

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

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.-

1 PRÉSENTATION DU PROJET

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à vendre le bien-fonds n° 10'253 du cadastre de la Commune de Lausanne, issu de son patrimoine financier, situé à la rue du Tunnel 18-20, rue des Deux-Marchés 17-19, place du Tunnel à Lausanne. Cet immeuble comprend un restaurant, des commerces et des logements.

Ce bâtiment vétuste nécessite, à court terme, de très importants travaux de rénovation, notamment afin d'adapter les installations techniques aux normes actuelles et d'assurer un degré de sécurité suffisant pour les usagers. La taille et disposition des pièces des appartements ne sont pas appropriées pour une utilisation rationnelle de l'espace en bureaux administratifs (distribution intérieure et cage d'escalier centrale). Par contre, l'immeuble débouchant au coeur de la place du Tunnel convient particulièrement bien pour des activités commerciales et d'habitations. Ce bâtiment ne répond manifestement plus aux besoins des services de l'Etat.

A deux reprises, des appels d'offres publics de vente ont été publiés afin de trouver des acquéreurs et se sont soldés par des échecs, en raison d'offres nettement inférieures aux estimations de la Commission cantonale immobilière. Seule une vente promotionnelle ultérieure a permis de dénicher un acquéreur solvable, disposé à conserver le caractère du bâtiment.

1.1 Historique et contexte foncier

La parcelle n° 10'253 du cadastre de la Commune de Lausanne a été acquise par l'Etat de Vaud le 31 mars 1969 dans le cadre de la légalisation du plan d'extension cantonal "Riponne-Tunnel" (PAC n° 238) adopté par le Conseil d'Etat le 3 décembre 1971 en vue de permettre la construction d'un centre administratif regroupant plusieurs services de l'Etat de Vaud. Les premières étapes ont consisté à la réalisation des bâtiments abritant l'administration cantonale à la place de la Riponne, puis de la rue de l'Université. Un projet d'extension des bureaux administratifs était prévu afin de terminer cet îlot Riponne-Tunnel, mais il a échoué en 1991 devant le Conseil communal lausannois qui, dans sa majorité, a souhaité que les immeubles subsistants restent affectés à l'habitation et au petit commerce.

En janvier 2003, la Commune de Lausanne est devenue la seule propriétaire du cordon bâti entre la rue du Tunnel et la rue des Deux-Marchés, à la seule exception de son extrémité soit l'immeuble du

"Lausanne-Moudon" donnant sur la place du Tunnel. Intéressée dans une première étape à acquérir ce dernier pour compléter son projet de rénovation, la Commune a finalement renoncé à cette transaction en fonction notamment du montant élevé de l'investissement à opérer sur cet objet.

Le bien-fonds no 10'253, propriété de l'Etat de Vaud, représente une surface de 450m² au registre foncier. Il est situé à l'angle formé par la place du Tunnel, la rue du Tunnel au Nord-Ouest et la rue des Deux-Marchés au Sud-Est et comprend le bâtiment ECA n° 3'373, datant du début du siècle, qui couvre une superficie de 433 m². Cet immeuble emblématique pour les Lausannois, avec une note "3" à l'inventaire architectural, abrite le café-restaurant du "Lausanne-Moudon", autrefois buffet de gare de la ligne de tram desservant ces destinations. Il comprend également trois commerces au rez-de-chaussée et 22 appartements dans les étages supérieurs.

2 MODE DE CONDUITE

2.1 Procédure et conditions de vente

La Loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFin ; RSV 610.11) prévoit, à son article 10, lit 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 procédure de vente d'immeubles de l'Etat est régie par les directives du Conseil d'Etat (DRUIDE). La directive 9.3.1 stipule que les immeubles concernés devront faire l'objet d'une estimation et seront mis en vente par voie d'appel d'offres public. Préalablement, les Communes territoriales seront approchées et pourront bénéficier d'une vente directe pour autant qu'elles invoquent une affectation à caractère d'intérêt public évident et qu'elles s'alignent sur le prix de l'estimation.

Une première estimation du bien-fonds, effectuée par la Commission cantonale immobilière le 8 novembre 1999, a abouti sur une valeur de CHF 4'350'000.-. Les dispositions du bail à loyer du "Lausanne-Moudon" intègrent l'investissement important du tenancier dans la rénovation et la mise aux normes de l'établissement, mais prêteritent considérablement tout projet de transformation totale en vue d'une modification d'affectation. Cet élément influe négativement sur la valeur vénale estimée.

La Commune de Lausanne a été approchée et n'a pas démontré d'intérêt à l'acquisition de cet immeuble.

Le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) a mis en vente la parcelle 10'253 par appel d'offres public du 06 février au 23 mars 2001, qui a débouché sur les offres suivantes :

Type d'acquéreurs	Montant
Holding-Consultant	CHF 2'400'000.-
Exploitant de restaurant	CHF 1'400'000.-
Architecte de Lausanne	CHF 1'350'000.-

Le faible nombre d'acheteurs et le faible montant de leur offre ont conduit le SIPAL à entreprendre une campagne de prospection directe auprès d'une quarantaine de sociétés d'investissement. Aucune de celles-ci ne s'est montrée vraiment intéressée. La situation conjoncturelle n'était pas encore favorable et le marché immobilier commençait seulement à se redresser.

Le bâtiment a subi un entretien minimum compte tenu que des frais plus importants ne pouvaient se justifier en l'absence d'une destination connue des locaux de cet immeuble.

En cas de démolition, le plan général d'affectation actuel ne permettrait pas la reconstruction d'un bâtiment sur la parcelle. Le coût de rénovation, basé sur la méthode EPIQR (diagnostic de l'état physique et fonctionnel du bâtiment) développée par l'EPFL, s'élèverait à environ CHF 4'800'000.- (étude 2002).

En 2006, un acquéreur s'est présenté pour la réalisation d'un hôtel en conservant l'enveloppe actuelle

du bâtiment. Les négociations n'ont pas abouti en fonction du coût trop élevé de la rupture du contrat de bail du restaurant "Lausanne-Moudon" dont la première échéance intervient en 2025.

Depuis 1999, la dégradation du bâtiment s'accélère en raison d'une maintenance minimum. Lors de sa séance du 29 février 2008, la Commission cantonale immobilière a procédé à l'actualisation de sa précédente estimation et a retenu une fourchette de valeurs comprises entre CHF 2'200'000.- et CHF 2'440'000.-, en soulignant la nécessité d'effectuer des travaux urgents afin de conserver l'immeuble.

Le SIPAL a lancé un nouvel appel d'offres public du 15 avril au 23 mai 2008 qui a abouti au dépôt des offres suivantes, auprès de Me I. Coveris, notaire à Lausanne :

Type d'acquéreurs	Montant
Soc. Investissement d'Echandens	CHF 4'500'000.-
Architecte à Lausanne	CHF 3'500'000.-
Architecte à Pully	CHF 3'130'000.-
Architecte à Lausanne	CHF 2'500'000.-
Privé à Bettens	CHF 2'300'000.-
Soc. Investissement de Lausanne	CHF 2'250'000.-
Privé à Lausanne	CHF 2'100'000.-
Privé à Lausanne	CHF 1'800'000.-
Architecte à Lausanne	CHF 1'600'000.-

La volonté d'obtenir un maintien correct du caractère de cet immeuble s'est accrue au fil de ces dernières années. L'Etat souhaite s'assurer que le repreneur du bien-fonds puisse disposer de ressources et d'expériences suffisantes pour opérer une rénovation respectueuse de l'immeuble qui est un des hauts lieux de l'histoire lausannoise.

Le meilleur enchérisseur s'étant retiré et le deuxième ne correspondant pas aux critères requis pour assurer une bonne conservation du bâtiment, le Département des infrastructures a opté pour l'attribution de cette vente au troisième offrant, qui a finalement retiré son offre suite à plusieurs inspections détaillées ultérieures du bâtiment. Ces examens ont fait ressortir de nombreux défauts dus à l'âge de l'édifice, notamment en matière d'infiltrations d'eau, défauts d'ailleurs connus du SIPAL et de tout investisseur expérimenté sur des interventions d'immeubles très anciens de ce type.

Le SIPAL a procédé ultérieurement à une campagne de vente promotionnelle ciblée qui a abouti sur une transaction à hauteur de CHF 3'000'000.-. L'acquéreur de nationalité suisse est domicilié à Préverenges.

Une promesse de vente, réservée de l'adoption du décret par le Grand Conseil, a déjà été signée sur la base d'une procuration délivrée par le Conseil d'Etat le 25 novembre 2009.

2.2 Aspects comptables

L'appel d'offres public de février-mars 2001 a généré des frais (copies de plans, impression des dossiers de ventes, annonces, honoraires du notaire récipiendaire des offres) pour un montant global de CHF 1'856,75 qui a été avancé par le compte bilan 6441.1024 "Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve"(FAIR) selon décret du 12 septembre 1994 qui devra faire l'objet d'un remboursement lors de la vente de l'immeuble.

Le produit de la vente sera porté à hauteur de CHF 1'503'600.- en remboursement du compte bilan n° 7041.11432.0101 "Bâtiments et constructions", le montant de CHF 1'856,75 en remboursement du compte bilan n° 6441.1024 "FAIR", et le solde, soit CHF 1'494'543.25 sera porté au crédit du compte "Pertes et Profits" de l'Etat de Vaud.

3 CONSEQUENCES

3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

3.2 Amortissement annuel

Néant.

3.3 Charges d'intérêt

Néant.

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Le montant des locations ne sera plus perçu par l'Etat, soit un revenu locatif brut de CHF 280'000.-/an dès le transfert de propriété.

Le coût d'exploitation moyen imputable à l'immeuble de CHF 97'500.-/an, de même que les frais d'entretien de CHF 14'000.-/an environ, ne seront plus à la charge du SIPAL.

Cette économie de charges profitera à d'autres bâtiments de l'Etat qui nécessitent un meilleur entretien afin de ne pas atteindre leur statut d'obsolescence.

Le coût de rénovation s'élevant à environ CHF 4'800'000.- (étude de l'année 2002 non indexée) ne sera pas à la charge du SIPAL.

Les frais d'actes seront supportés par l'acquéreur.

3.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

Néant.

3.8 Programme de législature (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

3.9 Loi sur les subventions (application, conformité)

Néant.

3.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD

Néant.

3.11 Plan directeur cantonal (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

3.12 RPT (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Néant.

3.13 Simplifications administratives

La gestion d'immeubles vétustes destinés à des activités commerciales ou d'habitation ne ressort pas des tâches essentielles de l'Etat. Les opérations administratives y relatives sont importantes et seront supprimées par la vente de l'immeuble.

3.14 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Néant.

4 CONCLUSION

Vu de 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, 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.-.

du 14 avril 2010

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 le bien-fonds n° 10'253 du cadastre de la Commune de Lausanne, sis "rue du Tunnel 18-20, rue des Deux-Marchés 17-19, place du Tunnel", propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface de 450 m2, comportant le bâtiment ECA n° 3'373, pour le prix de vente de CHF 3'000'000.-.

Art. 2

¹ Le produit de la vente sera porté à hauteur de CHF 1'503'600.- en remboursement du compte bilan "Bâtiments et constructions" et le solde, dont à déduire les frais inhérents à la vente du bien-fonds, sera porté au crédit du compte "Pertes et Profits" de l'Etat de Vaud.

Art. 3

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, lit a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, sa date d'entrée en vigueur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 14 avril 2010.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean