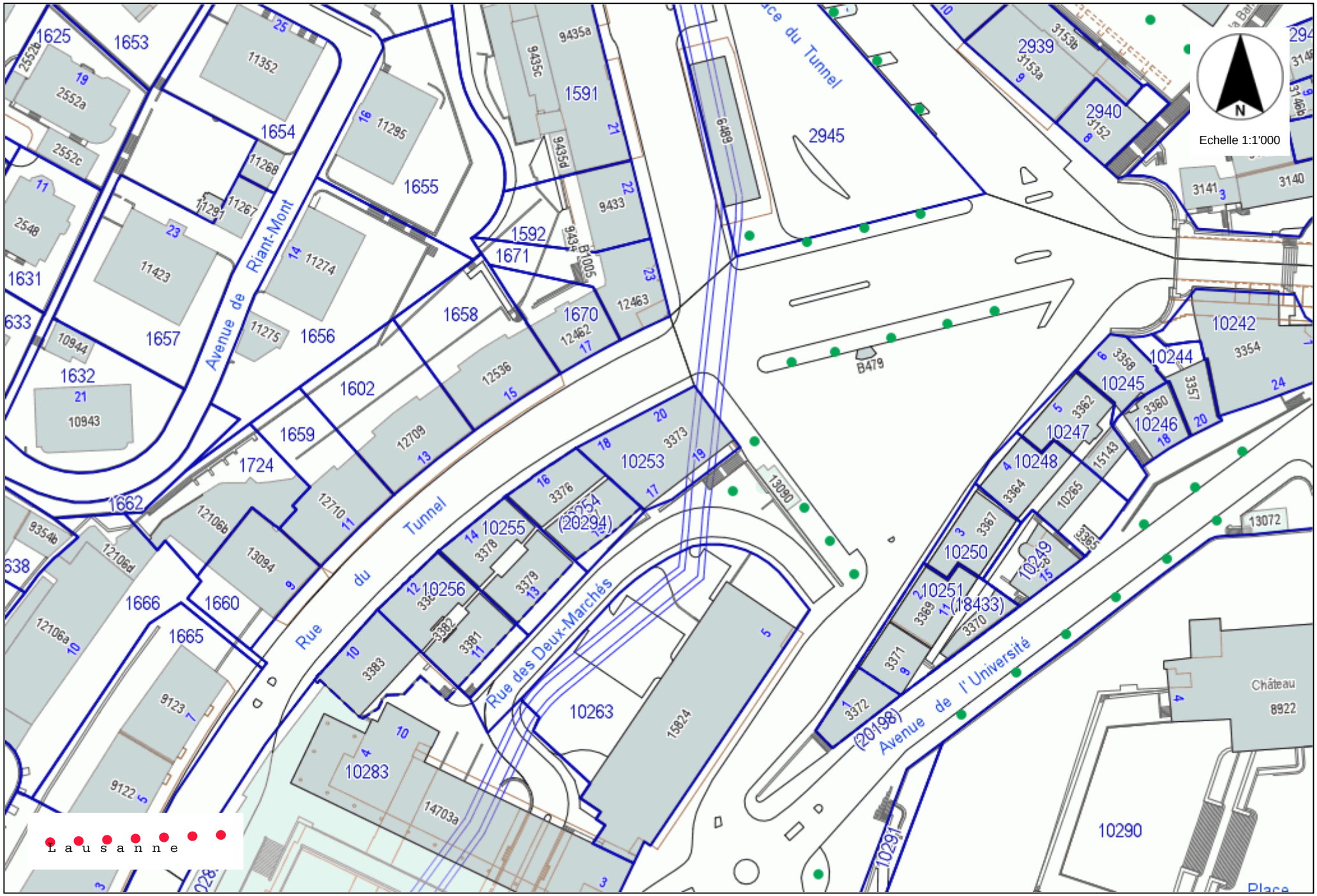
_____

Annexes : extrait du cadastre , police ECA , planche de photos.

_____

Tolochenaz, le 28 juin 2010. Le rapporteur :

(Signé) *Pierre-Alain Mercier*



© Ville de Lausanne, service de la coordination et du cadastre - Informations dépourvues de foi publique

POLICE D'ASSURANCE

CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS

BATIMENT

Etablissement Cantonal d'Assurance

DIVISION COMMERCIALE

Siège ECA
Avenue du Général-Guisan 56
1009 Pully
Tél: 021 / 721 21 21
Fax: 021 / 721 21 22

Etablissement cantonal
d'assurance
p.a. Case postale 300
Av. Général-Guisan 56
1009 Pully

PAYEUR :
Etat de Vaud
p.a. Service des gérances
Av. de l' Université 5
1014 Lausanne Adm cant

ASSURE :
Etat de Vaud
p.a. Service des gérances
Av. de l' Université 5
1014 Lausanne Adm cant

District : 7 Lausanne
Commune : 132 Lausanne
Bâtiment : 3373 s/p. 10253

Numéro assuré : 9.000.400.3
Numéro police : 1127
Effet le : 14/02/2001

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEE AVEC L'ECA

pour 2001, indice 108
Valeur indexée : Fr. 6.914.280
Prime annuelle : Fr. 6.222,90

Volume total : 11.614 m3

Situation : Rue du Tunnel 18 - 20 Lausanne
Affectation : Habitation, commerce et restaurant Lsne-Moudon
Dernière taxation : février 2001

Motifs :
Adaptation de valeur.

Conditions spéciales et/ou observations :
La police d'assurance ne comprend pas les garanties selon conventions particulières
Côté cour, Côté jardin, (voir conditions d'assurance annexées, édition 5.97)

Pully, le 27 février 2001

LES VOIES DE RECOURS SONT INDIQUEES AU VERSO

ETABLISSEMENTS CANTONAUX D'ASSURANCE

Place du Tunnel
Place du Tunnel

Buffet
LAUSANNE-MOUDON
NETTOYAGES
NETIMMO!
VAUD-VALAIS-GENEVE
021-701 41 65

Buffet
LAUSANNE-MOUDON