

Annule et remplace le précédent envoi

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

a) accordant la garantie de l'Etat de Vaud et la prise en charge du service de la dette pour l'emprunt de CHF 14'025'000.-contracté par la Fondation Bois-Gentil pour le financement de la construction de l'établissement médico-social 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 2'752 m2 grevant la parcelle n ° 2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne, propriété de l'Etat de Vaud

et

PROJET DE DECRET

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 décret du 12 septembre 1994, du montant de l'acquisition de la parcelle n° 2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne

1 INTRODUCTION

En 2001, le Département de la santé et de l'action sociale (le département) a élaboré le programme d'investissements de modernisation des EMS (PIMEMS); ce programme prévoit pour l'essentiel la mise en conformité des EMS du canton aux normes de sécurité incendie et l'augmentation de la capacité d'hébergement du réseau des EMS vaudois.

Le programme prévoit la réalisation de deux séries de projets. La construction de l'EMS BG2 s'inscrit dans la première série de ce programme dont l'avancement est brièvement rappelé ci-après.

Les objectifs du PIMEMS, son calendrier et une estimation globale de ses coûts ainsi que les premiers projets de mise en œuvre ont été détaillés dans les EMPD 75 de mars 2003, 264 de juin 2005 et 364 de septembre 2006. La modernisation et l'agrandissement du réseau des EMS sont l'une des mesures énoncées dans le programme de législation 2007-2012 du canton de Vaud, ainsi que dans le Rapport sur la politique sanitaire 2008-2012.

1.1 EMS de la première série

Cette première série prévoit la construction de 14 nouveaux EMS, permettant au réseau des EMS vaudois d'augmenter sa capacité d'hébergement de 480 lits de gériatrie et psychogériatrie d'ici 2010-2011.

A ce jour, 7 EMPD portant sur la demande de garantie de l'Etat et la prise en charge du service de la dette pour des constructions ou transformations d'EMS ont été acceptés par le Grand Conseil (2 en juin 2005 et 5 en novembre 2006). L'EMS la Clairière à Mies a été inauguré en juillet 2007, l'EMS Silo à Echichens sera inauguré en avril 2009 et 5 autres établissements sont actuellement en construction (La Paix du Soir au Mont-sur-Lausanne, Orme II à Lausanne, Donatella Mauri à Romanel, Clair Vully à Salavaux et Contesse à Croy). 220 places d'hébergement et 41 places UAT supplémentaires seront en exploitation d'ici 2010 dont 140 places d'hébergement et 25 places UAT disponibles fin 2009.

Les EMPD demandant l'octroi de la garantie et la prise en charge du service de la dette pour la réalisation des 7 autres projets, pour lesquels les études ont été acceptées en 2003 (dont l'EMS BG2), seront présentés au Grand Conseil en 2008 et 2009. Ils permettront d'augmenter encore la capacité d'hébergement d'environ 260 lits supplémentaires d'ici 2010-2011.

1.2 EMS de la deuxième série

Une douzaine d'avant-projets supplémentaires ont été présélectionnés dans le cadre du PIMEMS et sont en attente d'un choix définitif et du financement de leurs études. D'autres projets, pour l'instant hors PIMEMS, pourront y être intégrés en fonction des opportunités (par exemple, le sauvetage de lits menacés) et des ressources financières à disposition.

Compte tenu des impacts du vieillissement démographique et des études réalisées, cet effort devra être poursuivi sur la période 2010-2015, avec une mise à disposition d'environ 100 lits supplémentaires de long séjour par année.

2 LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE : LA FONDATION BOIS-GENTIL

La Fondation Bois-Gentil, créée en 1984, est le maître de l'ouvrage. Elle gère depuis cette date un foyer pour 40 handicapés au bénéfice de l'assurance invalidité exerçant une activité professionnelle et, depuis 1993, un EMS de 77 places (BG1). Cet établissement, situé au chemin du Petit-Flon à Lausanne, collabore avec le Bureau régional d'information et d'orientation (BRIO) et le réseau de soins ARCOS. A travers ses deux établissements, la fondation maintient des liens étroits avec la population du quartier et du nord lausannois, grâce à un restaurant ouvert au public. Le projet de l'EMS BG2 prévoit la construction de 56 nouveaux lits et permettra de renforcer davantage ces liens, par la livraison de repas à domicile et l'aménagement d'une garderie ouverte au personnel et aux habitants du quartier. Les coûts générés par la garderie et par la production de repas destinés à la livraison à domicile seront financés par la fondation.

La réunion de ces trois institutions, sous une seule et même fondation, permettra de réaliser des économies d'échelle et d'améliorer la prise en charge des résidents grâce aux synergies suivantes :

- développement d'une culture d'entreprise efficace avec des économies dans la politique d'achats, la mise en œuvre de moyens informatiques communs, la rationalisation du nombre de postes de travail, etc. ;
- création d'un seul département Finance et Ressources humaines garantissant une bonne gestion et réduisant le nombre de locaux administratifs ;
- rationalisation et développement d'un concept de management unique aux deux EMS BG1 et BG2 (infirmier-ères chef-ffes, chef-ffe de cuisine, gouvernante et coordinatrice d'animations communs) ;

rationalisation du fonctionnement de la garderie par la mise à disposition de services communs de l'EMS (repas, prestations hôtelières).

3 CONCEPTION DU PROJET ARCHITECTURAL

3.1 Crédit d'étude

Conformément à l'EMPD 75 du mois de mars 2003, la Fondation Bois-Gentil est au bénéfice de la garantie de l'Etat pour un montant de CHF 1'372'000.-. Ce montant se décompose en CHF 340'000.- pour les frais du concours et CHF 1'032'000 pour les études.

3.2 Projet du concours

Le projet retenu pour l'exécution est le lauréat parmi 22 candidats du concours d'architecture organisé au printemps 2004 par la Fondation Bois-Gentil en application de la loi sur les marchés publics.

Il a pour objectif la réalisation d'un établissement médico-social de 56 lits de gériatrie (pouvant évoluer en psychogériatrie) et d'une garderie de 22 places destinée aux enfants du personnel et des habitants du quartier. Cette dernière sera exploitée par le Service de la petite enfance de la Ville de Lausanne.

Les principales difficultés du projet proviennent de l'exiguïté du terrain, de sa pente et de la nécessité de conserver et d'intégrer (ou pas) la villa Diserens, située en amont de la parcelle. Ce bâtiment, propriété de l'Etat de Vaud, est noté à l'inventaire cantonal des bâtiments avec une valeur patrimoniale.

Le projet a été primé pour les principales qualités suivantes :

- l'implantation des constructions nouvelles, tout en aval de la parcelle, ce qui préserve le caractère et laisse la liberté d'affectation à la villa Diserens ;
- la simplicité volumétrique et la rationalité constructive, gages d'une bonne économicité ;
- la distribution du programme dans deux volumes articulés permettant l'exploitation de la pente et la répartition claire des espaces publics et privés, tout en établissant des rapports d'échelle harmonieux avec les constructions voisines ;
- la clarté du système distributif ;

la souplesse du système structurel permettant la réversibilité des espaces.

3.3 Projet définitif

Le projet a été élaboré par le maître de l'ouvrage, la Fondation Bois-Gentil, au terme de 23 séances de Commission de construction ; les exigences des utilisateurs ont été intégrées, tout en optimisant les principes constructifs et en limitant les équipements à ce qui est strictement nécessaire à l'accomplissement de la mission de l'EMS BG2. Le projet intègre et respecte les exigences des Directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS). La valeur-cible par lit fixée par le Service de la santé publique, qui s'élève (au moment de la rédaction du présent EMPD) à - CHF 275'000 / lit standard - est respectée. Avec 73 m² / lit, la surface brute totale de plancher correspond à la moyenne des cinq EMS en construction. La surface brute totale d'hébergement de l'EMS BG2, de 40 m² / lit est conforme aux DAEMS.

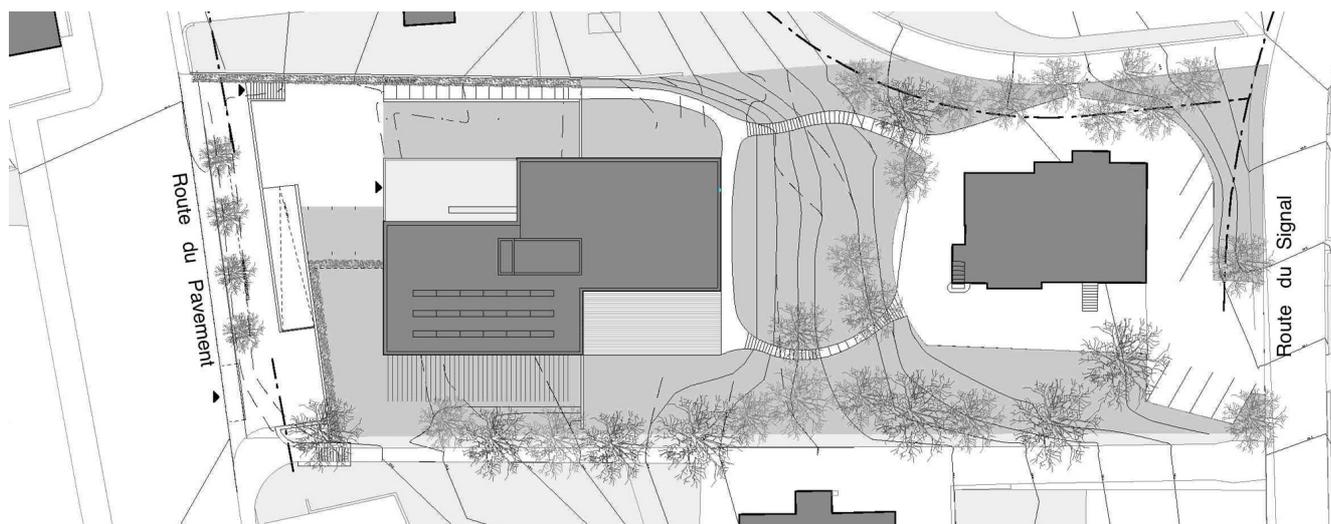
Le permis de construire a été délivré le 16 novembre 2006, mais la poursuite des études a été retardée, comme l'entier du programme PIMEMS, par le recours déposé devant la Cour constitutionnelle, le 27 février 2007, par l'association Résid'EMS contre les 5 décrets de financement portant sur la construction des nouveaux EMS (cf. point 1.1) et sur la modification de la LPFES relative au transfert des charges d'entretien et mobilières sur les tarifs. Ce recours ayant été rejeté par la Cour constitutionnelle le 14 août 2007), le programme PIMEMS a pu être relancé..

Le suivi du dossier de développement du projet architectural et ses implications financières en

terme de subventions cantonales ont été assurés par le département. Un architecte du SSP est membre de la Commission de construction.

3.4 Terrain et implantation

La parcelle, d'une surface totale de 4'307 m², propriété de l'Etat de Vaud depuis 1971, s'inscrit dans le nouveau plan d'affectation de la Ville de Lausanne, légalisé au printemps 2006, qui fixe notamment la hauteur des constructions à 17 mètres et permet de densifier le terrain pour accueillir le bâtiment de l'EMS BG2. Cet EMS, implanté en aval de la parcelle, le long de la route du Pavement, sera au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP), onéreux, à établir au nom de la Fondation Bois-Gentil, cela pour une surface de 2'752 m².



Vue et implantation

3.5 Forme

Construit sur le volume excavé du sous-sol, le nouvel EMS se présente sous la forme de deux corps de bâtiment décalés dans le sens de la longueur, sur les six niveaux hors terre. Les deux premiers niveaux prennent l'aspect d'un socle dans lequel sont logés les espaces communs de l'EMS et la garderie ; dans les quatre autres niveaux, reliés par un noyau de circulation verticale, sont disposés les espaces d'hébergement et services des étages.

Au rez inférieur, côté route du Pavement, l'accès principal à l'EMS et à la garderie rattache l'institution à la ville ; au rez supérieur, une entrée secondaire relie le restaurant à une grande terrasse et au jardin largement arborisé.

3.6 Fonction

La Fondation Bois-Gentil exploitera dans le nouvel EMS BG2 56 lits, répartis en deux unités de soins en gériatrie (respectivement quatre unités de vie de 14 lits), pouvant évoluer en unités de psychogériatrie. Le Service de la petite enfance de la Ville de Lausanne, à travers le Centre de vie enfantine de Bellevaux, gérera et exploitera la garderie.

La répartition des locaux par niveau est la suivante :

Sous-sol	Parking souterrain, dépôts, locaux techniques
Rez inférieur	Réception, hall d'accueil, garderie, buanderie et vestiaires du personnel
Rez supérieur	Cuisine de production, séjour et salle à manger, administration, salles polyvalentes
1 ^{er} étage	12 chambres à 1 lit équipées de cellules sanitaires communes à 2 chambres avec

	WC-lavabo-douche, 1 chambre à 2 lits, séjours et salle à manger d'étage
2 ^e étage	12 chambres à 1 lit équipées de cellules sanitaires communes à 2 chambres avec WC-lavabo-douche, 1 chambre à 2 lits, séjours et salle à manger d'étage
3 ^e étage	12 chambres à 1 lit équipées de cellules sanitaires communes à 2 chambres avec WC-lavabo-douche, 1 chambre à 2 lits, séjours et salle à manger d'étage
4 ^e étage	12 chambres à 1 lit équipées de cellules sanitaires communes à 2 chambres avec WC-lavabo-douche, 1 chambre à 2 lits, séjours et salle à manger.

3.7 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs de terrasses et jardins complètent l'offre de loisir et détente. Toutes les surfaces sont adaptées et accessibles aux personnes se déplaçant en fauteuils roulants.

Depuis la route du Pavement, l'accès de plain-pied au parking souterrain, la rampe et l'escalier donnent accès à l'esplanade du rez inférieur, dans laquelle sont aménagés l'entrée, des places de parc extérieures et le jardin de la garderie. La terrasse et le jardin clos pour les unités de soins se trouvent au niveau du rez supérieur.

3.8 Construction

L'EMPD 264 de juin 2005 rappelle les démarches entreprises dans la recherche d'économies et dans le développement durable. Ces démarches concernent également l'EMS BG2. Les matériaux ont été choisis dans le même souci de rapport qualité-prix, dans le cadre d'une construction au standard Minergie.

Les options architecturales adoptées (cf point 3.3) ont permis de limiter les dépenses au minimum nécessaire fixé par le département.

Structure porteuse :	Murs en béton armé et brique, piliers et dalles en béton armé
Cloisons intérieures :	Carreaux de plâtre ou panneaux de plâtre cartonnés
Isolation extérieure et façades	Isolation périphérique protégée par du carrelage dans les soubassements et crépie dans les étages
Fenêtres extérieures :	Bois-métal
Revêtements de sol :	Parquets, sols sans joints, carrelage
Revêtement des murs :	Carreaux de plâtre ou panneaux de plâtre cartonnés avec revêtements en fibres de verre
Installation de chauffage :	Chauffage à distance de la Ville de Lausanne, panneaux solaires.

Mesures d'économies réalisées au cours du développement du projet :

- réduction du volume bâti ;
- rationalisation et optimisation du système porteur ;
- réduction de l'emprise au sol des surfaces excavées ;
- simplification des détails techniques et architecturaux ;
- réévaluation de certains choix de matériaux du 2^e œuvre ;
- équipements limités à l'essentiel pour l'accomplissement de la mission et l'optimisation de l'exploitation.

Mesures prises en faveur du développement durable

- bâtiment répondant au label Minergie standard en conformité à la législation en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire ;
- conception de volume compact exploitant au maximum les possibilités de densification d'une parcelle en site urbain ;
- développement des principes structurels permettant la réversibilité des espaces ;

- surfaces de toiture avec végétalisation extensive ;
- rétention des eaux pluviales ;
- choix des matériaux durables et recyclables ;
- protections solaires efficaces ;
- favorisation de l'éclairage naturel des locaux ;
- choix de luminaires à faible consommation d'énergie ;
- préchauffage de l'eau chaude sanitaire par panneaux solaires ;
- chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chauffage urbain à distance ;
- gestion des déchets de chantier par une entreprise spécialisée.

4 COÛTS DE CONSTRUCTION ET FINANCEMENT

4.1 Définition

4.1.1 Coûts de constructions subventionnés par l'Etat

En conformité à l'art. 26 de la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES), les seuls coûts pour lesquels l'Etat octroie sa garantie et supporte, sous forme de subvention, le service de la dette, sont les coûts de construction des CFC 0 à 6. Ces CFC comprennent l'ensemble des dépenses liées à la réalisation de l'ouvrage, soit, de cas en cas, l'achat et (ou) les frais du terrain, les travaux préparatoires, la construction proprement dite, les installations fixes destinées à un usage spécifique de l'ouvrage, les aménagements extérieurs, les travaux de raccordement dans les limites de la parcelle, les frais de construction annexes.

4.1.2 Coûts des équipements et objets mobiles

Ces coûts concernent les CFC 7 à 9 ; ils comprennent notamment les dépenses liées à l'acquisition des équipements fixes médicaux, le mobilier et les appareils médicaux, ainsi que le mobilier et les appareils d'usage général. Au sens de la LPFES, ces coûts ne sont pas considérés comme des charges d'investissement ; ils sont intégrés dans les charges d'exploitation et financés par les recettes socio-hôtelières à charge des résidents ou des régimes sociaux. Sont compris dans ces coûts les parts d'honoraires et d'intérêts intercalaires ainsi que les divers et imprévus s'y rapportant.

4.1.3 Hausses légales

Les hausses dites légales ne sont pas comprises dans les coûts de construction de l'EMS BG2 annoncés dans le présent EMPD. Au sens de l'art. 373 du code des obligations et de la norme SIA 118, deux catégories de hausses dites " légales " sont admissibles, à savoir :

- a) Les hausses dues à des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir ou exclues des prévisions admises par les parties contractantes.
- b) Les hausses dues à une variation des prix (renchérissement de la construction) qui apparaissent lorsque les salaires et les charges ou les prix retenus dans l'offre augmentent ou diminuent. La rémunération des mandataires et des entrepreneurs varie proportionnellement et le devis général doit être réactualisé.

Dans le Canton de Vaud, dans le domaine du bâtiment, entrent dans cette catégorie deux sous-groupes :

- les hausses avant contrat (HAC), qui interviennent entre la date de l'établissement du devis et la passation de contrats
- les hausses après contrat, aussi appelées hausses contractuelles (HC), qui interviennent au cours de la durée du contrat.

Les dépenses supplémentaires qui pourraient résulter de ces hausses ne sont pas considérées comme un dépassement des coûts et doivent faire l'objet d'une extension de la garantie d'Etat et de la prise en

charge du service de la dette sur les emprunts complémentaires nécessaires à l'exécution de l'ouvrage subventionné.

Simplification de la procédure

Le programme PIMEMS prévoit la construction, en 2 séries, de 26 nouveaux EMS dans le canton de Vaud à l'horizon 2015. Les chantiers de 2 EMS ont été terminés et 5 autres sont actuellement en construction. Les hausses légales liées à chacun de ces 5 chantiers feront l'objet d'EMPD en deux temps :

- dans un premier temps, un EMPD concernant la prise en charge par l'Etat des hausses légales avant contrat (HAC) sera présenté, puis
- à la fin des travaux un éventuel deuxième EMPD concernant les hausses légales après contrat (HC) sera soumis au Grand Conseil.

Pour les 7 réalisations à venir (cf. chap.1), 7 EMPD de demande de la garantie de l'Etat et de prise en charge du service de la dette seront présentés au Grand Conseil courant 2008 - 2009, celui de l'EMS BG2 étant le premier. Si l'on respecte la procédure normale, les hausses légales liées à ces 7 projets devraient être soumises au Grand conseil comme pour les 5 EMS en cours de construction. Ainsi, en moyenne, chacun de ces 7 projets devrait (séparément ou groupé avec d'autres projets) faire l'objet de 3 passages au moins devant le Grand Conseil, dont 2 pour le financement de hausses légales qui doivent de toute manière être prises en charge et pour lesquelles il n'y a donc aucune marge de manoeuvre..

L'article 3 du projet de décret proposé dans le présent EMPD vise à simplifier cette procédure en autorisant le Conseil d'Etat, sans nouveau passage au Grand Conseil, à prendre en charge les hausses légales liées à la construction de l'EMS BG2.

Si cet article 3 est adopté pour l'EMS BG2, cette pratique pourra être appliquée pour les projets suivants du PIMEMS. Les demandes en ce sens devant être faites lors de la présentation des futurs EMPD d'octroi de la garantie de l'Etat et de prise en charge du service de la dette pour le financement de la réalisation des EMS concernés.

Dans tous les cas, les hausses admissibles par l'Etat de Vaud doivent faire l'objet de l'approbation préalable du Département de la santé et de l'action sociale ; les hausses dues à des variations des prix sont calculées en application de l'indice suisse des prix de la construction (ISPC) établi semestriellement par l'Office fédéral de la statistique (OFS) pour la région lémanique.

4.2 Devis général

Le devis général est élaboré sur la base du 80% des soumissions rentrées ; l'appel d'offre public entre mars et octobre 2007 a été lancé en respectant l'accord intercantonal sur les marchés publics du 5 novembre 1997, la loi vaudoise sur les marchés publics du 24 juin 1996 (LVMP) et son règlement d'application du 7 juillet 2004 (RMP).

Le tableau 1 ci-dessous décompose en deux parties les coûts estimés du devis général, soit les coûts des CFC 0 à 6 et les coûts des CFC 7 à 9. Le devis est établi selon le code des frais de construction applicables aux bâtiments sanitaires (CFC hospitalier).

Tableau 1		
CFC Désignation	Coût HT CHF	% du coût
0 - Terrain	25'000.-	0.16
1 - Travaux préparatoires	733'810.-	4.83
2 - Construction	9'685'055.-	63.76
3 - Equipement d'exploitation	1'135'495.-	7.47

4 - Aménagements extérieurs	665'290.-	4.38
5 - Frais secondaires	1'328'770.-	8.75
6 - Animation artistique	0.-	
Sous-total CFC 0 à 6 HT	13'573'420.-	
50 - Frais concours d'architecture	315'985.-	2.08
Total CFC 0 à 6 y. c. concours d'arch. HT (coût TTC 14'945'000.-)	13'889'405.-	
7 - Equipements fixes médicaux	195'170.-	1.29
8 - Mobilier et appareils médicaux	260'220.-	1.71
9 - Mobilier et appareils d'usage général	845'725.-	5.57
Total CFC 7 à 9 HT (coût TTC 1'400'000.-)	1'301'115.-	
Total général CFC 0 à 9 HT	15'190'520.-	100.00
TVA 7.6%	1'154'480.-	
Total général CFC 0 à 9 TTC (hausses légales non comprises)	16'345'000.-	

Le coût de construction, estimé TTC (CFC 0 à 9) à CHF 16'345'000.-, y compris les frais et émoluments liés au DDP, et les frais du concours d'architecture, correspond à l'ensemble des fonctions exploitées dans la nouvelle construction, soit l'EMS de 56 lits, la garderie de 22 places, le parking souterrain de 14 places et les équipements nécessaires à la production des repas à livrer à l'extérieur de l'EMS.

L'ouvrage représente un cube SIA total de 13'452 m³, une surface brute totale de 4'758 m² pour un prix au m³ du CFC 2 de CHF 774.70, et au m² du CFC 2 de CHF 2'190.25, du m³ des CFC 0 à 9 de CHF 1'215.05 et au m² des CFC 0 à 9 de CHF 3'435.25.

4.3 Coûts à charge de la Fondation Bois-Gentil

Le tableau 2 ci-dessous récapitule les coûts à prendre en charge et à financer par la Fondation Bois-Gentil pour l'exécution du parking souterrain, la construction de la garderie et le sur-équipement de la cuisine nécessaire à la production des repas à livrer à domicile. Le montant de CHF 65'000.- TTC, octroyé par la Ville de Lausanne à la Fondation au titre de contribution aux coûts d'équipement en panneaux solaires, est à inclure dans les coûts assurés par la Fondation Bois-Gentil. Ces coûts n'entrent pas en considération dans la demande de la garantie de l'Etat et la prise en charge du service de la dette.

Coûts à charge de la Fondation Bois-Gentil (CFC 0 à 6)	CHF
Coûts liés à l'exécution de la garderie	511'152.-
Coûts liés à l'exécution du parking souterrain	181'227.-
Coûts liés au suréquipement de la cuisine	102'320.-
Contribution de la Ville de Lausanne à l'équipement des panneaux solaires	60'410.-
Coût total HT	855'019.-
TVA 7.6 %	64'981.-
Coût total TTC (CFC 0 à 6) à charge de la Fondation Bois-Gentil (hausses légales non comprises)	920'000.-

4.4 Coûts de construction à charge de l'Etat

Les coûts de construction TTC de l'EMS BG2 à charge de l'Etat (CFC 0 à 6), déterminants pour l'octroi de la garantie de l'Etat et la prise en charge du service de la dette après déduction des coûts financés par la Fondation Bois Gentil, se calculent comme suit :

Coût total TTC (CFC 0 à 6)	CHF 14'945'000.-
Déduction des coûts financés par la Fondation BG (CFC 0 à 6)	- CHF 920'000.-
Coûts de construction TTC à charge de l'Etat (hausses légales non comprises)	CHF 14'025'000.-

4.5 Coût par lit

La détermination du coût par lit d'EMS ne prend en considération que les coûts des CFC 1 à 9 et les frais du concours d'architecte (CFC 0 exclu) nécessaires au fonctionnement de l'EMS. Sont aussi déduits les coûts à charge de la fondation, détaillés dans le tableau no 2, car non liés à la création des 56 lits de l'EMS BG2.

Le coût du lit de l'EMS BG2 se calcule comme suit :

Coût total TTC (CFC 0 à 9)	CHF 16'345'000.-
Déduction du coût CFC 0	- CHF 26'900.-
Déduction des coûts (CFC 0 à 6) à charge de la Fondation Bois Gentil	- CHF 920'000.-
Coût total net à considérer pour le calcul du prix par lit EMS BG2	CHF 15'398'100.-

Le prix du lit est : CHF 15'398'100 / 56 lits, soit CHF 274'966.- /lit.

4.6 Valeur-cible du coût par lit d'EMS

L'EMPD 75 de mars 2003 sur le Programme d'investissements de modernisation des EMS (PIMEMS) annonçait la valeur-cible ("standard") théorique du coût du lit d'EMS à CHF 240'000.- pour les CFC 1 à 9 TTC. La réactualisation (prise en considération du renchérissement) théorique de la valeur-cible du coût par lit annoncé en 2003, en application de l'indice lémanique du prix de la construction de l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) pour la période allant d'avril 2003 à octobre 2007, valable au moment de l'appel d'offre pour la construction de l'EMS BG2, situe la valeur-cible du prix du lit (normes constructives en vigueur en octobre 2007 y compris Minergie standard respectées) à CHF 275'000.- pour les CFC 1 à 9 TTC.

Le coût par lit de CHF 274'966.-/lit de l'EMS BG2 est dans la valeur-cible admise.

4.7 Coût total de la construction

Le coût estimé de l'opération TTC se décompose comme suit :

Frais du concours d'architecture, (EMPD n° 75, mars 2003)	CHF 340'000.-
Part des études nécessaires à l'élaboration de l'EMPD de demande de la garantie et la prise en charge du service de la dette, (EMPD n° 75, mars 2003)	CHF 1'032'000.-
Construction (coûts sur offres rentrées 2007)	CHF 12'653'000.-
Total (CFC 0 à 6) concours et études inclus	CHF 14'025'000.-
Coûts à charge de la Fondation Bois-Gentil : garderie, parking, cuisine et capteurs solaires	CHF 920'000.-
Mobilier (CFC 7 à 9)	CHF 1'400'000.-
Coût total de la construction TTC	CHF 16'345'000.-

(hausses légales non comprises)	
---------------------------------	--

4.8 Financement de la construction

Le financement global du coût de construction de l'EMS BG2 est assuré selon la répartition présentée dans le tableau 3.

Tableau 3		
Répartition du financement de l'EMS Bois-Gentil 2		
	Type de financement	Coût const. CHF
Etat de Vaud	Service de la dette, concours et études	1'372'000.- *
	Service de la dette, construction (CFC 0 à 6)	12'653'000.-
Total service de la dette		14'025'000.-
EMS/Résidents ou régimes sociaux	Mobilier (CFC 7 à 9)	1'400'000.-
Fondation Bois-Gentil	Coûts de construction à charge BG (CFC 0-6) : garderie, parking, cuisine	920'000.-
TOTAL		16'345'000.-

* Montant garanti par le décret adopté le 1^{er} avril 2003, EMPD 75, avec CHF340'000.- pour le concours d'architecture et CHF1'032'000.- pour les études.

Pour l'Etat de Vaud, la charge annuelle prévisible du service de la dette liée à cet objet, s'élève à CHF 841'500.-, sur la base d'un système d'annuités constantes comprenant les intérêts (4.0 %) et les amortissements (2% du capital initial) générant une durée d'amortissement théorique de 27 ans.

Les coûts générés par la création de la garderie de 22 places, le parking souterrain de 14 places et le sur-équipement de la cuisine nécessaire à la préparation de repas à livrer à l'extérieur de l'EMS, seront financés par la Fondation Bois-Gentil (cf. point 4.2).

4.9 Coûts et redevance du droit de superficie

Un droit de superficie distinct et permanent (DDP), d'une durée de 99 ans, sera accordé à titre onéreux à la Fondation Bois-Gentil par l'Etat de Vaud, sous réserve de l'obtention du financement nécessaire à la construction de l'EMS BG2, de la décision favorable du Grand Conseil autorisant le Conseil d'Etat à octroyer ledit droit de superficie et accordant au Conseil d'Etat le crédit nécessaire au remboursement du fonds d'acquisition de droits réels et immeubles de réserve faisant l'objet du présent EMPD.

Les frais découlant des opérations préliminaires et accessoires, tels la constitution de l'acte notarié, l'inscription au registre foncier, les émoluments, etc., sont comptabilisés dans le devis général sous le CFC 0, pour un montant de CHF 25'000.- HT.

Le montant annuel de la redevance due pour le DDP s'élève à CHF 108'704.- sur 99 ans, redevance à indexer annuellement en application de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), pour autant que l'affectation du bâtiment de l'EMS BG2 soit maintenue. Ce montant sera financé par le budget du Service de la santé publique dès la première année de mise en service de l'ouvrage.

4.9.1 Historique des biens immobiliers concernés par l'octroi du droit de superficie

La parcelle n° 2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne a été acquise le 7 juillet 1971 par l'Etat de Vaud, dans le cadre de l'organisation scolaire vaudoise.

Au moment de l'achat, la destination exacte de l'immeuble n'étant pas précisément connue, le financement de cette opération a été pris en charge par le Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve créé par décret du 12 septembre 1994 (anciennement décret du 22 février 1961).

Bien que les bâtiments aient été occupés successivement par le Centre de perfectionnement de la formation des maîtres (CPF), puis par l'Unité de recherche pour le pilotage des systèmes pédagogiques (URSP), qui l'occupe encore aujourd'hui, le Département de l'instruction publique, aujourd'hui Département de la formation, de la jeunesse et de la culture (DFJC), n'a jamais revendiqué l'affectation définitive de ces immeubles.

En avril 2002, la Commission de restructuration des EMS s'est intéressée à cette propriété dans le cadre des concours d'architecture qu'elle pilotait et dont l'objectif était l'augmentation de la capacité d'hébergement des EMS du canton (projets PIMEMS). Par courrier du Service Immobilier et Logistique, aujourd'hui Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL), la mise à disposition de la propriété pour la réalisation d'un EMS à des conditions à déterminer, a été acceptée.

Après discussions entre les Départements des finances et de la santé et de l'action sociale, il a été convenu, pour le maintien à long terme du patrimoine de l'Etat, de soutenir l'octroi d'un droit de superficie à titre onéreux. En conformité à l'article 3 du décret du 12 septembre 1994, afin de permettre l'octroi du droit sur un immeuble aujourd'hui définitivement affecté, il a été décidé d'inclure dans le présent EMPD la demande de crédit de remboursement du Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve.

4.9.2 Conditions du droit de superficie

Le droit de superficie, d'une durée de 99 ans (dès la date d'inscription au Registre foncier), à octroyer à la Fondation Bois-Gentil en cas d'adoption du décret proposé dans le présent EMPD, sera constitué en droit distinct et permanent au sens des articles 675 et 779 et suivants du Code Civil. Il est constitué en immeuble et immatriculé au Registre foncier comme tel.

Pour l'octroi du droit de superficie, la parcelle a été fractionnée en deux biens-fonds de 2'752 m² pour la parcelle n°2872 réservée à l'EMS BG2, et 1'555 m² pour celle n°20439 réservée à la villa Diserens (n° ECA 3344).

De par ce droit, le superficiaire (bénéficiaire du droit) s'engage à démolir à ses frais le bâtiment ECA n° 14'122 et à construire un établissement médico-social (EMS), un parking enterré de 14 places et 10 places extérieures, de même qu'un dépôt de conteneurs conformément au permis de construire délivré par la Commune de Lausanne le 16 novembre 2006.

Les obligations du superficiaire sont en outre :

- de maintenir, en bon état d'entretien, les aménagements et constructions ;
- de prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires ;
- de veiller à ce que les créances, garanties par gages grevant le droit de superficie, soient convenues entièrement remboursables à l'échéance du droit
- de payer régulièrement, et aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par d'éventuels gages immobiliers grevant le droit, les contributions publiques fédérales, cantonales et communales, les primes d'assurances ainsi que la redevance du droit de superficie ;
- de prendre en charge toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit public découlant des aménagements et constructions, objets du droit de superficie.

A l'échéance contractuelle du droit de superficie ou à celle de sa prorogation, les constructions, les installations et leurs aménagements feront retour au propriétaire du fonds grevé, francs de gages immobiliers et de dettes.

Le superficiaire ne pourra exiger aucune indemnité pour quelque motif que ce soit, sauf s'il est contraint, dans les dix dernières années du droit, d'entreprendre des transformations ou des modifications des installations imposées par une législation fédérale, cantonale ou communale. Ces transformations donneront droit, lors du retour des constructions, au paiement d'une indemnité

équitable au superficiaire, calculée sur la base d'un taux d'amortissement de 1% l'an.

Le droit de superficie est cessible pour autant que l'acquéreur reprenne les obligations du superficiaire, que l'affectation du bâtiment à l'exploitation d'établissement médico-social soit maintenue, qu'il offre toutes les garanties de solvabilité et que l'exploitation envisagée ne contrevienne pas aux règles de l'hygiène et de l'ordre public. Toute cession du droit est subordonnée au consentement préalable du superficiant et du respect des conditions fixées à l'art. 2 du projet de décret du présent EMPD.

4.9.3 Calcul de la redevance

Comme mentionné ci-dessus, et ceci afin de préserver l'équité de traitement entre les EMS du Canton et le respect de la loi cantonale sur les subventions du 22 février 2005, le droit de superficie est octroyé à titre onéreux.

La redevance annuelle a été fixée en tenant compte d'un taux correspondant aux 5% de la valeur du terrain, comme il est d'usage de pratiquer dans le cadre des institutions publiques.

Afin de déterminer la valeur du terrain, le Conseil d'Etat a fait appel à la Commission cantonale immobilière qui s'était déterminée une première fois lors de sa séance du 29 juin 1999. Cette estimation a été réactualisée en 2005 sur la base de la réglementation plus généreuse de la zone d'utilité publique du nouveau plan d'affectation de la Commune de Lausanne. C'est en effet sur ces bases que le projet de l'EMS Bois-Gentil 2 a été conçu. L'estimation de la commission conclut à une valeur de terrain de CHF 2'174'080.-, ce qui représente pour les 2'752 m² de surface de terrain un prix du m² de CHF 790.-.

Comme mentionné ci-dessus, la rente annuelle de superficie de 5% représente une valeur annuelle de CHF 108'704.-, soit un prix de CHF 39.50/m². Elle sera due dès la mise en exploitation du nouveau bâtiment.

Cette redevance sera indexée annuellement en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation.

4.9.4 Remboursement du Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR), selon décret du 12 septembre 1994

Le décret du 12 septembre 2004 précise que le Conseil d'Etat est autorisé à ouvrir, dans la comptabilité de l'Etat, un compte spécial destiné à l'acquisition et à l'aliénation de droits réels et d'immeubles de réserve. L'article 3 du décret prévoit que le compte sera crédité du prix des immeubles et droits réels au moment de leur affectation définitive ou de leur vente.

L'octroi du droit de superficie à la Fondation Bois-Gentil pour la réalisation d'un EMS affecte de manière définitive la parcelle no^o2'872, ceci même si le bâtiment ECA n^o3'344 n'est pas compris dans le périmètre dudit droit. Le compte doit donc être régularisé par une demande de crédit permettant son remboursement soit :

L'acquisition de l'immeuble en 1971 ainsi que les frais d'acte en découlant représentent un montant de :	CHF 1'481'078.15
Les différents frais de fractionnement de la parcelle pour la cession du droit sont de :	CHF 8'921.85
La présente demande de crédit se monte donc à :	CHF 1'490'000.00

Ce montant sera financé par le biais de la partie du groupe des investissements santé-social gérée par le SIPAL et sera amorti en 25 ans.

4.10 Coûts de mise en service

L'exploitation de l'EMS Bois-Gentil 1 ne sera pas affectée pendant les travaux de construction de l'EMS Bois-Gentil 2.

Dès la remise de l'ouvrage terminé à la Fondation et durant les 4 premiers mois d'exploitation, le taux

d'occupation optimal de 98 % ne sera atteint que progressivement. Les coûts de mise en service estimés sont ainsi estimés à CHF 215'000.-. Ce montant se décompose comme suit :

Perte sur le taux d'activité, 4 mois	CHF	194'200.-
Surcoût veilleuses, 1 mois	CHF	5'700.-
Infirmière cheffe, 1 mois	CHF	9'100.-
Divers et imprévus (frais d'engagement personnel)	CHF	6'000.-
Total coûts de mise en service EMS BG2	CHF	215'000.-

4.11 Coûts d'exploitation supplémentaires

Calculés sur la base d'un taux d'occupation de 98% soit 357.67 jours par année, les 56 nouveaux lits de l'EMS BG2 induiront des coûts d'exploitation supplémentaires dus à une augmentation de 20'030 journées, en application du tarif admis, à raison de CHF 60.- par jour en moyenne pour la prise en charge du report soins et les dépenses PC par le DSAS, soit CHF 1'202'000.- par an à la charge de l'Etat.

La garderie, exploitée par le Service de la petite enfance de la Ville de Lausanne, ainsi que la production des repas à livrer à l'extérieur, autonomes de l'exploitation de l'EMS, n'engendrent aucune charge supplémentaire pour l'Etat de Vaud.

4.12 Charges globales pour l'Etat

Le tableau 4 met en évidence les charges supplémentaires ou compensées pour l'Etat, telles qu'elles se présenteront, à partir de 2010, une fois la construction terminée.

Tableau 4				
Estimation des charges supplémentaires ou compensées de l'Etat en CHF				
Coût de construction et études à financer CFC 0 à 6	Service de la dette Durée 25 à 30 ans	Coûts d'exploitation annuel de 56 lits supplémentaires	Redevance sur droit de superficie (compensée)	Coûts de mise en service 1 ^{ère} année
14'025'000.-	841'500.-	1'202'000.-	108'704.- *	215'000.- **

* Montant à indexer annuellement en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation. Montant compensé par la recette qui sera perçue par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) au titre de la redevance du DDP versée par l'EMS. Ce montant est à inscrire au budget du SSP chaque année, dès la mise en service de l'ouvrage prévue en 2010.

** Montant à prendre en considération pour la 1^{ère} année d'exploitation exclusivement.

5 CONSEQUENCES

5.1 Conséquences liées à la construction de l'EMS BG2

5.1.1 Légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)

Le projet est conforme aux dispositions de la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES). Il fait partie de la première série de 14 nouveaux EMS de PIMEMS (cf. chapitre 1) dont les concours d'architecture et les études ont été financés conformément à l'EMPD 75 de mars 2003. La modernisation et l'agrandissement du réseau des EMS sont une des mesures annoncées dans le Programme de législature 2007-2012 du canton de Vaud (mesure no 2) et dans le Rapport sur la politique sanitaire 2008-2012 (action no 1). Cette demande fait suite au décret adopté par le Grand Conseil, le 1^{er} avril 2003.

5.1.2 Financières

a. Construction du nouvel EMS BG2

En fonction des taux d'intérêts prévisibles dès 2008, l'adoption du décret proposé génère un service de la dette d'environ CHF 841'500.- sur une période de 25 à 30 ans. Le montant ainsi dû par l'Etat au titre du service de la dette devra être adapté, cas échéant, sur la base des dépenses supplémentaires engagées par la Fondation Bois-Gentil pour financer les hausses légales. Conformément à l'art. 3 du projet de décret ci-après, la compétence relative à cette adaptation incombera au Conseil d'Etat.

b. Coûts de mise en service

Après la remise de l'ouvrage à la Fondation Bois-Gentil et durant les premiers mois d'exploitation, le taux d'occupation optimal de 98% ne sera pas atteint. Les coûts de mise en service et le manque à gagner pour l'occupation progressive de 56 lits supplémentaires à charge de l'Etat de Vaud sont estimés à CHF 215'000.- (v. ch. 4.10). Cette charge non pérenne sera inscrite au budget de fonctionnement du SSP l'année de mise en service de l'EMS.

c. Coûts d'exploitation supplémentaires

Les 56 lits de l'EMS BG2 induiront des coûts d'exploitation supplémentaires à charge de l'Etat de CHF 1'202'000.- par année (cf. point 4.11).

d. Coût de la redevance du DDP

La parcelle n° 2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne étant propriété de l'Etat de Vaud, un DDP onéreux sera accordé à la Fondation Bois-Gentil lui permettant la construction de l'EMS BG2. Une redevance annuelle de CHF 108'704.- sur 99 ans sera perçue. Le montant de la redevance, y compris l'indexation annuelle en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation, est à inscrire au budget du Service de la santé publique, d'année en année, pour une durée de 99 ans. Ce même montant sera compensé par la recette qui sera perçue par le SIPAL au titre de redevance versée par l'EMS, grâce à la subvention reçue à ce titre du Service de la santé publique.

2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne est propriété de l'Etat de Vaud, un DDP onéreux sera accordé à la Fondation Bois-Gentil lui permettant la construction de l'EMS BG2. Une redevance annuelle de CHF 108'704.- sur 99 ans sera perçue. Le montant de la redevance, y compris l'indexation annuelle en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation, est à inscrire au budget du Service de la santé publique, d'année en année, pour une durée de 99 ans. Ce même montant sera compensé par la recette qui sera perçue par le SIPAL au titre de redevance versée par l'EMS, grâce à la subvention reçue à ce titre du Service de la santé publique.

e. Récapitulatif

Le tableau 5 ci-dessous récapitule l'ensemble des charges et des coûts inhérents à la réalisation de l'EMS BG2 à consentir par le budget ordinaire de l'Etat de Vaud.

Tableau 5	
Charges estimées de l'Etat	CHF
Service de la dette, durée 25 à 30 ans	841'500.-
Coûts de mise en service, durant 1 année	215'000.-
Coûts d'exploitation de 56 lits supplémentaires, durant l'exploitation de l'EMS	1'202'000.-
Coûts de la redevance du DDP, durant 99 ans (compensée)	108'704.-

5.1.3 Conséquences en terme de risques et incertitudes sur les plans financier et économique

a. Si le Grand Conseil refuse l'octroi de la garantie et la prise en charge du service de la dette, le concours d'architecture et les études auront été faits à perte, soit CH 1'372'000.- à charge de l'Etat selon l'EMPD 75 de mars 2003, intérêts intercalaires en sus. S'agissant de non-valeurs, ces coûts devront être amortis immédiatement et faire l'objet d'une demande de crédit supplémentaire.

b. La non réalisation du nouvel EMS de la 1^{ère} série des projets PIMEMS, destiné à combler partiellement la pénurie de places d'hébergement médico-social, grâce à la création de 56 lits supplémentaires, aurait de graves conséquences sur la prise en charge des patients et sur le fonctionnement des réseaux de soins. Les centres médico-sociaux auraient des difficultés croissantes à assumer la prise en charge à domicile de cas qui devraient être hébergés et n'auraient pas d'autres choix que de demander une hospitalisation, avec des surcoûts importants.

Les difficultés pour les hôpitaux d'assurer un retour à domicile ou un placement en EMS dans des conditions acceptables seraient accrues, avec des surcoûts d'hospitalisation importants et une prise en charge péjorée.

c. Des économies dans les charges salariales, la politique d'achat, le partage des moyens de gestion, etc., obtenues grâce à l'exploitation des EMS BG1 et BG2 par une seule et même fondation, seraient perdues.

5.1.4 Personnel

Néant

5.1.5 Commune

Néant

5.1.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie

Le projet répond au label Minergie et respecte toutes les exigences légales et normatives en termes d'énergie et de développement durable applicables au moment de la délivrance du permis de construire. Les options architecturales et constructives offrent des possibilités de convertibilité du bâtiment. La production d'eau chaude sanitaire et de chauffage est assurée par l'énergie de récupération résultant de l'incinération des déchets l'eau chaude sanitaire est préchauffée par l'intermédiaire de panneaux solaires afin de réduire la consommation d'énergie.

5.1.7 Programme de législature (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

L'extension du réseau d'hébergement médico-social figure expressément dans le Programme de législature 2007-2012 du Conseil d'Etat (mesure n° 2), ainsi que dans le Rapport sur la politique sanitaire 2008-2012 (action n° 1).

5.1.8 Constitution (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Selon l'article 163 al. 2 de la Constitution vaudoise (Cst-VD), toute charge nouvelle doit être compensée ou faire l'objet d'une hausse d'impôt, à moins qu'il ne s'agisse d'une dépense liée. Une dépense est liée si le principe, l'ampleur et le moment où elle peut être engagée sont imposés par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique préexistante.

A ce jour, sept EMPD de demande de garantie de l'Etat et de prise en charge du service de la dette pour des crédits d'ouvrage de projets PIMEMS ont été acceptés par le Grand Conseil (deux en juin 2005 et cinq en novembre 2006), qui a considéré toutes ces dépenses comme des dépenses liées. Le Conseil d'Etat estime qu'il en va de même pour la demande concernant l'EMS Bois-Gentil 2, objet du présent EMPD, et qu'en d'autres termes, la dépense concernée doit être considérée comme liée.

a. L'exercice d'une tâche publique

La prise en charge des investissements nécessaires à l'accomplissement des missions attribuées par l'Etat aux hôpitaux et aux EMS reconnus d'intérêt public découle de la LPFES (articles 6, 25 et 26). La Fondation Bois-Gentil est un établissement privé, reconnu d'intérêt public, et l'intervention de l'Etat dans le financement des investissements le concernant est dictée par la loi.

b. La quotité de la dépense

Le projet retenu pour l'exécution est le lauréat parmi les 22 candidats du concours d'architecture ouvert, organisé en application de loi sur les marchés publics. Une série d'évaluations sur la fonctionnalité, les structures porteuses, les normes de construction adaptées aux handicapés, l'intégration des exigences en matière de développement durable, et sur l'économicité de la construction ont été traitées par un jury d'experts. Il s'est avéré que le projet choisi et développé pour l'exécution était la meilleure réponse au problème posé.

Le projet intègre et respecte les exigences des Directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS). La valeur-cible par lit fixée par le Service de la santé publique, qui s'élève (au moment de la rédaction du présent EMPD) à CHF 275'000 / lit standard, est respectée.

Avec 73 m² / lit, la surface brute totale de plancher correspond à la moyenne des cinq EMS en construction la surface brute totale d'hébergement de l'EMS BG2, de 40 m² / lit, et les équipements nécessaires à l'accomplissement de la mission de l'établissement, conformes aux DAEMS, sont limités au strict nécessaire.

En conclusion, tous les travaux proposés dans cet EMPD résultent d'études qui n'ont retenu que des solutions économiquement avantageuses et qui garantissent une exécution de qualité et durable à long terme. La quotité de la dépense ne vise donc qu'au minimum nécessaire à l'accomplissement de la tâche publique.

c. Le moment de la dépense

Comme le Conseil d'Etat l'a déjà relevé à plusieurs reprises, la tension résultant du manque de lits dans le réseau d'hébergement médico-social du canton est forte. La mise à disposition rapide de nouveaux lits est donc indispensable pour répondre aux besoins de la population vaudoise. Les 56 lits supplémentaires que le présent projet permettra de mettre à disposition d'ici fin 2010 contribueront à augmenter la capacité du réseau d'hébergement.

d. Conclusion

Il n'y a aucune marge de manœuvre, de sorte que l'on ne saurait parler de "charges nouvelles" et que l'article 163 Cst-VD est inapplicable.

5.1.9 Plan directeur cantonal (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant

5.1.10 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant

5.1.11 Simplifications administratives

Néant

5.1.12 Engagement de la Fondation Bois-Gentil à l'égard de l'Etat de Vaud

L'octroi de la garantie et la prise en charge du service de la dette sont subordonnés à la condition que la Fondation Bois-Gentil s'engage à l'égard de l'Etat, par convention avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation de l'immeuble à l'exploitation d'un établissement médico-social (exception faite des locaux de la garderie exploités par la Ville de Lausanne) ou, à défaut, à le restituer à l'Etat, selon les modalités définies par la convention.

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

Le Grand Conseil doit accorder un crédit de CHF 1'490'000.- au Conseil d'Etat pour le remboursement du Fonds d'acquisition des droits réels et d'immeubles de réserve, selon le décret du 12 septembre 1994, à hauteur du montant de l'acquisition de la parcelle n

2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne.

5.2.1 Conséquences sur le budget d'investissement

L'objet d'investissement (Procofiév 400'148 terrain EMS Bois-Gentil 2) prévu pour rembourser le FAIR, accepté par le Conseil d'Etat le 1^{er} octobre 2008, sera financé dans le cadre de la mise à jour des tranches de crédit annuel (TCA) du 31 janvier 2009.

Intitulé	Année 2009	Année 20yy	Année 20zz	Année 20nn	Total en milliers de francs
a) Transformations immobilières : dépendances brutes	1'490				1'490 +
a) Transformations immobilières : recettes de tiers					-
a) Transformations immobilières : dépendances nettes à charge de l'Etat	1'490				1'490 +
b) Informatique : dépenses brutes					+
b) Informatique : recettes de tiers					-
b) Informatique : dépenses nettes à charge de l'Etat					+
c) Investissement total : dépenses brutes	1'490				1'490 +
c) Investissement total : recettes de tiers					-
c) Investissement total : dépendances nettes à la charge de l'Etat	1'490				1'490 +

5.2.2 Amortissement annuel

L'amortissement du crédit sur 25 ans se monte annuellement à CHF 59'600.-.

5.2.3 Charges d'intérêt

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux de 5%, se monte à CHF 40'975.-, arrondi à CHF 41'000.-.

5.2.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant

5.2.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Néant

5.2.6 Conséquences sur les Communes

Néant

5.2.7 Conséquences sur l'environnement et développement durable et consommation d'énergie

Néant

5.2.8 Programme de législature (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant

5.2.9 Constitution (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

La parcelle n° 2872 étant affectée de manière définitive, l'article 3 du décret du 12 septembre 1994 créant un fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeuble de réserve (DF-ADI RSV 172.773) est applicable.

Le compte doit donc être régularisé par une demande de crédit permettant son remboursement.

Il n'y a donc aucune marge de manœuvre, de sorte que l'on ne saurait parler de "charges nouvelles" et que l'article 163 CST-VD n'est pas applicable.

5.2.10 Plan directeur cantonal (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant

5.2.11 RPT (Conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant

5.2.12 Simplifications administratives

Néant

5.2.13 Récapitulatif des conséquences du projet sur le budget d'investissement

Intitulé	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Total en milliers de francs
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation					+
Charge d'intérêt	41	41	41	41	164
Amortissement		59.6	59.6	59.6	178.8
Prise en charge du service de la dette					+
Autres charges supplémentaires					+
Total augmentation des charges	41	100.6	100.6	100.6	342.8
Diminution de charges					-
Revenus supplémentaires					-
Total net	41	100.6	100.6	100.6	342.8

6 CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter les projets de décrets ci-après.

PROJET DE DÉCRET

accordant la garantie de l'Etat de Vaud ainsi que la prise en charge du service de la dette pour l'emprunt de CHF 14'025'000.- contracté par la Fondation Bois-Gentil pour financer la construction du nouvel établissement médico-social Bois-Gentil 2 à Lausanne et autorisant le Conseil d'Etat à octroyer un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 99 ans, à la Fondation Bois-Gentil, d'une superficie de 2'752 m².

du 1 octobre 2008

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 5 décembre 1978 sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES)

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

décète

Art. 1

¹ L'Etat de Vaud accorde sa garantie et prend en charge le service de la dette pour l'emprunt contracté par la Fondation Bois-Gentil pour financer les travaux de construction, du nouvel établissement médico-social Bois-Gentil 2 à Lausanne, pour un montant maximum de CHF 14'025'000.-.

² Le Conseil d'Etat est autorisé à signer tous les actes concernant cette garantie.

Art. 2

¹ L'octroi de cette garantie et la prise en charge du service de la dette sont subordonnés à la condition que la Fondation Bois-Gentil s'engage à l'égard de l'Etat, par convention avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation de cet immeuble à l'exploitation d'un établissement médico-social (EMS), ou à défaut, à le restituer à l'Etat selon les modalités définies par la convention.

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat peut étendre la garantie de l'Etat et la prise en charge du service de la dette à l'emprunt complémentaire que devra, cas échéant, contracter la Fondation Bois-Gentil afin de financer les hausses légales liées à la construction de l'EMS Bois-Gentil 2.

Art. 4

¹ Les emprunts faisant l'objet des présentes garanties sont exonérés du droit de timbre cantonal.

Art. 5

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à octroyer un droit de superficie distinct et permanent, à inscrire au registre foncier sous forme notariée, d'une durée de 99 ans dès la signature de l'acte, à la Fondation Bois-Gentil dont le siège est à Lausanne, d'une superficie de 2'752 m², grevant la parcelle n° 2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne, propriété de l'Etat de Vaud, pour une redevance annuelle de CHF 108'704.-, indexée sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

² Le Conseil d'Etat est autorisé à signer tous les actes concernant ce droit de superficie.

Art. 6

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de présent décret. Il en publiera le texte, conformément à l'article 84, alinéa 2, lettre b) de la nouvelle Constitution vaudoise. Le présent décret entre en vigueur dès sa publication.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 1 octobre 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean

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 décret du 12 septembre 1994, du montant de l'acquisition de la parcelle n° 2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne.

du 1 octobre 2008

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Art. 1

¹ Un crédit de CHF 1'490'000.- est accordé au Conseil d'Etat pour le remboursement au Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve, selon décret du 12 septembre 1994, du montant de l'acquisition de la parcelle n° 2'872 du cadastre de la Commune de Lausanne.

Art. 2

¹ Ce montant sera financé par le biais de la partie du groupe des investissements santé-social gérée par le SIPAL et sera amorti en 25 ans.

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte, conformément à l'article 84, alinéa 2, lettre b) de la nouvelle Constitution vaudoise. Le présent décret entre en vigueur dès sa publication.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 1 octobre 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean