

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant à l'Établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) une garantie d'emprunt de CHF 31'400'000 pour la rénovation de son parc immobilier et pour financer l'acquisition de deux objets immobiliers, à Prilly et à Lausanne

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 La mission d'hébergement de l'EVAM

L'Établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) a notamment pour mission l'hébergement des demandeurs d'asile, des mineurs non accompagnés et des personnes en situation irrégulière. Cette tâche et les conditions de son exécution sont précisées aux art. 28 et suivants de la loi sur l'aide aux requérants d'asile et à certaines catégories d'étrangers (LARA), dans le règlement d'application de la loi du 7 mars 2006 sur l'aide aux requérants d'asile et à certaines catégories d'étrangers (RLARA), ainsi que dans le guide d'assistance de l'EVAM.

Pour remplir sa mission, l'EVAM dispose de 8 foyers, dont 1 foyer pour mineurs non accompagnés, 7 abris de protection civile et de 1623 appartements. Parmi ces derniers, 1253 sont loués alors que 370 sont propriétés de l'établissement.

1.2 Les immeubles appartenant à l'EVAM

L'EVAM possède 25 immeubles ou parties d'immeubles, selon le tableau ci-après. Seuls deux immeubles sont actuellement financés par hypothèque, pour un montant total de CHF 7'300'000.-, alors que la valeur totale avant amortissement de l'ensemble des immeubles inscrite au bilan de l'établissement au 31.12.2013 est de CHF 47'990'336.25.

Localité	Adresse	Utilisation	Valeur comptable	Valeur comptable	Solde hypothèque au 31.12.2013
			31.12.2012	31.12.2013	
				(au 15.4.2014)	
Ecublens	Epenex 8	Formation	859'000.00	1'039'471.20	
Chavannes	Centrale 6	Hébergement individuel en appartement	692'000.00	692'000.00	
Prilly	Chablais 37	Hébergement individuel en appartement	1'528'341.70	3'885'201.60	
Prilly	Fontadel 6	Hébergement individuel en appartement	891'000.00	891'000.00	
Prilly	Rapille 4	Hébergement individuel en appartement	2'077'000.00	2'077'000.00	
Morges	St.-Jean 11	Hébergement individuel en appartement	1'240'551.40	1'266'508.60	
Lausanne	Aubépines 11-1	Hébergement individuel en appartement	2'584'000.00	2'584'000.00	
Lausanne	Chablais 49	Hébergement collectif en foyer	1'913'000.00	1'913'000.00	
Lausanne	Renens 6	Hébergement individuel en appartement	1'217'000.00	1'217'000.00	
Lausanne	Tour-Grise 26	Hébergement individuel en appartement	6'047'919.53	7'127'165.95	
Lausanne	Diablerets 3bis	Hébergement individuel en appartement	2'038'000.00	2'038'000.00	
Payerne	Jomini 6	Hébergement individuel en appartement	1'095'000.00	1'095'000.00	
Payerne	Tuilière 2-4	Hébergement individuel en appartement	252'000.00	252'000.00	
Montreux	Baye 5	Hébergement individuel en appartement	415'563.00	415'563.00	
Villeneuve	Narcisses 5	Hébergement individuel en appartement	1'503'000.00	1'503'000.00	
Yverdon	Faïencerie 5	Hébergement individuel en appartement	3'550'014.25	3'512'509.25	
Yverdon	Haldimand 11	Administration	812'000.00	812'000.00	
Yverdon	Montagny 27	Hébergement individuel en appartement, hébergement collectif dès février 2014	1'395'000.00	1'395'000.00	
Orbe	Moulinet 15	Hébergement individuel en appartement	282'000.00	282'000.00	
Yverdon	Uttins 11	Hébergement individuel en appartement	899'670.75	2'904'452.00	
Renens	Bugnon 42	Administration	1'383'000.00	1'383'000.00	
Leysin	Ste-Agnès	Hébergement collectif en foyer	284'286.35	753'175.10	
L'Abbaye	Les Bioux	Hébergement individuel en appartement	789'140.80	1'440'149.55	
Prilly	Fontadel 29	Hébergement individuel en appartement	Néant Objet acquis le 3.10.2013	3'417'140.00	3'400'000.00
Lausanne	Chasseron 1	Futur hébergement collectif	Néant Objet acquis le 13.11.2013	4'095'000.00	3'900'000.00
	Totaux		33'748'487.78	47'990'336.25	7'300'000.00

A noter que la valeur au bilan avant amortissement à fin 2013 diffère de la valeur ressortant des comptes de l'EVAM arrêtés au 31.12.2012, en raison, d'une part, des travaux de rénovation à plus-value effectués dans l'intervalle, d'autre part, de l'acquisition de deux immeubles intervenue durant la même période.

1.3 Les travaux de rénovation et son financement : EMPD 238 (octobre 2009)

Le parc immobilier de l'EVAM présentait en 2008 un niveau de vétusté important en raison notamment d'un déficit d'entretien par la Fareas mais également en raison du mode d'utilisation des logements. Les normes d'attribution des logements individuels par l'EVAM ont pour conséquence une forte densité d'occupants par appartement.

Cette année-là, l'EVAM a fait faire une analyse de son parc immobilier et a pu prioriser ses interventions en fonction du degré d'urgence. Des travaux pour CHF 24,2 millions ont été planifiés, dont CHF 6,7 millions ont été financés par le fond de rénovation de l'établissement et CHF 17,5 millions ont fait l'objet d'emprunts garantis par l'Etat.

Dans le cadre de l'EMPD 238 d'octobre 2009, le Grand Conseil a adopté un décret autorisant le Conseil d'Etat à garantir des emprunts à réaliser par l'EVAM pour la réfection de son parc immobilier à concurrence de CHF 17.5 millions.

Les décisions concrètes liées à l'exécution du programme qui avait été esquissé dans les grandes lignes dans le document précité ont été prises de la manière suivante:

- Le *Conseil de direction* de l'EVAM s'est prononcé sur le programme général et son suivi.
- La *commission immobilière* de l'établissement a assuré la conduite générale du projet et s'est prononcée sur les choix de variantes par immeuble.
- Le *responsable de l'Unité hébergement* de l'EVAM était le représentant du maître d'œuvre et a assuré le suivi de chacun des projets particuliers.
- Pour chaque projet particulier, un *mandataire* a été désigné comme maître d'œuvre celui-ci a rapporté au représentant du maître de l'ouvrage lors des séances de chantier et à la commission immobilière pour les choix de variantes.
- Les mandats ont été attribués conformément aux règles présidant aux marchés publics.

La plupart des travaux planifiés ont pu être réalisés, toutefois les délais prévus n'ont pu être respectés pour différentes raisons:

1. Oppositions au permis de construire et élaboration de projets alternatifs,
2. Impossibilité de libérer les logements en raison de l'afflux de migrants,
3. Inversion de priorité en raison de problèmes urgents survenus dans certains immeubles.

Sur la base des études approfondies et compte tenu des contraintes liées à l'environnement dans lequel évolue l'EVAM, certains projets ont dû être modifiés par rapport à la projection initiale.

Montant des travaux réalisés suite à l'EMPD 238 (indications en CHF):

Rénovations des immeubles EVAM (2009-2013)							
Immeuble	EMPD 238	Travaux 2009	Travaux 2010	Travaux 2011	Travaux 2012	Travaux 2013	Total travaux
Ecublens, Epenex 8 (CC 4100)	-	-	41'306.10	-	-	180'471.20	221'777.30
Chavannes, Centrale 6 (CC 4110)	260'000.00	-	-	-	-	-	-
Prilly, Chablais 37 (CC 4120)	-	-	-	-	263'341.70	2'356'659.90	2'620'001.60
Prilly, Fontadel 6 (CC 4130)	2'200'000.00	-	-	72'052.75	-	-	72'052.75
Prilly, Rapille 4 (CC 4140)	300'000.00	-	17'289.00	78'623.35	-	-	95'912.35
Morges, St-Jean 11 (CC 4150)	3'400'000.00	-	-	453'113.50	678'551.40	25'957.20	1'157'622.10
Lausanne, Aubépine 11-13 (CC 4160)	1'670'000.00	1'172'219.65	327'550.60	588'165.80	-	-	2'087'936.05
Lausanne, Chablais 49 (CC 4170)	-	10'024.20	-	-	-	-	10'024.20
Lausanne, Renens 6 (CC 4180)	200'000.00	-	221'159.75	35'727.15	-	-	256'886.90
Lausanne, Tour-Grise 26 (CC 4200)	5'750'000.00	36'847.05	400'718.53	2'721'740.55	4'180'919.53	1'079'246.42	8'419'472.08
Lausanne, Diablerets Bois (CC 4210)	1'600'000.00	469'551.30	388'525.65	1'104'483.05	-	-	1'962'560.00
Payame, Jomani 6 (CC 4220)	2'280'000.00	197'417.75	1'948'229.05	238'049.70	-	-	2'383'696.50
Payame, Tullières 2-4 (CC 4230)	-	-	-	-	-	-	-
Montreux, Baye 5 (CC 4250)	-	-	-	-	563.00	-	563.00
Villeneuve, Narcisse 5 (CC 4260)	2'450'000.00	536'480.85	1'912'277.60	439'673.55	-	-	2'888'434.00
Yverdon, Filencerie 5 (CC 4270)	2'400'000.00	-	243'280.90	2'294'260.65	1'680'014.25	-37'505.00	4'180'050.80
Yverdon, Haldimand 11 (CC 4280)	-	-	-	-	-	-	-
Yverdon, Montagny 27 (CC 4290)	700'000.00	-	-	-	-	-	-
Orbe, Moutine 15 (CC 4300)	-	-	-	-	-	-	-
Yverdon, Utine 11 (CC 4310)	1'000'000.00	-	-	31'320.00	492'670.75	2'004'781.25	2'528'772.00
Renens, Bagnon 42 (CC 4320)	-	-	-	-	-	-	-
Leysin, Ste-Agnès (CC 4330)	-	-	-	-	99'686.35	468'888.75	568'575.10
TOTAL	24'200'000.00	2'422'546.80	5'600'337.18	8'067'212.05	7'386'746.98	6'078'699.72	29'454'536.73

Travaux prévus selon EMPD 2009 : 24'200'000.00

Part excédentaire des travaux réalisés : 5'254'536.73

Rénovations imm EVAM

Explication des écarts:

Des écarts parfois importants entre les montants prévus et ceux effectivement dépensés peuvent être constatés, et ceci pour plusieurs raisons telles que:

- Modification des projets postérieure à l'adoption de l'EMPD 2009 en raison de l'évolution des besoins (exemple : Uttins 11, Yverdon)
- Modification des projets en raison des contraintes imposées par les communes ou en raison d'oppositions (exemple : St Jean 11, Morges)
- Acquisition de nouveaux immeubles nécessitant des interventions urgentes (foyer de Leysin)
- Report des travaux de plusieurs années en raison de l'impossibilité de libérer les immeubles (Fontadel 6, Prilly Rapille 4, Prilly ; Montagny 27, Yverdon)

L'EMPD 2009 annonçait un surplus de la valeur locative de CHF 420'420/an dès la fin des travaux, en raison de l'augmentation et de la réaffectation des surfaces, montant porté en déduction du coût des emprunts. Au jour d'aujourd'hui, il est constaté que l'augmentation de la valeur locative, pour les immeubles considérés globalement, est de CHF 498'000/an. Cette différence est due d'une part au fait que le programme prévu initialement n'a pas été entièrement respecté, d'autre part à l'évolution du marché du logement. Le calcul est en effet basé sur le coût moyen de location de l'ensemble des objets comparables loués par l'EVAM. Ce montant évolue dans le temps. A titre d'exemple, on peut se référer à l'évolution des loyers moyens payés par l'EVAM à fin 2010 et à fin 2013.

Fin 2010		Fin 2013	
1 pce	CHF 480	1 pce	CHF 516
2 pces	CHF 770	2 pces	CHF 802
3 pces	CHF 1'050	3 pces	CHF 1'133
4 pces	CHF 1'385	4 pces	CHF 1'512
5 pces	CHF 1'650	5 pces	CHF 2'001
6 pces	CHF 2'200	6 pces	CHF 2'200

Dans le détail, les remarques suivantes peuvent être apportées au sujet des immeubles:

1.3.1 Epenex 8, Ecublens

Aucun montant n'avait été prévu pour cet objet dans le cadre de l'EMPD 238, toutefois des travaux d'aménagement ont été menés dans la cuisine collective pour un montant de CHF 41'306 afin d'augmenter la capacité de production de celle-ci.

Parallèlement au regroupement de toutes les activités de l'EVAM sur le site de la Route de Chavannes 33 et 37 à Lausanne, l'EVAM a mandaté un architecte afin de procéder à la création de 18 logements dans les locaux laissés vacants du centre de formation. Un montant de CHF 180'471 a été dépensé en 2013 couvrant les frais d'honoraires et d'étude.

1.3.2 Centrale 6, Chavannes

Un montant de CHF 250'000 avait été prévu pour des travaux non-urgents :

- Entretien de la toiture, des chéneaux et du système d'écoulement des eaux fluviales et canalisations extérieures
- Révision et contrôle du système des citernes à mazout
- Réfection des façades et étanchéité des terrasses et annexes
- Traitement de la charpente
- Peinture des sous-sols, cage d'escaliers et porte d'entrée
- Réfection des plafonds dans les appartements

Ceux-ci n'ont pas été réalisés. Suite à une étude plus précise des besoins, un montant plus important a été prévu dans le présent EMPD.

1.3.3 Chablais 37, Prilly

Lors de l'établissement de l'EMPD 238, il n'était pas prévu de conduire des travaux dans cet immeuble. L'EVAM souhaitait certes densifier la parcelle. Or, cette approche était bloquée par la procédure en cours d'élaboration d'un nouveau plan de quartier. L'établissement avait donc décidé de traiter cet objet ultérieurement.

Cependant, il est apparu par la suite que l'immeuble en question présentait d'importantes défaillances structurelles nécessitant une prise en charge rapide.

L'immeuble, datant de 1905, est construit en moellons dans sa structure porteuse. Le mur de refend central, mur porteur des poutres dans les étages, s'est affaissé, provoquant d'importants faux niveaux dans les étages. L'ensemble des équipements techniques sont également désuets.

La proposition de rénovation retenue et acceptée finalement par la commune après deux projets refusés consiste au dénoyautage de l'immeuble et à la reconstruction dans le respect des normes du label Minergie. Il va être procédé à une restructuration complète du bâtiment comportant 7 niveaux et permettant la création de 21 logements dont 15 x 1 pce, 5 x 2 pces et 1 x 3 pces.

Ces travaux, d'un montant total de CHF 4'645'000, ont débuté en 2012. L'investissement en 2012 et 2013 était de CHF 2'620'201.

1.3.4 Rapille 4, Prilly

Un montant de CHF 300'000 avait été prévu pour :

- Adaptation de l'ascenseur existant aux normes
- Remplacement de la chaudière
- Révision de la toiture
- Remplacement des colonnes de chute.

Toutefois, ces travaux n'ont pas été réalisés. Par contre, une somme d'environ CHF 95'912 a été dépensée entre fin 2010 et 2011 pour :

- Des travaux sanitaires
- La réfection de l'étanchéité
- La fabrication de portes
- Des travaux de carrelages aux WC et aux cuisines
- Des travaux de maçonnerie
- La fourniture de Salto (système de fermeture électronique)
- La fourniture et pose d'une nouvelle vitrine au magasin

1.3.5 St-Jean 11, Morges

Travaux prévu selon EMPD 238 pour un montant de CHF 3'400'000

- Réadaptation des canalisations et raccordement au réseau public
- Démolition des murs intérieurs
- Démolition des sols et revêtements
- Démontage des installations CVSE
- Dépose de la couverture jusqu'au chevron
- Démontage des fenêtres
- Sciages et agrandissement des ouvertures existantes
- Echafaudages
- Nouvelle toiture sur charpente neuve y.c. lambrissage par vapeur et étanchéité
- Isolation type Ecco 200 mm
- Ferblanterie neuve
- Nouvelles fenêtres PVC avec verres isolants triples
- Tablettes de fenêtres en aluminium
- Installation électrique standard
- Cuisines, salles de bain, chambres
- Installation et distribution de chaleur
- Radiateurs avec vannes thermostatiques
- Ventilation mécanique complète (Minergie)
- Installation d'un boiler ECS raccordé sur mazout et panneaux solaires
- Appareils sanitaires pour salles d'eau
- Galandage à l'intérieur des appartements
- Portes intérieures
- Chapes anhydrites sur dalles existantes
- Revêtement en bois dans séjours
- Carrelage dans locaux sanitaires
- Faux plafonds en plâtre
- Installation de cuisines
- Peinture intérieure

Travaux effectués pour un montant de CHF 1'157'622 (-66%)

Le projet initialement prévu n'a pas pu être réalisé en raison de l'opposition des CFF (l'immeuble empiète sur le tracé de la troisième voie Lausanne-Genève) suite à la mise à l'enquête du projet.

L'immeuble, considéré comme insalubre, est resté vide d'occupants pendant près de deux ans, mais, en raison de l'afflux, l'EVAM a obtenu en 2011 l'autorisation de la commune de Morges d'effectuer des travaux d'entretien légers en vue de pouvoir y reloger, même provisoirement, un certain nombre de

personnes.

Une remise en état a ainsi pu être entreprise. Toutefois, alors que les travaux étaient pratiquement terminés, le permis de construire a finalement été délivré.

Il a été décidé à ce moment de ne plus réaliser le projet initial faisant l'objet de la mise à l'enquête, mais néanmoins de changer encore les fenêtres et de refaire l'isolation périphérique.

1.3.6 Aubépines 11-13, Lausanne

Travaux prévus selon l'EMPD 238 pour un montant estimé à CHF 1'670'000

- Réhabilitation en surface habitable des 2 étages inférieurs, permettant la création de 16 studios
- Réfection des canalisations, démolition intérieure
- Création de parois intermédiaires
- Révision et création d'un nouveau système électrique
- Adaptation de la ventilation aux systèmes existants
- Création de blocs sanitaires et réfection de l'ensemble
- Changement des portes palières pour répondre aux exigences ECA
- Création d'un exutoire de fumée
- Changement des portes d'entrée
- Agencement de cuisines
- Remplacement des ascenseurs
- Travaux de plâtrerie intérieure
- Revêtement de sols
- Faux plafonds
- Peinture intérieure

Travaux effectués de 2009 à 2011 pour un montant de CHF 2'087'936 (+25%)

Tous les travaux mentionnés ci-dessus ont pu être réalisés en 2009, à savoir que les anciens locaux administratifs de l'EVAM ont été transformés en 16 studios et les travaux de réfection des structures de l'immeuble se sont déroulés comme prévus, en plus de la réfection complète de 2 appartements.

Au vu de l'état vétuste voire insalubre de certains autres appartements, la commission immobilière de l'EVAM a décidé également d'entreprendre la rénovation de 20 logements supplémentaires en 2010 et 2011, et ceci pour un montant total de CHF 915'716.

Le taux d'occupation des structures d'hébergement de l'EVAM durant ces deux années n'a pas permis de rationaliser les travaux en vidant l'immeuble. Les appartements ont donc été rénovés au fur et à mesure des changements d'occupants.

1.3.7 Chablais 49, Lausanne

Aucun montant n'avait été prévu, toutefois, une somme d'environ CHF 10'024 a été utilisée en 2009 pour la fourniture et la pose de protections solaires (stores).

1.3.8 Renens 6, Lausanne

Un montant de CHF 200'000 a été prévu pour :

- Pose d'un échafaudage sur les 4 façades
- Remplacement de la ferblanterie existante
- Pose d'une nouvelle sous-couverture
- Pose du lattage et du contre-lattage
- Pose de nouvelles tuiles.

Les travaux, pour un montant de CHF 256'886, ont été effectués entre 2010 et 2011.

1.3.9 Tour-Grise 26, Lausanne

Travaux prévus dans l'EMPD 238 pour un montant de CHF 5'750'000

Une réfection complète de l'immeuble a été prévue. Par ailleurs, la parcelle offrant une possibilité de densification, il a été décidé de surélever l'immeuble de deux niveaux, permettant ainsi la création de 30 studios supplémentaires, répondant à ce titre à la demande importante de logements de ce type.

Travaux effectués entre 2009 et 2013 pour un montant de CHF 8'419'472 (+46.4%)

Les travaux n'ont pas pu se réaliser selon le calendrier prévu, ni selon l'estimation financière annoncée dans l'EMPD 238.

En effet, le projet a dû être modifié postérieurement à l'adoption de l'EMPD pour différentes raisons :

1. Le projet prévoyait des travaux en une seule étape, dans un immeuble vide. Ce ne fut pas possible en raison de l'afflux et du grave manque de places d'hébergement. Le projet a dû être réalisé en trois phases en maintenant les occupants dans l'immeuble durant tout le déroulement des travaux. Ceci a occasionné un allongement de la durée du chantier et un surcoût important.
2. La cage d'escalier n'a finalement pas pu être conservée telle quelle, elle a dû être refaite complètement.
3. La distribution des surfaces a été modifiée afin de créer davantage de petites unités (studios), plus proche des besoins de l'EVAM.
4. Le besoin en appartements adaptés aux personnes à mobilité réduite a augmenté. L'immeuble se prêtait particulièrement bien à couvrir ce nouveau besoin, 6 appartements ont donc été spécialement équipés dans ce but.
5. A la demande de l'ECA, d'autres travaux non prévus ont dû être effectués (plafonds double plâtre).
6. L'EVAM a décidé de créer au rez-de-chaussée un café contact et un local internet au profit des résidents de l'immeuble et des habitants du quartier.
7. L'EVAM a dû participer aux frais de transformation du rond-point qui se trouve au pied de l'immeuble.

1.3.10 Diablerets 3bis, Lausanne

Travaux prévus dans l'EMPD 238 pour un montant de CHF 1'600'000

- Réaffectation du rez inférieur, initialement occupé par des locaux administratifs en locaux d'habitation et création de 4 studios
- Pose d'un échafaudage sur l'ensemble des façades
- Evacuation et picage du crépi synthétique
- Traitement des éléments en béton contre la carbonatation
- Picage des revêtements des sols de balcons
- Changement des garde-corps
- Réfection de la ferblanterie
- Nettoyage du système de ventilation
- Réfection des portes palières
- Peinture des fenêtres
- Agencement de cuisines
- Travaux de peinture intérieure

Travaux effectués pour un montant de CHF 1'962'560 (+22.6%).

Tous les travaux susmentionnés, à l'exception de la réfection des portes palières, ont été exécutés.

Des travaux supplémentaires ont également été réalisés :

- Les fenêtres en bois ont été changées par des fenêtres PVC
- Travaux de couverture

28 logements ont été complètement rénovés au vu de leur état de vétusté entre 2009 et 2011.

1.3.11 Jomini 6, Payerne

Une rénovation quasi totale de l'immeuble avait été prévue pour un montant de CHF 2'280'000 (pose d'un échafaudage sur l'ensemble des façades, démolition des balcons, réfection du réseau de canalisation, construction de structures " *type balcon* " en métal, pose de fenêtres PVC à triple vitrage, travaux de réfection de la toiture et étanchéité, isolation périphérique des façades, pose de stores, réfection des installations électriques, changement de la chaudière et raccordement de celle-ci aux panneaux solaires, amélioration des installations sanitaires, nouveaux agencements de cuisines, remplacement des portes palières et réfection intérieure).

Les travaux se sont déroulés entre 2009 et 2011 et ont coûté CHF 2'383'696.

1.3.12 Baye 5, Montreux

Aucun montant n'a été prévu. Une somme de CHF 563.00 a été dépensée en 2012 pour le paiement de la note d'honoraires d'un géomètre.

1.3.13 Narcisses 5, Villeneuve

Travaux prévus dans l'EMPD 238 pour un montant de CHF 2'450'000

- Pose d'un échafaudage sur l'ensemble des façades
- Contrôle et réfection du système de canalisation
- Réfection de la structure porteuse en béton
- Changement des fenêtres et portes extérieures
- Réfection totale de la toiture
- Isolation extérieure des façades
- Remise à neuf du système de distribution électrique
- Changement de la chaudière et distribution de chaleur
- Ventilation douce selon programme Minergie
- Changement des installations sanitaires
- Nouvel agencement des cuisines
- Réfection intérieure des appartements

Travaux réalisés pour un montant de CHF 2'888'434 (+17.8%).

Tous les travaux mentionnés ci-dessus ont pu être réalisés.

L'immeuble en question abritait une crèche au rez-de-chaussée, qui, après résiliation du bail par les locataires en mai 2010, a pu être transformée en deux logements supplémentaires. Ces travaux n'étaient pas prévus dans l'EMPD 238.

1.3.14 Faïencerie 5, Yverdon-les-Bains

Travaux prévus dans l'EMPD 238 pour un montant de CHF 2'400'000

- Pose d'un échafaudage sur l'ensemble des façades
- Réfection des éléments en béton et traitement contre la carbonatation
- Remplacement des éléments de balcons
- Changement des fenêtres, des stores et des éléments en toile
- Isolation périphérique de la façade
- Remise à neuf des installations CVSE
- Changement de l'ascenseur

- Changement de la chaudière
- Réfection totale des appartements

Travaux effectués pour un montant de CHF 4'180'050 (+74.2%).

Les éléments suivants expliquent le surcoût important du projet :

- L'immeuble a été totalement rénové selon les normes Minergie.
- La typologie et la distribution des logements a été revue afin qu'ils correspondent mieux aux besoins spécifiques de l'EVAM et surtout afin d'optimiser les surfaces disponibles. De ce fait, le nombre d'unités a été augmenté.
- Il a également été décidé de créer un espace rencontre ouvert au public au rez-de-chaussée et de faire d'importants aménagements extérieurs.

1.3.15 Montagny 27, Yverdon-les-Bains

Travaux prévus dans l'EMPD 238 pour un montant de CHF 700'000

- Pose d'un échafaudage sur l'ensemble des façades
- Isolation périphérique des façades
- Changement des fenêtres et stores
- Rénovation des installations CVSE
- Remplacement de la chaudière, du chauffe-eau et des pompes de circulation

Les travaux en question n'ont pas été réalisés en raison de l'impossibilité de vider l'immeuble de ses occupants.

1.3.16 Uttins 11, Yverdon-les-Bains

Travaux prévus dans l'EMPD 238 pour un montant de CHF 1'000'000

- Pose d'un échafaudage sur l'ensemble des façades
- Réfection des façades et assainissement des pieds de celles-ci
- Remplacement des balustrades métalliques afin de les adapter aux normes en vigueur
- Remise en état de la toiture
- Changement des fenêtres
- Remise à niveau des installations techniques CVSE

Travaux effectués jusqu'à fin 2013 pour un montant de CHF 2'528'772 (+ 152.9%).

Les travaux en cours depuis 2012, répondant aux normes Minergie, consistent d'une part à rénover totalement l'immeuble existant. Les équipements de chauffage, ventilation, sanitaire et d'électricité sont changés intégralement, et les appartements sont entièrement remis à neuf.

Par ailleurs, il a été décidé d'utiliser au maximum le potentiel de densification qu'offre la parcelle. C'est ainsi qu'un nouvel immeuble de deux étages comprenant 7 studios a été construit à côté du bâtiment principal ce qui explique principalement le surcoût par rapport au projet initial.

Les travaux se sont terminés début 2014.

1.3.17 Ste-Agnès, Leysin

Le 22 août 2011, l'EVAM a racheté le Foyer Ste-Agnès à la commune de Leysin, pour la somme de CHF 182'000. Des travaux importants de mise en conformité aux normes incendie ainsi que d'isolation ont dû être entrepris.

Des frais d'étude et d'honoraires, ainsi que le début des travaux ont fait l'objet de dépenses entre 2012 et 2013.

Par ailleurs, en sus de ces frais, des travaux importants pour un montant de plus de CHF 300'000 ont dû être effectués en urgence à fin 2013 sur le mur de soutènement qui s'était partiellement effondré,

mettant en péril la stabilité de tout l'immeuble.

1.4 Acquisition et transformation d'un immeuble sis Bas des Bioux 2 à l'Abbaye : EMPD 2 (octobre 2012)

Dans le cadre du budget 2012, le Grand Conseil autorise le Conseil d'Etat à garantir des emprunts à réaliser par l'EVAM pour le remplacement de deux crédits hypothécaires pour un montant de CHF 1.7 millions et l'acquisition et la transformation d'un immeuble à l'Abbaye pour un montant de CHF 1.380 millions, soit un total de CHF 3.08 millions.

L'immeuble sis Bas-des-Bioux, construit en 1962, a été acheté le 27.04.2012 pour un montant de CHF 780'000.- Composé de quatre appartements, il offrait un potentiel de densification, ce qui a conduit l'EVAM à entreprendre des travaux consistant à créer deux logements supplémentaires dans les combles. Le montant de ces travaux avait été estimé à CHF 600'000.- Il s'est avéré par la suite que des travaux plus importants, notamment la rénovation de la toiture, ont dû être entrepris, ce qui a rehaussé le coût à CHF 800'000.- TTC. Le chantier débuté en 2013 prendra fin en 2014.

Cette acquisition et les travaux d'aménagement des combles conduisent à une augmentation de la valeur locative du parc immobilier de l'EVAM de CHF 86'000/an.

Immeuble	Travaux 2012	Travaux 2013	Total travaux
Les Bioux, L'Abbaye (CC4340)	19'140.80	651'008.75	670'149.55
TOTAL	19'140.80	651'008.75	670'149.55

Travaux prévus selon EMPD 2012
(part consacrée aux travaux aux Bioux): 600'000.00

Part excédentaire des travaux réalisés : 70'149.55

Liste

Les travaux se poursuivent en 2014 pour un montant budgété à CHF 120'000. Le financement de cette tranche fait l'objet du présent EMPD.

1.5 Octroi d'une nouvelle garantie d'emprunt par l'Etat

L'octroi d'une nouvelle garantie d'emprunt par l'Etat permettra à l'EVAM d'accéder à moindre coût au financement de ses investissements immobiliers consentis et à venir et permettra ainsi une économie pour l'Etat qui finance le budget de fonctionnement de l'EVAM par le biais d'une subvention.

Afin de pouvoir financer l'acquisition de deux objets immobiliers ainsi que de finaliser les travaux de rénovation en cours, entreprendre ceux qui dans un premier temps, en 2008, avaient été considérés comme moins urgents, ainsi que ceux qu'impose la remise en état des immeubles acquis par l'EVAM depuis 2008, l'EVAM sollicite une nouvelle garantie d'emprunt pour un montant de CHF 31'400'000.- pour des travaux qu'il est prévu de réaliser entre 2014 et 2016 et pour la conversion des hypothèques ayant permis d'acquérir deux nouveaux immeubles en 2013.

Acquisitions et rénovations des immeubles EVAM 2014-2016 (indications en CHF):

Rénovations des immeubles EVAM (2013-2016)					
Immeuble	Report au 01.01.14	Prévisions 2014	Prévisions 2015	Prévisions 2016	Total EMPD 2013-2016
Part de travaux excédentaires au 31.12.13 (après EMPD 2009)	5'254'536.73	-	-	-	5'254'536.73
Part de travaux excédentaires au 31.12.13 (après EMPD 2012)	70'149.55	-	-	-	70'149.55
Arrondi report	-4'686.28	-	-	-	-4'686.28
Part de travaux excédentaire reportée	5'320'000.00	-	-	-	5'320'000.00
Prilly, Fontanel 29 (CC 4350) (acquisition totale au 31.12.13)	3'400'000.00	-	-	-	3'400'000.00
Lausanne, Chasseron 1 (acquisition totale au 31.12.13)	4'100'000.00	800'000.00	-	-	4'900'000.00
Ecublens, Eperex 8 (CC 4100)	-	1'500'000.00	2'500'000.00	-	4'000'000.00
Chavannes, Centrale 6 (CC 4110)	-	800'000.00	59'000.00	-	859'000.00
Prilly, Chabbis 37 (CC 4120)	-	2'025'000.00	-	-	2'025'000.00
Prilly, Fontanel 16 (CC 4130)	-	1'050'000.00	900'000.00	350'000.00	2'300'000.00
Prilly, Rapide 4 (CC 4140)	-	200'000.00	2'000'000.00	800'000.00	3'000'000.00
Morges, St-Jean 11 (CC 4150)	-	-	-	-	-
Lausanne, Aubépin 11-13 (CC 4160)	-	-	-	-	-
Lausanne, Chabbis 49 (CC 4170)	-	-	-	-	-
Lausanne, Renens 6 (CC 4180)	-	250'000.00	950'000.00	-	1'200'000.00
Lausanne, Tour-Grise 26 (CC 4200)	-	-	-	-	-
Lausanne, Dimbrets Bois (CC 4210)	-	-	-	-	-
Payerne, Jomiri 6 (CC 4220)	-	-	-	-	-
Payerne, Tuilières 2-4 (CC 4230)	-	-	-	-	-
Montreux, Baye 5 (CC 4250)	-	-	-	-	-
Villeneuve, Narcisse 5 (CC 4260)	-	-	-	-	-
Yverdon, Faïencerie 5 (CC 4270)	-	-	-	-	-
Yverdon, Haldimand 11 (CC 4280)	-	-	-	-	-
Yverdon, Montagny 27 (CC 4290)	-	-	-	-	-
Orbe, Moulinet 15 (CC 4300)	-	-	-	-	-
Yverdon, Utinis 11 (CC 4310)	-	200'000.00	-	-	200'000.00
Renens, Bugnon 42 (CC 4320)	-	-	-	-	-
Leysin, Ste-Agnès (CC 4330)	-	4'080'000.00	-	-	4'080'000.00
Les Biaux, L'Abbaye (CC 4340)	-	120'000.00	-	-	120'000.00
TOTAL	12'820'000.00	11'025'000.00	6'405'000.00	1'150'000.00	31'400'000.00

Liste rénovations

L'art. 29 de la convention de subventionnement conclue entre l'Etat de Vaud et l'EVAM stipule qu'avant toute aliénation, acquisition ou construction éventuelle de biens immobiliers, ainsi qu'avant toute mise en gage de ses actifs, l'EVAM requière l'accord du Chef du DECS.

L'EVAM a obtenu l'accord du Chef du DECS pour les deux opérations décrites sous points 1.6 et 1.7.

1.6 Financement des acquisitions

1.6.1 Fontadel 29, Prilly

L'immeuble construit en 1950, sur une parcelle de 904 m², est constitué de 12 appartements (8 x 3pces et 4 x 2pces) meublés en partie, et de 6 garages. Il a été presque entièrement rénové entre 2000 et 2011. Mis à part trois locataires, l'immeuble est libre de bail et donc utilisable immédiatement par l'EVAM. L'EVAM est entré en possession de l'immeuble le 3 octobre 2013 pour un montant de CHF 3.4 millions.

1.7 Financement d'une acquisition et projet de construction après démolition

1.7.1 Chasseron 1, Lausanne

Le gouvernement espagnol a mis aux enchères un bien immobilier dont il était propriétaire au chemin du Chasseron 1 à Lausanne, constitué de deux parcelles dont une occupée par un immeuble de cinq niveaux, vide depuis plusieurs années, qui nécessite des travaux importants avant toute utilisation. L'EVAM s'est porté acquéreur de ce bien car une première étude de faisabilité a mis en évidence un fort potentiel d'optimisation de la parcelle. Le projet consisterait donc à remplacer l'immeuble existant (environ 900 m² de surface habitable) par un nouvel immeuble d'environ 1'800 m² de surface brute habitable.

L'EVAM a fait une offre de CHF 3.9 millions plus la prise en charge de toutes les taxes et frais d'acquisition, ce qui représente un montant total de CHF 4.1 millions.

Cette offre a été retenue par les précédents propriétaires. L'EVAM a signé l'acte de vente le 15.11.2013.

Le projet de construction fera l'objet d'un concours d'architecture dont le coût est estimé par le mandataire chargé de l'organisation à environ CHF 250'000. Le présent EMPD prévoit une somme de CHF 800'000 (crédit d'étude) permettant de financer le concours d'architecture ainsi que l'ensemble des études et travaux jusqu'à l'obtention du permis de construire. Pour la construction elle-même, une nouvelle garantie de crédit sera sollicitée, une fois la phase de planification achevée.

1.8 Financement des transformations

1.8.1 Epenex 8, Ecublens

L'immeuble, construit en 1961, est actuellement utilisé comme centre de formation de l'EVAM. En raison du regroupement en cours de toutes les activités administratives et de formation sur un seul et même site à la route de Chavannes 33-37 à Lausanne, il est prévu de transformer l'immeuble afin d'y créer 18 logements de 1 et 2 pièces.

Les travaux en question respecteront les conditions requises pour obtenir un label Minergie. Il est prévu notamment un chauffage à bois et des capteurs solaires thermiques.

Le coût de construction selon le devis général provisoire de l'architecte, s'élève à CHF 4'000'000 TTC. Les travaux devraient se réaliser en 2014 et 2015.

1.9 Financement des rénovations

1.9.1 Centrale 6, Chavannes

L'immeuble, datant du début du 20^e siècle, se compose de huit appartements.

Il est prévu de changer les fenêtres existantes par des fenêtres PVC, de remettre la ferblanterie en état et de procéder à une isolation thermique des façades. Afin d'éviter le gaspillage énergétique, il est également prévu d'équiper les radiateurs avec des vannes thermostatiques et de changer la chaudière

dans le délai imposé par le SEVEN.

Le montant des travaux est estimé à CHF 855'000.

1.9.2 Chablais 37, Prilly

Les travaux entrepris sont décrits ci-dessus, sous point 1.3.3.

Ils s'achèveront en 2014. Le solde est estimé à CHF 2'025'000.

1.9.3 Fontadel 6, Prilly

Cet immeuble de 14 appartements construit en 1961 doit subir d'importants travaux de rénovation.

En effet, le crépi de façade présente d'importantes fissures sur l'ensemble de la surface. Les fenêtres d'origine en bois sont endommagées et sans pouvoir isolant. Les stores et leur mécanisme ne sont plus utilisables. Une mise en conformité des garde-corps des balcons devra être faite. Les bétons présentent des signes de carbonatation. Les salles de bains et cuisines datent de l'époque de la construction et doivent être rénovées intégralement. Il en va de même pour l'ensemble des équipements techniques CVSE.

En résumé, l'état général de ce bâtiment a atteint aujourd'hui le stade où l'usure devient rapide et les dégradations s'accroissent.

L'EVAM prévoit ainsi une rénovation lourde de cet immeuble, budgétée selon une estimation à CHF 2'300'000 pour les années 2014-2016.

1.9.4 Rapille 4, Prilly

Cet immeuble datant de 1962 compte 28 logements.

La toiture froide – tuiles – a des fuites qui laissent des traces d'humidité sur le plancher des combles. La ferblanterie nécessite une révision et les ventilations primaires sont déboîtées. Le crépi de la façade est en mauvais état au pied des façades. Les fenêtres en bois sont d'origine, elles devront être changées et la façade isolée. Les balcons présentent des problèmes de carbonatation. L'ensemble des équipements CVSE doit être rénové.

Le coût prévisionnel de ces travaux qui se dérouleront entre 2014 et 2016 est estimé à CHF 3'000'000.-

1.9.5 Renens 6, Lausanne

Cet immeuble, datant de 1908, a fait l'objet d'une rénovation partielle en 2011 (façades et toiture).

Il est prévu de poursuivre les travaux en 2014 et 2015 par la rénovation de 9 logements et de locaux communs.

Le coût de ces travaux est estimé à CHF 1'200'000.

1.9.6 Uttins 11, Yverdon-les-Bains

Un montant de CHF 200'000 est budgété pour terminer les travaux de rénovation et d'agrandissement décrits sous 1.3.16. ci-dessus.

1.9.7 Ste-Agnès, Leysin

Acheté par l'EVAM à la commune de Leysin en 2011, cet immeuble nécessite des travaux relativement importants, notamment de mise en conformité avec les normes ECA et en vue d'améliorer le bilan énergétique. Les travaux prévus sont notamment la rénovation complète des façades bois, l'installation d'une nouvelle chaufferie, complétée par des panneaux solaires. Le coût de ces travaux est estimé à environ CHF 4'080'000. Ils sont planifiés pour 2014.

1.9.8 Les Bioux, L'Abbaye

Un montant de CHF 120'000 est budgété pour terminer les travaux de rénovation et d'agrandissement décrits sous 1.4 ci-dessus.

1.10 Rentabilité des projets

La garantie d'emprunt est répartie en quatre catégories :

1. Acquisition (Prilly – Fontadel 29)
avec création immédiate de nouvelles capacités d'hébergement CHF 3'400'000.00
2. Acquisition + Projet Construction après démolition (Lausanne – Chasseron 1)
avec création à terme de nouvelles capacités d'hébergement CHF 4'900'000.00
3. Transformations (Ecublens – Epenex 8)
avec création à court terme de nouvelles capacités d'hébergement CHF 4'000'000.00
4. Rénovations
pour maintien des capacités d'hébergement actuelles CHF 19'100'000.00

Les catégories 1 et 3 génèrent une augmentation de la valeur locative de CHF 272'000.00/an, soit :

- CHF 147'000.00 dès octobre 2013 pour l'immeuble Fontadel 29 à Prilly
- CHF 125'000.00 dès janvier 2016 pour l'immeuble Epenex 8 à Ecublens

La catégorie 2 permettra une économie substantielle par la création d'un foyer d'hébergement collectif de 100 à 120 personnes. Par cette nouvelle construction, l'EVAM pourra raisonnablement envisager de fermer 2 abris PC, structures qui sont coûteuses à l'exploitation. A ce stade du projet, l'économie réalisée est difficilement chiffrable.

La catégorie 4 évite une perte de capacités d'hébergement dans des immeubles qui ont pour une bonne partie des carences importantes d'entretien.

2 MODE DE CONDUITE DU PROJET

Ces travaux seront conduits par les instances ordinaires de l'établissement avec, pour chacun des immeubles, l'appui de mandataires professionnels. L'ensemble des travaux sont adjugés en conformité avec la Loi sur les marchés publics.

Le règlement d'organisation de l'EVAM, approuvé par le Conseil d'Etat, prévoit à son article 6:

1 - La commission immobilière est composée du directeur, du responsable de l'unité Support et du responsable de l'unité Hébergement. Elle siège en présence du responsable de phase/secteur concerné par le sujet traité, qui a voix délibérative.

2 - Sous réserve des prérogatives du directeur et du conseil de direction, la commission se prononce sur les achats et ventes d'immeubles, sur les travaux et investissements dont le montant excède CHF 50'000, ainsi que sur l'affectation des locaux.

C'est donc cette commission qui assure la conduite générale du projet, opère le choix et le calendrier des travaux et effectue le choix des mandataires et des entreprises conformément à la législation sur les marchés publics. Le programme général est quant à lui soumis au conseil de direction de l'établissement.

Le représentant du maître de l'ouvrage est le responsable de l'unité Hébergement, alors qu'un mandataire professionnel assure chaque fois le rôle de maître de l'œuvre.

Le suivi et le contrôle financiers sont assurés par le Secrétariat général de l'établissement. .

En résumé, les rôles peuvent être résumés ainsi:

- Le conseil de direction se prononce sur le programme général et son suivi
- La commission immobilière assure la conduite générale du projet et se prononce sur les choix de

variantes par immeuble

- Le *responsable de l'unité Hébergement* est le représentant du maître d'œuvre et assure le suivi de chacun des projets particuliers
- Pour chaque projet particulier, un *mandataire* est désigné comme maître d'œuvre celui-ci rapporte au représentant du maître de l'ouvrage lors des séances de chantier et à la commission immobilière pour les choix de variantes.

3 CONSEQUENCES

3.1 Constitutionnelles, légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)

Néant.

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

Les intérêts et amortissements ressortent du budget de fonctionnement de l'EVAM qui fait l'objet d'une subvention de l'Etat, via le budget du Service de la population (SPOP). L'octroi de la garantie d'emprunt proposé par le présent EMPD aura comme conséquence une diminution des charges d'intérêt, comparé aux intérêts pratiqués sur le marché hypothécaire. A ce stade l'hypothèse de calcul est la suivante : taux du marché constant sur la période à hauteur de 1,6% ; taux préférentiel accordé à l'Etat équivalent à 1,1%. La différence du taux d'intérêt est ainsi estimée à 0,5%. La conversion des hypothèques actuelles de Fr. 7'300'000 relatives à l'acquisition de deux immeubles ne génère pas de gain sur les taux d'intérêts. L'économie prévisible est ainsi de CHF 55'160 en 2014, CHF 98'740 en 2015, CHF 117'630 en 2016 et CHF 120'500 à partir de 2017, dès l'engagement de la totalité de la somme garantie.

Par ailleurs, les acquisitions et la réalisation des rénovations faisant l'objet du présent décret, conduisent à une augmentation de la valeur locative estimée à CHF 272'000 /an.

La valeur locative est calculée, pour les locaux administratifs et les places de parc, sur la base de la fourchette basse du prix du marché dans la zone concernée en cas d'utilisation propre. Si ces surfaces sont louées, il s'agit du prix réel de la location.

Pour les logements par contre, la valeur locative " fictive " utilisée ici est le prix moyen des loyers, par type de logement (du studio au 6 pièces), effectivement payé par l'EVAM. Comme le parc immobilier loué par l'EVAM est constitué de logements bas de gamme et dont les baux sont anciens, ce prix moyen est nettement inférieur au prix du marché actuel et par ailleurs il évolue dans le temps en raison de :

1. La perte de baux anciens et remplacement par des nouveaux, au prix du marché actuel.
2. Suite à de nombreuses rénovations, les loyers sont réajustés.

3.3 Conséquence sur le budget d'investissement

Par le présent EMPD, il est demandé d'accorder à l'EVAM une garantie d'emprunt. Il n'en résulte aucune conséquence sur le budget d'investissement de l'Etat

3.4 Autres conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

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

Les montants présentés se basent sur prix réel payés pour les acquisitions et les travaux déjà effectués, sur des soumissions pour les travaux prévus à court terme, et sur des estimations pour les travaux prévus à plus long terme. Ils comprennent des marges suffisantes pour absorber les divers et imprévus qui peuvent survenir en cours de chantier. Les emprunts ne seront libérés qu'au fur et à mesure des besoins en liquidités.

Les conséquences financières dépendent par ailleurs de l'évolution des marchés financiers (taux d'intérêt).

3.6 Personnel

Néant.

3.7 Communes

Néant.

3.8 Conséquences sur les communes

Les communes territoriales sur lesquelles se trouvent ces immeubles ont été informées des travaux prévus, parfois au stade de l'avant-projet lors de modification d'affectation par exemple. Les communes sont formellement appelées à se prononcer au moment de la délivrance du permis de construire.

Des négociations ont eu lieu dans certains cas sur le nombre de places de parc, sur la distribution des logements, l'EVAM souhaitant disposer de davantage de studios et de moins d'appartements, ainsi que sur d'autres éléments des différents projets. Il a chaque fois été possible de trouver un arrangement.

3.9 Environnement, développement durable et consommation d'énergie

Néant.

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

Tous les projets respectent les normes Minergie.

3.11 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

3.12 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

La densification des parcelles appartenant à l'EVAM, lorsqu'elle est possible, de même que la future construction d'un immeuble contribuent à la réalisation du point 1.1 du programme de législature 2012-2017.

3.13 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA

Néant.

3.14 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA

L'EVAM est soumis à la Loi sur les subventions et la convention de subventionnement annuelle qui fixe le montant et les modalités de la subvention, qui tiendra compte des effets du présent décret, est établie en conformité avec cette loi. Les travaux sont conduits en conformité avec le règlement d'organisation de l'EVAM ainsi qu'avec les législations internationales et nationales sur les marchés publics.

3.15 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

3.16 Incidences informatiques

Néant.

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

Néant.

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

Selon l'avis de droit émis par le Service de justice et législation le 17.09.2009, cette dépense résulte directement d'une loi (en l'occurrence la LARA et son règlement d'application), le besoin en hébergement découlant de l'obligation d'assistance des personnes prises en charge par l'EVAM. L'avis relève que *"Tant la législation cantonale que les prescriptions fédérales en matière d'asile imposent d'assurer l'aide aux migrants "en priorité sous forme de prestations en nature " : art. 82 al. 3 et 4 de la loi fédérale sur l'asile, du 26 juin 1998 (LAsi ; RS 142.31) ; art. 20 al. 1 LARA ; art. 4a al. 3 litt. a de la loi sur l'aide sociale vaudoise, du 2 décembre 2003 (LASV ; RSV 850.051). Or, l'hébergement est la première et la plus évidente des prestations en nature que le canton doit apporter aux migrants."*

Il relève également que la planification des travaux a été faite en collaboration avec un bureau professionnel et a été soumise aux instances compétentes de l'établissement, et que *"les dépenses exposées (...) semblent correspondre aux interventions minimales imposées dans le cadre de l'examen de l'application de l'art. 163 al. 2 Cst-VD. A ce titre, il n'est pas sans intérêt de souligner que l'EVAM paraît ne disposer en l'espèce que d'une très faible liberté de choix dans la quotité de ses dépenses, ce qui va dans le sens d'admettre que, dans ce genre de situation, ces dernières peuvent être qualifiées de liées selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 111 Ia 34 = JT 1986 I 264)."*

L'avis de droit arrive à la conclusion suivante:

"A la lumière des développements qui précèdent, nous sommes d'avis que les dépenses faisant l'objet de votre projet peuvent être qualifiées de liées. L'art. 163 al. 2 Cst-VD ne s'y appliquant pas, elles ne sont pas soumises à l'obligation de compensation."

3.19 Simplifications administratives

Néant.

3.20 Protection des données

Néant.

3.21 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Economie prévisible au budget de fonctionnement du Service de la population (SPOP) correspondant à un moindre besoin de financement au titre du subventionnement de l'EVAM:

Intitulé	Année 2014	Année 2015	Année 2016	Année 2017 et suivantes	Total
Montant reporté des travaux et des acquisitions déjà réalisés en 2013	12'820'000				
Montant prévisionnel travaux 2014-16	11'025'000	6'405'000	1'150'000		

Montant prévisionnel des emprunts (N-1) + (N/2)	18'332'500	27'047'500	30'825'000	31'400'000	
Taux d'intérêt du marché (1,6%)	293'320	432'760	493'200	502'400	1'721'680
Taux d'intérêt préférentiel pour l'Etat (1.1%)	201'658	297'523	339'075	345'400	1'183'656
Diminution brute de charges liée à l'emprunt garanti (avec arrondi)	-91'660	-135'240	-154'130	-157'000	-538'030
Hypothèques de Fr. 7'300'000 converties en emprunt garanti sans gain sur taux d'intérêts	36'500	36'500	36'500	36'500	146'000
Diminution nette de charges liée à l'emprunt garanti (avec arrondi)	-55'160	-98'740	-117'630	-120'500	-392'030

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 à l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants une garantie d'emprunt de CHF 31'400'000.- destinée à poursuivre la rénovation de son parc immobilier et à l'acquisition de deux nouveaux immeubles

du 17 décembre 2014

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 105 de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud

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

décète

Art. 1

¹ Le présent décret porte sur la garantie d'emprunts à réaliser par l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (ci-après : EVAM) pour poursuivre la rénovation de son parc immobilier et l'acquisition de deux nouveaux immeubles.

Art. 2

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir des emprunts à réaliser par l'EVAM pour la rénovation de son parc immobilier et l'acquisition de deux nouveaux immeubles à concurrence de CHF 31'400'000.-.

Art. 3

¹ Les intérêts sont pris en charge par l'EVAM et financés.

- par des économies réalisées sur les loyers grâce à l'augmentation de la capacité du parc d'immeubles en propriété ;
- par la subvention annuelle au titre des art. 55 ss LARA.

Art. 4

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 et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 17 décembre 2014.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean