

## EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

**autorisant le Conseil d'Etat à vendre le bien-fonds n° 1'431 du cadastre de la Commune de Lausanne, dénommé "Bibliothèque des Pasteurs", propriété de l'Etat de Vaud, pour un montant de CHF 3'000'000.-**

### 1 PRESENTATION DU PROJET

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à vendre le bien-fonds n° 1'431 du cadastre de la Commune de Lausanne, d'une surface totale de 1'616 m<sup>2</sup>, propriété de l'Etat de Vaud rattaché à son patrimoine administratif. Cette parcelle est située au chemin des Cèdres 7, dans le tissu urbain du centre ville de Lausanne, à l'angle de la rue Saint-Roch, au Sud, et du chemin des Cèdres, à l'Est. Le quartier se situe en retrait des avenues commerçantes et est composé en grande majorité de logements et de bureaux.

Le bâtiment qui occupe le bien-fonds est vétuste et nécessite une rénovation lourde. Sa structure intérieure n'est pas appropriée pour une utilisation rationnelle de l'espace en bureaux administratifs. Ce bâtiment ne convient pas aux besoins de l'Etat dans sa configuration actuelle. Différents projets, visant à réaffecter ce bâtiment en fonction des besoins propres de l'Etat, ont été entrepris au cours du temps, mais aucun de ces projets n'a abouti. Aujourd'hui, cette bâtisse est occupée par trois entités : La Bibliothèque Cantonale Universitaire, l'Eglise Evangélique Réformée du canton de Vaud et le Groupe d'étude des lettres de Ramuz, ce dernier bénéficiant d'une mise à disposition gratuite.

#### 1.1 Historique et contexte foncier

Le bâtiment des Cèdres a été inauguré en 1864 pour accueillir la Faculté de théologie et sa bibliothèque.

C'est en 1967, suite à la fusion de l'Eglise libre et de l'Eglise nationale formant l'Eglise Evangélique Réformée du canton de Vaud (EERV) que l'Etat acquiert le bâtiment, anciennement propriété de l'Eglise libre. Sans considération d'une valeur vénale, cette vente a été effectuée pour un montant de CHF 1'616'000.-, somme correspondant à la dette de l'Eglise libre à l'égard de la caisse de pensions de l'Etat de Vaud à la suite du rattachement des pasteurs à dite caisse. Dans cette opération immobilière, l'objectif de l'église était simplement d'assurer les retraites des pasteurs et des professeurs.

C'est aussi dans ce même contexte et à la même époque que la bibliothèque a fait l'objet d'une donation à l'Etat de Vaud, avec une gestion ultérieure par la Bibliothèque Cantonale Universitaire (BCU). Elle englobe quelques 150'000 volumes et représente un patrimoine documentaire et bibliophile de première importance. L'acte notarié du transfert immobilier précisait d'ailleurs que l'Etat était contraint de conserver les ouvrages au chemin des Cèdres tant que le nouveau bâtiment envisagé à l'époque sur le site de Dorigny n'était pas construit.

La maison des Cèdres représente une page glorieuse de l'histoire vaudoise du XIX<sup>ème</sup> siècle. L'édifice est inscrit avec la note 3 au recensement architectural du canton, édifice d'intérêt historique toutefois relatif. Il a cependant un caractère emblématique particulier pour l'EERV qui souhaite vivement un maintien de son patrimoine.

Depuis l'acquisition du bâtiment par l'Etat, des travaux de maintenance ont été réalisés afin de limiter la dégradation de l'édifice. Différents projets de rénovation plus importants au cours du temps ont été étudiés dans la perspective de changer l'affectation des locaux. Un projet d'observatoire suisse des religions a fait l'objet d'études entre 1999 et 2001 qui préconisaient une restauration complète de l'enveloppe et de l'édifice, avec agrandissements en sous-sol, pour un coût évalué à plus de dix millions de francs. Toutefois, aucun de ces projets n'a abouti.

Le dernier projet d'intervention sur ce bâtiment date de 2008 ; il était alors prévu d'effectuer des transformations afin d'y loger deux entités du DFIRE, le Registre foncier de Lausanne et le Groupe Impact. Le projet prévoyait alors de densifier l'occupation du bâtiment sur trois étages, en réaffectant les combles en surfaces de bureaux. Le coût total des travaux avait été estimé à CHF 2'840'000.-.

Un exposé des motifs et projet de décret relatif à une demande de crédit-cadre de CHF 10'000'000.- pour financer des besoins en locaux et valoriser des bâtiments propriété de l'Etat a été présenté au Grand Conseil en mars 2009. Le bâtiment des Cèdres 7 était inclus dans cette opération. Le 11 mars 2009, le Conseil synodal a adressé un courrier aux membres de la commission parlementaire en spécifiant son opposition à la réaffectation du bâtiment pour les besoins de l'Etat et revendiquant le maintien de la bibliothèque sur ce site tant qu'une solution satisfaisante pour l'EERV n'avait pas été trouvée. Le Grand Conseil a finalement amendé l'EMPD en retirant l'objet des Cèdres tout en préconisant, lors du 2<sup>ème</sup> débat, un échange d'immeubles entre l'Etat de Vaud et la Fondation des Terreaux qui est sous l'égide de l'EERV. Le décret modifié à l'unanimité moins 2 abstentions pour un montant de CHF 7'160'000.- a été adopté le 31 mars 2009.

Le bâtiment proposé à la rue des Terreaux, de par sa typologie de locaux et le statut foncier en lot de propriété par étage, ne convenait finalement pas à l'Etat. De ce fait, une vente directe du bâtiment des Cèdres à la Fondation des Terreaux a été négociée.

## **1.2 Usage et enjeu patrimonial**

Le bâtiment se compose d'une surface de plancher totale de 1'301 m<sup>2</sup> pour une surface locative de 1'009 m<sup>2</sup> se répartissant sur quatre niveaux. Le sous-sol semi enterré abrite les locaux de services, chaufferie, citerne, etc. Le rez-de-chaussée accueille une salle de lecture, une bibliothèque, divers bureaux ainsi que le bloc cuisine et sanitaire. Le premier étage comprend un auditoire ainsi que deux bibliothèques. Les combles sont entièrement occupés par les ouvrages de la bibliothèque. Le volume ECA de l'édifice est de 4'486 m<sup>3</sup>.

La relocalisation des volumes constituant cette bibliothèque, appartenant intégralement à la BCU, est confirmée dans un abri (ancien fort de l'armée) sur le site d'Yvorne. Afin de satisfaire aux exigences de la donatrice, l'Etat pérennise l'accessibilité de ces ouvrages par le biais de la BCU (choix par catalogue informatique et réseau gratuit de distribution aux lecteurs des sites vaudois), tout en assurant une conservation optimale des ouvrages (hygrométrie constante) et de sécurité (vol et incendie). Si cette vente déroge à l'article de donation quant au choix du site de la bibliothèque, il n'en demeure pas moins que le but poursuivi de maintenir un site adéquat de stockage et de distribution des livres reste maintenu.

Ainsi, les locaux des Cèdres seront libérés de toute occupation en fin juin 2011.

L'EERV souhaite vivement conserver ce bâtiment symbolique au sein de son patrimoine. Ce bâtiment est emblématique de son histoire, depuis son inauguration en 1864 en tant que faculté de théologie

jusqu'à nos jours.

L'EERV n'a pas une politique d'achat immobilier en raison notamment de ses limitations de financement. A ce titre, elle préfère acheter par le biais de la Fondation des Terreaux, institution de droit privé ne poursuivant pas de buts lucratifs. La Fondation des Terreaux n'est pas inscrite au Registre du commerce. Elle n'est pas soumise à l'autorité de surveillance étatique, car elle dépend directement de l'EERV.

Cette Fondation dispose d'un plan de financement pour réaliser cette opération d'achat et entreprendre une rénovation de cet immeuble, ce qui permettra à l'EERV d'occuper les locaux pour les besoins du Conseil synodal.

Ce nouveau statut de propriété permettra une existence pérenne du bâtiment sur ce site pour l'EERV.

## **2 MODE DE CONDUITE DU PROJET**

### **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, lettre 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.

Cette vente n'a pas fait l'objet d'un appel d'offres public pour les raisons évoquées précédemment ainsi que du fait des buts non lucratifs de l'acquéreur, de l'historique du site et de l'usage futur de ce bâtiment pour l'EERV.

La Commission cantonale immobilière (CCI) a estimé une première fois le bien-fonds en novembre 2005 dans la perspective d'une transformation importante des locaux et agrandissement pour les besoins de l'Etat. Cette solution technique ayant été abandonnée, la CCI a établi une nouvelle estimation sur les bases actuelles de développement du PGA de la Ville de Lausanne. En 2011, la Commission a retenu une valeur vénale comprise entre CHF 2'700'000.- et CHF 3'300'000.-.

Un accord est intervenu entre la Fondation des Terreaux et le Département des infrastructures pour la cession de la parcelle n° 1'431 du cadastre de la Commune de Lausanne pour le montant de CHF 3'000'000.-.

Pour garantir le but poursuivi de cette vente, soit un usage de conservation patrimoniale, un droit de réméré sera inscrit au Registre foncier de manière à ce que toute transaction ultérieure soit portée à la connaissance de l'Etat, qui disposera alors d'une faculté d'intervention.

### **2.2 Aspect comptable**

La parcelle n° 1'431 est inscrite au compte hors bilan de l'Etat n° 250.005 "Affaires universitaires". Conformément à l'article 42 de la loi sur les finances, le produit net de la vente sera porté au crédit du compte "Pertes et Profits" de l'Etat de Vaud, après déduction des frais annexes directement liés à cette transaction.

Le Conseil d'Etat a validé une stratégie immobilière présentée par le Département des infrastructures, en particulier par son Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL). Il est précisé dans la publication ad hoc de janvier 2011 que l'Etat de Vaud privilégie la propriété pour ses propres besoins et adopte une gestion flexible du patrimoine. Dans le cadre de la présente opération des Cèdres, un échange foncier avait fait l'objet d'un scénario qui a été abandonné en dernière analyse, notamment en fonction d'un statut de propriété par étage qui ne convenait pas à l'Etat de Vaud. A défaut d'échange possible, le produit de la vente de cet immeuble "surnuméraire" devrait clairement être attribué à l'acquisition d'un autre d'immeuble. Or les dispositions légales en matière de gestion financière ne permettent pas une attribution anticipée d'une recette. Mais sur le principe, le montant de cet objet de

CHF 3 millions, encaissé sur le compte "Pertes et Profits", sera bien utilisé à terme pour l'achat d'un nouveau bâtiment dans la région lausannoise, ceci en fonction des opportunités du marché et naturellement par le biais d'un nouvel exposé des motifs et projet de décret.

### **3 CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET**

#### **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 coût d'exploitation moyen imputable à l'immeuble de CHF 30'000.-/an, de même que les frais d'entretien de CHF 11'000.-/an environ, ne seront plus à la charge du SIPAL.

Le coût de rénovation (minimum estimé en 2008 à environ CHF 2'800'000.-) ne sera pas à la charge du SIPAL.

Ces économies de charges profiteront à d'autres bâtiments de l'Etat qui nécessitent un meilleur entretien afin de ne pas atteindre leur statut d'obsolescence.

Les frais d'acte seront à la charge de 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

Néant.

### 3.14 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

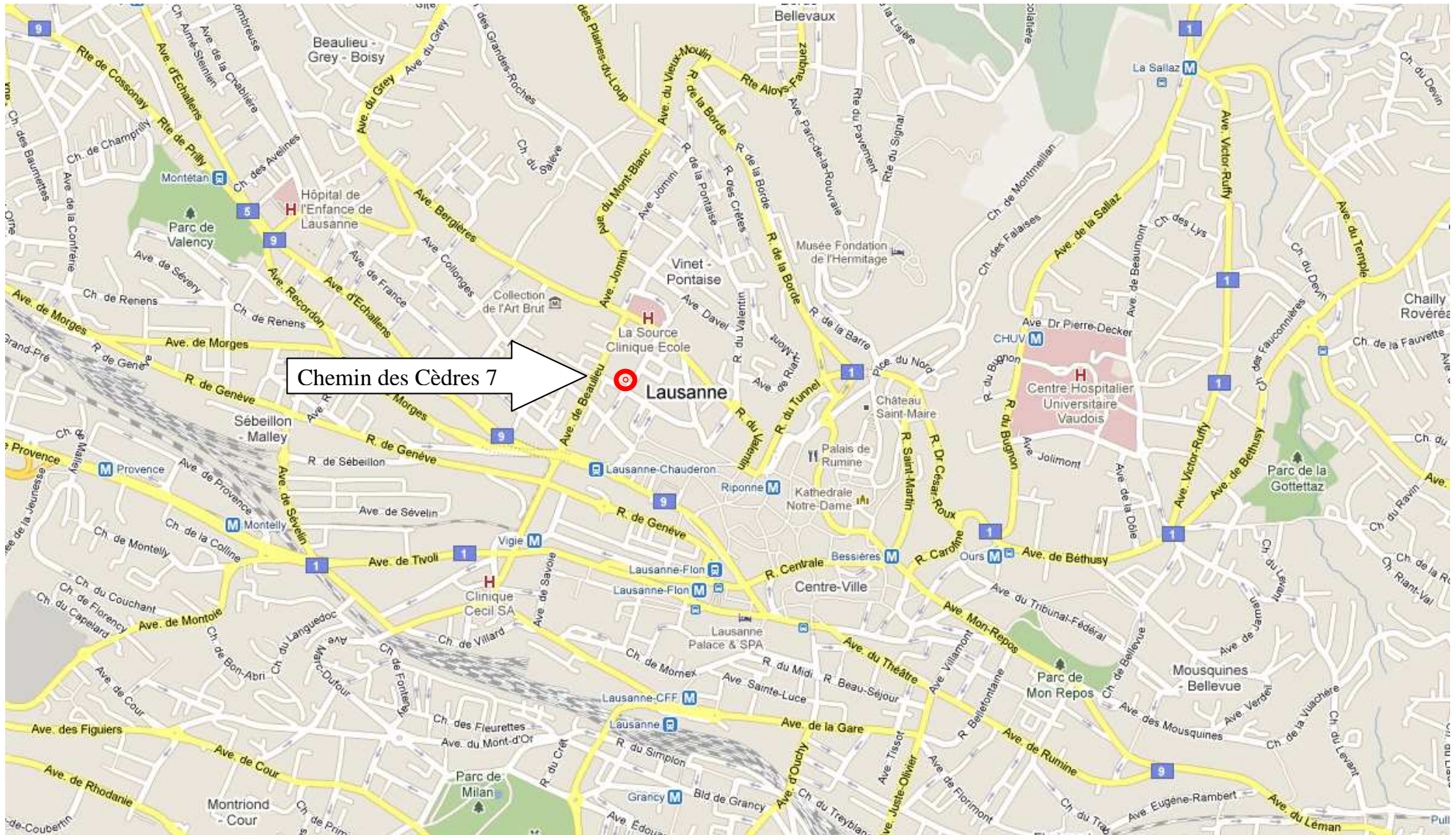
					En milliers de francs
<b>Intitulé</b>	<b>Année 2011</b>	<b>Année 2012</b>	<b>Année 2013</b>	<b>Année 2014</b>	<b>Total</b>
Personnel supplémentaire (ETP)	0	0	0	0	0
Frais d'exploitation	0	0	0	0	0
Charge d'intérêt	0	0	0	0	0
Amortissement	0	0	0	0	0
Prise en charge du service de la dette	0	0	0	0	0
Autres charges supplémentaires	0	0	0	0	0
<b>Total augmentation des charges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Diminution de charges	-20.5	-41	-41	-41	-143.5
Revenus supplémentaires	0	0	0	0	0
<b>Total net</b>	<b>-20.5</b>	<b>-41</b>	<b>-41</b>	<b>-41</b>	<b>-143.5</b>

## 4 CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret ci-après:

# LAUSANNE – PARCELLE N° 1'431

## Bibliothèque des Pasteurs



# PROJET DE DÉCRET

**autorisant le Conseil d'Etat à vendre le bien-fonds n° 1'431 du cadastre de la Commune de Lausanne, dénommé "Bibliothèque des Pasteurs", propriété de l'Etat de Vaud, pour un montant de CHF 3'000'000.-**

du 15 juin 2011

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat

*décète*

## **Art. 1**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à vendre, à la Fondation des Terreaux dépendant directement de l'EERV, le bien-fonds n° 1'431 du cadastre de la Commune de Lausanne, dénommé "Bibliothèque des Pasteurs", sis au Chemin des Cèdres 7, propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface totale de 1'616 m<sup>2</sup>, comportant le bâtiment ECA n° 4'973, pour le prix de vente de CHF 3'000'000.-.

## **Art. 2**

<sup>1</sup> Le produit net de la vente sera porté au crédit du compte "Pertes et Profits" de l'Etat de Vaud, après déduction des frais annexes directement liés à cette transaction.

## **Art. 3**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre 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 15 juin 2011.

Le président :

*P. Broulis*

Le chancelier :

*V. Grandjean*