

RAPPORT DE LA COMMISSION

chargée d'examiner les objets suivants :

Exposé des motifs et projet de décret

a) accordant la garantie de l'Etat de Vaud et la prise en charge du service de la dette de CHF 14'025'000.- contracté par la Fondation Bois-Gentil pour le financement de la construction de l'établissement Bois-Gentil 2 (EMS BG2) à Lausanne

et

b) autorisant le Conseil d'Etat à octroyer à la Fondation Bois-Gentil un droit de superficie distinct et permanent, d'une surface de 2752 m2 grevant la parcelle no 2872 du cadastre de la Commune de Lausanne, propriété de l'Etat de Vaud

et

projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit de CHF 1'490'000.- destiné au remboursement du fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve, selon le décret du 12 septembre 1994, du montant de l'acquisition de la parcelle no 2872 du cadastre de la Commune de Lausanne

La commission a siégé le 13 novembre 2008 de 7 h 30 à 9 h 00 à Lausanne, salle Guisan, Bâtiment administratif de la Pontaise.

Elle était composée de MM. Jean-François Cachin, André Delacour, Lucas Girardet, Olivier Mayor, Pierre-Alain Mercier, Gabriel Poncet, Claude Schwab (en remplacement de Mme Anne-Marie Depoisier), Jean-Jacques Truffer, Filip Uffer et de M. Jacques Ansermet, président rapporteur. Mme Edna Chevalley était absente.

Etaient présents : M. le conseiller d'Etat Pierre-Yves Maillard, chef du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS), M. Marc Diserens, chef du Service de la santé publique (SSP), et M. Orlando Piña, architecte, chef de projets EMS.

Mme Corinne Delepierre, secrétaire SSP, a tenu les notes de séance, ce dont nous la remercions vivement.

Informations préliminaires

Après les salutations d'usage, la présidence de la commission est mise en discussion. Elle est confirmée à M. Jacques Ansermet. Il ouvre la séance en passant la parole à M. le conseiller d'Etat Pierre-Yves Maillard qui présente les personnes qui l'accompagnent. Il informe qu'il s'agit du 9ème EMS dans la liste des 14 prévus dans le cadre du Programme d'investissements de

modernisation des EMS (PIMEMS). Etant donné la pénurie actuelle de lits à Lausanne, la construction de ce nouvel EMS, par sa situation en ville, est importante. M. Maillard rappelle qu'en deux ans environ septante lits de décharge en attente de placement ont été créés. Or à ce jour, la situation du CHUV est la même, le nombre de cas en attente de placement est à nouveau important.

Les commissaires n'ayant pas reçu les données architecturales du projet d'EMS avant la séance, une maquette est présente dans la salle et les plans de l'ouvrage sont affichés. M. Orlando Piña, architecte, chef de projets EMS, décrit le projet : suite à l'octroi du crédit d'études en 2003, un concours d'architecture a été organisé. Le nouvel EMS sera construit sur une parcelle appartenant à l'Etat de Vaud, partagée en deux, dont une est occupée par la villa Diserens, et la seconde le sera par le nouvel établissement d'hébergement de cinquante-six lits de gériatrie et de psychogériatrie, activité couplée à d'autres telles que garderie et restaurant pour les habitants du quartier.

La structure du bâtiment est constituée de deux corps de bâtiment décalés dans le sens de la longueur sur six niveaux hors terre. Les deux premiers niveaux sont réservés aux espaces communs de l'EMS et à la garderie. Dans les quatre autres niveaux, reliés par un noyau central commun de circulation, sont disposés les espaces d'hébergement (unités de vie) et services des étages. Chaque niveau comprend quatorze chambres individuelles avec WC partagés.

Le coût de l'ensemble est d'environ 16 millions de francs y compris les coûts de la garderie, du parking souterrain et le surcoût de la cuisine de production des repas à domicile. La part des coûts pour les activités hors EMS est prise en charge par la Fondation Bois-Gentil.

Il s'agit d'une construction traditionnelle avec structure porteuse en béton armé et maçonnerie, les façades sont protégées avec isolation périphérique crépie, sauf au niveau des rez où elles le sont par un revêtement céramique.

Le bâtiment est Minergie mais non Minergie-ECO. Les règles d'économie d'énergie sont appliquées : le bâtiment est raccordé au chauffage à distance, l'énergie utilisée résulte de l'incinération des déchets et l'eau du chauffage sanitaire est préchauffée par des panneaux solaires. Les nouvelles exigences de l'Etablissement cantonal d'assurances (ECA) et parasismiques sont respectées.

Il s'agissait ici d'une procédure ouverte en conformité avec la loi sur les marchés publics, l'annonce était publiée dans la Feuille des avis officiels (FAO) et l'inscription au concours était ouverte à tous. Une vingtaine de projets ont été déposés. Les projets retenus ont été soumis à une expertise sur leur économicité, l'accessibilité aux handicapés, la conformité aux directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS), la réversibilité, etc.

Discussion générale sur les aspects architecturaux

Un commissaire relève la qualité du projet mais regrette la tristesse des façades de ce type d'établissement. Il est répondu que le concours offrait pourtant une large palette de choix, mais que cette architecture est le résultat d'une époque. Il est également relevé que le choix prend aussi en compte les façades les moins coûteuses.

Un autre commissaire soulève la question du maître de l'ouvrage (MO), ce dernier étant finalement la Fondation Bois-Gentil alors que c'est l'Etat de Vaud qui paie. M. Marc Diserens confirme que le MO est bien la Fondation Bois-Gentil et que le SSP est présent pour éviter tout dérapage tant au niveau des coûts que des directives DAEMS. M. Pierre-Yves Maillard ajoute qu'il est effectivement atypique que celui qui paie ne soit pas le MO, propriétaire des biens. Ce type de construction hybride pose des problèmes : d'un côté, il existe un contrôle administratif lourd, comme si nous étions les propriétaires des bâtiments et, de l'autre côté, nous ne sommes pas le MO. C'est pour cette raison qu'une réflexion avec les partenaires sur un nouveau modèle de financement est en cours.

Dans le cas des EMS de forme commerciale, cette procédure n'existe pas ; le projet n'est présenté ni au Conseil d'Etat ni au Grand Conseil et la construction peut démarrer de suite.

Dans le cas présent, cet objet pourrait nécessiter trois passages devant le Conseil d'Etat et le Grand Conseil (octroi d'un crédit pour le concours et les études, puis pour la construction et ensuite pour

couvrir les hausses légales). Il existe une volonté de simplifier cette procédure car elle signifie, pour les douze prochains projets, trois passages et plus alors que dans le cas des EMS de forme commerciale, rien de tout cela n'existe. Même dans le cas des ateliers pour handicapés dépendant du Service de prévoyance et d'aide sociales (SPAS), aucune de ces procédures n'existent, car tout se passe au niveau du financement du prix de la journée.

Un commissaire s'enquiert de l'avenir du pavillon scolaire présent sur la parcelle. M. Orlando Piña explique que ce pavillon scolaire devra être démoli ; des squatters l'occupant ; le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL), en charge de la gestion de ce terrain, va signer une convention d'usage avec les squatters pour la libération de ce pavillon, avant le début des travaux.

La même question est posée au sujet de la villa Diserens. M. Orlando Piña précise qu'il s'agit d'un bâtiment de l'Etat, classé de surplus. La question a été posée au moment du concours et l'Etat a répondu qu'il le gardait, souhait confirmé par le SIPAL.

Discussion générale sur les aspects techniques

M. Marc Diserens rappelle que la Fondation Bois-Gentil, maître de l'ouvrage, dispose d'un EMS de septante-sept lits situé à Lausanne, s'occupe en outre d'un foyer pour handicapés et distribue des repas à domicile. Elle collabore avec le Bureau régional d'information et d'organisation (BRIO) et l'informe des disponibilités en lits pour les placements de personnes âgées dès leur sortie d'hôpital.

Le projet dont il est question ici est le résultat d'un concours. Le prix standard d'un lit d'EMS, aujourd'hui, est de l'ordre de 275'000 francs ; dans ce cadre, le prix du lit entre dans la cible (80% des soumissions étant entrées).

Le coût total de cette construction est de 16 millions de francs sachant que les CFC 7 à 9 (mobilier) et les coûts de la garderie, du parking souterrain et du suréquipement de la cuisine sont à la charge de la fondation, l'Etat ne prenant à sa charge que les CFC 0 à 6, soit 14 millions.

Sur le plan écologique, les panneaux solaires prévus répondront à une résolution de Mme Tinetta Maystre.

Le coût à la charge de l'Etat est de 14 millions de francs auxquels s'ajoute le droit de superficie à hauteur de 108'000 francs par année ainsi que le remboursement du fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR) pour un montant de 1'490'000 francs. Le FAIR est un fonds destiné à l'acquisition par l'Etat de biens immobiliers et de terrains. Afin de garder le potentiel de ce fonds, le remboursement est demandé par équité avec d'autres établissements médico-sociaux.

Un loyer sera payé par le Service de la petite enfance de la ville de Lausanne pour les locaux de la garderie mis à disposition.

Un commissaire demande pour quelle raison ce bâtiment n'est pas Minergie-ECO. M. Orlando Piña informe que la norme énergie n'a pas cessé d'évoluer. Au moment de l'octroi du permis de construire, seule la norme Minergie était exigée (économie d'énergie, etc.). Aujourd'hui et seulement depuis peu, la norme Minergie-ECO, se rapportant notamment au bilan écologique des matériaux, est exigée.

Un commissaire s'interroge sur le prix du droit de superficie, fixé actuellement à 39 francs le mètre carré et par année. M. Marc Diserens rétorque que cette pratique n'est pas unique pour l'Etat de Vaud, elle est identique dans le cas de communes qui mettent à disposition un terrain. Il s'ensuit une discussion sur les frais du droit de superficie où il est notamment signalé que les banques ne considèrent pas le droit de superficie comme des fonds propres.

Un commissaire aborde le management commun de deux EMS sur deux sites différents. M. Marc Diserens donne différents exemples tels que les Fondations Claire Magnin et Beau-Site dont les bâtiments sont situés sur plusieurs sites, celui de M. Weiler (EMS Primerocroche) à Prilly qui a assuré l'intérim à Mies (EMS La Clairière) et qui a un projet d'EMS à Cheseaux. Ce management commun permet des synergies et des économies d'échelle, tant au niveau de l'informatique que des repas, etc. Il est également précisé que cette solution est adéquate lorsque le dynamisme de la fondation le permet.

Examen de l'EMPD

Point 3.2, projet du concours

A la question de savoir si le nombre de vingt-deux candidats est fréquent ou important, il est répondu que ce nombre est conforme à ce type de concours.

Quant à la clause de proportion dans la garderie pour les places mises à disposition du personnel de l'établissement et des habitants du quartier, M. Orlando Piña répond que la garderie est gérée par le Service de la petite enfance de la ville de Lausanne et qu'une priorité est accordée au personnel de l'EMS ; elle sera aussi ouverte aux habitants du quartier.

Hors séance : la Fondation Bois-Gentil (BG) apporte la réponse ci-dessous à cette question :

"Nous n'avons reçu à l'heure actuelle qu'une estimation budgétaire de la ville de Lausanne basée sur des scénarios selon un certain type de priorités d'accès, à savoir :

- 1. Employés de BG habitant Lausanne*
- 2. Employés de BG n'habitant pas Lausanne*
- 3. Habitants du quartier*

Mais nous n'avons pas encore défini (et le fera-t-on ?) si un certain nombre de places sont réservées."

Un commissaire demande s'il s'agit d'une règle qu'un EMS à mission gériatrique puisse, en fonction de l'évolution de la population, envisager une mission psychogériatrique. M. Marc Diserens signale que les besoins en psychogériatrie augmentent de plus en plus et que le programme PIMEMS tient compte de cette évolution.

Point 3.3, projet définitif

A propos de la question de la validité du permis de construire datant de 2006 et de l'échéance de ce dernier, M. Orlando Piña répond que le permis est encore valable une année, soit jusqu'en novembre 2009.

Point 4.3, coûts à charge de la Fondation Bois-Gentil

Un commissaire demande s'il s'agit d'une garderie para ou préscolaire ? M. Marc Diserens estime que cette notion doit encore être précisée.

Hors séance : la Fondation Bois-Gentil apporte la réponse ci-dessous à cette question :

"Comme annoncé, le projet de garderie est prévu pour les âges préscolaires (groupes : nurserie, trotteurs et moyens). Restera la question de la proportionnalité entre les places réservées aux enfants du personnel et aux habitants du quartier."

Point 5.2, conséquences liées au remboursement du Fonds pour l'acquisition des droits réels et immeubles de réserve

Note: Il n'est pas fait de remarque particulière sur le crédit de 1'490'000 francs destiné au remboursement du Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeuble de réserve [...] faisant l'objet du second projet de décret.

Commentaires généraux sur l'EMPD

A quelle date l'ouverture de cet établissement est-elle possible et est-il envisageable que la fondation trouve un autre nom que BG2 ? M. Marc Diserens répond que la durée des travaux est de 2 ans, dès le feu vert donné par le Grand Conseil. L'établissement devrait être fonctionnel à fin 2010. Quant à la question relative à l'appellation de cet EMS, le renseignement a été pris auprès de la fondation.

Hors séance : la Fondation Bois-Gentil apporte la réponse ci-dessous à cette question :

"Notre conseil de fondation a pris les options suivantes relatives aux noms de nos différents sites : Notre site BG1 s'appellera EMS Bois-Gentil, site du Petit-Flon. Notre projet BG2 s'appellera EMS Bois-Gentil, site de Sauvabelin."

Un commissaire revient sur la question des coûts de mise en service et de l'occupation de l'établissement à son ouverture et demande si c'est bien le BRIO local (ARCOS) qui sélectionnera les résidents, car il estime important d'atteindre rapidement une occupation totale des lits. M. Marc

Diserens précise que le BRIO a une fonction d'information et d'orientation des personnes. Il ne sélectionne pas mais propose et renseigne la famille et les résidents sur l'établissement le plus approprié à la problématique de la personne à héberger. Le BRIO va jouer un rôle central dans la vitesse d'occupation de cet établissement. Il est compté quatre mois avant d'atteindre une complète occupation.

Un commissaire trouve surprenant que le coût du lit (CHF 274'966.-) de cette construction corresponde à 34 francs près de la valeur-cible du lit (CHF 275'000.-). M. Marc Diserens estime qu'il est normal que les architectes visent la cible. Le rôle des architectes du SSP est de garder tout projet dans les limites. Le coût total peut être légèrement inférieur ou supérieur mais ne peut pas excéder de manière importante.

Une discussion nourrie s'ensuit sur la problématique des EMS privés. Les éléments qui ressortent de ce débat n'ont pas de relation directe avec cet EMPD.

Vote sur le 1er projet de décret

Article 1 : accepté à l'unanimité

Article 2 : accepté à l'unanimité

Article 3 : accepté à l'unanimité

Article 4

Un commissaire souhaite connaître ce que représente l'exonération du droit de timbre cantonal. Les débats de cette commission n'ont pas permis de répondre à cette question.

Vote sur l'article 4 : 9 voix favorables et 1 abstention.

Article 5 : accepté à l'unanimité

Article 6 : accepté à l'unanimité

Vote sur l'entrée en matière : accepté à l'unanimité.

Vote sur le second projet de décret

Article 1 : accepté à l'unanimité

Article 2 : accepté à l'unanimité

Article 3 : accepté à l'unanimité

Vote sur l'entrée en matière : accepté à l'unanimité.

Conclusions

M. Pierre-Yves Maillard signale que neuf projets ont été soumis en trois ans, alors qu'il n'y en avait eu aucun les quinze années auparavant. Le rythme est soutenu, ce programme demande de l'argent et il se trouve souvent retardé en raison de recours, de référendum populaire (EMS Primeroche II à Cheseaux-sur-Lausanne) ou de changement de lieu (EMS Mont-Riant à Yverdon avec un recours d'un propriétaire).

Vu l'unanimité des votes et la nécessité de construire ce nouvel EMS, la commission souhaiterait que cet objet passe au plus tôt devant le Grand Conseil et estime que dans ce cas précis, un deuxième débat en urgence serait justifié.

Chésereux, le 23 novembre 2008.

La rapportrice :
(Signé) *Jacques Ansermet*