

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET
accordant un crédit-cadre de CHF 4'697'000.- pour financer les
travaux de restauration et transformation des cures de
Chavornay, Rances et Goumoens-la-Ville

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 Préambule

Entre 1977 et 1998, désireux d'entretenir le parc immobilier particulier des cures, le Grand Conseil a accordé au Conseil d'Etat 16 crédits portés au budget d'investissement pour la rénovation complète de 42 cures.

En outre, dans le cadre du plan de relance, un crédit a été accordé en janvier 1998 pour la restauration partielle des cures d'Aigle (presbytère), Bercher, Cergnat, Lignerolle, Pampigny et Villarzel.

Parallèlement, sur le budget de fonctionnement, 57 cures ont bénéficié de travaux partiels (toiture, façades, intérieur).

Malgré ces nombreux investissements, la rénovation des cures n'est pas terminée, mais elle a été ralentie : la ligne d'investissement annuelle des cures, initialement de CHF 2'500'000.-, a été ramenée à CHF 1'400'000.- dès 2006. Avec la nLFIN, ce type de ligne a été supprimé. Cette demande est présentée sous forme de crédit-cadre.

En raison de l'état de certaines cures, il est nécessaire de poursuivre les réfections engagées sur le patrimoine, d'autant plus que, suite à la révision du mode de calcul des conditions d'occupation des cures (décision du Conseil d'Etat du 25 février 2000), celles-ci ont été augmentées de manière sensible. L'objectif du Conseil d'Etat est de solliciter le budget d'investissement pour les opérations importantes (réfection complète) et le crédit-cadre pour l'entretien différé des bâtiments pour les opérations moindres (réfection des enveloppes), le budget de fonctionnement devant servir exclusivement à l'entretien courant des cures.

Le présent EMPD concerne les cures de Chavornay, Rances et Goumoens-la-Ville. Les études nécessaires à l'établissement de ces projets ont été financées par un crédit d'études obtenu le 28 avril 2000 et une réaffectation de la part des études de CHF 76'414.15 pour l'étude d'un 2ème appartement dans la cure de Chavornay autorisée le 9 juillet 2001. Ce crédit concernait également les cures de Genolier et de Lonay, pour lesquelles un crédit-cadre a été accordé en janvier 2001.

Le moratoire décidé en 2003 sur les projets d'investissement a gelé ce projet. La nécessité d'entretenir notre patrimoine et les besoins des paroisses appellent son redémarrage.

1.2 Etudes

1.2.1 Mandats et expertises

Trois procédures distinctes de mise en concurrence ont été établies pour la recherche des mandataires architectes selon la législation des marchés publics. Elles se sont déroulées sous la forme d'un appel d'offres suivi d'un entretien sur invitation pour trois architectes. Les concurrents devaient fournir une offre basée sur la description de leur démarche méthodologique et des prestations nécessaires pour atteindre les objectifs fixés de restauration de bâtiments portés à l'inventaire des monuments historiques.

Le choix des commissions d'experts s'est porté sur les architectes suivants :

- Le bureau J.-L. et Ch. Thibaud-Zingg architectes à Chavornay pour la cure de Chavornay
- Le bureau Décosterd & Rahm, associés à Lausanne pour la cure de Rances
- Le bureau B18 architectes à Lausanne pour la cure de Goumoens-la-Ville.

Vu le montant réduit des honoraires, les mandats des spécialistes (historien, restaurateur, archéologue) ont été attribués directement en tenant compte des commandes antérieures.

Des avis de spécialistes ont été demandés sur les éléments techniques spécifiques des crépis de façades, de leur assainissement et du traitement de charpente.

Le cadre des études a été fixé ensuite afin d'obtenir un devis détaillé en vue de la présente demande de crédit-cadre.

1.2.2 Aspects énergétiques

En plus des habituelles investigations propres à la restauration d'un bâtiment (analyse historique, technique, diagnostic), le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) s'est attaché à développer des études qui répondent aux critères de développement durable, en particulier l'amélioration des isolations thermiques et la recherche de sources d'énergies renouvelables.

Dans la continuité des objectifs définis dans l'EMPD de janvier 2001, les mêmes principes sont proposés, soit isolation des combles et réalisation d'un crépi isolant en façade.

Cette double mesure permet une diminution de 30 % de l'énergie de chauffage consommée.

La production d'eau chaude sanitaire à l'aide de panneaux solaires est intéressante pour du logement. Le projet de Chavornay s'y prêtant bien, des capteurs sont intégrés sur la toiture des nouveaux garages.

Ces propositions s'expriment clairement dans le cadre des objectifs énergétiques définis par l'Etat : diminuer les consommations d'énergie et favoriser les énergies renouvelables.

1.2.3 Cahier des charges

Une étude de faisabilité, réalisée en juillet 2000, a conduit à démontrer la pertinence de projeter la création d'un deuxième logement dans la cure de Chavornay, afin d'améliorer la rentabilisation du bâtiment. Il a été convenu d'entreprendre une réfection totale de l'intérieur et le dédoublement des espaces sanitaires et cuisines.

Dans le même esprit, pour la cure de Rances, une étude de faisabilité a montré que la typologie du bâtiment et le volume habitable important (2'630 m³) du logement actuel permettent la création de 2 appartements supplémentaires.

Pour la cure de Goumoens-la-Ville, la typologie du bâtiment ne permet pas d'envisager de créer un logement supplémentaire. Un potentiel existe dans les combles du bâtiment annexe où se situent les locaux de paroisse. Dans l'état actuel de l'organisation de la région, aucun besoin particulier n'a été formulé. Cet aspect sera traité ultérieurement.

1.3 Cure de Chavornay

Dans le cadre d'"Eglise à venir", la cure fait partie de l'attribution paroissiale.

Bel exemple d'une habitation villageoise importante, elle est classée en note 2 à l'inventaire du recensement architectural cantonal des Monuments et Sites.

1.3.1 Historique

La première cure datée de 1536, réservée au prédicant, fut reconstruite en 1649 et abandonnée en 1751. En 1751, fut achetée la maison "presque neuve" du châtelain Roguin qui abrite l'actuelle cure.

La reconstruction de la façade d'entrée et une rénovation intérieure de la cure furent entreprises en 1788 par l'architecte bernois Ludwig Emmanuel Zehender et les frères maçons Louis et Henry Landry. La dernière grande transformation de la cure date de 1963, date à laquelle la cuisine du rez-de-chaussée est déplacée à l'étage et de nouveaux sanitaires sont créés avec déplacement des escaliers.

1.3.2 Diagnostic

L'ensemble du bâtiment nécessite une intervention lourde. La couverture, source d'infiltrations fréquentes, doit être changée, les tuiles sont friables et poreuses, il n'y a aucune isolation. Les crépis de façades sont usés et tombent, les pierres de taille sont endommagées en plusieurs endroits. Les installations électriques et l'évacuation des eaux usées ne correspondent pas aux normes actuelles.

Actuellement, à l'intérieur du bâtiment, notamment au rez-de-chaussée, une pièce sur cinq est utilisable, le reste étant insalubre.

1.3.3 Descriptif des travaux

Les travaux comprennent une restauration complète de la cure, soit la réfection complète de la toiture et des façades, la rénovation de l'appartement existant et la création d'un appartement comprenant de nouvelles salles d'eau, d'agencements de cuisines, le changement de la production de chaleur, et la réfection complète des infrastructures.

1.3.4 Coût des travaux

Le montant des travaux est supérieur aux estimations faites lors de la demande de crédit d'études d'avril 2000, en raison de la création d'un deuxième appartement. Par ailleurs, la grande vétusté du bâtiment met en évidence de manière claire l'arriéré d'entretien depuis de nombreuses années.

La création du deuxième appartement permettra d'augmenter le revenu locatif et d'optimiser l'occupation de l'immeuble.

Répartition du coût par CFE

| CFE | DESIGNATION | DEVIS | % |
|-----|------------------------------|---------|------|
| B. | Travaux préparatoires | 162'300 | 9.1 |
| C. | Inst. chantier, échafaudages | 46'800 | 2.6 |
| D. | Fondations | 56'500 | 3.2 |
| E. | Gros œuvre | 381'700 | 21.3 |
| I. | Installations | 182'600 | 10.2 |
| M. | Aménagements intérieurs | 342'900 | 19.2 |
| R. | Oeuvre d'art | 24'800 | 1.4 |
| T. | Aménagements extérieurs | 150'600 | 8.4 |
| U. | Réserve | 81'100 | 4.5 |

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------|--------------|
| V. | Frais secondaires | 42'100 | 2.4 |
| W. | Honoraires des divers mandataires | 316'700 | 17.7 |
| Total général HT | | 1'788'100 | 100 % |
| TVA 7,6 % | | 135'900 | |
| Total général TTC | | 1'924'000 | |
| TOTAL DU CREDIT DEMANDE | | 1'924'000 | |

La répartition du coût des travaux par type d'intervention est la suivante :

| | | |
|--|------------|-------------------|
| - Restauration et assainissement de la cure | CHF | 1'128'600.00 |
| - Rénovation appartement 1 (181 m ² , 6 pièces) | CHF | 274'800.00 |
| - Création appartement 2 (155 m ² , 5 pièces) | CHF | 205'000.00 |
| - Rénovation / création partie commune | CHF | 131'300.00 |
| - Aménagements extérieurs infrastructures | <u>CHF</u> | <u>184'300.00</u> |
| - TOTAL | CHF | 1'924'000.00 |

Sur le total de travaux intérieurs de CHF 611'100.-, la part d'investissement occasionnant des charges nouvelles correspondant à une amélioration se monte à CHF 261'100.-. Elle concerne la part des travaux dépendant de la création du 2ème appartement et le prorata de la partie commune.

Ratios (prix au m²) :

| | |
|-----------------------|------------------------|
| - Planchers (SIA 416) | 2'181.-/m ² |
| - Toiture | 533.-/ m ² |
| - Façade | 585.-/ m ² |

Les montants du coût sont basés sur des devis d'entreprises et des valeurs référentielles fournies par les mandataires.

1.4 Cure de Rances

Bien que dans le cadre d'"Eglise à venir", la cure de Rances fasse partie des cures libérées, remises sur le marché, l'Etat la conserve en raison de sa valeur patrimoniale.

Le bâtiment est noté en valeur 2 du recensement architectural cantonal des Monuments et Sites.

1.4.1 Situation

La cure est située sur la place du village et à proximité de l'église.

1.4.2 Historique

Première des 5 cures construites par les Bernois en terre vaudoise, elle est aujourd'hui le seul spécimen conservé de cette importante production de cures des années 1540.

La construction de la cure proprement dite fut entreprise en 1541 par le maçon Anthoni Gribeller et le charpentier Hugues (Monneyron). Par contre, la grange, contiguë et sous le même toit que la cure, fut construite en 1597 par le maçon André Barguagniot et le charpentier Jean Lombardet. Elle fut utilisée comme grange des dîmes.

Le bâtiment subit des transformations en 1929 par la création, au rez-de-chaussée, des locaux paroissiaux et des travaux d'amélioration du confort par l'installation du chauffage central en 1958. La toiture a été refaite en 1980.

1.4.3 Diagnostic

L'ensemble des crépis de façades de la cure sont en mauvais état, usés, érodés et souvent décollés de leur support, ceux de la grange ne le sont que partiellement. Les pierres de taille et les chaînes d'angle sont endommagées en plusieurs endroits. Les soubassements présentent des traces de remontées d'humidité importantes.

Peu étanches, les fenêtres ne présentent pas les qualités d'isolation thermique requises.

Actuellement, les aménagements et équipements intérieurs de la cure sont vétustes et ne correspondent pas aux standards actuels (cuisine non agencée, salle de bains obsolète, pas de buanderie).

1.4.4 Descriptif des travaux

A l'extérieur, les travaux pour la cure seule comprennent la réfection des façades, l'assainissement des soubassements et la remise en état ou le remplacement des fenêtres.

Par contre, les travaux sur les façades de la grange sont différés en raison de leur état moyennement satisfaisant et de l'utilisation de ce bâtiment en tant que dépôt du voyer.

A l'intérieur, l'exploitation au maximum de la typologie particulière du bâtiment permet la création de deux nouveaux appartements et la rénovation de l'appartement existant.

1.4.5 Coût des travaux

Lors de la demande de crédit d'études, les travaux envisagés comprenaient la réfection des façades et la remise en état de l'appartement existant sans modifications importantes.

Le montant des travaux actuel est supérieur en raison de la création de deux appartements supplémentaires, ce qui permettra d'augmenter le revenu locatif et d'optimiser l'occupation du bâtiment.

Répartition des coûts par CFE

| CFE | DESIGNATION | DEVIS | % |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|
| B. | Travaux préparatoires | 14'700 | 1.1 |
| C. | Inst. chantier, échafaudages | 27'300 | 2.0 |
| E. | Gros œuvre | 315'400 | 23.2 |
| I. | Installations | 194'600 | 14.3 |
| M. | Aménagements intérieurs | 395'500 | 29.1 |
| R. | Oeuvre d'art | 21'000 | 1.5 |
| T. | Aménagements extérieurs | 12'900 | 1.0 |
| U. | Réserve | 56'600 | 4.2 |
| V. | Frais secondaires | 24'800 | 1.8 |
| W. | Honoraires des divers mandataires | 294'700 | 21.7 |
| Total général HT | | 1'357'500 | 100% |
| TVA 7,6 % | | 103'500 | |
| Total général TTC | | 1'461'000 | |
| TOTAL DU CREDIT DEMANDE | | 1'461'000 | |

La répartition du coût des travaux par type d'intervention est la suivante :

| | | |
|--|-----|-----------|
| - Restauration et assainissement de la cure | CHF | 857'100.- |
| - Rénovation appartement 1 (93m2, 3 pièces) | CHF | 112'700.- |
| - Création appartement 2 (160 m2, 4 pièces) | CHF | 165'400.- |

| | | |
|--|-----|-------------|
| - Création appartement 3 (206 m2, 5 pièces) | CHF | 218'300.- |
| - Rénovation / création parties communes | CHF | 99'400.- |
| - Aménagements extérieurs infrastructures | CHF | 8'100.- |
| - TOTAL | CHF | 1'461'000.- |

Sur le total de travaux intérieurs de CHF 595'800.-, la part d'investissement occasionnant des charges nouvelles correspondant à une amélioration se monte à CHF 460'600.-. Elle concerne la part des travaux dépendant de la création des 2ème et 3ème appartements et le prorata de la partie commune.

Ratios (prix au m2) :

| | |
|-----------------------|------------|
| - Planchers (SIA 416) | 1'442.-/m2 |
| - Façades | 536.-/m2 |

Les montants du coût sont basés sur des devis d'entreprises et des valeurs référentielles fournies par les mandataires.

1.5 Cure de Goumoens-la-Ville

Dans le cadre d'"Eglise à venir", la cure de Goumoens-la-Ville fait partie de l'attribution régionale. Le bâtiment est noté en valeur 3 du recensement architectural cantonal des Monuments et Sites.

1.5.1 Situation

La cure est située au nord du village, sur la route de Penthérez.

1.5.2 Historique

Dans le village de Goumoens-la-Ville, dépendant de l'ancien bailliage d'Echallens, les protestants devenus majoritaires en 1575 font abolir la messe. Leur pasteur est logé dans une cure voisine du château dès 1669. En 1693, les autorités de Berne décident de la reconstruire à neuf et confient le travail à Pierre Boy et Abraham Courvoisier de Mont-la-Ville. L'architecte est peut-être Abraham Dünz.

Le bâtiment subit déjà d'importantes réparations en 1762 et, dès la fin du 18ème siècle, on parle de le rebâtir à neuf.

Construction en 1899 de la salle de catéchisme par l'architecte lausannois Georges Maget.

Construction en 1966 du vestiaire reliant la salle de paroisse et la cure, avec reconstitution d'un puits.

1.5.3 Diagnostic

La couverture de la cure, dont les tuiles sont fusées, doit absolument être remplacée. La couverture du bâtiment annexe, dont les tuiles sont feuilletées à plus de 50 %, doit également être changée.

En façades, les crépis sont en mauvais état et souvent décollés de leur support. Certains murs comportent de nombreuses fissures dues parfois à des problèmes statiques. Les pierres de taille sont également en mauvais état.

Une réinterprétation de la construction de 1966 reliant les deux bâtiments est nécessaire. Le confort intérieur de la cure n'est plus en adéquation avec les standards actuels (cuisine obsolète, pas de buanderie, etc.).

1.5.4 Descriptif des travaux

Les travaux comprennent la réfection complète des toitures et des façades de la cure et son annexe, la réadaptation des salles d'eau, l'aménagement de la cuisine et les rafraîchissements intérieurs de la cure.

1.5.5 Coût des travaux

L'augmentation du montant des travaux par rapport aux estimations faites lors de la demande du crédit d'études est due à la prise en compte des deux bâtiments (cure et annexe), ainsi qu'aux travaux intérieurs.

Les travaux sur les enveloppes (toiture et façade) et à l'intérieur sont de l'entretien différé par manque de moyens financiers accordés.

Répartition des coûts par CFE

| CFE | DESIGNATION | DEVIS | % |
|-------------------------|--|-----------|--------------|
| B. | Travaux préparatoires | 41'000 | 3.4 |
| C. | Inst. chantier, échafaudages, toiture provisoire | 77'600 | 6.4 |
| E. | Gros œuvre | 599'000 | 49.1 |
| I. | Installations | 37'700 | 3.1 |
| M. | Aménagements intérieurs | 101'000 | 8.3 |
| R. | Oeuvre d'art | 18'900 | 1.6 |
| T. | Aménagements extérieurs | 55'500 | 4.6 |
| U. | Réserve | 61'000 | 5.0 |
| V. | Frais secondaires | 38'800 | 3.2 |
| W. | Honoraires des divers mandataires | 188'600 | 15.5 |
| Total général HT | | 1'219'100 | 100 % |
| TVA 7,6 % | | 92'900 | |
| Total général TTC | | 1'312'000 | |
| TOTAL DU CREDIT DEMANDE | | 1'312'000 | |

| | |
|---|---------------------|
| - Restauration enveloppe | CHF 1'020'400.- |
| - Rénovation intérieure | CHF 214'000.- |
| - Aménagements extérieurs infrastructures | <u>CHF 77'600.-</u> |
| TOTAL | CHF 1'312'000.- |

Ratios (prix au m2) :

| | Cure | Annexe |
|-----------------------|------------|------------|
| - Planchers (SIA 416) | 1'724.-/m2 | 1'357.-/m2 |
| - Toiture | 671.-/m2 | 587.-/m2 |
| - Façade | 543.-/m2 | 393.-/m2 |

Les montants du coût sont basés sur des devis d'entreprises et des valeurs référentielles fournies par les mandataires.

Financement et planification

No d'objet Procofiév : 600424

Coût à charge de l'Etat

Le montant total de l'investissement de CHF 4'697'000.- est à la charge de l'Etat et se décompose comme suit :

| | | |
|-----------------------------|-----|-------------|
| - Cure de Chavornay | CHF | 1'924'000.- |
| - Cure de Rances | CHF | 1'461'000.- |
| - Cure de Goumoens-la-Ville | CHF | 1'312'000.- |

Indice de référence du coût des travaux : octobre 2006.

L'estimation des coûts a été faite en 2001 pour les cures de Chavornay et Goumoens-la-Ville (octobre 2001), en 2002 pour la cure de Rances (avril 2002) et réactualisée par simple indexation selon l'indice lémanique d'octobre 2006 afin de ne pas engendrer des frais d'étude supplémentaires. Ceci signifie que les éventuelles hausses de coût se calculeront à partir de cette date et que ces montants entreront dans le décompte final de l'opération.

Crédits d'études

Les crédits d'études de CHF 50'000.- pour la cure de Chavornay, CHF 70'000.- pour la cure de Goumoens-la-Ville et de CHF 100'000.- pour la cure de Rances ont été accordés le 28 avril 2000 par le Conseil d'Etat, avec l'accord de la Commission des finances ; la réaffectation de la part des études de CHF 76'414.15 pour l'étude d'un 2ème appartement dans la cure de Chavornay a été autorisée le 9 juillet 2001 par le Conseil d'Etat. Ces trois crédits d'études et la réaffectation sont englobés et sont régularisés dans le cadre de ce crédit-cadre.

La dépense de ce crédit se répartira sur 4 ans de la manière suivante :

| | TCA cures | Chavornay | Rances | Goumoens-la-Ville |
|--------|--------------|-----------|------------|-------------------|
| 2008 | 400 | 130 | 200 | 70 |
| 2009 | 1'650 | 1'600 | 50 | -- |
| 2010 | 1'330 | 194 | 1'100 | 36 |
| 2011 | <u>1'317</u> | -- | <u>111</u> | <u>1'206</u> |
| Totaux | 4'697 | 1'924 | 1'461 | 1'312 |

Planification

La planification de la suite des études et des travaux a été définie en prévoyant les phases principales suivantes :

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Crédit d'ouvrage | septembre 2008 |
| Préparation d'exécution | octobre 2008 - mars 2009 |
| Permis de construire | mars 2009 |
| Appel d'offres | février-mars 2009 |
| Début des travaux | avril 2009 |
| Fin des travaux | octobre 2011 |

2 MODE DE CONDUITE DU PROJET

Le mode de conduite du projet mis en place dans le cadre du crédit d'étude, répond à la Directive 9.2.3 (DRUIDE), concernant les bâtiments et construction, chapitre IV Réalisation, ses articles sont d'application.

Ainsi, le suivi du projet (contrôle financier et planification) sera assuré par la commission de construction.

Le suivi s'effectuera selon les Directives administratives pour les constructions de l'Etat de Vaud, chapitre 7.10 - Suivi financier de l'affaire dès l'obtention du crédit d'ouvrage -.

3 CONSEQUENCES

3.1 Conséquence sur le budget d'investissement

Le crédit-cadre demandé est destiné à couvrir la suite du coût des études permettant de préparer l'exécution et les coûts des travaux tels que mentionnés précédemment.

Le montant de l'investissement à la charge de l'Etat est enregistré sur le budget d'investissement 2008 et la planification 2009-2011 sous le n° d'objet Procofiév 600424. Les TCA devront être modifiées comme suit une fois l'EMPD adopté par le Grand Conseil.

En milliers de francs

| Intitulé | Année 2008 | Année 2009 | Année 2010 | Année 2011 | Total |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|
| a) Transformations immobilières : dépenses brutes | 400 | 1'650 | 1'330 | 1'317 | 4'697 |
| a) Transformations immobilières : recettes de tiers | --- | --- | --- | --- | --- |
| a) Transformations immobilières : dépenses nettes à charge de l'Etat | 400 | 1'650 | 1'330 | 1'317 | 4'697 |
| b) Informatique : dépenses brutes | --- | --- | --- | --- | --- |
| b) Informatique : recettes de tiers | --- | --- | --- | --- | --- |
| b) Informatique : dépenses nettes à charge de l'Etat | --- | --- | --- | --- | --- |
| c) Investissement total : dépenses brutes | 400 | 1'650 | 1'330 | 1'317 | 4'697 |
| c) Investissement total : recettes de tiers | --- | --- | --- | --- | --- |
| c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat | 400 | 1'650 | 1'330 | 1'317 | 4'697 |

3.2 Amortissement annuel

L'amortissement net du coût des travaux, qui est prévu en 20 ans, se monte à CHF 234'900.-.

3.3 Charges d'intérêt

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 5 %, se monte à CHF 129'200.-.

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Ces travaux n'entraîneront aucune modification du personnel.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Après les travaux, les conditions de location des appartements destinés aux ministres de l'Eglise seront réévaluées en fonction des améliorations entraînant une plus-value, ceci en application des dispositions de l'art. 13 du règlement du 27.11.2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat.

D'autre part, la densification de l'habitabilité des cures de Chavornay et de Rances a une répercussion directe sur le revenu locatif de ces deux bâtiments. La rentabilisation de l'investissement supplémentaire induit par la création de nouveaux logements et la rénovation de l'appartement initial s'établit comme suit :

- Cure de Chavornay

| | | |
|--------------------------------------|---------------|--------|
| Investissement supplémentaire | CHF 261'100.- | |
| Revenu locatif annuel supplémentaire | CHF 38'300.- | |
| Rentabilisation annuelle brute | | 14.7 % |

- Cure de Rances

| | | |
|--------------------------------------|---------------|--------|
| Investissement supplémentaire | CHF 460'600.- | |
| Revenu locatif annuel supplémentaire | CHF 52'900.- | |
| Rentabilisation annuelle brute | | 11.5 % |

- Cure de Goumoens-la-Ville

| | | |
|--------------------------------------|--------------|-----|
| Travaux à plus-value estimés | CHF 50'000.- | |
| Revenu locatif annuel supplémentaire | CHF 4'000.- | |
| Rentabilisation annuelle brute | | 8 % |

En plus d'une utilisation spatiale plus rationnelle, la densification des surfaces habitables permet de mettre trois logements nouveaux sur un marché de la location en pleine pénurie.

3.6 Conséquences sur les communes

Chavornay : néant.

Goumoens-la-Ville : selon les besoins de la paroisse, les travaux complémentaires seront pris en charge par les communes et la paroisse.

Rances : néant.

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

– Société

Dans les trois cas, la réfection des façades contribuera à l'amélioration de l'image du site.

– Environnement

L'isolation du plancher des combles, les façades avec un crépi isolant et l'amélioration des fenêtres apporteront une économie d'énergie d'environ 30 %. Les panneaux solaires contribueront à utiliser une énergie renouvelable.

– Economie

Le renouvellement des installations améliore l'économie d'exploitation de travaux compensés sur le plan des loyers (cf. 3.9 ci-après).

– Synthèse

L'effet du projet sur les 3 pôles du développement durable est globalement favorable.

3.8 Programme de législation (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Sans que ces objets fassent à proprement parler partie du programme de législation, ils relèvent de la mission générale d'entretien et de valorisation du patrimoine.

3.9 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD

Un montant de CHF 3'975'300.- sert à financer des travaux d'entretien et de réfection longtemps différés. Cela constitue une charge liée qui ne nécessite donc pas de compensation, au sens de l'art. 163 de la Cst-VD. L'autre partie de CHF 721'700.- correspond à un nouvel investissement, dont l'annuité est compensée par l'augmentation des revenus locatifs et par une hausse de 5.6 % du loyer de toutes les cures.

(Extrait d'avis du SJL : "Sur le principe, nous partageons l'avis exposé ici selon lequel les dépenses relatives à l'entretien ou la rénovation des cures constituent des charges liées, alors que celles afférant à l'aménagement de nouveaux appartements relèvent de charges nouvelles.")

Répartition des charges en CHF

| | Charge liée | Charge nouvelle | Total TTC net |
|---------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| Cure de Chavornay | 1'662'900.- | 261'100.- | 1'924'000.- |
| Cure de Rances | 1'000'400.- | 460'600.- | 1'461'000.- |
| Cure de Goumoens-la-Ville | 1'312'000.- | .- | 1'312'000.- |
| Totaux nets TTC | 3'975'300.- | 721'700.- | 4'697'000.- |

L'annuité de cet investissement, de CHF 55'931.75 arrondi à CHF 56'000.-, est compensée, d'une part par les revenus locatifs des nouveaux appartements et, d'autre part par une partie de la hausse de 5.6 % du loyer de toutes les cures.

En effet, la simultanéité de la compensation n'est pas obtenue en 2009 et en 2010 en raison du fait que l'amortissement est calculé, selon la directive Druide 7.2.1, sur l'entier du crédit, même si les travaux ne sont pas engagés. Pour compenser malgré tout cet écart, le SIPAL a décidé de prélever la différence sur une part de la hausse générale de 5.6 % du loyer de toutes les cures.

| Intitulé | Année | Année | Année | Année | Total |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | |
| Charges nouvelles | 19'900.- | 56'000.- | 56'000.- | 56'000.- | 187'900.- |
| - Revenu locatif | 0.- | 38'300.- | 95'200.- | 95'200.- | 228'700.- |
| - Hausse loyer | 19'900.- | 17'700.- | 0.- | 0.- | 37'600.- |
| Revenus supplémentaires | 19'900.- | 56'000.- | 95'200.- | 95'200.- | 266'300.- |

3.10 Plan directeur cantonal (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Le projet est conforme.

3.11 RPT (conformité, mise en oeuvre, autres incidences)

Le projet est conforme.

3.12 Simplifications administratives

Néant.

3.13 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

| Intitulé | Année 2009 | Année 2010 | Année 2011 | Année 2012 | Total |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Personnel supplémentaire (ETP) | --- | --- | --- | --- | --- |
| Frais d'exploitation | --- | --- | --- | --- | --- |
| Charge d'intérêt | 129'200.- | 129'200.- | 129'200.- | 129'200.- | 516'800.- |
| Amortissement | --- | 234'900.- | 234'900.- | 234'900.- | 704'700.- |
| Prise en charge du service de la dette | --- | --- | --- | --- | --- |
| Autres charges supplémentaires | --- | --- | --- | --- | --- |
| Total augmentation des charges | 129'200.- | 364'100.- | 364'100.- | 364'100.- | 1'221'500.- |
| Diminution des charges | --- | --- | --- | --- | --- |
| Revenus supplémentaires | 19'900.- | 56'000.- | 95'200.- | 95'200.- | 266'300.- |
| Total net | 109'300.- | 308'100.- | 268'900.- | 268'900.- | 955'200.- |

4 CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret ci-après :

PROJET DE DÉCRET

accordant au Conseil d'Etat un crédit-cadre de CHF 4'697'000.- pour financer les travaux de restauration des cures de Chavornay, Rances et Goumoens-la-Ville

du 3 septembre 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-cadre de CHF 4'697'000.- est accordé au Conseil d'Etat pour financer les travaux de restauration des cures de Chavornay, Rances et Goumoens-la-Ville.

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement, réparti et amorti en 20 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 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Donné, etc..

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 3 septembre 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean