



**EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET**

**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**

## TABLE DES MATIERES

<b>1. Présentation du projet</b>	<b>3</b>
1.1 Préambule	3
1.1.1 <i>Historique et contexte</i>	3
1.1.2 <i>Buts du présent EMPD</i>	3
1.2 Expression des besoins	3
1.2.1 <i>Besoins auxquels répond l'acquisition</i>	3
1.3 Descriptif du projet	4
1.4 Coûts et modalités d'acquisition	5
1.4.1 <i>Description du site et des constructions</i>	5
1.4.2 <i>Prix d'acquisition</i>	5
1.4.3 <i>Contrat de vente à terme et location transitoire</i>	5
1.4.4 <i>Planning du projet</i>	5
1.4.5 <i>Intervention artistique</i>	6
1.4.6 <i>Ratios économétriques</i>	6
1.5 Bases légales	6
1.6 Risques de non-réalisation du projet	6
<b>2. Mode de conduite du projet</b>	<b>6</b>
<b>3. Conséquences du projet de décret</b>	<b>7</b>
3.1 Conséquences sur le budget d'investissement	7
3.2 Amortissement annuel	7
3.3 Charges d'intérêt	7
3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel	7
3.5 Autres conséquences	8
3.6 Conséquences sur les communes	9
3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie	9
3.8 Programme de législature et PDCn	10
3.9 Loi sur les subventions et conséquences fiscales TVA	10
3.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD	10
3.10.1 <i>Principe de la dépense</i>	10
3.10.2 <i>Quotité de la dépense</i>	11
3.10.3 <i>Moment de la dépense</i>	11
3.10.4 <i>Conclusion</i>	11
3.11 Découpage territorial	11
3.12 Incidences informatiques	11
3.13 RPT	11
3.14 Simplifications administratives	11
3.15 Protection des données	11
3.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement	12
<b>4. Conclusion</b>	<b>13</b>

# 1. PRESENTATION DU PROJET

## 1.1 Préambule

### 1.1.1 Historique et contexte

Le centre administratif des Baumettes a été construit entre 1988 et 1992 par la Société de banque suisse (SBS). En 1998, la SBS a fusionné avec l'Union de banques suisses pour former l'actuelle UBS. Cette dernière est alors devenue propriétaire du complexe des Baumettes à Renens et y a localisé des services régionaux. UBS souhaite désormais relocaliser ces entités dans l'immeuble dont elle dispose à la place Saint-François à Lausanne après sa transformation. Elle ne veut plus conserver son site de Renens. UBS procède d'ores et déjà à la vente de cette propriété dont elle souhaite rester transitoirement locataire jusqu'à la fin des transformations de son immeuble de St-François, prévue le 31 mars 2028. Ce délai est prolongeable jusqu'au 31 mars 2029 en cas de retard dans les travaux. L'Etat de Vaud a été contacté par UBS en janvier 2023 pour la vente par appel d'offres de son complexe (parcelle n° 309 de Renens). Il a déposé une offre conditionnelle qui a été retenue. Cette acquisition représente une réelle opportunité dans la mesure où elle permet à l'Etat de devenir propriétaire à des conditions favorables de plus de 19'000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives reliées aux transports publics, de disposer du temps nécessaire pour planifier et mettre en œuvre le déménagement de divers services et d'économiser d'importantes charges de loyers.

En 2010 le Canton de Vaud s'est doté d'une stratégie immobilière qui a été reconduite en 2020 (« Stratégie immobilière de l'Etat de Vaud – lignes directrices à l'horizon 2030 »). Elle repose sur 5 piliers qui ont été confirmés avec quelques adaptations, notamment pour la mise en œuvre des principes de la durabilité qui se calque sur le Plan climat du Conseil d'Etat. Ces 5 piliers sont :

- 1) Privilégier la propriété plutôt que la location
- 2) Gérer le patrimoine de l'Etat de manière flexible
- 3) Renforcer la mise en œuvre des principes de la durabilité
- 4) Préserver et valoriser le patrimoine
- 5) Promouvoir une architecture exemplaire

La présente opération vient mettre en œuvre le premier principe de cette stratégie consistant à devenir propriétaire des objets destinés à accueillir les activités pérennes de l'Etat plutôt que de louer les surfaces nécessaires auprès de tiers.

Cette acquisition intervient après les achats effectués pour les besoins propres de l'Administration cantonale vaudoise (Palais de justice de Montbenon et Immeuble Riponne 10 à Lausanne en 2014, bâtiment de la Société suisse de radiodiffusion et télévision à la Sallaz, avenue du Temple 40, à Lausanne en 2016).

### 1.1.2 Buts du présent EMPD

Le présent EMPD a pour but de mettre à disposition du Conseil d'Etat et de son service immobilier, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), un crédit d'investissement lui permettant de procéder à l'acquisition du complexe administratif des Baumettes, à savoir la parcelle n° 309 de la commune de Renens. Il n'y a pas eu de crédits préalables accordés pour cet objet.

## 1.2 Expression des besoins

### 1.2.1 Besoins auxquels répond l'acquisition

Les locaux dont l'acquisition est envisagée permettraient d'accueillir les services mentionnés ci-après. Ces derniers se trouvent aujourd'hui dans des locaux loués auprès de tiers. Les espaces de bureau qu'ils occupent pour le moment donnent une indication de départ des surfaces nécessaires. Le relevé et la planification précisant des besoins seront effectués dans la prochaine phase du projet, car les emménagements dans le complexe des Baumettes sont actuellement planifiés vers 2029 ou 2030, après la reprise effective des locaux et la réalisation de travaux.

#### **Entités actuellement situés sur le site de Longemalle :**

- Ordre judiciaire vaudois (OJV)

- Justice de Paix et office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, Tribunal des mesures de contrainte et d'application des peines
- Direction générale de l'enfance et de la jeunesse (DGEJ)
- Ministère public (MP)
- Police cantonale (PolCant)
- Salle d'audience cantonale, zone de maintien sécurisée (ZMS)  
(fonctionnalités à assurer également dans le complexe des Baumettes qui dispose notamment d'un auditorium d'une capacité d'env. 300 personnes).

**Entité située au chemin de Mornex :**

- Service des curatelles et tutelles professionnelles (SCTP).

A ce stade, les surfaces de bureau occupées aujourd'hui par les entités concernées ainsi que celles consacrées à la salle d'audience cantonale et à la ZMS servent à donner un ordre de grandeur des besoins. Elles totalisent un peu moins de 13'000 m<sup>2</sup> à mettre en rapport avec les 14'200 m<sup>2</sup> env. disponibles dans le complexe administratif des Baumettes. Pour le moment, un solde d'env. 1'200 m<sup>2</sup> de surfaces administratives subsiste pour faire face à l'évolution des besoins en partie connue à ce jour ou, subsidiairement pour accueillir un nouveau service. Par ailleurs, cet objet bénéficie de surfaces supplémentaires comprenant notamment un restaurant d'entreprise et une cafétéria, et suffisamment de locaux de stockage et de places de parc pour les besoins de service. Une partie des surfaces de stationnement pourra aussi être réaffectée pour le parking de deux roues en vue de favoriser la mobilité douce.

Pour le surplus, les entités concernées remplissent des missions pérennes pour l'Etat et il fait donc sens de les installer dans des locaux dont l'Etat est propriétaire conformément à sa stratégie immobilière.

Le regroupement de l'ensemble de ces services à un même endroit offre également la possibilité de renforcer les mesures de sécurité nécessaires à ces entités notamment en matière d'exploitation et très vraisemblablement d'en mutualiser une grande partie. Cela permettrait de développer d'importantes synergies dans ce domaine et, très probablement d'éviter des doublons tout en réalisant ainsi des optimisations substantielles.

Dans le cadre des études pour implémenter ces services, il sera également analysé si des synergies pourront être trouvées avec d'autres services de l'ACV dans le but de limiter les investissements et d'utiliser au mieux les surfaces acquises.

### 1.3 Descriptif du projet

L'objet à acquérir correspond à la parcelle n° 309 de la commune de Renens. Ce complexe administratif comprend env. 19'400 m<sup>2</sup> de surfaces locatives réparties de la manière suivante :

- Env. 14'200 m<sup>2</sup> de bureaux y compris un auditorium pour 300 personnes (dont 10'400 m<sup>2</sup> rénovés entre 2018 et 2021 et utilisés par UBS et env. 3'800 m<sup>2</sup> loués à des tiers)
- Env. 5'200 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités (restaurant, cuisine professionnelle, dépôts, ateliers, archives, etc.).

A cela s'ajoutent de nombreux locaux techniques, une infrastructure de livraison intérieure, 2 niveaux de parking souterrain totalisant 348 places et un parking extérieur de 72 places.

Les bâtiments ont été très régulièrement entretenus par leur propriétaire actuel. Les principales installations techniques (chauffage, ventilation, système de refroidissement ainsi que la plupart des ascenseurs ont été renouvelés il y a env. 10 ans). En plus des systèmes de chauffage à gaz et à mazout existants, une pompe à chaleur avec des sondes géothermiques a été installée en vue de réduire la consommation d'énergies fossiles. Le site dispose également de 3 groupes électrogènes de secours.

La parcelle présente encore des surfaces et des droits à bâtir disponibles permettant une extension d'au moins 6'450 m<sup>2</sup> de surface principale déterminante (SPd). Elle est située en zone d'activités économiques (81,9%) et en zone de verdure (18,1%).

En tenant compte des interventions nécessaires à court terme ainsi que des aménagements vraisemblablement liés aux besoins spécifiques des futurs utilisateurs, il faut probablement envisager un montant de travaux d'un ordre de grandeur d'env. CHF 30 à CHF 40 millions que les études à venir

devront cependant confirmer, une fois le programme et les besoins spécifiques des futurs occupants établis de manière détaillée.

Ces opérations feront l'objet de demandes de crédit ultérieures auprès du Grand Conseil et seront réalisées une fois qu'UBS aura quitté les lieux en 2028 / 29.

Le déménagement des services de l'ACV dans les locaux des Baumettes est actuellement envisagé à l'horizon 2030.

## **1.4 Coûts et modalités d'acquisition**

### *1.4.1 Description du site et des constructions*

Le site des Baumettes est situé sur la parcelle n° 309 de la Commune de Renens d'une surface actuelle de 20'309 m<sup>2</sup>. Ce bien-fonds fait l'objet d'une expropriation d'env. 877 m<sup>2</sup> pour permettre la transformation de l'arrêt de bus existant pour accueillir le futur bus à haut niveau de service (BHNS) de la ligne Bussigny – Lutry Corniche.

Le bâtiment (ECA n°2721), qui est édifié sur ce bien-fonds, est composé de deux corps principaux de surfaces de bureau. Le premier corps, situé au nord-ouest, est le plus vaste. Il comprend env. 10'400 m<sup>2</sup> de surfaces locatives (y compris l'auditorium du rez). Il est utilisé par UBS. Le 2<sup>ème</sup> corps, plus petit, est situé au sud. Il contient env. 3'800 m<sup>2</sup> de surfaces locatives administratives et est loué à des tiers. Ces deux parties reposent sur un socle constituant tout le rez-de-chaussée. Celui-ci intègre notamment la réception, des salles de conférence, un restaurant et une cuisine professionnelle. Sous cette partie se situent un niveau intermédiaire et un 1<sup>er</sup> sous-sol dédié à des dépôts, des surfaces techniques, un abri de protection civile et une infrastructure de livraison. Les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> sous-sol sont occupés quant à eux par un parking souterrain de 348 places.

Le volume bâti totalise 175'631 m<sup>3</sup>.

### *1.4.2 Prix d'acquisition*

Le prix d'acquisition a été négocié à CHF 78 mios. Dans son rapport du 24 mars 2023, la Commission cantonale immobilière (CCI) a estimé la valeur de cet objet dans une fourchette comprise entre CHF 80 mios et CHF 88 mios. L'acquisition intervient pour un prix inférieur à cette évaluation, pour un montant proche de la valeur de rendement des bâtiments existants. Le prix d'achat est également nettement inférieur à la valeur d'assurance ECA de CHF 151.4 mios, qui correspond aux coûts de reconstruction à neuf de ce complexe selon des standards bancaires élevés.

Compte tenu des frais d'achat et de « due diligence » liés à cette acquisition, le montant du crédit demandé est porté à CHF 78'120'000.-.

### *1.4.3 Contrat de vente à terme et location transitoire*

Pour sécuriser l'acquisition de cet objet, à la suite d'une décision du Conseil d'Etat du 26 juin 2024, un contrat de vente à terme conditionné à un décret du Grand Conseil a été signé par acte authentique le 9 juillet 2024 avec la propriétaire actuelle de la parcelle 309 de Renens. Le contrat échoit le 30 juin 2025, date au-delà de laquelle la vente à terme sera caduque.

Cette opération intervient en deux étapes. En effet, UBS procède d'ores et déjà à la vente du complexe administratif des Baumettes mais souhaite en rester locataire de manière transitoire jusqu'à la fin des travaux de transformation de son immeuble situé à la place St-François à Lausanne actuellement prévue pour la fin mars 2028. En cas de retard dans les travaux de transformation, ce terme peut être repoussé d'une année jusqu'à fin mars 2029. A cette échéance débutera la seconde étape avec l'utilisation directe par l'Etat des surfaces libérées par UBS et les autres locataires externes.

### *1.4.4 Planning du projet*

Il est actuellement prévu de finaliser cet achat au 1<sup>er</sup> semestre 2025, date à laquelle l'Etat deviendra propriétaire du centre des Baumettes. Dès l'acquisition en 2025 jusqu'à fin mars 2028 (respectivement jusqu'à fin mars 2029 en cas de retard dans les travaux de transformation du bâtiment d'UBS à la place St-François), le centre administratif des Baumettes continue d'être occupé par ses utilisateurs actuels (UBS et locataires-tiers). Les services de l'Etat devraient en prendre possession à l'horizon 2029 / 2030 après restitution des locaux par leurs occupants actuels et réalisation de certains travaux (rafraîchissement pour les surfaces les plus récentes, rénovation pour les surfaces les plus anciennes

et pour l'étanchéité de la toiture, pose de panneaux solaires, aménagements spécifiques pour certains utilisateurs, etc.).

#### 1.4.5 Intervention artistique

S'agissant d'un crédit pour permettre uniquement l'acquisition d'une nouvelle propriété, il n'est pas sollicité de montant en vue de réaliser une intervention artistique. Néanmoins, cette opération permet à l'Etat de recevoir gratuitement 3 œuvres d'art existantes (2 sculptures de Hansjörg Gisiger et une œuvre de Pierre Chevalley) sans devoir assumer une contrepartie supplémentaire par rapport au prix de vente convenu, si ce n'est certains frais.

#### 1.4.6 Ratios économétriques

S'agissant d'un complexe réalisé il y a env. 30 ans, les coûts de construction ne sont pas disponibles et sont difficilement comparables à des chiffres récents. Pour situer d'un point de vue économique cette acquisition, on peut, de manière indicative, se référer au prix de revient par m<sup>2</sup> de surfaces administratives locatives qui se monte à env. CHF 5'500.- (78'120'000 / 14'200 m<sup>2</sup>).

Il convient de remarquer que sont compris dans ce prix au m<sup>2</sup>, et ne sont pas valorisés séparément : le terrain ainsi qu'un potentiel d'extension future d'au moins 6'450 m<sup>2</sup>, les surfaces de stockage et locaux techniques, le parking souterrain de 348 places et le parking extérieur de 72 places.

Il n'existe pas de cas récents permettant une comparaison directe. Néanmoins, comme point de repère, les coûts du projet du gymnase à Echallens qui se montent à CHF 6'670 / m<sup>2</sup> SUP (surface utile principale) pour le CFC2 (coûts de construction du bâtiment sans terrain) et à CHF 9'404 / m<sup>2</sup> SUP (coûts de construction du bâtiment, des aménagements intérieurs, du mobilier, etc., sans terrain) peuvent être mentionnés

Pour le surplus, le volume bâti est de 175'631 m<sup>3</sup>. La surface de la parcelle n° 309 de Renens est de 20'090 m<sup>2</sup> avant expropriation d'env. 877 m<sup>2</sup> due à la mise en place du projet de ligne et d'arrêt de bus à haut niveau de service (BHNS).

### 1.5 Bases légales

Ce projet s'inscrit pleinement dans la Stratégie immobilière de l'Etat de Vaud à l'horizon 2030, validée par le Conseil d'Etat le 8 juillet 2020. Celle-ci repose sur cinq piliers, dont le premier consiste à privilégier la propriété plutôt que la location. Cette option est retenue principalement pour la localisation des entités conduisant des activités pérennes.

La loi sur les finances du 20 septembre 2005 (LFin ; BLV 610.11) précise les compétences des autorités en matière d'acquisition d'immeubles. Selon l'article 10, alinéa 1, let. a, le Grand Conseil décide de l'acquisition et de l'aliénation d'éléments du patrimoine financier et administratif dont la valeur vénale est supérieure à un million de francs. L'acquisition des immeubles faisant l'objet du présent EMPD est donc soumise à l'approbation du Grand Conseil.

### 1.6 Risques de non-réalisation du projet

Si le crédit demandé devait être refusé, cela aurait pour conséquence de priver l'Etat de l'opportunité d'acquérir à des conditions favorables un complexe administratif pour y loger différents services dont les activités sont pérennes. Cela impliquerait soit de continuer à payer des loyers auprès de bailleurs externes, soit de construire de nouvelles surfaces pour des montants plus élevés. En cas de réalisation de nouvelles surfaces, les dépenses seraient plus importantes (achat d'un terrain à un prix probablement plus onéreux et coûts de construction à neuf plus chers, ayant d'ailleurs augmenté sensiblement ces deux dernières années). De plus, les quantités d'énergie grise dépensées seraient plus élevées, aucun ouvrage ne pouvant être récupéré.

## 2. MODE DE CONDUITE DU PROJET

Les opérations d'acquisition du complexe des Baumettes ont débuté comme indiqué au point 1.1.1 et seront finalisées par l'entrée en force du décret, le paiement du prix d'achat et le dépôt de l'acte notarié au Registre foncier. Les négociations portant sur les éléments financiers et techniques des opérations ont été conduites par la DGIP, avec l'appui de l'Unité des opérations foncières.

Cette opération sera suivie de l'étude des besoins spécifiques de chaque entité et du projet de travaux en découlant. Ces étapes feront l'objet d'une nouvelle demande de crédit auprès du Grand Conseil.

### 3. CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

#### 3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Le montant de l'acquisition est CHF 78.0 mios. A cela s'ajoutent les frais d'acquisition (honoraires de notaire, coûts de la due diligence, sondages du terrain, autres frais liés à la vente), pour un total de CHF 120'000.-. Le crédit d'investissement demandé s'élève à CHF 78.12 mios.

L'objet d'investissement est inscrit sous l'EOTP I.000980.01 « Acquisition bâtiment admin-Renens ». Il n'est ni prévu au budget 2024 et au plan d'investissement 2025-2028, ni au projet de budget 2025 et plan d'investissement 2026-2029.

Les dépenses et recettes faisant l'objet de l'EMPD sont planifiées de la manière suivante :

*(En milliers de CHF sans décimal)*

Intitulé	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028 et suivantes	Total
Investissement total : dépenses brutes	78'120				+78'120
Investissement total : recettes de tiers					-
<b>Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'État</b>	<b>78'120</b>				<b>+78'120</b>

Comme indiqué au point 1.3 ci-dessus, des investissements seront à réaliser. Ces opérations feront l'objet d'une demande de crédit ultérieure, d'un ordre de grandeur d'env. CHF 30 à CHF 40 mios de travaux, que les études à venir devront cependant confirmer une fois le programme et les besoins spécifiques des futurs utilisateurs établis de manière détaillée.

Lors de la prochaine révision des TCA, les tranches de crédit annuelle (TCA) seront adaptées.

#### 3.2 Amortissement annuel

L'amortissement est prévu sur 25 ans à raison de CHF 3'124'800.- par an dès 2025, selon la planification actuelle.

#### 3.3 Charges d'intérêt

La charge annuelle d'intérêt sera de (CHF 78'120'000.- x 4% x 0.55) CHF 1'718'700.-.

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

La demande de crédit d'investissement pour l'achat du bien-fonds n° 309 de Renens n'a pour le moment pas d'impact sur les effectifs de personnel à la DGIP. Les bâtiments acquis sont actuellement soit loués à des tiers soit continuent d'être occupés par leur ancien propriétaire qui se charge de leur exploitation.

Le besoin en personnel devra être analysé dans le cadre de la planification des déménagements des différents services de l'Etat qui viendront occuper ces surfaces à l'horizon 2029/30.

### 3.5 Autres conséquences

#### 3.5.1 autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Cette acquisition permettra à terme l'économie de loyers externes selon le détail figurant dans le tableau ci-dessous.

<i>En KCHF</i>	2025	2026	2027	2028	2029 (3 mois location / 9 mois vacants)	2030	2031
Revenus suppl.. <sup>1</sup>	5'231	5'231	5'231	5'231	1'317	12	12
<i>dont loyers UBS</i>	3'750	3'750	3'750	3'750	940		
Frais d'entretien <sup>2</sup>	-1'410	-1'424	-1'438	-1'453	-1'467	-1'196	-1'208
Management fees UBS <sup>3</sup>	-100	-100	-100	-100	-33		
Frais de chauffage <sup>4</sup>	-343	-346	-350	-353	-357	-360	-364
Economies de loyer (brut) <sup>5</sup>						4'620	4'670
<b>Impact sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements (gain)</b>	<b>+3'378</b>	<b>+3'361</b>	<b>+3'343</b>	<b>+3'325</b>	<b>-540</b>	<b>+3'076</b>	<b>+3'110</b>

<sup>1</sup> Revenus supplémentaires correspondant aux loyers d'UBS et des autres locataires du site ;

<sup>2</sup> Frais d'entretien de l'immeuble ; hypothèse d'économie de CHF 286'000 de frais d'entretien après le départ d'UBS, soit dès 2029 ;

<sup>3</sup> Management fees convenu avec UBS qui assurera la gestion de l'immeuble jusqu'à leur déménagement ;

<sup>4</sup> Frais de chauffage et d'électricité des communs ;

<sup>5</sup> Economies de loyer brut liées aux sites listés au point 1 et aux surfaces encore à attribuer.

Jusqu'au 31.03.2029, en principe, les frais d'entretien, les management fees et les frais de chauffage seront pris en charges par UBS et compensés sur leur loyer dû avec facturation séparée en sus par UBS à l'Etat des coûts imputables aux locataires externes pour des raisons de TVA.

D'un point de vue économique, cette acquisition est inférieure aux estimations de la CCI et à celle d'un expert indépendant. Par ailleurs, le payback complet de cette transaction serait de 35 ans en tenant compte d'intérêts à 4% et du fait que le terrain serait également entièrement « remboursé » à cette échéance.

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

Selon l'explication au chiffre 3.10 ci-après, 10% des conséquences des charges nouvelles, soit 10% des amortissements et intérêts sont à compenser. Le tableau ci-dessous a pour unique objectif de mettre en rapport le montant à compenser au titre de la charge nouvelle avec le gain réalisé sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements :



<i>en kCHF</i>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
<b>Charges nouvelles à compenser :</b>							
Amortissements (10%)	-313	-313	-313	-313	-313	-313	-313
Intérêts (10%)	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172
<b>Montant à compenser</b>	<b>-485</b>	<b>-485</b>	<b>-485</b>	<b>-485</b>	<b>-485</b>	<b>-485</b>	<b>-485</b>
Gain réalisé sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements (voir point 3.5.1)	+3'378	+3'361	+3'343	+3'325	-540	+3'076	+3'110

Le tableau ci-dessus démontre que les compensations réalisées dans le cadre du projet compensent les charges nouvelles de 10% induites par les amortissements et les charges d'intérêts.

### **3.6 Conséquences sur les communes**

Néant.

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

L'enveloppe de ce complexe présente en l'état une étiquette énergétique de niveau « D » selon rapport réalisé en 2024. Il ne fait donc pas partie des catégories énergétiques les plus défavorables « F » ou « G » qui pourraient devoir impliquer de gros travaux d'assainissement à court terme.

L'acquisition et le remploi d'un immeuble existant, comme prévu dans la présente opération, permet de réaliser d'importantes économies en matière d'énergie grise par rapport à l'édification d'une nouvelle construction.

Ce complexe entre dans la catégorie des grands consommateurs au sens de l'art. 28 de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie (LVLEne) et fera donc l'objet d'une convention ad hoc visant à diminuer, respectivement à optimiser sa consommation. La propriétaire actuelle est déjà engagée dans une démarche allant dans la même direction.

Une pompe à chaleur avec des sondes géothermiques a ainsi été installée il y a environ 10 ans. Elle vient compléter les systèmes à gaz et à mazout et permet de réduire la consommation d'énergies fossiles ainsi que les émissions de gaz à effet de serre.

Il est également prévu de profiter de la réfection de l'isolation de la toiture qui est en fin de vie pour installer des panneaux solaires, les toits en étant aujourd'hui dépourvus. Une étude a estimé qu'au moins 2'900 m<sup>2</sup> de toiture étaient directement disponibles pour l'installation de capteurs. Cette opération sera intégrée dans les travaux qui feront l'objet d'une nouvelle demande de crédit auprès du Grand Conseil.

Selon les analyses effectuées et le rapport établi, aucune trace d'amiante n'a été décelée dans ce bâtiment, ce qui facilitera les différentes interventions et travaux.

Enfin, la parcelle ne figure pas non plus au cadastre des sites pollués. Une analyse et des sondages en matière de pollution ont cependant été effectués en 2024 sur la partie de la surface extérieure pouvant accueillir une extension des constructions. Ces études n'ont pas révélé de problèmes particuliers.

Le plan climat vaudois vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la mobilité par une politique active de report modal de la voiture individuelle vers les transports publics et la mobilité douce. Cette acquisition vient s'inscrire dans cette perspective. L'arrêt de bus « Baumettes » (ligne 18 Lausanne Clochette – Crissier Timonet) est situé directement devant ce centre administratif. Cet arrêt est en cours de réaménagement pour être desservi par le bus à haut niveau de service (BHNS) dont les travaux devraient être terminés à l'horizon 2025. Pour cette raison, la parcelle achetée fait d'ailleurs l'objet d'une expropriation pour une surface d'env. 877 m<sup>2</sup>. La ligne BHNS (Bussigny – Lutry Corniche)

appelée à remplacer la ligne existante n°18 s'étendra dans un premier temps de Crisser à Lutry en passant par le centre de Lausanne (cadence de 7 minutes et demie, capacité de 150 personnes) et sera ensuite prolongée jusqu'à Bussigny. D'importants aménagements vélos (en particulier bandes et pistes cyclables) sont également réalisés dans le cadre de ce projet pour atteindre sur la route de Cossonay le niveau de qualité et de sécurité requis pour le réseau cyclable structurant d'agglomération comme planifié dans le PALM. Ce site bénéficiera ainsi d'une desserte en transports publics de qualité et de l'accès direct à ces infrastructures cyclables sécurisées et de meilleur standard, qui constitueront deux solides fondements du futur plan de mobilité des employées de l'ACV qui emménageront à l'horizon 2029 / 2030 ainsi que des usagers futurs du site. A noter que, pour favoriser la mobilité douce, une partie des parkings voitures existants pourront être reconvertis en places deux-roues. Les places de parc restantes seront prioritairement réservées aux besoins de service et seront gérées et attribuées conformément aux objectifs qui précèdent ainsi qu'aux principes applicables au sein de l'ACV. Ces aspects seront étudiés de manière plus approfondie dans le cadre des études à venir pour les investissements en lien avec les aménagements spécifiques des futurs utilisateurs. Ces opérations ainsi que d'autres travaux feront l'objet d'une demande de crédit ultérieure (ordre de grandeur estimé à env. CHF 30 à 40 millions à ce jour).

### **3.8 Programme de législature et PDCn**

Ces éléments sont traités notamment sous les chiffres 1.1.1 pour ce qui relève de la stratégie immobilière et 3.7 pour les aspects environnementaux.

### **3.9 Loi sur les subventions et conséquences fiscales TVA**

Néant (la vente n'est pas soumise à la TVA).

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

Conformément à l'article 163, alinéa 2 de la Constitution cantonale (Cst-VD) et aux articles 6 et suivants de la loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFin), le Conseil d'Etat, lorsqu'il présente un projet de décret entraînant des charges nouvelles, est tenu de proposer des mesures compensatoires ou fiscales simultanées d'un montant correspondant. Les charges nouvelles sont définies par opposition aux charges dites "liées", soustraites à l'obligation citée.

Une charge est liée lorsqu'elle est imposée par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique, de sorte que l'autorité de décision n'a aucune marge de manœuvre quant à son principe, à son ampleur et au moment où elle doit être engagée.

#### *3.10.1 Principe de la dépense*

La dépense définie par le présent EMPD est indispensable pour permettre au Canton de mettre à la disposition des magistrats de l'Ordre judiciaire et du Ministère public, des collaborateurs et de l'ensemble des usagers, des bureaux administratifs, des salles d'audience et des zones de détention sécurisées. Afin d'assurer la bonne exécution de ses tâches régaliennes, l'Etat doit assumer les dépenses découlant de l'acquisition de ces surfaces immobilières. En l'occurrence, l'acquisition du bâtiment sis sur la parcelle n° 309 de Renens, pour y installer le Ministère public, des services de la Police cantonale, la Justice de Paix du district de l'Ouest lausannoise, la DGEJ, l'Office des poursuites et le SCTP, s'impose et ne laisse aucune autre possibilité de choix, ce d'autant que la plupart de ces offices, sont tenus d'être localisés dans le district de l'ouest lausannois (notamment pour Justice de Paix et l'Office des poursuites) ou à proximité de Lausanne (MPC).

A l'heure actuelle, dans un marché immobilier extrêmement tendu, notamment dans la région lausannoise, il est très difficile, voire impossible d'acquérir des parcelles permettant l'accueil de bureaux administratifs de grande envergure, à l'usage des employés de l'ACV ou de l'ordre judiciaire. Ces surfaces à acquérir via le présent EMPD sont indispensables pour les services concernés, qui actuellement occupent des locaux loués.

Ainsi, sur le principe de la dépense, cette acquisition d'immeuble permettant d'installer des services régaliens de l'Etat constitue très majoritairement une charge liée, ce d'autant plus qu'il n'existe « quasi » aucun autre choix à disposition du Conseil d'Etat dans les tarifs proposés par UBS. C'est seulement parce que d'un point de vue purement théorique, il persiste une part de choix quant à l'importance et au mode d'acquisition, que l'on peut considérer que tout au plus 10% de la dépense totale répondrait à la notion de charges nouvelles.

Dès lors, une partie de la charge doit être considérée comme « nouvelle », ce qui déclenche le mécanisme institué par l'art. 163 Cst-VD. En conséquence, le présent EMPD constitue principalement

une dépense liée au sens de l'art. 163 Cst-VD, une petite partie de la charge étant considérée comme une charge nouvelle.

Par conséquent, l'acquisition de ces surfaces doit être considérée majoritairement comme relevant de charges liées.

### *3.10.2 Quotité de la dépense*

S'agissant de la quotité de la dépense, celle-ci est réduite au minimum. La dépense est inférieure au prix estimé par la CCI et à celui établi par un expert externe. Il apparaît dès lors très difficile voire impossible d'acquérir des bureaux à cet emplacement à un prix inférieur à ce qui est proposé.

En outre, le projet d'acquisition envisagé constitue le minimum indispensable pour exécuter les tâches imposées par les dispositions légales cantonales, tant en termes de capacité d'accueil qu'au niveau des aménagements envisagés.

La localisation du projet apparaît comme la solution la plus avantageuse, pour ce qui est de la future réalisation du projet. La quotité de la dépense ne vise donc qu'un minimum nécessaire à l'accomplissement de tâches publiques dans un périmètre donné.

Pour la détermination du lieu, le choix du Conseil d'Etat est limité. Il s'agit ici de loger le ministère public central, des services de la PolCant qui travaillent étroitement avec le MP ainsi que des services de la DGEJ. De même et compte tenu du fait qu'il s'agit d'une entité centralisée, le SCTP doit se situer proche de Lausanne. Quant à l'Office des poursuites du district de l'ouest lausannois et la Justice de Paix du même district, il s'agit d'offices territoriaux qui doivent s'implanter dans le district concerné. Ces entités de l'Etat doivent par ailleurs bénéficier de surfaces importantes, notamment par la création de salles d'audience pour la Justice de Paix. Au vu de ce qui précède, force est de constater qu'il est impératif que ces locaux soient situés dans la région centrale du Canton de Vaud ou du moins sur un site qui possède une bonne connexion en termes d'accessibilité au niveau des transports et du centre du pouvoir, soit proche du chef-lieu cantonal.

### *3.10.3 Moment de la dépense*

Le moment de la dépense est déterminé par le moment de la mise en vente de l'immeuble par son propriétaire actuel. La mise en vente par UBS SA représente ici une opportunité liée à la restructuration du portefeuille immobilier d'UBS, qui ne peut être différée et dans un moment où les locaux pour les services de l'Etat concernés sont réels et actuels.

L'Etat doit saisir cette opportunité d'achat. A défaut cet objet sera acquis par un autre acheteur, alors même que les besoins en locaux administratifs pour le Canton sont réels et actuels.

### *3.10.4 Conclusion*

Par conséquent, les charges engendrées par le projet doivent être, dans une très large mesure, qualifiées de liées au sens de l'art. 163 Cst VD. La part de dépenses nouvelles est entièrement compensée comme mentionné ci-dessus au chiffre 3.5.1 Le projet est néanmoins soumis au référendum facultatif au sens de l'art. 84 Cst-VD.

## **3.11 Découpage territorial**

Néant.

## **3.12 Incidences informatiques**

Les éventuelles incidences en matière d'infrastructures informatiques (câblage, etc.) seront analysées dans le cadre des études à intervenir sur les aménagements nécessaires aux futurs utilisateurs et seront, cas échéant, intégrées à la demande de crédit qui sera présentée au Grand Conseil.

## **3.13 RPT**

Néant.

## **3.14 Simplifications administratives**

Néant.

## **3.15 Protection des données**

Néant.

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

En milliers de  
francs  
(sans décimal)

Intitulé	SP / CB 2 positions	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028
Personnel supplémentaire (ETP)					

<b>Charges supplémentaires</b>					
Charges de personnel					
Autres charges d'exploitation	048.31	1'853	1'870	1'888	1'906
<b>Total des charges supplémentaires : (A)</b>		<b>1'853</b>	<b>1'870</b>	<b>1'888</b>	<b>1'906</b>
<b>Diminution de charges</b>					
Diminution de charges d'exploitation/ compensation					
<b>Total des diminutions des charges : (B)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Revenus supplémentaires</b>					
Revenus supplémentaires	048.44	5'231	5'231	5'231	5'231
Revenus extraordinaires de préfinancement					
Autres revenus d'exploitation					
<b>Total augmentation des revenus : (C)</b>		<b>5'231</b>	<b>5'231</b>	<b>5'231</b>	<b>5'231</b>

<b>Impact sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements : (D = A- B-C)</b>		<b>-3'378</b>	<b>-3'361</b>	<b>-3'343</b>	<b>-3'325</b>
---	--	---------------	---------------	---------------	---------------

Charge d'intérêt (E)		1'719	1'719	1'719	1'719
Charge d'amortissement (F)		3'125	3'125	3'125	3'125

<b>Total net (H = D + E + F) – charges supplémentaires</b>		<b>1'466</b>	<b>1'483</b>	<b>1'501</b>	<b>1'519</b>
--	--	--------------	--------------	--------------	--------------

SP : service publié / CB : compte budgétaire MCH2 à 2 positions

#### **4. CONCLUSION**

Vu ce qui précède, le Conseil d'État a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret accordant au Conseil d'Etat 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.

# PROJET DE DÉCRET

## accordant au Conseil d'État un crédit d'investissement de CHF 78'120'000.- destiné à 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 du 18 décembre 2024

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

*décète*

### **Art. 1**

<sup>1</sup> Un crédit d'investissement de CHF 78'120'000.- est accordé au Conseil d'État 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.

### **Art. 2**

<sup>1</sup> Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement et amorti en 25 ans.

### **Art. 3**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret, qui est sujet au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.