

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant un crédit d'ouvrage de CHF 2'850'000.-- destiné à financer l'acquisition ainsi que les travaux de restructuration et d'assainissement du bâtiment Ex-Fromex à Moudon afin d'y loger le centre administratif de l'état civil vaudois et autres locaux administratifs

1 INTRODUCTION

Les modifications apportées au Code civil suisse en 2001 ont entraîné la réorganisation de l'état civil vaudois. Celle-ci a débuté par une décision du Conseil d'Etat, le 25 juin 2003 et s'est effectuée en deux étapes pour diminuer le nombre des offices de 57 à 4. Ce découpage a permis la création de quatre arrondissements dont la population est équivalente, qui s'adaptent à la réorganisation territoriale et qui sont administrés chacun par un office.

Suite à la décision du Conseil d'Etat, le 15 février 2006 et conformément au Règlement d'application de la loi sur l'état civil du 10 janvier 2007, ces quatre offices proposent uniquement des services qui nécessitent les compétences d'officiers de l'état civil. Les tâches administratives, telles que l'émission des dizaines de milliers d'extraits d'actes informatisés et la réception des appels téléphoniques, sont déléguées à un nouveau centre administratif dont l'implantation a été choisie à Moudon pour répondre à des critères socio-politiques.

L'absence, à Moudon, d'objets immobiliers correspondant au programme des locaux défini a incité le Conseil d'Etat à décider, le 25 avril 2007, l'acquisition du bâtiment Ex-Fromex afin d'y loger le centre administratif de l'état civil vaudois. Cette ancienne fromagerie expérimentale, rachetée à la Confédération à des conditions avantageuses après cessation d'activité, s'insère dans un complexe de trois bâtiments appartenant déjà à l'Etat de Vaud. A terme cet ensemble est destiné à regrouper plusieurs services qui louent actuellement des surfaces en ville de Moudon, permettant ainsi, l'économie de loyers payés à des tiers.

L'activité antérieure conduite dans l'immeuble Ex-Fromex, construit à la fin des années septante, ne permet pas une affectation comme immeuble administratif. La configuration des locaux et les standards de constructions sont, en effet inadaptés. La construction possède, cependant un potentiel remarquable de par sa typologie, son volume et son emplacement.

Grâce à des travaux de transformations et rénovations ciblés, qui valorisent la structure existante, dans le respect des principes de développement durable mis en place par le Conseil d'Etat, les qualités du bâtiment doivent trouver une expression nouvelle et offrir aux futurs utilisateurs des espaces rationnels, aux normes actuelles et adaptés à leurs besoins.

2 RAPPEL

2.1 Le site de Moudon et regroupement des activités de l'Etat

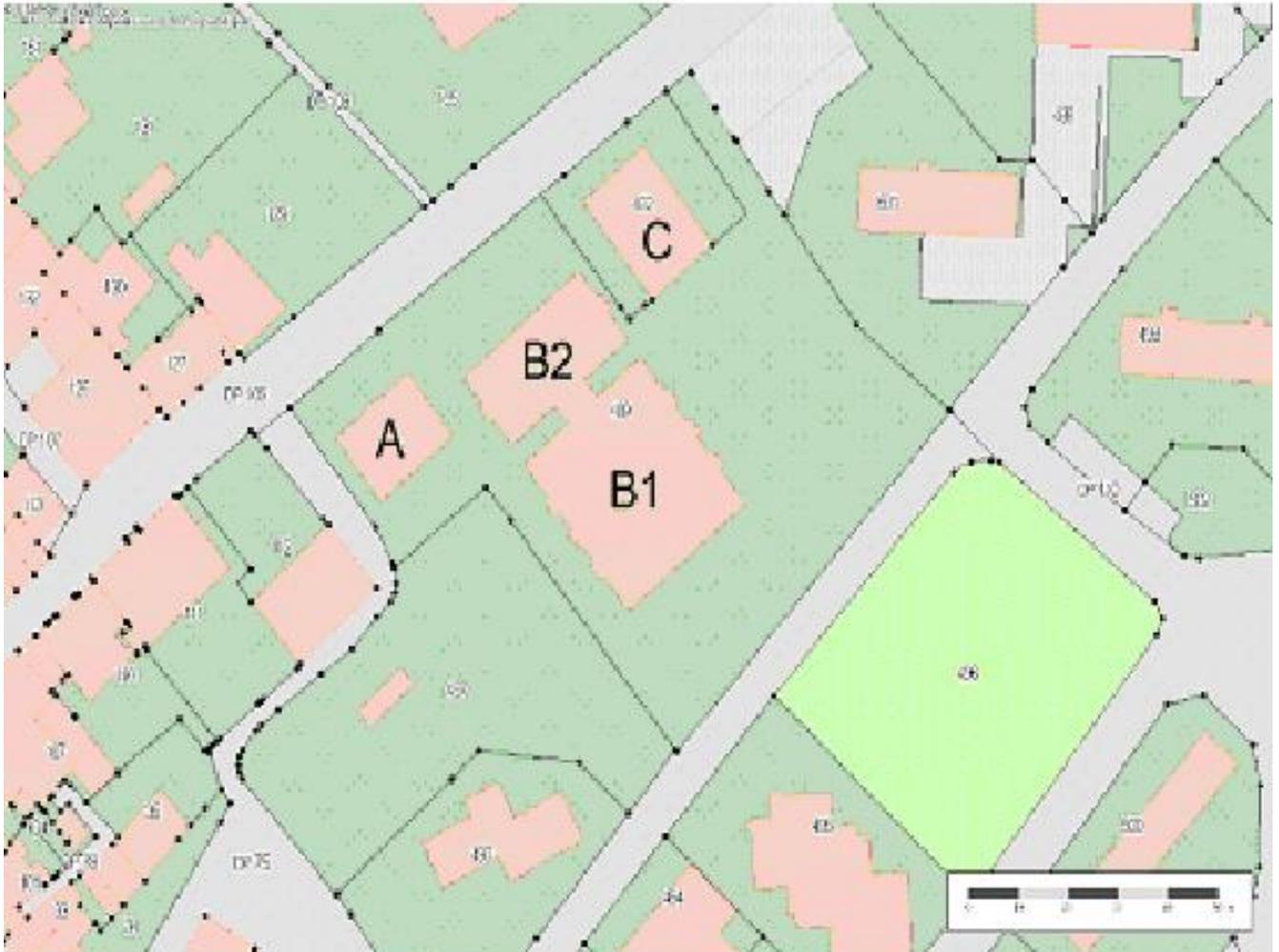
Dans le cadre de la réorganisation de l'Etat civil, regroupant les activités administratives sur un seul pôle, le Conseil d'Etat a pris la décision de localiser cette entité à Moudon le 15 février 2006. Cette cité abrite plusieurs entités de l'Administration cantonale vaudoise (ACV).

Certaines sont localisées dans les bâtiments propriété de l'Etat, comme le Registre Foncier ou le Registre du Commerce, alors que d'autres sont locataires, tels l'office d'impôt, la préfecture, la gendarmerie, l'office des poursuites et l'office régional de placement. Avec la réorganisation territoriale, la préfecture et l'office des poursuites disparaissent. Les baux des entités maintenues échoient de façon échelonnées entre 2010 et 2012. Elles représentent une surface locative de 535 m² dont une partie sera intégrée au bâtiment Ex-Fromex.

L'acquisition du bâtiment Ex-Fromex a été décidée conformément à la stratégie du Conseil d'Etat de privilégier la localisation d'activités pérennes de l'ACV dans des immeubles en propriété afin de réduire les charges annuelles de loyer.

Sis à l'avenue de Lucens, facilement accessible et disposant de quelques places de parc, l'immeuble Ex-Fromex (C) (cf plan de situation) constitue un complexe intéressant avec deux autres bâtiments déjà propriété de l'Etat.

Le registre du Commerce (A), d'une part, est situé dans le premier bâtiment de l'école de fromagerie, datant des années 1930 qui a été entièrement rénové et réaffecté. D'autre part, l'ancienne EFILM (école de fromagerie et d'industrie laitière de Moudon) est constituée de deux corps de bâtiments. Le plus important, destiné à la production fromagère est loué à Estavayer-Lait SA (B1). Le deuxième volume (B2), plus petit, comprenant laboratoires et bureaux est loué, en partie à l'Agence régionale pour la qualité et l'hygiène alimentaire (ARQHA), organisme subventionné par l'Etat, ainsi qu'à l'interprofession du Vacherin Mont-d'Or.



plan de situation

2.2 Historique du bâtiment - Acquisition

En 1972, un accord est intervenu entre l'Etat de Vaud et la Confédération suisse pour la donation par le premier nommé d'une surface de terrain de 855 m² sise à l'Avenue de Lucens n° 2, permettant à la seconde nommée la construction et l'exploitation d'une fromagerie expérimentale à Moudon. Lors des tractations liées à la donation, il a été convenu que le canton bénéficie d'un droit d'emption sur l'immeuble dans le cas où la Confédération n'exploiterait plus la fromagerie expérimentale.

Suite à la cessation de cette activité, le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) a entrepris en été 2006 les démarches consistant à faire valoir le droit d'emption du Canton de Vaud. L'office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) a proposé une première offre à CHF 1'400'000.- qu'il a réduite par la suite à CHF 900'000.- à la condition que l'achat puisse s'instrumenter immédiatement.

Le montant de l'acquisition a été financé par le fonds d'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserves, conformément au décret du 12 septembre 1994 (FAIR).

2.3 Programmation

Le bâtiment Ex-Fromex comprend, avant travaux, trois niveaux principaux, sous-sol, rez-de-chaussée et étage, ainsi qu'une partie utilisable dans les combles. L'étage n'occupe que la moitié du bâtiment, laissant une double hauteur libre à l'ancienne halle de production en partie Nord.

Lorsque l'achat a été envisagé, les besoins en surface nécessaires à l'implantation du centre administratif de l'état civil s'élevaient à 253 m² de bureaux et 169 m² de dépôt. Un tiers s'était alors intéressé à la location des surfaces disponibles.

Cette solution minimale n'exploitait pas le potentiel du bâtiment au profit de l'Etat car des services de l'Etat louent des locaux à Moudon. De plus, l'ampleur réduite de l'intervention permettait l'utilisation des locaux pour des bureaux mais le bâtiment lui-même restait un bâtiment à l'aspect industriel et avec des qualités correspondantes, tant au niveau des performances énergétique que de son apparence, fort éloignées de la volonté d'exemplarité des bâtiments de l'Etat.

Ces divers éléments, associés à l'augmentation des besoins en surface nécessaires au centre administratif de l'état civil (253 à 400 m² qui ont été limités à 385 m²) justifient une réévaluation du projet, notamment dans deux directions. La première concerne la possibilité de construire une dalle intermédiaire dans l'ancienne halle de production dont la double hauteur n'est pas utilisable pour des bureaux. Le gain de surface utile s'élève à 150 m², ce qui permet d'installer le centre administratif sur un seul niveau, de mettre à disposition d'un futur service un étage complet et rentabilise les mesures d'économie d'énergie.

La seconde est une intervention relativement importante sur la façade du bâtiment de manière à en améliorer les performances énergétiques. Elle s'impose suite à la prise en compte des art. 2 al. 3 et 24 du règlement d'application du 4 octobre 2006 de la loi sur l'énergie ainsi que la directive druide 9.1.3, art. 4.2 sur les bâtiments et constructions du 8 novembre 2007. Ces textes impliquent le respect des valeurs cibles de consommation d'énergie selon la norme sia 380/1 à partir d'un coût d'intervention supérieur à 40 % de la valeur d'assurance.

Dans cette nouvelle configuration, l'ensemble du bâtiment sera occupé par l'administration cantonale vaudoise.

2.4 Octroi des mandats

Les bureaux d'architecte, d'ingénieur civil et d'ingénieur en électricité ont été mandatés conformément aux articles 5, al. 1,5 et art. 7 al. c de la loi sur les marchés publics du 24 juin 1996 :

3 BESOINS EN LOCAUX

3.1 Bases Légales

Comme mentionné plus haut, l'achat de ce bâtiment est destiné d'une part à loger le centre administratif de l'état civil et, d'autre part, à regrouper des entités administratives de l'Etat louant actuellement des surfaces à Moudon. Dans ce domaine, le Conseil d'Etat a décidé d'adopter dans sa séance du 15 février 2006, le principe d'une implantation à Moudon du centre administratif de l'état civil et de charger le SIPAL d'étudier les conditions et les coûts de cette implantation. Il a, en outre, chargé le SPEV d'examiner la possibilité d'indemniser les collaborateurs qui subissent des inconvénients majeurs consécutifs au changement de lieu de travail et de définir les modalités de cette indemnisation. Cette décision a été prise dans le cadre de la seconde réforme de l'état civil qui avait pour but principal de réduire le nombre d'offices. A cette occasion le règlement d'application de la loi du 25 novembre 1987 sur l'état civil a été modifié afin de permettre aux offices de déléguer une partie de leurs activités à un centre administratif (art. 1 al.3). Cette modification du règlement est conforme à l'art. 1 de l'ordonnance sur l'état civil (OEC) et l'art. 1 de la loi vaudoise sur l'état civil (LEC) qui stipulent que les cantons sont compétents en matière d'organisation des arrondissements.

D'autre part, il est important de signaler que cette seconde réforme de l'état civil devait permettre une diminution de 6,4 ETP d'ici la fin 2008. Grâce aux différentes mesures organisationnelles dont la création d'un centre administratif, cet objectif ambitieux est à la veille de se concrétiser.

3.2 Situation actuelle

En juin 2006 après d'intenses et infructueuses recherches de locaux à Moudon, le centre administratif a pris ses quartiers de manière provisoire dans un espace sis à la rue Sébeillon 3 à Lausanne. La surface totale louée est de 580 m² pour un loyer annuel net de CHF 116'900.-. Ces locaux regroupent 25 collaborateurs représentant 15.8 ETP, une vingtaine de collaborateurs du Groupe romand d'accueil et d'action psychiatrique (GRAAP) se partageant 6 postes à temps plein ainsi qu'une surface considérable pour l'archivage des registres et des pièces justificatives de l'état civil. La surface est aménagée en bureaux paysagers ("open space") à l'exception de 4 bureaux fermés regroupant les services téléphoniques, un bureau de direction et deux espaces de rangement. Des sanitaires et un petit espace de détente sont également à disposition des collaborateurs.

Ces surfaces sont utilisées de manière optimale. Tous les espaces sont occupés dans les moindres recoins en raison de la présence du GRAAP dont la mission est de numériser le contenu de 400'000 enveloppes. Cette collaboration n'était pas prévue lors de l'aménagement en juin 2006 et devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2008, date à laquelle l'opération de numérisation sera achevée. D'autre part, une société externe est chargée de numériser l'ensemble des registres de l'état civil. Cette opération devrait également s'achever d'ici la fin de l'année 2008. Par conséquent, l'espace nécessaire à la conservation des archives de l'état civil pourra s'intégrer dans des locaux appropriés à l'entreposage de documents sans qu'il soit nécessaire d'occuper des surfaces de bureaux.

3.3 Description du projet

Les travaux envisagés sur le bâtiment Ex-Fromex visent la transformation d'une unité de fabrication de fromage et de laboratoire de recherches construite dans les années 1980 en bureaux répondant aux standards actuels par une intervention la plus douce possible. Cette démarche présuppose le respect de la structure existante, la réduction des éléments nouveaux ainsi que le maintien des éléments qui peuvent être réutilisés.

Sur la base de la norme sia 469, art 1, les travaux entrepris sont répartis entre deux catégories définies comme suit :

- a. Transformation : intervention notable dans la construction de l'ouvrage lui permettant de répondre à des performances modifiées.
- b. Remise en état : intervention propre à rétablir, pour une période déterminée, la sécurité et l'aptitude au service de l'ouvrage.

Les travaux de transformation comprennent, notamment, toutes les démolitions, la construction d'une dalle intermédiaire afin de valoriser le double espace de l'ancienne halle de fabrication, la création du réseau informatique, des compléments des installations techniques et des modifications des aménagements intérieurs liés au changement d'affectation. (cf. 5.2 analyse économique)

Les travaux suivants sont prévus dans le cadre de la remise en état : les mesures antisismiques, la mise en conformité des installations techniques, le respect des prescriptions légales, notamment la sécurité incendie et la protection des travailleurs, l'entretien des éléments de l'enveloppe, les mesures d'amélioration énergétiques. (cf. 5.2 analyse économique)

3.4 Programme des locaux

L'installation du centre administratif de l'état civil à Moudon interviendra en juin 2009, une fois la numérisation des registres et des pièces justificatives terminée. Les besoins en surface utile principale qui en découlent s'élèvent à 385 m² pour 28 postes. Cela représente environ 14m² par poste. La valeur cible selon la directive Orgaterr est de 16.7m².

A ces surfaces doivent être ajoutés des espaces de dépôt / archives de 150 m² localisés dans les caves et les combles, destinés à recevoir les registres et pièces justificatives scannées.

Le fonctionnement optimum du centre administratif est assuré s'il est logé sur un seul niveau, ce qui sera le cas pour les bureaux, le local des téléphonistes et les sanitaires. Les locaux annexes pourront être regroupés dans le bâtiment (archives, rangement, etc.) ou dans le complexe (cafétéria).

4 ADAPTATION DES BATIMENTS AUX EXIGENCES ACTUELLES - SECURITE ET ENERGIE

4.1 Diagnostic

4.1.1 Installations techniques et équipements d'exploitation

La majeure partie des installations techniques et équipements d'exploitation existants est liée à l'affectation initiale des lieux en fromagerie expérimentale.

Chauffage

La production de chaleur se situe dans le local technique du bâtiment d'enseignement de l'ancienne EFILM. Deux chaudières à mazout travaillent en alternance et alimentent les quatre bâtiments qui composent le site. La distribution de chaleur, dont les conduites sont partiellement noyées dans les murs et dalles, est faite par les radiateurs d'origine (panneaux chauffants). La grande halle était probablement chauffée par un aérochauffeur, aujourd'hui démonté.

Ventilation

Les installations de ventilation, liées à l'affectation initiale sont hors service et à démonter. La ventilation des sanitaires (par turbinettes) est à remettre en état ou à supprimer. Enfin, les chapelles dans les installations de laboratoires sont désaffectées et à démonter.

Sanitaire

Les installations sanitaires (WC et lave-mains séparés) au rez et à l'étage nécessitent un rafraîchissement. Les installations relatives aux laboratoires et aux caves à fromage, (air comprimé, gaz, ventilation etc...) ont été mises hors service (alimentations coupées) et sont à démonter.

Electricité

Les installations électriques courantes doivent être révisées et adaptées à la nouvelle affectation, alors que les installations spécifiques (équipements, armoires de régulation, ...) sont mises hors service et/ou à démonter.

Equipement d'exploitation

Le pont roulant dans la halle de fabrication sera évacué, le monte-charge sera révisé et les armoires frigorifiques (caves à fromage) seront démontées.

4.1.2 Enveloppe

L'enveloppe est composée d'une structure porteuse intérieure en béton, de 5cm d'isolation thermique et d'un parement préfabriqué en béton moulé. Son état général est bon, à l'exception de points particuliers (infiltration d'eau ou d'humidité), mais ne répond plus aux exigences thermiques actuelles. L'état des éléments préfabriqués est bon.

Les performances thermiques des baies vitrées, fenêtres et portes extérieures ne correspondent plus au

standard Minergie. Elles doivent être remplacées. Les protections solaires (stores à lamelles) fonctionnent mais nécessitent un assainissement et des compléments.

La charpente en bois à quatre pans, rajoutée en 1994, est posée sur l'ancienne toiture plate. Non isolée elle est en bon état, de même que la couverture en tuiles et les ferblanteries et revêtements extérieurs en métal qui doivent être contrôlés.

4.1.3 Aménagement intérieur

Les revêtements des murs et des sols, en relation avec l'affectation initiale, (principalement faïences et carrelages) sont désuets et devront être démontés en raison des odeurs qui pourraient s'en dégager.

L'utilisation des combles, dont seule une partie a été aménagée, est possible comme dépôts principalement. De même, en sous-sol, les anciennes caves à fromage seront réaffectées en dépôts.

Les circulations internes sont assurées par un escalier dont les dimensions devront être adaptées à la nouvelle activité et par un monte-charge qui ne correspond plus aux normes actuelles.

4.2 Description des travaux

4.2.1 Rénovation des installations techniques

Chauffage

Redimensionnement des besoins énergétiques, contrôle et révision de la distribution de chaleur et des radiateurs, pose de vannes thermostatiques.

Ventilation

Révision de la ventilation des locaux sanitaires au rez et à l'étage.

Sanitaires

Remise en état des installations.

Electricité

Contrôle, mise en conformité des installations existantes.

Extension des installations si nécessaire.

Distribution d'installation de courant faible.

Equipement d'exploitation

Remise en état du monte-charge pour le rendre accessible aux handicapés

4.2.2 Rénovation de l'enveloppe

L'objectif visé (et dicté par la LENE à l'art. 24) par l'assainissement de l'enveloppe est d'atteindre les valeurs MINERGIE.

L'intervention consiste par conséquent non seulement à

-isoler la toiture : mise en place d'une isolation thermique entre chevrons,

-isoler le sous-sol : mise en place d'une isolation sous la dalle du rez,

-remplacer toutes les fenêtres et portes extérieures existantes,

mais également à mettre en place une façade ventilée avec isolation thermique entre ossature et pose d'un revêtement en panneaux. L'assainissement nécessite d'autre part le démontage d'une partie des éléments préfabriqués à l'endroit de l'ancienne halle.

En toiture, un contrôle / remise en état de la couverture et de la ferblanterie sera entrepris.

4.2.3 Rénovation intérieure

La création d'une dalle intermédiaire (dalle mixte) dans l'ancienne halle de production permet de valoriser le volume existant. Un renforcement de la résistance parasismique de la structure est intégré aux travaux.

Les espaces intérieurs sont redéfinis pour accueillir plusieurs affectations administratives, tout en garantissant une très grande flexibilité. En parallèle, la distribution verticale (escalier et ascenseur) y est adaptée. Les revêtements de sols et de murs font l'objet d'une intervention minimale tout en assurant le confort lié au changement d'affectation.

Les locaux en sous-sol sont remis en état de manière à servir de locaux d'archives

4.2.4 Aménagements extérieurs

Un réaménagement minimum de l'entrée avec la création d'un accès handicapés redonnera au bâtiment une apparence conforme à sa nouvelle fonction.

4.3 Bilan énergétique global

Le bâtiment ex-Fromex a été construit dans les années septante avec des standards correspondants. La rénovation prévue permet la diminution de sa consommation énergétique de moitié et assure ainsi le respect du standard Minergie.

5 COUT ET DELAIS

5.1 Coûts

CFC	Désignation		Devis	%
1	Travaux préparatoires	CHF	240'000	12
2	Bâtiment	CHF	1'560'000	80
3	Équipements d'exploitation	CHF	95'000	5
4	Aménagements extérieurs	CHF	30'000	1.5
5	Frais secondaires et taxes	CHF	15'000	1
9	Ameublement	CHF	10'000	0.5
	Total des travaux TTC	CHF	1'950'000	100
	Dont honoraires	CHF	345'000	17.7
	Achat du bâtiment TTC	CHF	900'000	
	Total de l'investissement de l'EMPD	CHF	2'850'000	

L'achat du bâtiment a été financé par le fond d'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserves, conformément au décret du 12 septembre 1994 (FAIR). Ce crédit est inclus dans le crédit d'ouvrage demandé et le fond sera ainsi remboursé.

Les études sont financées par un crédit d'études de CHF 220'000.- octroyé par la Commission des finances du Grand Conseil, le 19 juin 2008. Ce crédit est inclus dans le crédit d'ouvrage demandé et sera ainsi régularisé.

Indice de référence du coût : 128.7, avril 2007

Le coût des travaux ci-dessus est basé sur des devis à l'indice de la région lémanique d'avril 2007 pour des constructions scolaires et pour des constructions d'immeubles administratifs. 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.

5.2 Analyse économique

	Total	Transformations	Remise en état
1. Aménagement de bureaux	1'050'000	525'000	525'000
2. Aménagement des archives	265'000	130'000	135'000
3. Investissement pour mise en conformité CVSE, Ascenseur, autres	80'000		80'000
4. Investissement Minergie	400'000		400'000
5. Mesures anti-sismiques	110'000		110'000
6. Conformité ECA	15'000		15'000
7. Aménagements extérieurs	30'000	20'000	10'000
Total	1'950'000	675'000	1'275'000

Au coût de ces travaux s'ajoute le montant de CHF 900'000.- pour l'achat du bâtiment.

Coût / m2 SP, CFC 2-3	1'655'000.- / 1'235 = 1'340.-
Coût / m2 SP, CFC 1-9	1'950'000.- / 1'235 = 1'579.-
Coût / m3, sia 416, CFC 2-3	1'655'000.- / 4'035 = 410.-
Coût / m3, sia 416, CFC 1-9	1'950'000.- / 4'035 = 483.-

Les coûts indiqués ci-dessus sont comparables à ceux qui résultent de la rénovation du tribunal d'arrondissement d'Yverdon et qui s'élèvent à CHF 1'541.-/m2 pour les CFC 1-9.

Ils correspondent aussi, en ce qui concerne l'aménagement des locaux, à ce qui a été effectué au BAC d'Yverdon. Le prix de cette dernière intervention s'élève à CHF 830.- / m2. A ce montant s'ajoutent CHF 750.- / m2, dans le cas du bâtiment Ex-Fromex, répartis entre les éléments suivants : démolitions et installation de chantier 195.-, dalle intermédiaire 125.-, investissement minergie 330.-, mesures anti-sismiques 100.-.

5.3 Planification

L'octroi du crédit faisant l'objet de la présente demande permettrait le respect du calendrier suivant :

Délai	Phase
Juin à octobre 2008	Projet définitif, préparation d'exécution
Septembre 2008	Octroi du crédit par le Grand Conseil
Septembre à novembre 2008	Mise à l'enquête des travaux
Novembre 2008 à mai 2009	Travaux de transformation
Juin 2009	Remise des locaux

6 MODE DE CONDUITE DU PROJET

Le mode de conduite du projet, mis en place dans le cadre du crédit d'études, 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 financier 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.*

7 CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

7.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Le crédit d'ouvrage demandé est destiné à couvrir la suite du coût des études permettant 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 2009 et la planification 2010-2012 sous le n° d'objet Procofiév 300122. 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	1'120	445			1'565
a) Transformations immobilières : recettes de tiers					
a) Transformations immobilières : dépenses nettes à charge de l'Etat	1'120	445			1'565
b) Remise en état : dépenses brutes		1'000	275		1'275
b) Remise en état : recettes de tiers					
b) Remise en état : dépenses nettes à charge de l'Etat		1'000	275		1'275
c) Mobilier : dépenses brutes		10			10
c) Mobilier : recettes de tiers					
c) Mobilier : dépenses nettes à charge de l'Etat		10			10
d) Investissement total : dépenses brutes	1'120	1'455	275		2'850
d) Investissement total : recettes de tiers					
d) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	1'120	1'455	275		2'850

7.2 Amortissement annuel

Amortissement	Total	Transformations	Remise en état
Travaux de CHF 1'565'000 nets sur 20 ans	78'300	78'300	
Travaux de CHF 1'275'000 nets sur 10 ans	127'500		127'500
Travaux de CHF 10'000 nets sur 5 ans	2'000	2'000	
Totaux	207'800	80'300	127'500

7.3 Charge d'intérêts

La charge théorique d'intérêt annuelle pour l'investissement demandé, calculée au taux actuel de 5 %, se monte à CHF 78'375 arrondi à 78'400.-

7.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant. Néanmoins, dans sa décision du 15 février 2006, le Conseil d'Etat charge le SPEV d'examiner la possibilité d'indemniser les collaborateurs qui subissent des inconvénients majeurs consécutifs au changement de lieu de travail et de définir les modalités de cette indemnisation. Le coût de cette indemnisation qui reste encore à déterminer devrait être pris en charge par le budget d'exploitation du SPOP.

7.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

7.5.1 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation concernent les frais de chauffage, ventilation, sanitaire, électricité, contrats d'entretien, conciergerie, nettoyage.

	Actuel	Ex-Fromex	Différence (arrondi)
Centre administratif de l'état civil	CHF 34'500.00/an	CHF 27'000.00/an	CHF -7'500.00/an
Entité en location à Moudon (dès 2010)	CHF 21'800.00/an	CHF 22'400.00/an	CHF 600.00/an
Conciergerie	CHF 0.00/an	CHF 25'000.00/an	CHF 25'000.00/an
Total	CHF 56'300.00	CHF 74'400.00	CHF 18'100.00/an

Le suivi sur le plan de l'exploitation du bâtiment ex-Fromex implique de pouvoir disposer d'une prestation de conciergerie pour assumer les tâches qui sont dévolues au propriétaire, ce qui n'est actuellement pas le cas pour les espaces en location. De plus, les forces de travail à disposition du SIPAL ne sont pas suffisantes pour assumer cette tâche supplémentaire. Le recours à une société de service, à raison de 25% d'un plein-temps, est indispensable. Le coût de cette prestation est évalué à CHF 25'000.00 par année.

7.5.2 Charges d'entretien

Ces charges concernent l'entretien (maintenance, réparation) des bâtiments. La comparaison se fait de manière analogue au point ci-dessus.

	Avant travaux	Futur	Différence
Centre administratif de l'état civil	CHF 6'000.- TTC/an	CHF 10'500.- TTC/an	CHF 4'500.- TTC/an
Entité en location à Moudon (dès 2010)	CHF 2'500.- TTC/an	CHF 10'500.- TTC/an	CHF 8'000.- TTC/an
Total	CHF 8'500.- TTC/an	CHF 21'000.- TTC/an	CHF 12'500.- TTC/an

Ces charges sont et seront, dès 2010, inscrites au budget à la rubrique 31411 du SIPAL.

7.5.3 Diminution de loyers

Entité	Loyer annuel net
Centre administratif de l'état civil	CHF 116'900.00
Entité en location à Moudon (dès 2010)	CHF 33'300.00
Diminution pérenne de loyer annuel	CHF 150'200.00

7.6 Conséquences sur les communes

Néant

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

- Environnement

La réfection complète de la façade du bâtiment Ex-Fromex permettra de réduire de plus de 50 % la consommation totale en énergie et d'être en deçà des valeurs du standard Minergie-ECO.

- Economie

Le projet a une influence sur les finances publiques, dans la mesure où la réaffectation génère un investissement important. Par contre ce projet participe à l'amélioration de la valeur du patrimoine de l'Etat.

- Société

La commune de Moudon voit l'arrivée de 13.8 EPT

Les services de l'ACV de Moudon sont réunis dans un site : gain en visibilité et convivialité

- Synthèse : l'effet du projet sur les trois pôles du développement durable est globalement neutre.

7.8 Programme de législation (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Le projet de réaffectation du bâtiment Ex-Fromex est développé de manière à remplir l'objectif n°11 du programme de législation qui vise à appliquer aux bâtiments de l'Etat des normes exemplaires en matière énergétique.

7.9 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-Vd

Conformément à l'article 163, 2^{ème} alinéa Cst-VD, lorsqu'il présente un projet de décret entraînant des charges nouvelles, le Conseil d'Etat est tenu de proposer des mesures compensatoires ou fiscales simultanées d'un montant correspondant. Les charges nouvelles sont définies par opposition aux charges dites "liées", soustraites à l'obligation citée. Une charge est liée lorsqu'elle est imposée par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique, de sorte que l'autorité de décision n'a aucune marge de manœuvre quant à son principe, à son ampleur et au moment où elle doit être engagée.

7.9.1 Principe de la dépense

Les travaux entrepris dans le cadre du projet présenté ci-dessus répondent d'une part à un changement d'affectation. Les prestations concernées sont comprises dans la catégorie des transformations définie au point 3.3. Elles doivent être considérées comme des charges nouvelles auxquelles s'ajoutent le montant d'achat du bâtiment.

Par ailleurs, les travaux de remise en état selon l'indication du point 3.3 concernés par le présent EMPD sont des travaux d'entretien lourd ou de mise en conformité au sens de l'arrêt topique du Tribunal fédéral de 1985 et se basent notamment sur la loi sur l'énergie du 16 mai 2006 et son règlement d'application du 04 octobre 2006. Ces prestations correspondent à des charges liées.

En cela, l'ensemble des dépenses de CHF 2'850'000 est réparti en :

- une part de CHF 1'575'000 considérée comme transformations ou charges nouvelles (675'000.- de transformations + 900'000.- achat du bâtiment)

- et une part de CHF 1'275'000 considérée comme remise en état ou charges liées

Cette répartition des travaux entre transformation et remise en état a été faite sur la base du devis de l'architecte

7.9.2 La quotité de la dépense

Tous les travaux proposés dans cet EMPD résultent d'études qui n'ont retenu que des solutions économiquement avantageuses mais 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.

La part des charges nouvelles qui s'élève à CHF 140'500 est compensée par les diminutions de loyer de CHF 150'200 selon le détail suivant :

		Charges nouvelles	Charges liées
Travaux (transformations - remise en état)	1'950'000	675'000	1'275'000
Achat du bâtiment	900'000	900'000	
Total de l'EMPD	2'850'000	1'575'000	1'275'000
Intérêts cf 7.2	100% 78'400	55% 43'300	45% 35'100
Amortissement cf 7.3	207'800	80'300	127'500
Ch d'exploitation supplémentaires cf 7.5	18'100	10'000	8'100
Ch d'entretien supplémentaires cf 7.5	12'500	6'900	5'600
Total des charges supplémentaires	316'800	140'500	176'300
Diminution de loyer cf 7.5	150'200	150'200	

7.9.3 Le moment de la dépense

L'achat du bâtiment Ex-Fromex a été décidé pour y implanter le centre administratif de l'état civil. Cet édifice appartient à l'Etat depuis mai 2007. Il est inusité actuellement.

Les différents travaux doivent donc être réalisés de manière à pouvoir déménager le centre administratif à la fin juin 2009, date qui correspond à l'échéance de son bail actuel.

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

Les objectifs des fiches B11 et F53 s'appliquent à ce projet. D'une part, dans la mesure où le déplacement du centre administratif de l'état civil renforce la vitalité du centre régional de Moudon et d'autre part, que les interventions sur le bâtiment ont valeur d'exemple, tant au niveau du choix des matériaux, que de la gestion de l'énergie.

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

Néant

7.12 Simplifications administratives

Néant

7.13 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Intitulé	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation et entretien		22	30.6	30.6	83.2
Charge d'intérêt		78.4	78.4	78.4	235.2
Amortissement			207.8	207.8	415.6
Prise en charge du service de la dette					
Autres charges supplémentaires					
Total augmentation des charges		100.4	316.8	316.8	734
Diminution de charges		116.9	150.2	150.2	417.3
Revenus supplémentaires					
Total net		-16.5	166.6	166.6	316.7

8 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 :

9 ABREVIATIONS

ACV Administration cantonale vaudoise

BAC Bâtiment administratif cantonal

CAD Chauffage à distance

CFC Code des frais de construction

Cst-VD Constitution vaudoise

CVSE Chauffage, ventilation, sanitaire, électricité

DINF Département des infrastructures

DRUIDE Directives et règles à usage interne de l'Etat

EFILM Ecole de fromagerie et d'industrie laitière de Moudon

EMPD Exposé des motifs et projet de décret

ETP Equivalent temps plein

FAIR Fonds d'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve

GRAAP Groupe romand d'accueil et d'action psychiatrique
LEC Loi vaudoise sur l'état civil
LENe Loi vaudoise sur l'énergie
LOF Loi sur l'organisation et le financement de la politique sociale
OEC Ordonnance sur l'état civil
OFCL Office fédéral des constructions et de la logistique
ORP Offices régionaux de placement
RATC Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPT Réforme de la péréquation financière et de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons
SIPAL Service Immeubles, Patrimoine et logistique
SPEV Service du personnel de l'Etat de Vaud
SPOP Service de la population
TCA Tranches de crédit annuelles

PROJET DE DÉCRET

**accordant au Conseil d'Etat un crédit d'ouvrage de CHF 2'850'000.--
destiné à financer l'acquisition ainsi que les travaux de restructuration et
d'assainissement du bâtiment Ex-Fromex à Moudon afin d'y loger le
centre administratif de l'état civil vaudois et autres locaux administratifs**

du 9 juillet 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 d'ouvrage de CHF 2'850'000.- est accordé au Conseil d'Etat pour financer l'acquisition ainsi que les travaux de restructuration et d'assainissement du bâtiment ex-Fromex à Moudon afin d'y loger le centre administratif de l'état civil vaudois et autres locaux administratifs.

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement, réparti et amorti conformément aux articles suivants.

Art. 3

¹ Un montant de CHF 1'565'000.- est destiné à financer les transformations immobilières de changement d'affectation. Il sera amorti en 20 ans.

Art. 4

¹ Un montant de CHF 1'275'000.- est destiné à financer les transformations immobilières de remise en état. Il sera amorti en 10 ans.

Art. 5

¹ Un montant de CHF 10'000.- est destiné à financer les transformations mobilières. Il sera amorti en 5 ans.

Art. 6

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 9 juillet 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean