

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

Exposé des motifs et projet de décret autorisant le Conseil d'Etat à vendre à la Caisse de pension de l'Etat de Vaud (CPEV), dans le cadre du projet « Vortex », la parcelle 285 du cadastre de la Commune de Chavannes-près-Renens, d'une surface de 30'447 m², pour un montant de CHF 20'000'000

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le jeudi 11 mai 2017 à la Salle du Bicentenaire, place du Château 6 à Lausanne. Présidée par M. le député Ph. Randin, également rapporteur, elle était composée de Mmes les députées G. Schaller, et A. Baehler Bech ainsi que de MM. les députés G. Mojon, S. Bendahan, S. Montangero, G.-P. Bolay, P.-A. Pernoud, M. Donzé, Ph. Clivaz, S. Rezso et A. Berthoud. MM. les députés N. Glauser et Y. Ferrari J.-M. Sordet étaient excusés.

Ont participé à cette séance, Monsieur le Conseiller d'Etat P. Broulis (chef du DFIRE), M. E. Birchmeier (chef du SAGEFI), S. Chappuis (SAGEFI). Les membres de la commission remercient Monsieur F. Mascello de la tenue des notes de séance et de la rédaction du projet de rapport.

2. PRESENTATION DE L'EMPD – POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseiller d'Etat indique que ce décret doit contracter le premier acte du transfert de la propriété du terrain sur lequel la Caisse de pension de l'Etat de Vaud (CPEV) va construire le bâtiment, « Vortex ». Ce dernier sera d'abord utilisé pour les Jeux olympiques de la jeunesse (JOJ) en janvier 2020 puis, directement après, mis en location par la Fondation Maisons pour Etudiants à Lausanne (FMEL) et l'Université de Lausanne (UNIL), conformément à un contrat général. La CPEV a négocié avec l'Etat pour obtenir un certain taux de rentabilité.

Ce dossier, avec de nombreux intervenants, a été assez complexe à mener et a déjà connu plusieurs étapes, telles qu'un crédit d'étude de 8 mios de francs (RC – 167) en 2014 ainsi qu'un crédit d'investissement pour la construction d'une passerelle piétonne et routière également de 8 mios de francs en 2016 (RC – 301), actuellement en construction. Le montant de 20 mios de francs demandés par le présent décret permettra de participer à la recapitalisation de la CPEV et viendra en déduction du CHF 1,44 mrd de francs actuellement dû par l'Etat. Cette vente répond à l'engagement pris par l'Etat qui doit proposer à la CPEV des projets avec un taux de rentabilité, si possible, intéressant : avec un rendement de 3,6% et au vu de la situation actuelle, ce projet répond parfaitement à cette attente. Le Département de la formation et de la jeunesse (DFJC) et la FMEL sont satisfaits de cette solution qui permettra de proposer des solutions de logements pour étudiant à des prix relativement bas. Cet accord a été conclu pour 25 ans et est renouvelable.

Le temps presse : le chantier doit être terminé pour septembre 2019 et, dès octobre 2017, 1'000 ouvriers œuvreront sur ce chantier pendant deux ans. Le projet est emblématique et est déjà cité dans certains ouvrages d'architecture avant même la fin de sa construction. Le Conseiller d'Etat compte sur le soutien de la commission.

3. DISCUSSION GENERALE

Le Conseiller d'Etat répond à diverses questions posées par les commissaires.

Une députée demande qui fixera le montant des loyers. Le Conseiller d'Etat rappelle la complexité du projet qui a concerné un nombre élevé de partenaires qu'il a fallu fédérer individuellement. Diverses options en matière de location des étages ont été étudiées, mais la solution finale est cohérente et a réussi à tenir compte des intérêts de chacun avec un taux de rentabilité intéressant. La FMEL sera seule compétente pour fixer le montant des loyers des appartements. En fonction de leur positionnement dans le bâtiment (ceux au sud seront logiquement mieux exposés que ceux à l'intérieur de la structure), certains loyers pourraient connaître une légère majoration.

Une députée demande un point de situation sur le litige découlant des jardins familiaux. Le Conseiller d'Etat mentionne le fait que la Municipalité de Chavannes-près-Renens (ci-après : la Municipalité) souhaitait au départ transférer ces jardins familiaux, d'une certaine superficie, sur une autre propriété et les transformer en jardins urbains, avec une surface réduite. S'en est très rapidement suivi le dépôt d'une pétition avec près de 1'000 signatures. Le Conseiller d'Etat a mené une négociation avec les différentes parties concernées et une solution a été trouvée : le maintien du concept de jardins familiaux a été validé, mais dans un autre endroit et avec une légère perte de surface. L'Etat a proposé de participer aux frais de déménagement afin de gagner du temps, dans un dossier où chaque semaine compte. La Municipalité n'a pas pour autant abandonné son projet de jardins urbains, mais le développera ailleurs sur son territoire communal.

Un député peine à comprendre comment il est possible d'accueillir plus de 1'300 sportifs alors que les futurs locataires seront aux environs de 1'000. Le Conseiller d'Etat explique que, dans le cadre de l'examen du cahier des charges des JOJ, un cycle de départs et d'arrivés de certaines catégories de sportifs, durant la quinzaine, a été décidé, en fonction des disciplines. Ainsi, deux blocs vont ainsi pouvoir s'insérer durant la période, avec un potentiel total d'environ 2'500 personnes. Cet assouplissement permettra en outre aux fédérations d'envoyer plus de participants, toujours selon les disciplines. Par ailleurs, le cahier des charges exige que les athlètes soient au moins deux par chambres, dans un but de cohabitation. De plus, ils doivent également suivre un programme qui comprend diverses sessions de formation traitant d'activités culturelles, de lutte contre le dopage et de préparation à leur reconversion post-sportive. En effet, sur l'ensemble des participants, seuls 15 à 20% réussiront à participer aux vrais Jeux olympiques, les 80% autres vont quitter le monde du sport. Après les JOJ, continue le Conseiller d'Etat, la FMEL prendra possession des lieux, en rachetant, notamment, les lits, et en organisant les appartements de manière standard pour étudiants. Par souci de pragmatisme, la FMEL a souhaité intégrer dans ses projections d'occupation des lieux un taux de vacances de 5%. En effet, d'autres habitations comparables, situées à Tolochenaz, sont actuellement vides. Malgré cette prudence, il semble que l'excellent positionnement géographique du bâtiment, (grande proximité avec les campus universitaires et accès aux transports publics) devrait toutefois lui garantir une occupation assez rapide.

Un député demande si d'autres solutions pour rester propriétaire du terrain, telles que le droit de superficie, ont été analysées. Le Conseiller d'Etat rappelle encore une fois la dette de 1,44 mrd de francs que l'Etat doit à la CPEV et l'engagement à fournir à cette dernière des dossiers intéressants. Avant les JOJ, des projets immobiliers sont en cours à Lutry ainsi qu'à Crissier. Après analyse, cette option du droit de superficie n'a pas été retenue, notamment en raison d'une surcharge obligatoire des loyers et des amortissements sur 25 ans à enregistrer. A noter que le taux d'usure de ce genre de location est supérieur à un bâtiment normal et que, dans ce contexte, les investissements pour l'entretien se monteront à environ 1,5 mio de francs. Y ajouter les coûts liés à un droit de superficie ferait monter les loyers à environ 1'000 fr., ce qui serait contreproductif ; le but étant d'avoir des loyers entre 600 et 800 fr. Il faut par ailleurs être conscient du fait que, sans les JOJ, de tels appartements pour étudiants n'auraient pas vu le jour si rapidement. Sur ce même thème, un autre député fait remarquer que, dans l'Est lausannois, de nombreux appartements pour étudiants sont construits, avec des loyers qui avoisinent justement ce montant de 1'000 fr. Le chef du SAGEFI complète encore en rappelant que des logements pour étudiants à l'EPFL sont également proposés avec un tel loyer, mais

beaucoup restent vides, car trop onéreux. L'augmentation de l'offre devrait permettre une baisse des prix bienvenue.

Un député s'étonne de l'absence de droits de mutation versés à la Commune de Chavannes-près-Renens et prend note que ni la CPEV ni Retraites Populaires n'en sont exonérées.

Un député estime que le prix de vente a été calculé en partant du rendement attendu et, sans pour autant le critiquer, y voit une vente de faveur. Le Conseiller d'Etat précise que le projet a été revu à la baisse pour des questions de rentabilité, avec notamment des coupes au niveau des matériaux utilisés et volumes prévus. Le nombre de logements est en effet passé de 1'080 à 818, ce qui a eu un impact sur le prix de vente qui devait se situer entre 15 et 30 millions de francs. Lors de la négociation qui a permis d'arriver à ce montant de 20 millions de francs, les demandes de tous les acteurs du projet (DFJC, FMEL, CPEV, etc.) ont été entendues et analysées, avec notamment le rachat des plans à l'architecte et les coûts de gestion des Retraites Populaires (RP) qui se montent finalement à 3,5 millions de francs. Au final, l'ensemble des partenaires se dit satisfait de la solution trouvée. Le Conseiller d'Etat insiste toutefois sur le fait que ce projet comporte un agenda à la limite de la cohérence et est disproportionné, avec une dépense de 110 millions de francs d'ici à septembre 2019. Sans parler de la surchauffe immobilière qui peut générer d'autres problèmes sur d'autres chantiers actuellement en cours. Un contrat avec une entreprise générale a été signé, mais le Conseil d'Etat reste d'une vigilance extrême dans le suivi de ce dossier qui est très tendu.

Un député s'interroge sur la stratégie du Conseil d'Etat visant à l'acquisition de nouveaux terrains. Le Conseiller d'Etat rappelle que chaque opportunité est examinée par le SIPaL et que, en cas de positionnement stratégique, l'Etat s'y intéresse et analyse l'opportunité d'un achat. Dans ce contexte, une lettre de mission a été fournie au chef du SIPaL pour l'achat de terrains pour l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM). Globalement, la politique de l'Etat propriétaire, plutôt que locataire, reste pleinement d'actualité. Un autre outil également à disposition du gouvernement est le Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR).

Un député prend bonne note de la satisfaction générale qui règne parmi les partenaires du projet, mais s'interroge quant à la concurrence immobilière externe qui pourrait être tentée de faire capoter le projet, afin de maintenir des prix plus élevés. Le Conseiller d'Etat estime que l'ensemble des acteurs de la branche n'a pas de mauvaises intentions, car le projet est emblématique d'un point de vue architectural et possède un réel intérêt du point de vue du vivre ensemble et d'une vision communautaire.

Le président demande si des problèmes au niveau de la procédure administrative sont à craindre. Le Conseiller d'Etat est plutôt confiant et indique que, dans le cadre de la gestion du litige avec les jardins familiaux (voir plus haut), les pétitionnaires avaient menacé de bloquer le permis de construire en cas d'insatisfaction. Une autre discussion a également eu lieu avec une institution bancaire qui craignait un impact négatif sur ses bâtiments. La solution trouvée ayant convenu à l'ensemble des partenaires, la mise à l'enquête a pu se dérouler sans problème majeur. Dans les faits, le chantier a commencé le 2 mai dernier : la CPEV en est le maître d'ouvrage avec un mandat de gestion confié aux RP.

4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS

Le président, qui a été dans l'intervalle confirmé dans son rôle de rapporteur, passe en revue le décret.

Les députés posent diverses questions au Conseiller d'Etat qui amène les compléments suivants.

1.3 Contexte du projet et crédits accordés à ce jour

Un député demande des précisions quant à l'implication financière complète de l'Etat dans ce projet, notamment dans la construction de la passerelle, et les possibles remboursements. Le Conseiller d'Etat rappelle que ce dossier s'est subdivisé en diverses étapes dont les montants, hasard des chiffres, avoisinent tous 8 millions de francs. Pour le bâtiment, l'UNIL prendra en charge les frais d'équipement du premier niveau (8 millions de francs). Ce dernier sera toutefois d'abord livré vide pour permettre la création d'un lieu d'accueil dans le projet pour le village olympique. En synthèse et pour ce qui est de la participation de l'Etat :

- La part cantonale de 8 mios de francs, qui vient compléter la participation de la Ville de Lausanne, de la Confédération et du CIO, n'est pas remboursable ;
- Le crédit d'étude de 2014 de 8 mios de francs doit être assimilé à un crédit-relais et sera remboursé par le maître de l'ouvrage ;
- Le décret pour la passerelle piétonne et routière de 2016 de 8 mios de francs devrait être remboursé, mais ce montant constitue une ultime marge de négociation qui sera peut-être activée à la fin du chantier.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Un député fait référence au point 3.5.3 qui stipule « ...A la fin 2016, elle [la dette] est de CHF 797 mios à honorer jusqu'au 31.12.20. » et demande quelle planification est mise en place pour respecter ce délai. Le Conseiller d'Etat indique que le calendrier prévoit 8 tranches de 180 mios de francs, soit annuellement 2 x 90 mios de francs chaque 31 janvier et 30 juin. Le but est effectivement de l'honorer d'ici à la fin 2020, respectant ainsi une demande de la COFIN.

3.6 Conséquences sur les communes

Un député se permet une remarque récurrente applicable à d'autres décrets. Il est particulier de considérer que la venue de 1'000 habitants de plus ne fasse l'objet d'aucun commentaire à cette rubrique. Le député estime que des effets péréquatifs d'une certaine amplitude pour la Commune de Chavannes-près-Renens sont possibles dans la mesure où des contribuables avec revenus (hôtes académiques) feront partie des nouveaux arrivants.

5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES

5.1. COMMENTAIRES ET VOTE

Article 1 du projet de décret

Vote : l'article 1 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 2 du projet de décret

Vote : l'article 2 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

6. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET

La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de décret à l'unanimité des 12 membres présents.

Château-d'Oex, le 18 mai 2017

*Le rapporteur :
(Signé) Philippe Randin*