

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

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

1 INTRODUCTION

Le programme d'investissements de modernisation des EMS (PIMEMS) prévoit une augmentation de la capacité d'hébergement d'environ 500 places (lits C) d'ici 2010-2011. En effet, les sept projets déjà acceptés par le Grand Conseil permettront d'augmenter la capacité d'hébergement de 220 lits d'ici fin 2009. Les sept projets suivants, sur lesquels le Grand Conseil doit encore se prononcer, augmenteront encore la capacité disponible de 260 à 290 lits d'ici fin 2010-2011. Cet effort devra être poursuivi sur la période 2010-2015. Compte tenu des impacts du vieillissement démographique et des études réalisées, il faut s'attendre à devoir mettre à disposition, sur cette durée, environ 100 lits supplémentaires de long séjour par année.

Le dossier de l'EMS de la Vernie à Crissier, lié à la fermeture de l'EMS L'Escale à Grandvaux, s'inscrit dans ce contexte de remplacement de lits et d'extension du réseau d'hébergement.

2 FERMETURE DE L'EMS L'ESCALE À GRANDVAUX

L'EMS L'Escale est un établissement de psychogériatrie, de 25 lits C, situé à Grandvaux, à l'extrémité est du réseau de soins ARCOS. Créé en 1986, il a été repris en 1999 par la Fondation La Primerose, reconnue d'intérêt public, qui gère également l'EMS La Terrasse à Vevey. La Fondation La Primerose loue les 3 bâtiments constituant l'EMS L'Escale à la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), qui en est propriétaire. Désireuse d'affecter son bien-fonds à d'autres usages, la BCV a résilié le bail pour le 31 décembre 2009. Cette décision est irrévocable.

En 2006, après analyse, la Commission de restructuration des EMS (organe consultatif mixte regroupant des représentants de l'Etat et des partenaires exploitants) a jugé l'EMS L'Escale non pérenne et a recommandé sa fermeture en raison de ses nombreuses carences, notamment architecturales. La Fondation La Primerose a recherché une solution de remplacement, permettant de conserver au minimum les 25 lits actuels dans des conditions d'exploitation adéquates.

3 EVOLUTION DU NOMBRE DE LITS

Comme mentionné dans l'EMPD 75 PIMEMS I de mars 2003, l'accent du programme est porté sur l'extension du nombre de lits des EMS. Avec le présent EMPD, ce sont 60 nouveaux lits qui sont créés. Compte tenu de la fermeture des 25 lits de l'EMS L'Escale, ce sont 35 lits supplémentaires qui seront mis à disposition dans le réseau de soins ARCOS. Ces lits supplémentaires sont nécessaires à la couverture des besoins d'hébergement du canton.

Les bâtiments de l'EMS L'Escale doivent être fermés dès la mise en exploitation de la nouvelle construction, en raison de la résiliation du bail et des conditions d'hébergement non conformes évoquées ci-dessus.

4 VALEUR-CIBLE DU COÛT PAR LIT

Lors de la présentation de l'EMPD PIMEMS I de mars 2003, une valeur-cible du coût par lit de CHF 240'000.- TTC était annoncée pour les codes de frais de construction (CFC) de 1 à 9 (sans le terrain). Cette cible était fixée sur la base de l'indice zurichois de la construction d'avril 2003.

En octobre 2007, le montant théorique du coût par lit (CFC 1-9), fondé sur l'indice moyen du coût des constructions d'immeubles d'habitation pour la région lémanique, s'élève à CHF 274'000.-. Cette valeur doit être encore majorée d'un pourcentage correspondant au renchérissement dû à l'application de la loi sur l'énergie (LVEne) de 2006 qui prescrit que les bâtiments construits avec une participation financière majoritaire de l'Etat doivent satisfaire au standard Minergie-ECO. Cette obligation implique une augmentation d'environ 10% à 12% et donne ainsi un montant théorique du coût par lit d'environ CHF 305'000.- (sans le terrain).

En résumé, en tenant compte de la diminution d'environ CHF 30'000.- due à la prise en charge par les résidents des CFC 7-9, conformément à l'art. 26f de la LPFES et au règlement sur les charges d'entretien et mobilières des établissements médico-sociaux reconnus d'intérêt public (RCEMMS), le montant théorique du coût par lit des CFC 1-6 (sans le terrain) correspond aujourd'hui à environ CHF 275'000.-.

5 EMS DE LA VERNIE - CRISSIER

5.1 Buts et origine du projet

Le projet a pour buts de construire d'ici fin 2010 un nouvel EMS de 60 lits C, au Chemin de la Vernie 10 à Crissier et de démobiliser l'EMS L'Escale à Grandvaux de 25 lits C, en principe à la même date.

La Commune de Crissier et l'entreprise de construction Bertholet & Mathis SA ont approché la Fondation La Primerose à mi-2007 pour lui soumettre le projet suivant.

Propriétaire d'un terrain situé à la rue de la Vernie à Crissier, la commune désire faire édifier un bâtiment de 5 niveaux avec annexe, dédié à diverses fonctions, dont plusieurs d'utilité publique. Pour ce faire, elle cherche des investisseurs pouvant jouer le rôle de maître de l'ouvrage, qu'elle trouve auprès de la société de construction Bertholet & Mathis SA.

Cette dernière érige le bâtiment à l'état brut pour le vendre ensuite en propriété par étage (PPE) à des preneurs. En ce qui concerne l'EMS, les aménagements intérieurs sont compris dans le prix d'achat, pour un coût forfaitaire.

La prise en charge par l'Etat de Vaud du service de la dette sur les emprunts à contracter pour financer l'achat de deux étages en PPE du lot de la Fondation La Primerose, sur la base du coût de construction à l'état brut, représente environ 37 % de l'entier de l'opération. Le prix de ce lot hors aménagement ne dépassant pas le 50% des coûts de construction bruts du bâtiment, l'opération n'est pas soumise à la législation sur les marchés publics.

5.2 Description et avantages du projet

Le bâtiment projeté se trouve dans la zone appelée "Arc-En-Ciel" du schéma directeur de l'ouest lausannois. Il se situe à proximité des transports publics (bus TL 32 et 35, ainsi qu'une nouvelle ligne en planification) et de la sortie d'autoroute A1. Il s'intègre parfaitement dans le quartier où sont situés actuellement un centre commercial (Léman Centre), une école (Collège de Marcolet) et des habitations (Quartier Pré-Fontaine).

Le projet présente les avantages suivants :

- a. offre en lits C : la perte de 25 lits C à Grandvaux est compensée par la construction de 60 lits C de long séjour adaptés aux spécificités de la prise en charge psychogériatrique (35 lits supplémentaires) ;
- b. bâtiment multifonctions : il combine plusieurs affectations touchant jeunes et âgés, prestations médicales, médico-techniques et d'hébergement, service de restauration, etc ;
- c. cadre urbanisé : l'EMS sera proche des moyens de transport public et offrira des places de parking en suffisance.

5.3 Caractéristiques du projet immobilier en lien avec l'EMS

5.3.1 Terrain

Le terrain existant, colloqué en zone à usage mixte, qui comprend les locaux d'utilité publique, est situé au sud de la Commune de Crissier, entre la route de Bussigny, la rue de la Vernie et la route de Marcolet. Le terrain est caractérisé par une pente descendante d'est en ouest. Le bâtiment projeté est implanté dans la partie sud de la parcelle 2291, sur une surface de terrain de 12'007 m². Cette surface fait l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP), accordé par la Commune de Crissier à la société de construction. La parcelle est joutée à l'ouest par le collège de Marcolet, au nord par l'ex-bâtiment administratif de la société Baumgartner Holding SA, à l'est par un garage en contrebas, et au sud par une halle de stockage de métal.

5.3.2 Forme

Le bâtiment projeté est implanté dans le volume de la halle de stockage existante. Il se compose d'un corps principal se développant sur 5 étages et d'une annexe en forme de " L " sur un niveau. Les surfaces de l'annexe en contrebas ainsi que le parking sous le corps principal sont directement accessibles depuis la rue de la Vernie. L'accès aux étages du corps principal depuis la route de Marcolet est possible par l'entrée du premier étage, aménagée dans le talus, et par une passerelle desservant le deuxième étage.

Suite à une mise à l'enquête, l'affectation de la parcelle a été modifiée. Le permis d'implantation a été délivré le 5 février 2007.

La répartition envisagée, selon le programme architectural sur 5 niveaux, est la suivante.

Corps principal :

- Sous-sol : locaux techniques et disponibles.
- Rez-de-chaussée, corps principal : entrée inférieure, parking de 25 places, cuisine professionnelle, dépôt, locaux techniques.
- 1^{er} étage : locaux d'accueil scolaire et parascolaire, restaurant scolaire, terrasse / jardin clos de l'EMS.
- 2^{ème} étage : entrée supérieure, activités administratives.
- 3^{ème} et 4^{ème} étages : EMS de 60 lits C.

Annexe :

- rez-de-chaussée, annexe : activités tertiaires médicales ou paramédicales (cabinets médicaux, physiothérapie, laboratoires médicaux).

Structure porteuse :	Murs, piliers, dalles et escaliers en béton armé en partie préfabriqués.
Façade :	Enveloppe extérieure en modules préfabriqués verre / métal. Partie vitrée isolante fixe. Partie opaque isolante, s'ouvrant à la française pour ventilation naturelle, avec protection métallique fixe ajourée, utile contre la chute.
Protection solaire :	Stores à lamelles extérieurs à commande électrique.
Toitures :	Toiture du rez-de-chaussée accessible, aménagée en terrasse et animée par de la végétation.
Courettes intérieures :	Vitrage zénithal avec protection solaire.
Revêtement murs :	Peinture sur béton.
Revêtement plafonds :	Peinture sur béton.
Revêtement sols :	Isolation phonique/thermique, chape flottante.

5.4 Economies réalisées au cours du projet

L'EMPD 264 de juin 2005 rappelle les démarches entreprises par les maîtres des ouvrages et le Département de la santé et de l'action sociale dans la recherche d'économies. Celles-ci concernent également l'EMS de la Vernie à Crissier. Les matériaux ont été choisis dans le même souci de rapport qualité/prix, dans le cadre d'une construction traditionnelle.

Les zones communes comprenant cages d'escalier et d'ascenseur, locaux techniques et sanitaires communs, reposent sur les structures, matériaux, et concepts techniques suivants.

- Rationalisation du système porteur (diminution des épaisseurs de dalles).
- Rationalisation du plan et du système de circulation (exploitation facilitée et plus économique).
- Simplification de l'ordonnance des façades et unification des types de fenêtres.
- Choix de matériaux simples et durables.
- Equipements limités à l'essentiel pour une bonne exploitation et le confort des résidents.

La vente de la halle après démontage ou, cas échéant, la vente de l'acier après démolition, permet de diminuer les coûts concernant cette phase des travaux. Il est également prévu de maintenir le radier, les sous-sols et partiellement les aménagements extérieurs (parking extérieur ouest). En effet, le réseau de canaux de ventilation et la centrale correspondante devraient être réutilisés pour les besoins techniques du bâtiment projeté.

5.5 Développement durable

- Mise en valeur d'un terrain suite au départ d'une entreprise, en revitalisant le quartier par de nouvelles activités d'intérêt public.
- Bâtiment projeté implanté à l'endroit et dans le volume de la halle de stockage existante, ce qui réduit son impact sur le tissu bâti.
- Urbanisation : bâtiment projeté répondant aux demandes du plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et de son schéma directeur de l'ouest lausannois.
- Utilisation rationnelle du sol, environ 40% du terrain aménagé en surface verte.
- Projet compact.
- Maintien du radier (dalle de fond) et des sous-sols existants (pas de terrassement nécessaire).
- Réutilisation du réseau de canaux de ventilation et de sa centrale pour les besoins techniques du bâtiment projeté.
- Choix de matériaux durables et recyclables.
- Structure ponctuelle du bâtiment offrant une plus grande flexibilité dans le temps.
- Protection solaire efficace.
- Utilisation du chauffage depuis une centrale à distance, l'agent énergétique étant le bois de récupération.
- Bâtiment répondant au label Minergie standard.

6 PROGRAMME SPÉCIFIQUE DE L'EMS

Le projet d'EMS a été élaboré par le promettant-acquéreur, la Fondation La Primerose, et le maître de l'ouvrage - Bertholet & MathisSA - au terme de 15 séances de commission de construction et d'utilisateurs.

6.1 Projet institutionnel

Les surfaces disponibles dans les étages 3 et 4 permettent d'exploiter 60 lits C avec une mission de psychogériatrie, répartis dans 56 chambres (52 chambres individuelles et 4 chambres doubles). La structure du bâtiment offre la possibilité de créer 4 unités de vie, à raison de 2 unités par étage. Celles-ci sont organisées autour des séjours et des terrasses prévus dans les courettes intérieures. Des zones d'accueil individualisées sont aménagées devant les chambres. Les couloirs de distribution sont animés par l'alternance de noyaux de circulation verticale et de cours intérieures se développant sur toute la hauteur du bâtiment.

Les espaces collectifs et professionnels se concentrent autour du noyau central de circulation verticale. On y trouve les espaces de soins (salles de bains, pharmacie/tisanerie, bureaux médicaux, etc.), l'administration (3^{ème} étage) et la salle polyvalente (4^{ème} étage).

L'ensemble du programme de l'EMS offre une surface de plancher brute de 4'181m² et comprend un volume SIA 416 de 13'913 m³. La surface brute par résident est d'environ 69 m², ce qui répond aux directives architecturales des établissements médico-sociaux (DAEMS).

6.2 Aménagement de l'EMS

Rez-de-chaussée :

- Dépôts,
- locaux techniques et disponibles,
- places de parc,
- accès sécurisé à l'EMS depuis la rue de la Vernie par un interphone,
- un marquage au sol sécurisé à travers le parking.

1^{er} étage :

- Terrasse et jardin clos communs, sécurisés, accès au bâtiment depuis la route de Marcholet.

2^{ème} étage :

- Accès au bâtiment depuis la route de Marcolet.

3^{ème} étage :

- 26 chambres individuelles et 2 chambres doubles équipées de cellules sanitaires individuelles ou communes,
- 2 salles à manger,
- 2 séjours,
- 2 séjours communs,
- 1 salle de bains,
- 1 pharmacie/tisanerie,
- 1 bureau médical,
- 1 bureau d'infirmière,
- 2 vestiaires personnel,
- 1 salle commune,
- 1 salle de pause personnel,
- 1 administration (5 bureaux),
- locaux annexes (WC, dépôt de linge, nettoyage).

4^{ème} étage :

- 26 chambres individuelles et 2 chambres doubles équipées de cellules sanitaires individuelles ou communes,
- 2 salles à manger,
- 2 séjours,
- 1 salle de bains,
- 1 pharmacie/soins/tisanerie,
- 1 bureau médical,
- 1 bureau d'infirmière,
- 1 chambre d'accueil,
- 1 salle polyvalente,
- locaux annexes (WC, dépôt, local de nettoyage).

6.3 Matériaux, concepts techniques de l'aménagement intérieur de l'EMS

Cloisons entre chambres :	Maçonnerie (pour des raisons de protection incendie et phonique).
Cloisons entre bureaux :	Légères de type Alba.
Locaux spéciaux :	Parois vitrées EI30 ou standard. Portes EI30 ou standard, vitrées ou pleines.
Revêtement chambres :	Fibre renforcée peinte (Scandatex).
Revêtement sanitaires :	Carrelage.
Revêtement de sols :	PVC acoustique.
Revêtement de plafonds :	Enduit pelliculaire sous dalle. Panneaux acoustiques selon local.
Ventilation :	Dans faux-plafonds.
Locaux sanitaires :	Adaptés aux personnes handicapées.
Alimentation électrique :	Prises et luminaires, dans cloisons.
Mains-courantes :	Dans circulations et escaliers.
Armoires intégrées :	Dans chambres.
Divers :	Signalétique générale, boîtes aux lettres, vestiaires du personnel.

L'EMS dispose de 20 places de parc pour les visiteurs et pour le personnel. L'arrêt de la ligne de bus 32 se trouve approximativement à 500 mètres de l'entrée principale de l'EMS, la future ligne de bus étant prévue approximativement à 300 mètres.

6.4 Coûts de construction et d'aménagement

Le coût total de la construction brute est estimé à CHF 29'791'000.- (CFC 1-6 y compris honoraires TTC). La partie brute consacrée à l'EMS en représente environ 37 %, soit CHF 10'914'727.- TTC, montant auquel il convient d'ajouter le coût des aménagements intérieurs de CHF 4'751'680.- TTC pour un total de CHF 15'666'407.- TTC (CFC 1-6) forfaitaire.

L'opération étant liée par une promesse de vente conditionnelle (cf. annexe), aucune hausse, même légale, ne peut faire l'objet d'une demande complémentaire admissible par l'Etat de Vaud.

Tableau 1		
Devis général de l'EMS de la Vernie 10 à Crissier		
CFC	Désignation	CHF
0	Terrain	0
1-6	Achat structure PPE étages 3 et 4 et aménagements intérieurs pour un coût forfaitaire (promesse de vente conditionnelle annexée)	15'666'407
	Total CFC 1-6	15'666'407
7	Equipements fixes médicaux	324'070
8	Mobilier et appareils médicaux	0

9	Mobilier et appareils d'usage général	1'356'490
	Coût total CFC 1-9	17'346'967

Le coût de l'EMS (CFC 1-6) garanti par l'Etat, correspond pour 60 lits à CHF 261'106.75.- par lit arrondi à CHF 261'107.-. Le coût par lit est donc inférieur à la valeur-cible de CHF 275'000.- (CFC 1-6), basée sur l'indice OFS d'octobre 2007 pour la région lémanique, applicable aux constructions d'immeubles d'habitation, ce qui s'explique par le fait que l'EMS est uniquement Minergie standard, et que les services de cuisine et de buanderie sont externes à l'EMS.

En achetant deux étages dans le bâtiment projeté, la Fondation La Primerose se voit imposer une part de la redevance du DDP due à la Commune de Crissier, propriétaire du terrain. La commune accorde dans un premier temps un DDP à la société Bertholet & Mathis SA qui le transmet aux preneurs lors du transfert de propriété à la Fondation La Primerose, en tenant compte de la proportion des lots en PPE. Ce DDP concerne une surface de 12'007 m² de la parcelle 2291 à Crissier à savoir une surface d'environ 4'445 m² attribuée à l'EMS.

La redevance annuelle dont la Fondation La Primerose devra s'acquitter s'élève à CHF 98'025.-.

Les propriétaires des PPE étant responsables solidairement du paiement de la rente, un administrateur sera nommé pour la gérance du bâtiment et l'encaissement de la redevance.

7 CONSEQUENCES

7.1 Légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)

L'opération envisagée est la vente d'une partie d'un immeuble (PPE) à une entité juridique (Fondation La Primerose), qui répond aux conditions des articles 25 et 26 LPFES. Cette entité participe aux travaux de la commission de construction, mais elle n'est pas le maître de l'ouvrage. Le Grand Conseil est donc appelé à garantir l'emprunt que va contracter la Fondation La Primerose pour acheter les deux étages concernés, en exécution de la promesse de vente conditionnelle, passée sous acte authentique avec la société Bertholet & Mathis SA (cf projet en annexe).

7.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)

Achat

Le financement forfaitaire de l'achat de l'EMS de la Vernie est assuré selon la répartition présentée dans le tableau 2 ci dessous :

Tableau 2		
Répartition du financement de l'EMS de la Vernie		
Type de financement	Achat CHF	Charge annuelle CHF
Service de la dette	15'666'407.-	940'000.-
Redevance actuelle à l'EMS L'Escale		-130'000.-
Droit de superficie distinct et permanent (DDP)		98'025.-
CHARGE ANNUELLE TOTALE		908'025.-

Pour l'Etat de Vaud, la charge annuelle liée à cet objet s'élève à CHF 940'000.-, sur la base d'un système d'annuités constantes comprenant les intérêts (4%) et l'amortissement (la première année 2% du capital initial), générant une durée d'amortissement théorique de 27 ans.

Au moment du transfert des lits de l'EMS L'Escale au nouvel établissement de la Vernie à Crissier, la subvention actuelle de CHF 130'000.-, au titre de la participation étatique à la couverture du coût des infrastructures immobilières de l'EMS L'Escale sera supprimée. A cela s'ajoute la prise en charge du

DDP de CHF 98'025.- consenti par la commune de Crissier pour une durée de 80 ans, financé également par le budget du SSP à partir de 2010, rubrique 3654. Compensé partiellement par la diminution mentionnée ci-dessus de la subvention actuelle, le montant de CHF 908'025.- sera inscrit au budget de fonctionnement du Service de la santé publique (SSP), rubrique aides et subventions pour l'hygiène et la santé publique (3654), à partir de 2010.

Coûts de mise en service

Les frais de déménagement des 25 lits existants, répartis sur une période d'une semaine, sont évalués à CHF 30'000.- ; à cela s'ajoutent 2 mois de loyer supplémentaire, ainsi que des frais administratifs estimés à CHF 39'000.-.

Le manque à gagner de recettes dû à la mise en service progressive des 35 lits supplémentaires, répartie sur 8 semaines, soit un peu plus de quatre résidents par semaine, est évalué à CHF 286'500.-.

Le total des frais de mise en service avant l'exploitation et durant les premiers mois de celle-ci jusqu'à ce que l'EMS soit occupé au maximum de sa capacité, sont estimés à CHF 355'500.-.

Coûts d'exploitation supplémentaires

Les 35 nouveaux lits de l'EMS de la Vernie à Crissier induiront des coûts d'exploitation supplémentaires dus à une augmentation de 12'455 journées, à raison de CHF 60.- en moyenne pour la prise en charge du report soins et les dépenses PC par le DSAS, soit CHF 747'000.- par an, à la charge de l'Etat.

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

Les conditions de la promesse de vente conditionnelle liant la société Bertholet & Mathis SA et la Fondation La Primerose exonèrent l'Etat de tous risques financiers concernant la garantie donnée, du fait que le prix d'achat est forfaitaire, donc bloqué jusqu'à la remise de l'ouvrage. La pérennité de l'affectation de la PPE à une mission d'hébergement, ou à défaut une restitution à l'Etat sont garanties par la convention signée avec la Fondation La Primerose, en application de l'art. 2 du décret, sous réserve des modalités prévues par la convention constitutive du droit de superficie.

7.3 Personnel

Néant.

7.4 Communes

La Commune de Crissier est activement impliquée dans le projet et met le terrain à disposition sous forme d'un droit de superficie onéreux s'élevant, pour la part de la PPE affectée à l'EMS, à CHF 98'025.- par an sur 80 ans.

7.5 Environnement, développement durable et consommation d'énergie

Le projet offre de nombreux avantages en termes de développement durable, d'économie d'énergie et d'urbanisme dans le cadre d'une collaboration entre les secteurs privé et public. Le projet de l'EMS de la Vernie respecte les normes énergétiques en vigueur et propose des solutions architecturales et constructives offrant des possibilités de convertibilité du bâtiment, conformes aux principes du développement durable. De plus, pour cette construction, l'énergie renouvelable est choisie comme combustible pour le chauffage.

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

L'extension du réseau d'hébergement médico-social figure expressément dans le programme de législation 2007-2012 du Conseil d'Etat (mesure 2).

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

Selon l'article 163 alinéa 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.

Le Conseil d'Etat estime en la matière qu'il en va de même pour l'achat de l'EMS de la Vernie à Crissier que pour les précédentes demandes de financement relatives à la construction de nouveaux EMS, ou la transformation d'EMS existants et qu'en d'autres termes, la dépense concernée doit être considérée comme une dépense liée.

a) L'exercice d'une tâche publique

La prise en charge des frais liés aux 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 La Primerose est un établissement sanitaire privé reconnu d'intérêt public et l'intervention de l'Etat dans le financement de l'achat de l'EMS de la Vernie est dictée par la loi.

b) La quotité de la dépense

La solution choisie de l'acquisition de parts de copropriété par étages d'un bâtiment fini et équipé dont la construction sera réalisée par un tiers constitue la solution la plus avantageuse parmi les différentes options envisageables pour bénéficier de 60 lits, dont 35 supplémentaires, dans le bref délai imposé par la dénonciation du bail de l'EMS l'Escale par la Banque Cantonale Vaudoise. Comme évoqué ci-dessus (v. ch. 5.4 à 5.6), de nombreuses mesures d'économies ont été réalisées et mises en œuvre afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix possible. En définitive, le coût par lit pour cette opération (CHF 261'107.-) est inférieur à la valeur-cible admise en la matière (CHF 275'000.-). Ainsi, toutes les dépenses relevant du présent EMPD résultent de travaux et 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 35 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 manoeuvre, de sorte que l'on ne saurait parler de "charge nouvelle" et que l'article 163 Cst-VD est inapplicable.

7.8 Engagement de l'EMS 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 La Primerose s'engage à l'égard de l'Etat, par convention avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation de ces deux étages de l'immeuble à l'exploitation d'un établissement médico-social ou, à défaut, à le restituer à l'Etat, selon les modalités définies par la convention.

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

Néant.

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

Néant.

7.11 Simplifications administratives

Néant.

8 CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de soumettre au Grand Conseil un exposé des motifs et un projet de décret accordant la garantie de l'Etat et la prise en charge du service de la dette de l'emprunt contracté par la Fondation La Primerose reconnue d'intérêt public, pour financer l'achat en propriété par étage, de l'EMS de la Vernie à Crissier, pour un montant forfaitaire de CHF 15'666'407.- TTC (CFC 1-6).



BERTHOLET + MATHIS S.A.

Av. du Grey 84, case postale 72, 1000 LAUSANNE 30

Tél. 021 646 06 56 Fax 021 647 15 84 bm.sa@bluewin.ch N° TVA 198 687

Fondation La Primerose
Monsieur Michel Vincent, Directeur
Rue des Chenevières 2
1800 Vevey

GA/CA

Lausanne, le 28 mai 2008

**Immeuble Vernie 10 à Crissier – Confirmation vente/achat des niveaux 3 et 4
& places de parc**

Cher Monsieur,

Pour donner suite à nos divers entretiens ainsi qu'à la demande du service de la Santé Publique du 19 mai 2008, nous vous confirmons notre promesse de vente, conditionnée à l'acceptation de la garantie et de la prise en charge du service de la dette par la Grand Conseil,

pour un montant forfaitaire TTC de fr. 15'666'407.--.

(reste réservée toute augmentation de la TVA)

Font partie intégrante de cette confirmation le document élaboré par le bureau CCHE du 14 mai 2008 ainsi que le descriptif des travaux du 27 mai 2008 soit :

- un descriptif des travaux compris dans « le coût des aménagements bruts » CFC 1 à 6
- un descriptif des travaux compris dans « le coût aménagement intérieur » CFC 2 à 6 et le détail d'une cellule
- un calendrier des travaux fixant la date du début de l'entrée en jouissance

Pour la bonne forme nous vous remercions de bien vouloir contresigner la présente pour accord.

En espérant ainsi avoir répondu à toutes les demandes, nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, nos meilleures salutations.

Bertholet + Mathis SA

Pour accord, Vevey le 29.05.2008

Fondation La Primerose

Annexes mentionnées



Bâtiment – Génie civil – Travaux publics – Rénovation, entretien – Micro hydraulique

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.

du 9 juillet 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 des emprunts contractés par la Fondation La Primerose pour financer l'acquisition de deux parts de propriété par étages destinées à accueillir l'EMS de la Vernie à Crissier, jusqu'à concurrence de CHF 15'666'407.- (CFC 1-6).

Art. 2

¹ L'octroi de la garantie et la prise en charge du service de la dette sont subordonnés à la double condition que :

- Les parts de propriété par étages de l'immeuble à construire soient transférées à la Fondation La Primerose conformément à la promesse de vente signée le ... entre la Fondation La Primerose et la société Bertholet & Mathis SA.
- La Fondation La Primerose s'engage à l'égard de l'Etat, par convention avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation de ces deux étages de l'immeuble à l'exploitation d'un établissement médico-social ou, à défaut, à le restituer à l'Etat, selon les modalités définies par la convention.

Art. 3

¹ Les emprunts faisant l'objet de la présente garantie sont exonérés du droit de timbre cantonal.

Art. 4

¹ Le Département de la santé et de l'action sociale est autorisé à allouer à la Fondation La Primerose une subvention d'un montant de CHF 355'500.-, destinée à couvrir les coûts de mise en service.

Art. 5

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 Constitution cantonale.

² Le présent décret entrera en vigueur dès sa publication.

Donné, etc..

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 9 juillet 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean