

RAPPORT DE LA COMMISSION THEMATIQUE DE LA SANTE PUBLIQUE

chargée d'examiner l'objet suivant :

Exposé des motifs et projet de décret accordant la garantie de l'Etat de Vaud et la prise en charge du service de la dette sur l'emprunt de CHF 15'666'407.- contracté par la Fondation La Primerose, établissement sanitaire reconnu d'intérêt public, pour financer l'acquisition de deux parts de propriété par étages destinées à accueillir le nouvel établissement médico-social de la Vernie à Crissier

La séance de commission s'est déroulée le 7 octobre 2008.

Membres présents : Mmes Edna Chevalley, Christa Calpini, Lise Peters, Catherine Roulet. MM. Maximilien Bernhard, Bernard Borel, Michel Desmeules, Pierre Grandjean, Philippe Martinet (président), Philippe Modoux, François Payot (vice-président), Pierre Rochat, Jean Christophe Schwaab, Christian Streit, Filip Uffer.

Participent de même à la séance : Mme Tinetta Maystre et M. Rémy Jaquier, membres de la Commission des finances (COFIN).

Représentants du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) : MM. Pierre-Yves Maillard, Conseiller d'Etat, Marc Diserens, chef du Service de la santé publique (SSP), Léonard Chabloz, architecte au SSP et Yves Chrétien, architecte au SSP, qui reprendra le dossier des mains de M. Chabloz.

Rappelons que cet EMPD fait suite à la fermeture de l'établissement de *L'Escale*, à Gandvaux (membre du réseau ARCOS - Association Réseau de la communauté sanitaire de la région lausannoise), exploité par la Fondation *La Primerose*, qui dirige aussi l'EMS *Les Terrasses* à Vevey. Une solution de remplacement a été trouvée par la Fondation via l'achat en PPE de deux étages d'un bâtiment en construction à Crisser, permettant la création de 60 nouveaux lits, c'est-à-dire un bonus de 35 lits pour le réseau ARCOS par rapport à la situation antérieure.

La particularité du projet réside : 1° dans la cohabitation dans le même immeuble de l'EMS, d'infrastructures communales pour la petite enfance et de bureaux et 2° dans le système d'une acquisition "clés en main" auprès de l'entreprise générale Bertholet et Mathis S.A., à un prix fixé d'avance.

Selon le DSAS, les avantages d'une telle formule sont :

- la rapidité de la procédure, attestée par le fait que le permis de construire est acquis et que la démolition de la friche industrielle est déjà réalisée, l'entreprise générale ayant pris le risque d'anticiper ;
- l'absence de hausses légales en raison du prix forfaitaire, une pénalité de retard (CHF 2'500.- par

- jour) étant même prévue;
- un coût par lit inférieur à celui habituellement observé en cas de construction d'un bâtiment neuf entièrement dévolu à un EMS ;
- la mise à disposition de 60 lits psychogériatriques, soit ceux qui font le plus besoin (précisons qu'il s'agira d'un établissement sécurisé mais pas fermé).

La Commission thématique de la santé publique (CTSAP) reconnaît que le projet répond à un besoin aigu dans l'ouest lausannois, en particulier s'agissant d'un EMS psychiatrique. Elle salue la rapidité de réalisation et la mixité sociale proposée. Cependant, elle tient à tempérer l'enthousiasme du DSAS sur plusieurs points, ses observations étant attisées par un EMPD trop peu documenté :

- La CTSAP tient à s'assurer que la Fondation *La Primerosea* a la capacité de gérer un établissement d'aussi grande taille, dans un environnement complexe, pour des cas lourds. **Le département s'engage à transmettre le rapport d'activité ainsi que le projet institutionnel de *La Primerosea* et de veiller au suivi du projet, au travers du reporting/controlling habituel et des travaux de la Coordination interservices des visites en établissements médico-sociaux (CIVEMS).**
- Regrettant l'absence de comparaisons de coûts avec d'autres projets, la CTSAP note que celui-ci n'est pas si bas si l'on compte qu'il ne comprend pas de cuisine (cf. cuisine communautaire), qu'il y a peu d'espaces verts ou de places de parc. Selon le chef du SSP, le coût par lit de CHF 261'000.- reste dans le cadre fixé par le programme d'investissements et de modernisation des établissements médico-sociaux (PIMEMS) : CHF 240'000.- par lit, montant qui, indexé, correspond à une somme de CHF 274'000.- pour la région lémanique. Les représentants de la COFIN estiment également que le prix de construction est correct et observent que l'essentiel des risques sont supportés par l'entreprise générale. **Pour la CTSAP, seul le fait qu'il faille décompter 8 à 10% de hausses légales anticipées permet de considérer que l'affaire est raisonnable.**
- La CTSAP s'émeut du prix élevé de la redevance annuelle exigée par la commune de Crissier. Le droit de superficie de CHF 22.- par m² et par année, pendant 80 ans, semble couvrir davantage que les frais d'acquisition et d'équipement du terrain par la commune. Ceci alors que de nombreuses autres communes ont mis ou offrent encore gracieusement un terrain dévolu à l'hébergement des aînés, comme le prévoyait un article aujourd'hui abrogé de la loi sur le financement et la planification des établissements sanitaires (LPFES). **M. Chabloz indique que la surface pour la redevance a été calculée au prorata des parts de propriété acquises (37% du tout en l'occurrence). La hauteur de la redevance représente quant à elle un rendement de 5% de la valeur d'achat du terrain.**
- A la question du bien-fondé des motifs de résiliation du bail de *L'Escale* par la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), il est répondu que cette dernière est formellement libre de réaffecter son bien-fonds à un autre usage, mais surtout que les locaux en question sont jugés inappropriés à la psychogériatrie, ayant initialement été conçus pour la psychiatrie juvénile.
- Face au risque d'une résiliation prématurée du bail de l'ancienne structure – annoncée au 31 décembre 2009 alors qu'il est prévu que la nouvelle structure ne sera opérationnelle qu'à partir d'août 2010 – le SSP indique que des négociations sont en cours avec la BCV pour prolonger le bail des quelques mois nécessaires et ainsi éviter que les résidents ne soient "à la rue" dans l'intervalle. De même, il s'agira d'allonger quelque peu le temps de transfert des résidents (1 semaine selon l'EMPD).
- La formule de la propriété par étage (PPE) pose également quelques questions. Premier exemple, la terrasse-jardin : une solution devant encore être trouvée pour sécuriser cet espace partagé entre l'EMS et les autres résidents. Le DSAS adressera les **statuts et règlement de PPE aux membres de la CTSAP, qui se réservent d'en parler au plénum.** Mais c'est aussi le prix à payer pour la mixité des activités au sein d'une même structure. L'expérimenté P. Rochat, président de l'Association vaudoise d'établissements médico-sociaux (AVDEMS), insiste cependant sur la difficulté de gérer et d'intégrer adéquatement en milieu urbain un établissement psychogériatrique,

d'autant plus si ce dernier est de grande taille.

Vœu : la CTSAP demande qu'à l'avenir, le projet institutionnel soit à chaque fois fourni, en annexe le cas échéant, dans les EMPD relatifs aux prochains projets du programme PIMEMS.

- A propos de la dimension écologique du projet, celui-ci est présenté comme construit avec des matériaux "durables et recyclables" : en l'occurrence, il ne s'agit que de béton, de métal et de verre, le bois étant jugé peu adapté dans les EMS. Pour le surplus, la CTSAP observe que, certes, le bâtiment est raccordé à une centrale de chauffage à distance alimentée par du bois de récupération. **Néanmoins, vu la grande consommation d'eau, y compris l'été, inhérente à l'exploitation d'un EMS, et vu le toit plat (non végétalisé), un complément énergétique via des panneaux solaires passifs tombe sous le sens selon plusieurs membres de la CTSAP. Le DSAS relaiera cette demande.**
- Concernant les fonctionnalités du bâtiment, notamment pour la circulation des lits et du personnel entre les étages, MM. Chabloz et Diserens donnent toutes les assurances à ce propos (respect des normes appropriées). Ainsi, un circuit séparé de celui des autres usagers du bâtiment est prévu, principalement via un ascenseur réservé à l'EMS.
- Au plan de la technique comptable, les charges annuelles totales prévues (CHF 908'025.-) seront bien inscrites au budget du DSAS (Service de la santé publique) et non pas à celui du service financier de l'Etat. Ainsi, la somme en question ne relèvera pas du budget d'investissement de l'Etat (qui, certes, finance certains investissements sanitaires comme ceux du CHUV, comme les investissements périodiques des hôpitaux ou l'informatique des hôpitaux).
- Enfin, il est précisé que l'Etat dispose d'un droit de préemption sur le bâtiment, propriété de la Fondation *La Primerose*. La question est clairement réglée dans l'article 2 du projet de décret (restitution du bien-fonds à l'Etat si la fondation renonce à y exploiter un EMS).

Votes sur les articles du décret

Article 1: accepté à l'unanimité.

Article 2: accepté à l'unanimité. N.B. : l'article peut être formellement complété, la promesse de vente ayant été signée le 3 octobre 2008.

Article 3: accepté à l'unanimité.

Article 4: accepté à l'unanimité.

Article 5: accepté à l'unanimité.

Votes finaux : la commission recommande à l'unanimité au Grand Conseil d'entrer en matière sur le projet de décret. Elle recommande à l'unanimité au Grand Conseil d'approuver le projet de décret.

Gland, le 15 octobre 2008.

Le président :
(Signé) *Philippe Martinet*