

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

**accordant au Conseil d'État un crédit d'investissement de CHF 24'690'000.00 pour financer l'achat
d'une fraction du bien-fonds n°870 de la commune de Prilly sis à la Route des Flumeaux 50,
propriété de SICPA SA**

TABLE DES MATIERES

1. Présentation du projet.....	3
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	4
1.4.1 <i>Description du site</i>	4
1.4.2 <i>Prix d'acquisition</i>	4
1.4.3 <i>Contrat de vente à terme</i>	4
1.4.4 <i>Planning du projet</i>	5
1.4.5 <i>Intervention artistique</i>	5
1.4.6 <i>Ratios économétriques</i>	5
1.5 Bases légales	5
1.6 Risques en cas de non-réalisation du projet	5
2. Mode de conduite du projet	6
3. Conséquences du projet de décret	7
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
3.5.1 <i>Autres conséquences sur le budget de fonctionnement</i>	8
3.5.2 <i>Calcul de la compensation de la charge nouvelle</i>	8
3.5.3 <i>Conséquences en termes de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique</i>	9
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
4. Conclusion	13

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1 Préambule

1.1.1 Historique et contexte

L'histoire de la parcelle n°870 de Prilly est liée à celle de l'entreprise Bobst, qui s'y est installée en 1938 pour y développer ses activités industrielles. Dès 1974, l'entreprise s'est progressivement délocalisée sur un nouveau site à Mex. Cette délocalisation s'est poursuivie jusqu'en 2010 où les terrains historiques de l'entreprise ont finalement été vendus à SICPA SA. Les bâtiments existants ont été démolis en 2023. Parallèlement, SICPA SA a construit sur la partie nord du quartier un complexe immobilier nommé «Unlimitrust campus» qui vise à réunir des entreprises liées à l'économie de la confiance et qui constitue un des 8 technopôles vaudois.

SICPA SA a proposé à l'Etat de Vaud d'acquérir une fraction du solde de sa parcelle, d'une surface d'env. 5'500 m², pour y réaliser un bâtiment d'environ 12'000 m² de surface de plancher avec un volume hors-sol estimé à 45'600 m³ destiné à la Direction générale du numérique et des systèmes d'information (DGNSI). La possibilité d'acquérir une fraction de la parcelle n°870 représente pour l'Etat de Vaud l'opportunité d'acheter une parcelle située à un endroit stratégique avec une très bonne desserte en transports publics et une bonne connexion aux axes majeurs de mobilité douce. Elle permet également de soutenir la dynamique d'un technopôle destiné à l'économie de la confiance, tout en répondant aux besoins actuels et concrets de la DGNSI. Elle est également conforme à la stratégie immobilière cantonale.

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 concrétiser 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 et le centre administratif des Baumettes [en cours]).

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 d'une fraction de la parcelle n°870 de la commune de Prilly dans le but d'y construire un complexe de bureaux. Il n'y a pas eu de crédit préalable accordé pour cet objet à ce jour.

1.2 Expression des besoins

1.2.1 Besoins auxquels répond l'acquisition

La fraction de parcelle dont l'acquisition est envisagée permettrait d'accueillir, à l'horizon 2030, la Direction générale du numérique et des systèmes d'information (DGNSI). Cette direction se trouve aujourd'hui dans des locaux loués auprès de tiers. Le déménagement des locaux principaux actuels, situés à l'Avenue de Longemalle 1 à Renens, est nécessaire pour plusieurs motifs. Ces locaux offrent une qualité insuffisante pour le personnel. Ces bureaux souffrent de problèmes de ventilation, d'un inconfort thermique et d'une inadéquation des températures. Plus encore, leur desserte en transports publics est insuffisante et ne répond pas aux exigences de mobilité définies dans le plan climat de l'Administration cantonale vaudoise. Il est également prévu de déménager et ainsi de regrouper sur un seul site, d'autres locaux loués par la DGNSI situés à la Route de Renens 24 à Prilly. Dans le cadre des

futures études de développement du projet, la possibilité de répondre aux besoins d'autres services de l'Etat sera aussi analysée.

1.3 Descriptif du projet

L'objet à acquérir correspond à une fraction d'environ 5'500 m² de la parcelle n°870 de Prilly destinée à accueillir un futur complexe de bureaux à construire comprenant :

- env. 12'000 m² de surface de plancher ;
- un volume hors-sol minimum d'env. 45'600 m³ ;
- un parking souterrain d'env. 60 places.

Ces éléments tiennent compte des besoins de la DGNSI tout en anticipant l'évolution probable de ceux-ci, dans la perspective d'une vision à long terme.

Le bâtiment et sa construction seront conformes à la stratégie de l'Etat de Vaud en matière d'environnement, de développement durable et de consommation d'énergie. Les détails restent à définir avec l'avancée du projet. Les coûts de construction sont estimés à ce stade à environ CHF 69 mios (avec une marge d'erreur de +/- 20%). Cette opération ainsi que le crédit d'étude qui la précédera feront l'objet d'une demande ultérieure auprès du Grand Conseil. Pour limiter les investissements, en raison de l'exigüité de la parcelle et de la complexité des chemins d'accès, le data center et les locaux logistiques ne sont pas compris dans ce programme. La faisabilité de leur transfert dans le Centre administratif des Baumettes sera étudiée.

1.4 Coûts et modalités d'acquisition

1.4.1 Description du site

La parcelle n°870 de Prilly est affectée en zone d'activités économiques et demeure, pour l'heure, non bâtie. Elle se situe au cœur d'un quartier en pleine évolution. Les infrastructures à proximité immédiate sont nombreuses (commerces, écoles, Vaudoise Arena, ...). La partie sud de la parcelle donne directement sur la rue de Lausanne qui fait partie intégrante du tracé du futur tram reliant la gare de Renens à Lausanne-Flon. Le futur arrêt Renens-Perrelet se situe à environ 200 m à pied (3 minutes), et la gare de Prilly-Malley à environ 600 m (10 minutes). Le réseau de voies vertes de l'Ouest lausannois se situe également à proximité.

Le Canton a conclu une promesse de vente conditionnée à l'obtention du présent crédit pour une fraction sud-ouest de la parcelle d'env. 5'500 m², le solde de celle-ci étant vendu par appel d'offres auprès d'investisseurs par son propriétaire actuel.

1.4.2 Prix d'acquisition

L'acquisition a été négociée à CHF 24'600'000.-. La Commission cantonale immobilière (CCI) a estimé la valeur de cette fraction de parcelle entre CHF 22'500'000.- et CHF 24'500'000.- selon la méthode de rendement en rétro évaluation. Le prix convenu se situe très légèrement plus haut que l'estimation CCI. Cela s'explique par la rareté des terrains à cet emplacement ainsi que par les dépenses importantes consenties par SICPA SA pour assainir la parcelle et la sortir du cadastre des sites pollués.

Compte tenu des frais d'acquisition et de due diligence, liés à cette acquisition, estimés à CHF 90'000.-, le montant du crédit demandé est porté à CHF 24'690'000.-.

1.4.3 Contrat de vente à terme

Pour sécuriser l'acquisition de cet objet dans l'attente de l'octroi du présent crédit, le Conseil d'Etat a, par décision du 9 avril 2025, validé la signature d'un contrat de vente à terme conditionné à l'adoption du présent décret par le Grand Conseil. Cette transaction conditionnelle a fait l'objet d'un acte authentique le 22 avril 2025 avec le propriétaire actuel de la parcelle n°870 de Prilly. Le contrat échoit le 30 novembre 2025, date au-delà de laquelle la vente à terme sera caduque.

1.4.4 Planning du projet

Il est actuellement prévu de finaliser cet achat à la fin du 2^e semestre 2025, date à laquelle l'Etat deviendra propriétaire de la parcelle. Cet achat sera suivi par une étude approfondie des besoins spécifiques de la DGNSI et du projet de construction correspondant. Dans ce cadre, la possibilité de répondre également à d'autres besoins de l'Etat sera aussi analysée. Ces démarches et les demandes de crédit qui y sont liées seront également soumises au Grand Conseil. La réalisation du bâtiment est prévue à l'horizon 2030.

1.4.5 Intervention artistique

S'agissant d'un crédit pour permettre uniquement l'acquisition d'une parcelle, il n'est pas sollicité de montant en vue de réaliser une intervention artistique. Cet aspect sera traité dans le cadre du crédit de réalisation qui sera demandé ultérieurement.

1.4.6 Ratios économétriques

Le prix d'achat de CHF 2'050,- par m² SPd (surface de plancher déterminante) correspond pratiquement au sommet de la fourchette de prix fixée par la CCI et reflète la très grande qualité d'emplacement du site. La DGIP n'a pas connaissance de transactions directement comparables à proximité immédiate. Néanmoins, la possibilité d'acquérir ce terrain en dehors d'un appel d'offres public permet d'en contenir le prix.

1.5 Bases légales

Ce projet s'inscrit 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 à la location, notamment pour réaliser des économies sur le long terme. Cette option est favorisée principalement pour la localisation des entités conduisant des activités pérennes, ce qui est le cas de la DGNSI.

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 faisant l'objet du présent EMPD est donc soumise à l'approbation du Grand Conseil.

1.6 Risques en cas 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 une parcelle permettant la construction d'un complexe de bureaux pour y loger la DGNSI. Ainsi, dans cette hypothèse, non seulement la DGNSI, qui exerce une activité pérenne de l'Etat, continuerait d'être logée dans des locaux insatisfaisants tant d'un point de vue qualitatif qu'en termes de desserte en transports publics (cf. ch. 1.2.1 ci-dessus). De surcroît, cela impliquerait de continuer à payer des loyers auprès de bailleurs externes. Les opportunités d'acquisitions de parcelles ou de bâtiments à des emplacements adéquats dans la région lémanique, et particulièrement dans le Grand Lausanne, se raréfient et les prix ne font qu'augmenter. Ainsi, la non-réalisation du projet d'acquisition d'une fraction de la parcelle n°870 de Prilly aurait pour conséquence une acquisition ultérieure à un prix probablement plus onéreux.

2. MODE DE CONDUITE DU PROJET

Les opérations d'acquisition de la fraction de la parcelle n°870 de Prilly ont débuté comme indiqué au point 1.1.1 et seront finalisées par (i.) l'entrée en force du décret, (ii.) le paiement du prix d'achat et (iii.) le dépôt de l'acte notarié au Registre foncier. Les négociations portant sur les éléments financiers et techniques ont été conduites par la DGIP, avec l'appui de l'Unité des opérations foncières.

Cette opération sera suivie de l'étude détaillée des besoins de chaque entité utilisatrice et du projet de construction 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 du prix d'achat est de CHF 24.6 mios. A cela s'ajoutent les frais d'acquisition (honoraires de notaire, coûts de la due diligence, et autres frais liés à la vente), pour un total de CHF 90'000.-. Le crédit d'investissement demandé est donc de CHF 24.69 mios.

L'objet d'investissement est inscrit sous l'EOTP I.000981.01 « Achat terrain DGNSI Prilly ». Il n'est pas prévu au budget 2025 ni au 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	Total
Investissement total: dépenses brutes – crédit d'ouvrage	24'690	0	0	0	24'690
Investissement total: recettes de tiers	0	0	0	0	0
Investissement total: dépenses nettes pour crédit d'ouvrage à la charge de l'Etat	24'690	0	0	0	24'690

Comme indiqué au point 1.3 ci-dessus, la construction du bâtiment est estimée à CHF 69 mios (+/- 20%), montant que des études à venir devront confirmer une fois le programme et les besoins spécifiques des futurs utilisateurs établis de manière détaillée.

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

3.2 Amortissement annuel

L'amortissement annuel est prévu sur 25 ans à raison de CHF 987'600.- par an.

3.3 Charges d'intérêt

La charge annuelle d'intérêt sera de CHF 543'180.-. (CHF 24'690'000.- x 4% x 0.55)

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Les conséquences sur l'effectif du personnel de la DGIP (concierge) devront être analysées ultérieurement en tenant compte également d'éventuels transferts de ressources par rapport aux locaux actuels de la DGNSI à Renens.

3.5 Autres conséquences

3.5.1 Autres conséquences 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)					

Charges supplémentaires					
Charges de personnel					
Autres charges d'exploitation					
Total des charges supplémentaires : (A)		0	0	0	0
Diminution de charges					
Diminution de charges d'exploitation/ compensation					
Total des diminutions des charges : (B)		0	0	0	0
Revenus supplémentaires					
Revenus supplémentaires					
Revenus extraordinaires de préfinancement					
Autres revenus d'exploitation					
Total augmentation des revenus : (C)		0	0	0	0

Impact sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements : (D = A-B-C)		0	0	0	0
--	--	----------	----------	----------	----------

L'acquisition du terrain n'a pas de conséquences directes sur le budget de fonctionnement. A terme, la construction d'un nouveau centre pour la DGNSI permettra d'économiser des loyers nets, à hauteur de CHF 3.0 mios par an, soit à partir de 2030, selon la planification actuelle. Le planning de cette réduction de loyer devra être confirmé lors des études pour la construction du bâtiment.

Parallèlement, la DGNSI étudie les gains potentiels de synergie dans le cadre de sa relocalisation. Ces optimisations pourraient résulter notamment de la mise en œuvre de solutions logicielles de « start-ups » amenant des avantages technologiques importants à des coûts inférieurs à des solutions équivalentes fournies par de grands éditeurs du marché. En outre, des pistes de mutualisations de ressources, avec les entreprises actives dans le domaine de la confiance numérique se trouvant sur le campus « unlimitrust » seront étudiées, pour permettre des économies et optimiser ou réduire les coûts des licences payés par l'Etat.

3.5.2 Calcul de la compensation de la charge nouvelle

Selon l'explication au chiffre 3.10.1 ci-après, 66% des conséquences financières constituent des charges nouvelles, ce qui implique que 66% des amortissements et intérêts du terrain sont à compenser. Le tableau ci-dessous a pour 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 :

en KCHF	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Charges nouvelles à compenser :							
Amortissements (66%)	-652	-652	-652	-652	-652	-652	-652
Intérêts (66%)	-359	-359	-359	-359	-359	-359	-359
Montant à compenser	- 1'011	- 1'011	- 1'011	- 1'011	-1'011	- 1'011	- 1'011
Gain réalisé sur le loyer net						3'044	3'044

Le tableau ci-dessus démontre que les compensations réalisées par les réductions de loyer compensent les charges nouvelles de 66% induites par les amortissements et les charges d'intérêts.

3.5.3 Conséquences en termes de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique

Afin de favoriser un achat pour répondre aux contraintes de délais posées par le vendeur, l'achat intervient avant le développement du projet et avant l'obtention du permis de construire. La propriétaire de la parcelle n°870 vend également, en parallèle, le solde de celle-ci à un tiers par appel d'offres. Ce contexte amène le Canton à devoir prendre certains risques inhérents à une acquisition, risques jugés acceptables et dont les principaux enjeux sont les suivants :

- paiement du prix de vente pour l'intégralité des surfaces constructibles théoriques (env. CHF 2'000.- par m² SPd) avant d'avoir obtenu le permis de construire ;
- développement du projet (modification de certaines règles ou conditions communales, cantonales ou fédérales, procédure d'octroi du permis, oppositions ou recours, etc.) ;
- besoin de coordination en matière de conception et réalisation de projet avec un partenaire voisin inconnu à ce stade (futur propriétaire du solde de la parcelle n°870).

Dans ce contexte, le découpage foncier et le décompte des droits à bâtir (SPd) ont été vérifiés par la DGIP auprès de la Commune de Prilly, qui a également validé la réalisation de surfaces tertiaires / de bureaux comme étant conforme à la zone. Dès que le gagnant de l'appel d'offres du solde de la parcelle sera connu, des contacts seront pris et des échanges réguliers seront organisés pour coordonner les projets et travaux de chacun.

La parcelle n°870 a été dépolluée par SICPA SA et sortie du cadastre des sites pollués par décision de la DGE du 22 décembre 2023 sur la base des analyses, sondages et rapports fournis en fin de travaux.

Il convient par ailleurs de relever que le fait de pouvoir acheter ce terrain en dehors d'un appel d'offres, qui pousse les prix de vente à la hausse parfois au-delà des valeurs rationnelles d'expertise, permet à l'Etat de s'assurer l'exclusivité d'un terrain bénéficiant d'un emplacement de premier ordre avec une très bonne qualité de desserte par les transports publics dans des conditions acceptables.

3.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

Le bâtiment et sa construction seront conformes à la stratégie de l'Etat de Vaud en matière d'environnement, de développement durable et de consommation d'énergie. Les détails restent à définir avec l'avancée du projet.

Le secteur est très bien desservi par les transports publics et le sera davantage avec l'arrivée du tram (futur arrêt Renens-Perrelet à env. 200 m à pied). Actuellement, les lignes TL 17, 18, 19 et 33 ainsi que la gare de Prilly-Malley (à env. 600 m à pied) permettent d'accéder à la zone en transports publics.

Ce contexte est particulièrement favorable à la mise en place d'un plan de mobilité en adéquation avec les objectifs du plan climat.

3.8 Programme de législation et PDCn

Ces éléments sont traités notamment sous le chiffre 1.1.1 pour ce qui relève de la stratégie immobilière et sous le chiffre 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

En matière d'acquisition et de construction d'immeubles appartenant au patrimoine administratif de l'Etat, il n'est pas nécessaire de disposer d'une base légale autre que celle qui prévoit l'exercice de la tâche que l'immeuble permettra de réaliser. S'agissant des tâches réalisées par la DGNSI, la jurisprudence retient qu'il est communément admis que l'Etat recourt à l'informatique pour exécuter les tâches administratives qui lui sont dévolues de par la loi, en raison du gain en temps et en personnel qui en résulte ; les dépenses consenties à cet effet sont de ce fait considérées comme absolument nécessaires à l'accomplissement des tâches de l'Etat (cf. arrêt du TF du 12 juin 2001, réf. 1P.722/2000, c. 3b).

En l'espèce, l'acquisition envisagée permet de répondre aux besoins de locaux de la DGNSI, qui se trouvent actuellement sur les sites situés à l'Avenue de Longemalle 1 à Renens et à la Route de Renens 24 à Prilly. Afin d'assurer la bonne exécution des missions grandissantes de l'IT développées par la DGNSI au sein de l'Etat, que ce soit au niveau du développement de la stratégie numérique ou de la cybersécurité, la DGIP doit investir au niveau des infrastructures immobilières. Cette acquisition permet également de soutenir la dynamique d'un technopôle destiné à l'économie de la confiance. Dès lors, la dépense doit être considérée comme liée dans son principe.

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 bien placées permettant l'accueil de bureaux administratifs de grande envergure, à l'usage des employés de l'ACV. Les surfaces à acquérir via le présent EMPD sont indispensables pour les services concernés, qui actuellement occupent des locaux loués.

En l'occurrence, l'acquisition d'une fraction de la parcelle n°870 du cadastre de la Commune de Prilly, et la réalisation d'un bâtiment à cet emplacement pour y installer la DGNSI, à l'endroit même où se développe un projet de technopôle en lien avec la « trust valley », s'impose et laisse peu d'autres possibilités de choix au Conseil d'Etat. Ainsi, sur le principe de la dépense, cette acquisition d'immeuble doit être considérée, majoritairement comme liée, ce d'autant qu'il n'existe « quasi » aucun autre choix à disposition du Conseil d'Etat. C'est seulement parce qu'en théorie, il existe toujours une part de choix quant à l'importance et au mode d'acquisition, que le Conseil d'Etat considère qu'une partie de la dépense totale répondrait à la notion de charges nouvelles, à hauteur de 66%, sur le terrain uniquement.

La part de charges nouvelles est calculée par la DGIP en considérant le différentiel entre la valeur du terrain choisi, selon le prix d'achat de (CHF 24'600'000.- / 12'000 m²) CHF 2'050.- / m² SPd et la valeur la plus basse que la CCI a établi en décembre 2022 pour une affectation semblable dans l'ouest lausannois à CHF 700.- / m² SPd avec un emplacement présentant une moins bonne centralité. Ce différentiel se monte ainsi à 66%.

Cette charge nouvelle partielle sera dès lors compensée par l'économie des loyers actuellement payés pour les immeubles occupés par la DGNSI.

3.10.2 Quotité de la dépense

S'agissant de la quotité de la dépense, celle-ci est réduite au minimum. Au vu de la rareté des terrains à cet emplacement, il apparaît difficile, voire impossible, d'acquérir des surfaces 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 capacité constructive du terrain de 12'000 m² SPd correspond en effet aux besoins actuels et futurs de la DGNSI. Le site de Longemalle 1 ne permet déjà plus d'accueillir toutes les activités concernées de la DGNSI, qui sont réparties aujourd'hui principalement sur deux sites.

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. La DGNSI doit bénéficier de surfaces importantes et 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 de l'administration cantonale, soit proche du chef-lieu. En effet, la DGNSI travaille étroitement avec l'ensemble des services de l'ACV.

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. 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. Les besoins supplémentaires de la DGNSI ne peuvent pas être satisfaits sur le site de Longemalle 1, qui ne répond pas aux contraintes du plan climat, particulièrement sous l'angle de la mobilité (desserte TP insuffisante).

3.10.4 Conclusion

La part de dépenses nouvelles est entièrement compensée comme mentionné ci-dessus au chiffre 3.5.2. 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 venir 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)					

Charges supplémentaires					
Charges de personnel					
Autres charges d'exploitation					
Total des charges supplémentaires : (A)		0	0	0	0
Diminution de charges					
Diminution de charges d'exploitation/ compensation					
Total des diminutions des charges : (B)		0	0	0	0
Revenus supplémentaires					
Revenus supplémentaires					
Revenus extraordinaires de préfinancement					
Autres revenus d'exploitation					
Total augmentation des revenus : (C)		0	0	0	0

Impact sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements : (D = A-B-C)		0	0	0	0
--	--	----------	----------	----------	----------

Charge d'intérêt (E)		543	543	543	543
Charge d'amortissement (F)		988	988	988	988

Total net (H = D + E + F) – charges supplémentaires		1'531	1'531	1'531	1'531
--	--	--------------	--------------	--------------	--------------

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

A l'horizon 2030, les charges d'exploitation diminueraient de KCHF 3'044.- par an, une fois le nouveau bâtiment construit.

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'État un crédit d'investissement de CHF 24'690'000 pour financer l'achat d'une fraction du bien-fonds n°870 de la commune de Prilly sis à la Route des Flumeaux 50, propriété de SICPA SA.

PROJET DE DÉCRET

accordant au Conseil d'État un crédit d'investissement de CHF 24'690'000.- destiné à financer l'achat d'une fraction du bien-fonds n°870 de la commune de Prilly sis à la Route des Flumeaux 50, propriété de SICPA SA
du 28 mai 2025

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décrète

Art. 1

¹ Un crédit d'investissement de CHF 24'690'000.- est accordé au Conseil d'État pour financer l'achat d'une fraction d'env. 5'500 m² du bien-fonds n°870 situé au sud-ouest de la commune de Prilly, à la Route des Flumeaux 50, propriété de SICPA SA.

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement, et amorti en 25 ans.

Art. 3

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

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