

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

**Exposé des motifs et projet de décret accordant au Conseil d'État un crédit d'investissement de CHF 78'120'000.- pour financer l'achat du bien-fonds n°309 de la Commune de Renens sis à l'avenue des Baumettes 23 (centre administratif des Baumettes) propriété d'UBS SA**

**1. PREAMBULE**

La Commission s'est réunie le lundi 10 mars 2025 dans la Salle de la Cité, Place du Château 6 à Lausanne. Elle était composée de M. Fabrice Tanner, Président et rapporteur et de Mmes et MM. Laurence Bassin, Grégory Bovay, Jean-François Cachin, Julien Eggenberger, Oleg Gafner, Didier Lohri, Laurent Miéville, Yves Paccaud et Muriel Thalman. M. Guy Gaudard était excusé et non remplacé.

Mme Isabelle Moret, cheffe du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (DEIEP) était accompagnée de MM. Pierre de Almeida, Directeur général de la DGIP et de M. Melaine-Noé Laesslé, Directeur de l'immobilier et du foncier à la DGIP.

Pour le secrétariat était présente Mme Sylvie Chassot, Secrétaire de commissions parlementaires au Secrétariat général du Grand Conseil. (SGC)

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

Mme Isabelle Moret, cheffe de département indique qu'il s'agit d'un crédit d'investissement destiné à l'acquisition d'un bien immobilier permettant de regrouper plusieurs services de l'administration cantonale tel qu'ils sont mentionnés dans l'exposé des motifs. Elle rappelle que la stratégie immobilière de l'État consiste à privilégier la propriété de ses locaux plutôt que la location, cette dernière pouvant parfois être coûteuse et dispersée.

Ainsi, lorsque l'occasion se présente d'acquérir un bien immobilier d'importance, susceptible d'accueillir divers services administratifs regroupés, l'État s'y intéresse particulièrement. En l'occurrence, le rapport qualité-prix est avantageux. La taille conséquente du bâtiment offre la souplesse nécessaire à une réorganisation future éventuelle, pouvant permettre l'ajout ou la suppression d'espaces selon l'évolution des besoins des services concernés.

Le bâtiment a notamment l'avantage d'être suffisamment vaste pour héberger la police cantonale, le Ministère public et la justice de paix (des entités ayant des exigences spécifiques en matière de circulation des flux et de sécurité), ainsi qu'un auditorium d'une capacité de 300 places.

Elle souligne également que les biens immobiliers présentant ces caractéristiques sont rares sur le marché, ce qui rend cette opportunité particulièrement intéressante. Après étude approfondie par la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), il apparaît que cette acquisition constitue ainsi une excellente opportunité conforme à la stratégie immobilière cantonale.

### 3. DISCUSSION GENERALE

#### *Expression des besoins*

Un membre de la commission demande des précisions concernant l'utilisation prévue de l'aula d'une capacité de 300 personnes, la cheffe de département répond qu'au niveau de l'administration dans son ensemble, l'aula pourrait servir à divers événements nécessitant une grande capacité d'accueil, comme les séances de naturalisation ou les remises de diplômes, ce qui constituerait une alternative pratique aux locations actuelles telles que la salle de la HEP ou Beaulieu.

Le directeur de l'immobilier et du foncier complète en précisant que l'Office de justice et du droit (OJV) et le Ministère public ont exprimé des besoins spécifiques en matière de salles d'audience sécurisées et de qualité, besoins difficiles à satisfaire actuellement sur le site de Longemalle. Le transfert envisagé au Baumettes permettrait ainsi de répondre efficacement à ces nécessités pratiques et sécuritaires.

Au sujet de l'aménagement sécuritaire (double flux), le directeur de l'immobilier et du foncier indique que des études approfondies suivront pour préciser ces éléments, confirmant cependant la faisabilité de telles transformations.

#### *Isolation, chauffage et efficacité énergétique*

Le directeur de l'immobilier et du foncier indique que le bâtiment possède une bonne performance énergétique (classe B) et ne présente pas les problèmes d'isolation thermique connus à Longemalle (qui, du reste, présente aussi une qualité d'enveloppe classe B, ce qui visiblement ne protège pas toujours des problèmes de surchauffe).

Le directeur général de la DGIP remarque sur ce dernier point que le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) ne concerne que l'efficacité énergétique, et non le confort thermique, qui fait l'objet d'un autre type d'analyse, effectuée en hiver et, depuis peu, surtout en été.

Le directeur général de la DGIP indique que le système de chauffage est un sujet important et que l'objectif est de répondre efficacement à cette problématique. Les crédits à venir, estimés entre 30 et 40 millions de francs dans le cadre d'un EMPD à venir, permettront notamment d'améliorer les installations existantes. Il précise que le bâtiment est déjà très bien construit et isolé, mais qu'il est possible d'améliorer davantage ces aspects, notamment en exploitant la grande surface de toiture pour installer des panneaux photovoltaïques. Il ajoute qu'une préférence sera donnée aux énergies non fossiles dans le cadre de l'actualisation globale du projet.

Un membre de la commission s'interroge : est-ce que les investissements futurs prévus (30 à 40 millions) découlent des variantes d'amélioration proposées par le CECB ?

Le directeur général répond que les études énergétiques ont été menées par la partie durabilité de la DGIT, probablement avec un mandataire externe. Il précise que les 30 à 40 millions ne seront pas uniquement destinés à l'amélioration énergétique et que la répartition précise sera définie ultérieurement.

Pour ce commissaire, l'établissement d'un CECB devrait justement permettre de cibler les améliorations nécessaires. Ce document est joint aux notes de séance. (Annexe 1)

#### *Opportunité et coûts*

Un membre de la commission remarque qu'à ce crédit initial de 78 millions s'ajouteront des travaux supplémentaires estimés à 30 ou 40 millions pour l'adaptation des locaux notamment ; un aval du Grand Conseil sur cet EMPD implique donc nécessairement un aval de plus de 100 millions.

La cheffe de département précise que cette acquisition se justifie par l'opportunité et la possibilité de répondre aux besoins spécifiques, en matière de sécurité notamment, des services prévus initialement. Toutefois l'achat du bâtiment offre suffisamment de flexibilité pour accueillir d'autres services administratifs si les crédits supplémentaires pour les transformations nécessaires n'étaient pas accordés par le Grand Conseil ultérieurement.

Il est souligné que ce projet permettra enfin de quitter les locaux problématiques de Longemalle, dont les conditions ne sont pas adaptées aux besoins actuels et représentent un coût excessif pour l'Etat. Il considère que l'acquisition du bâtiment des Baumettes est une excellente opportunité offrant modularité et adaptabilité à long terme, ce qui constitue une amélioration significative par rapport à la situation actuelle.

Un membre de la commission qui s'interroge sur d'éventuelles autres options, une construction à neuf par exemple, pour l'installation des services concernés par ce projet, la cheffe de Département indique que, si

l'Etat aurait pu imaginer une construction à neuf pour l'accueil des services concernés, encore aurait-il fallu trouver un terrain adéquat, ce qui n'est pas chose aisée. Par ailleurs, les constructions de cette envergure, peu ou prou comparables à celle d'un gymnase, par exemple, sont des projets qui s'étalent sur une quinzaine d'années.

Le directeur de l'immobilier et du foncier ajoute que les estimations de coûts pour ce projet sont inférieures à la fourchette initialement évaluée par la commission extra-parlementaire, à savoir la commission cantonale immobilière. Il en mentionne en outre la valeur ECA (plus de 151 millions de francs) ainsi que le potentiel de développement encore disponible sur la parcelle. Il en conclut que, par comparaison avec d'autres projets (tels que celui envisagé pour la justice de paix, par exemple), cette opération bénéficie d'une configuration exceptionnelle permettant une maîtrise optimale du bien et offrant une grande modularité pour répondre à divers besoins.

Enfin, il insiste sur la dimension stratégique liée au calendrier. Il rappelle que sur le marché immobilier actuel, il est difficile pour l'Etat de saisir rapidement de telles opportunités, contrairement aux acteurs privés généralement plus réactifs. Dans ce contexte, l'accord conclu avec UBS, conditionné à l'approbation du Grand Conseil, prévoit que cette institution demeure locataire jusqu'à l'achèvement de ses propres travaux. Cette configuration favorable représente une excellente opportunité pour l'Etat.

A un membre de la commission qui demande des précisions sur les conditions de location de Longemalle, le directeur de l'immobilier et du foncier indique que les coûts actuels de location à une économie locative estimée à environ 4,6 millions de francs dès 2030. Actuellement, les échéances prévues correspondent à la disponibilité future des locaux des Baumettes, avec une marge tenant compte de la possibilité d'une prolongation de 18 mois accordée à UBS entre 2028 et 2029.

#### *Mobilité*

Le directeur de l'immobilier et du foncier indique qu'à terme, le trajet Baumettes – Lausanne sera de 15 minutes. Ce point fut d'ailleurs relevé dans les discussions avec les futurs utilisateurs potentiels.

Un membre de la commission évoque les problèmes croissants de trafic dans la région et interroge sur l'existence d'un plan de mobilité pour les collaborateurs de l'administration ; il remarque notamment la présence d'un immense parking sur le site.

La cheffe de département répond qu'une réflexion sur la mobilité figure déjà dans le Plan climat et qu'une affectation au nouveau fonds de mobilité devrait être validée prochainement. Elle précise en outre qu'une zone dédiée à mobilité douce est également prévue sur une partie des parkings extérieurs.

Le directeur de l'immobilier et du foncier confirme l'existence d'une démarche en cours concernant un plan global de mobilité à l'échelle de l'Etat, auquel le site sera intégré. Il précise que le parking prévu servira davantage aux besoins opérationnels spécifiques, tels que ceux de la police cantonale, plutôt qu'à offrir des places aux collaborateurs. Ces aspects sont actuellement à l'étude dans le cadre du futur crédit d'ouvrage.

Le directeur général de la DGIP précise également, concernant le parking, qu'étant donné la vocation précédente du bâtiment (banque avec des coffres sécurisés), il sera possible d'accueillir des personnes devant se rendre à l'OJV ou au Ministère public via des accès et des passages sécurisés au sous-sol, permettant ainsi leur transfert direct vers les zones d'accueil prévues spécialement.

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

### **Point 3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel**

Un membre de la commission demande si les études à venir pourront être absorbées par l'effectif actuel de la DGIP, ce à quoi répond le directeur général que c'est le cas pour l'instant. D'autres personnes seront peut-être intégrées dans la phase crédit d'ouvrage.

### **Point 3.5.2 Calcul de la compensation de la charge nouvelle**

Un membre de la commission demande pourquoi, au point 3.5.2 de l'EMPD, les taux d'amortissement et d'intérêt indiqués sont chacun de 10%, alors que le décret prévoit clairement un amortissement sur 25 ans avec un taux d'intérêt de 4%. Il souligne l'incohérence et questionne la conformité du décret proposé au vote.

Le directeur de l'immobilier et du foncier explique qu'il s'agit d'une méthode technique standard de l'État pour calculer la part de la charge nouvelle devant être compensée selon les règles du frein à l'endettement. Il précise que ces 10% ne concernent que la portion considérée comme nouvelle et donc compensable, alors que le décret reste inchangé dans ses principes.

La cheffe de département ajoute que les points 3.2 et 3.3 répondent aux directives abstraites du SAGEFI, qui imposent un amortissement sur 25 ans et des intérêts théoriques de 4%. Par contre, le point 3.5.2 découle d'une directive de la DGAIC selon laquelle seulement 10% de la dépense constitue une « charge nouvelle » nécessitant compensation. Les 90% restants sont considérés comme liés et ne requièrent pas de compensation. Elle rappelle que ces intérêts sont théoriques et ne reflètent pas nécessairement les emprunts réels de l'État.

Le commissaire réitère sa critique sur la complexité et l'ambiguïté du montage financier imposé par le SAGEFI, estimant qu'il serait préférable d'éviter ces calculs théoriques dans l'EMPD pour garantir une meilleure transparence envers le public.

Un autre membre de la commission rejoint son préopinant sur la nécessité d'ouvrir une réflexion générale sur les règles d'amortissement appliquées actuellement, jugées plus strictes que les directives MCH2. Il souligne que ces pratiques sont avantageuses lorsque l'État dispose de liquidités abondantes, mais deviennent problématiques en période financière plus difficile. Il rappelle par ailleurs que ces amortissements restent des opérations purement comptables, sans mouvement réel d'argent.

Concernant spécifiquement les 10% imposés pour compenser les charges nouvelles, il estime cette logique absurde, d'autant plus que tous les services ne sont pas en mesure d'y faire face. Il relève qu'en l'espèce, cette compensation de 10% n'a pas réellement de sens, puisque l'économie réalisée par l'abandon du loyer de Longemalle dépasse largement cette exigence.

La cheffe de département entend, mais rappelle qu'elle n'a pas la compétence de modifier les règles du SAGEFI.

Le directeur de l'immobilier et du foncier précise que l'économie réalisée sur les loyers de Longemalle (environ 4,6 millions de francs) ira à la caisse commune et ne peut pas directement compenser les 10% de charges nouvelles imputées à un département.

Un membre de la commission demande une confirmation précise du montant du loyer actuellement payé par le département, relevant que le montant brut annoncé concerne le pot commun et pas nécessairement le département lui-même. La DGIP a fourni à la commission le 11 mars 2025 la somme des loyers annuels bruts payé par le département.

Emplacement	Loyer annuel brut
Longemalles 1	2'904'000.-
Chemin de Mornex	1'136'000.-
Divers (places de parc et surfaces de stockage)	580'000.-
<b>Total</b>	<b>4'620'000.-</b>

Un membre de la commission s'interroge sur le caractère arbitraire du calcul des 10% considérés comme charges nouvelles par la DGAIC, demandant s'il existe des critères objectifs.

Le directeur explique que ces 10% représentent une marge d'incertitude liée aux contraintes spécifiques de l'opération (géographiques, typologie du bâtiment), et qu'il s'agit d'une compensation pour les charges jugées non directement liées.

La cheffe de département ajoute, selon l'avis de la DGAIC, que les 10% correspondent concrètement à environ 1'200 m<sup>2</sup> supplémentaires de surfaces administratives, actuellement non nécessaires mais constituant une réserve pour des besoins futurs. Elle confirme également qu'il sera possible de compenser ces espaces par une location à des externes ou par l'installation d'autres services.

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

### **Article 1**

*L'art. 1 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents.*

### **Article 2**

*L'art. 2 du projet de décret est adopté à par 9 voix contre 1.*

### **Article 3**

*L'art. 3 du projet de décret est adopté par 9 voix et 1 abstention.*

### **Vote final sur le projet de décret**

*A l'unanimité, la commission accepte le projet tel qu'il ressort après les travaux de la commission.*

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

<i>La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de décret à l'unanimité des membres présents.</i>
--

Cronay, le 1er avril 2025

*Le rapporteur :  
(Signé) Fabrice Tanner*