

Analyse de projets immobiliers à financement alternatif des écoles polytechniques fédérales

Conseil des EPF, EPF de Zurich, EPF de Lausanne

L'essentiel en bref

Avec une valeur au bilan de quelque 4,6 milliards de francs, le domaine des EPF utilise un des plus grands portefeuilles immobiliers de la Confédération suisse. Les bâtiments servent à des usages divers, certaines infrastructures sont destinées à d'autres fins que la recherche et l'enseignement (par ex. foyers pour étudiants). Dans de tels cas, un financement alternatif par des tiers peut entrer en ligne de compte.

Le Contrôle fédéral des finances (CDF) a examiné cinq projets de ce type des EPF de Lausanne et de Zurich. L'examen a porté en premier lieu sur l'adéquation des conditions accordées aux investisseurs et sur les possibles conséquences financières pour les EPF et la Confédération. Les modèles choisis à cet effet et les paramètres utilisés constituent une approximation de la réalité. Les résultats comportent par conséquent une certaine incertitude.

Un abandon précoce du financement doit être examiné pour les projets de l'EPF de Lausanne

Quelque 358 millions de francs ont été investis par des tiers dans les deux projets «Quartier de l'innovation» (QIE) et «Quartier Nord de l'EPFL» (QNE) sur le campus de Lausanne. Les bâtiments construits sur des terrains au bénéfice d'un droit de superficie accordé par la Confédération sont loués durant 30 ans par l'EPF de Lausanne. Au terme des 30 ans, la Confédération peut reprendre de manière anticipée le droit de superficie de 99 ans pour les bâtiments. Selon les calculs effectués par le CDF, il est avantageux d'utiliser ce droit.

Toutefois, le retour des bâtiments à la Confédération se traduirait pour l'EPF par un besoin de financement substantiel estimé à 380 millions de francs (montant indexé, mise en état comprise). Une planification précoce de l'acquisition des fonds est indispensable si l'estimation du CDF relative à un abandon anticipé du financement se confirmait.

Le Centre de congrès (SwissTech Convention Center, qui fait partie du QNE) est déficitaire et affiche une *Net Present Value* largement négative selon l'analyse du CDF. L'amélioration prévue de l'utilisation paraît exigeante; sans contre-mesures, un risque de pertes durables demeure.

Conditions attrayantes pour les investisseurs

À une exception près, tous les projets des EPF de Lausanne et de Zurich qui ont été examinés procurent à l'investisseur un rendement net supérieur à 4 %, selon le modèle de calcul utilisé par le CDF. Compte tenu de l'allocation favorable des risques, un tel rendement pour les tierces parties semble excessif. Avec un retour des droits de superficie à la Confédération et l'EPF de Lausanne en qualité de locataire des deux grands projets QIE et QNE, une contrepartie très solvable existe.



Il convient d'éviter à l'avenir des financements immobiliers non rentables

Les bases normatives actuelles au niveau de la Confédération ne suffisent pas pour gérer la complexité et couvrir les risques de formes de financement alternatives dans le domaine des EPF. À l'avenir, les modèles de financement devront davantage tenir compte de la rentabilité de tels dispositifs. Le CDF salue les directives qui ont été adoptées en décembre 2015 concernant les modèles d'investissement pour la réalisation de projets immobiliers dans le domaine des EPF. Afin que l'Administration fédérale des finances (AFF) puisse mieux représenter les intérêts de la Confédération, le CDF lui recommande de garantir le flux d'informations relatives au développement et à l'application de modèles alternatifs de financement, dans le cadre de l'élaboration des objectifs stratégiques 2017–2020 du Conseil fédéral pour le domaine des EPF.

Texte original en allemand