

## **L'essentiel en bref**

---

Le Contrôle fédéral des finances (CDF) a réalisé du 15 au 30 août 2013 un audit auprès de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) sur le thème des «effets du développement du partenariat public privé (PPP) sur le budget». Le projet (achevé) de PPP relatif au «Quartier de l'innovation» a servi de cadre d'examen. Les éléments suivants ont été examinés : les fondements de l'examen préalable et de l'approbation du projet, les coûts de la phase de développement du projet, le contrat passé avec l'investisseur, l'implication de l'EPFL dans la mise en œuvre et la surveillance, les loyers liés aux droits de superficie, ainsi que les prestations de l'EPFL relatives à l'exploitation des bâtiments concernés.

Le «Quartier de l'innovation» a été conçu et réalisé par un entrepreneur total selon un modèle PPP validé pour le domaine des EPF. Le développement préalable du projet ainsi que les appels d'offres pour l'ensemble des prestations ont été réalisés par l'EPFL. Le projet consistait à mettre plusieurs bâtiments en location auprès de grandes entreprises ou de start-ups. Deux investisseurs, une société privée et une fondation, ont assuré son financement. Les travaux d'audit ont porté sur la partie du «Quartier de l'innovation», pour laquelle la société privée a investi environ 135 millions de francs et celle relative aux bâtiments utilisés et exploités par la société simple du «Quartier de l'innovation» (SQIE).

Les résultats de l'examen sont contrastés.

Le constat est positif s'agissant de la procédure de passation de marchés avec l'investisseur. Celle-ci a porté sur l'ensemble des prestations et a été soumise à une procédure d'appel d'offres public. Dans ce cadre, l'EPFL a pu faire valoir ses dispositions et ses exigences dans le contrat de travail entre l'investisseur et l'entreprise totale. L'EPFL a été étroitement impliquée tant dans la définition que dans l'exécution du projet de construction.

**La Confédération porte le risque financier à long terme**

Les contrats de bail et de superficie présentent des risques significatifs à long terme pour la Confédération. En raison du report du risque du propriétaire sur l'EPFL, une insuffisance éventuelle de revenus pour l'école et/ou une reprise anticipée de la propriété par la Confédération pourraient avoir des conséquences financières à long terme importantes tant pour l'EPFL que pour cette dernière. Les longues échéances contractuelles limitent grandement la liberté d'action de l'EPFL, notamment dans l'éventualité de changements importants sur le marché immobilier. Un retour prématuré de la propriété dans le giron de la Confédération moyennant une indemnisation appropriée de l'investisseur devrait, en outre, faire l'objet d'une approbation du Parlement a posteriori, ceci conformément à sa compétence financière.

De manière à réduire ces risques, en particulier pour les projets PPP, le CDF recommande à l'EPFL de soumettre ce genre de financement après un examen préalable et global des chances et des risques au Conseil des EPF, respectivement aux services compétents de l'administration fédérale. Cet examen devrait inclure une analyse de l'impact financier comprenant une méthode et une documentation appropriées. Les principaux effets liés aux contrats pour les finances du Domaine des EPF et de la Confédération devront clairement être pris en compte.

**Les comptes de l'EPFL ont été directement impactés par le projet PPP**

Le CDF recommande que toutes les dépenses engagées par l'EPFL pendant la phase de développement du projet soient mises à la charge des projets PPP. Quant aux prestations de gestion de l'EPFL, elles devraient non plus être imputées de manière forfaitaire mais sur la base des coûts effectifs saisis.

Les recettes liées aux droits de superficie sont actuellement reconnues comptablement comme recettes de la SQIE. La question de l'adéquation de cette manière de comptabiliser ces revenus, liée à l'introduction temporaire du modèle du locataire, doit être clarifiée avec l'Administration fédérale des finances et l'Office fédéral des constructions et de la logistique.

#### Suivi du rapport PA 9230

Le rapport d'audit du 9 février 2010 adressait 25 recommandations à l'EPFL dans le domaine de l'immobilier et des infrastructures. Elles concernaient des améliorations en termes d'organisation, de processus et de gestion des risques, ainsi que d'approvisionnement et de contrôle financier.

Dans le cadre du présent audit, le suivi réalisé a donné des résultats positifs :

- 24 recommandations ont fait l'objet de mesures de nature à réduire clairement les risques identifiés et peuvent être considérées comme mises en œuvre.
- Une recommandation n'a été que partiellement mise en œuvre. En raison de modifications dans la structure organisationnelle, les cahiers des charges n'ont pas encore été exhaustivement examinés et, le cas échéant, adaptés.