

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant à l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) une garantie d'emprunt de 15'850'000.00 CHF pour financer la construction d'un foyer à Ecublens, ainsi que l'acquisition de trois objets immobiliers à Arveyes, Glion et St-Prex

1 PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 La mission d'hébergement de l'EVAM

1.1.1 Modalités

L'Etablissement 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.

Les demandeurs d'asile sont en principe, dans un premier temps, pendant environ six mois, hébergés en foyer dit d'accueil et de socialisation. Ces structures d'hébergement collectif permettent d'assurer un encadrement sur place par des assistants sociaux, dans le but de permettre aux résidents de se familiariser avec la vie en Suisse, ses règles et ses contraintes, et de débiter l'apprentissage du français.

Par la suite, les demandeurs d'asile sont transférés vers d'autres foyers, dits de séjour, ou vers un logement individuel (studio, appartement) mis à disposition par l'EVAM. Le choix de l'hébergement se fait sur la base de plusieurs critères tels que la situation familiale, l'état de santé, la capacité de vivre en appartement – suite à une évaluation par l'assistant social. Les personnes exerçant une activité lucrative ou suivant une formation professionnelle sont prioritaires dans l'attribution des logements individuels, très convoités.

Tout bénéficiaire de l'EVAM peut conclure un bail (location ou sous-location) en son propre nom. Pour les personnes assistées, l'EVAM prend en charge les frais jusqu'à concurrence des normes fixées par le Conseil d'Etat. En revanche, les personnes logées par l'EVAM qui disposent de revenus se voient bien entendu facturer la contrepartie de la prestation d'hébergement.

Conformément aux dispositions légales (art. 4a LASV), les bénéficiaires de prestations d'aide d'urgence, à savoir les personnes sans droit de séjour en Suisse (majoritairement suite à une décision de renvoi de Suisse prise par le Secrétariat d'Etat aux migrations), sont en principe hébergées en structures d'hébergement collectif. A cet effet, l'EVAM dispose de foyers dédiés à l'aide d'urgence.

Finalement, l'EVAM dispose d'un foyer spécialement dédié aux mineurs non accompagnés, foyer qui

offre un encadrement spécifique par une équipe d'éducateurs.

Les personnes qui obtiennent un titre de séjour (permis B), d'établissement (permis C) ou la nationalité suisse ne relèvent plus de la compétence de l'EVAM. Par conséquent, elles doivent quitter les logements mis à disposition par l'établissement – qui en a besoin pour héberger les nouveaux arrivants.

1.1.2 Evaluation des besoins

Pour remplir sa mission, l'EVAM dispose actuellement de 9 foyers, totalisant 1146 places officielles, à savoir :

- 3 foyers accueil-socialisation (601 places officielles)
- 3 foyers d'aide d'urgence (220 places)
- 3 foyers de séjour (213 places)
- 1 foyer pour mineurs non accompagnés (42 Places)

Parallèlement, l'EVAM dispose de 1699 appartements. Parmi ces derniers, 1308 sont loués alors que 391 sont propriétés de l'établissement (*situation au 1^{er} septembre 2015*).

Ces infrastructures sont insuffisantes au regard des besoins actuels de places d'hébergement. C'est la raison pour laquelle l'établissement exploite également 11 abris de protection civile et un sleep in, pour un équivalent de 600 places environ.

Les besoins de places d'hébergement varient au cours du temps en fonction des paramètres suivants :

- Nombre de nouvelles arrivées
- Nombre de départs de Suisse
- Nombre de disparitions, de réapparitions
- Nombre de personnes sortant du champ de compétence de l'EVAM (obtention d'un permis B, C, naturalisation etc.)
- Nombre de personnes sorties du champ de compétence de l'EVAM qui restent hébergées dans les structures de l'établissement
- Nombre de personnes qui se logent par leurs propres moyens ou sont logées par des tiers.

Tous ces facteurs conduisent à des fortes fluctuations qui peuvent être très rapides. Ainsi, par exemple, le nombre de personnes à héberger par l'EVAM a augmenté de 280 environ durant le seul mois de juin 2015.

La majorité des bénéficiaires de l'EVAM sont hébergés dans des appartements loués par l'EVAM sur le marché libre. Cette approche permet, en principe, un maximum de flexibilité pour répondre au plus juste aux besoins en nombre de places, au gré des fluctuations. Cependant, elle comporte trois inconvénients :

- Premièrement, elle ne permet pas de répondre entièrement aux besoins, raison pour laquelle l'EVAM est contraint d'exploiter des abris de protection civile.
- Deuxièmement, l'EVAM entre ainsi en concurrence avec des locataires privés, et ceci souvent pour des objets économiquement relativement avantageux. Cette concurrence se fait particulièrement sentir dans la situation actuelle, avec un marché locatif qui est tendu pour une bonne partie du territoire cantonal.

- Troisièmement, elle ne permet pas de répondre aux besoins en structures d'hébergement collectif. Or, il est essentiel pour l'EVAM de disposer d'un nombre suffisant de places en foyer. Actuellement, le manque de places concerne particulièrement ce type de logement collectif. La location d'appartement ne saura répondre à ce besoin.

1.1.3 Approche

Par rapport à la situation tendue sur le marché du logement, et face à la pénurie structurelle de places d'hébergement pour loger les migrants, l'EVAM cherche à créer du logement supplémentaire. A cet égard, la stratégie de l'EVAM, dans la mesure où elle réduit le besoin de recourir au marché locatif libre, contribue à atteindre l'un des objectifs du Programme de législature 2012 – 2017 du Conseil d'Etat, dont la mesure 1.1 prévoit de "dynamiser la production de logement" et de "rendre le logement plus accessible".

Il en découle des projets d'acquisition et de construction, voire de transformation visant une densification de l'existant. Afin de lui permettre d'accomplir sa mission d'hébergement, le législateur a admis que l'EVAM pouvait être amené à acquérir des biens immobiliers. Ainsi, l'exposé des motifs et projets de lois (294) sur l'aide aux requérants d'asile et à certaines catégories d'étrangers précisait : "[La] fluctuation de la population à assister est d'ailleurs la raison principale qui motive le maintien d'une entité indépendante de l'Etat, afin de lui laisser la marge de manœuvre nécessaire pour s'adapter aussi rapidement que possible. Il s'agit en effet, en cas de hausse et de baisse, d'augmenter ou de réduire les structures d'accueil et le personnel avec la plus grande souplesse possible, ce que permettent difficilement des règles de gestion applicables à l'Etat. " (BGC p. 7758, séance du 31 janvier 2006 ; voir également pp. 7796 et 7797 concernant plus spécifiquement les immeubles).

Doté de la personnalité juridique, l'EVAM peut agir en son propre nom, et ainsi procéder à des acquisitions immobilières. D'autre part, compte tenu d'un patrimoine immobilier quasiment libre de gages, l'EVAM peut sans difficulté, et sans encourir des risques particuliers (surendettement), lever des fonds sur le marché hypothécaire pour financer de tels achats.

A cet effet, l'approche suivante a été arrêtée en 2012 conjointement par le DECS et le DFIRE :

- L'EVAM procède à la prospection du marché et à l'acquisition de nouveaux biens immobiliers par crédit hypothécaire, moyennant l'accord préalable du chef du département en charge de l'asile, en l'occurrence le DECS.
- A la première échéance utile, le crédit hypothécaire souscrit par l'EVAM est remplacé par un emprunt garanti par l'Etat, ceci afin d'offrir à l'EVAM des conditions de financement toujours aussi favorables que celles consenties à l'Etat. A cet effet, dans les 6 à 18 mois environ qui suivent l'acquisition, un EMPD demandant l'octroi de la garantie d'emprunt étatique est déposé devant le Grand Conseil.
- Les projets de construction et de transformation font l'objet, au préalable, d'un EMPD demandant l'octroi d'une garantie d'emprunt étatique.

1.2 Etat actuel du parc immobilier appartenant à l'EVAM

L'EVAM possède 25 immeubles ou parties d'immeubles, selon le tableau ci-après. Seuls quatre immeubles sont actuellement financés par hypothèque, pour un montant total de CHF 14'130'030.95, alors que la valeur totale avant amortissements de l'ensemble des immeubles inscrite au bilan de l'établissement au 31.12.2014 est de CHF 53'959'872.00.

Localité	Adresse	Utilisation	Valeur comptable 31.12.2013	Valeur comptable 31.12.2014	Solde hypothèque au 31.12.2014
Ecublens	Epenex 8	Hébergement individuel en appartement	1'039'471.20	1'555'868.50	
Chavannes	Centrale 6	Hébergement individuel en appartement	692'000.00	692'000.00	
Prilly	Chablais 37	Hébergement individuel en appartement	3'885'201.60	6'090'383.96	4'000'000.00
Prilly	Fontadel 6	Hébergement individuel en appartement	891'000.00	945'857.90	
Prilly	Rapille 4	Hébergement individuel en appartement	2'077'000.00	2'077'000.00	
Morges	St-Jean 11	Hébergement individuel en appartement	1'266'508.60	1'266'508.60	
Lausanne	Aubépines 11-13	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	7'127'165.95	7'134'643.95	
Lausanne	Diablerets 3bis	Hébergement individuel en appartement	2'038'000.00	2'038'000.00	
Payeme	Jomini 6	Hébergement individuel en appartement	1'095'000.00	1'095'000.00	
Payeme	Tuilier e 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	
Vileneuve	Narcisses 5	Hébergement individuel en appartement	1'503'000.00	1'503'000.00	
Yverdon	Faïencerie 5	Hébergement individuel en appartement	3'512'509.25	3'512'509.25	
Yverdon	Haldimand 11	Administration	812'000.00	812'000.00	
Yverdon	Montagny 27	Hébergement collectif en foyer	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	2'904'452.00	3'667'929.65	
Renens	Bugnon 42	Administration (vente partielle au 30.06.2014)	1'383'000.00	691'500.00	
Leysin	Ste-Agnès	Hébergement collectif en foyer	753'175.10	3'554'894.80	3'000'000.00
L'Abbaye	Les Bioux	Hébergement individuel en appartement	1'440'149.55	1'520'901.85	
Prilly	Fontadel 29	Hébergement individuel en appartement	3'417'140.00	3'417'140.00	331'6031.20
Lausanne	Chasseron 1	Futur hébergement collectif	4'095'000.00	4'326'170.90	3'813'999.75
	Totaux		47'990'336.25	53'959'872.36	14'130'030.95

A noter que la valeur au bilan avant amortissement à fin 2014 diffère de la valeur ressortant des comptes de l'EVAM arrêtés au 31.12.2013, en raison, d'une part, des travaux de rénovation à

plus-value effectués dans l'intervalle, d'autre part, de la vente d'un étage de l'immeuble sis à la Rue du Bugnon 42 à Renens intervenue durant la même période.

1.3 Description des projets

1.3.1 Foyer provisoire En Reculan, Ecublens

Le projet de foyer provisoire à Ecublens est prévu sur la parcelle 1342 de la commune d'Ecublens, propriété de l'Etat de Vaud et réservée pour la construction d'une future jonction autoroutière. Il est situé plus précisément à proximité des grandes surfaces commerciales Conforama et Aldi, au chemin du Reculan.

Cette parcelle était affectée en zone industrielle par le Plan général d'affectation de la commune. Un Plan d'affectation cantonal, PAC 333, adopté par la Cheffe du DFIRE le 17 décembre 2012 et entré en force le 7 mars 2014, permet désormais, pour une durée limitée à 10 ans, de construire sur une partie de la parcelle de l'hébergement pour des demandeurs d'asile.

Le projet de foyer développé par l'EVAM ne prévoit des constructions que sur la partie nord de la parcelle, ne compromettant ainsi pas la construction de la future jonction autoroutière par la Confédération, comme l'atteste un préavis de l'Office fédéral des routes.

Au terme de la durée de validité du Plan d'affectation cantonal, soit après 10 ans, la parcelle repassera en zone industrielle et les logements construits devront être démontés et éventuellement déplacés sur un autre terrain.

Le terrain en question est mis à disposition de l'EVAM selon les modalités suivantes :

- Parcelle 1342 d'Ecublens, avec servitude de superficie personnelle, sur env. 3'800 m²
- Redevance gratuite de dite servitude jusqu'à l'échéance du PAC (7 mars 2024)
- Remise en état du terrain sinon renouvellement du DDP (extinction du PAC), soit pas de valeur de reprise de l'ouvrage par le superficiant
- Révision de la redevance du terrain si prolongation du DDP sur une durée > 20 ans
- Indemnité de reprise d'ouvrage en fin de droit sera fixée si pérennité du PAC adoptée ultérieurement.

Le projet prévoit de réaliser un foyer d'hébergement collectif de 112 chambres doubles de 12 m² environ, équipé de sanitaires et des cuisines collectifs, réparti sur deux bâtiments (A et B) de trois niveaux chacun, donc 224 places d'hébergement. Tous les espaces communs et les locaux administratifs se trouvent au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Le projet de construction des bâtiments a fait l'objet d'un appel d'offre selon la loi sur les marchés publics destiné à des entreprises générales.

L'EVAM a opté pour une construction préfabriquée afin de permettre un montage rapide et ainsi une mise à disposition des locaux dans les plus brefs et le plus longtemps possible. Dans ce contexte, la planification et le délai de l'exécution du mandat ont eu une importance significative dans le choix de l'entreprise adjudicataire.

Par ailleurs, comme les constructions n'ont qu'une durée de vie limitée, le soumissionnaire devait démontrer que le système constructif proposé permettait un démontage/remontage facilité et que les matériaux utilisés pouvaient être réutilisés/recyclés selon les principes du développement durable.

Le démontage des infrastructures et la remise en état du terrain à la fin de leur utilisation feront l'objet d'un appel d'offre en temps voulu, cependant l'adjudicataire doit déjà tenir compte d'un démontage facilité et d'une réversibilité de ces constructions lors de l'élaboration de son principe constructif. Ces travaux ne sont pas couverts par le présent EMPD.

Le budget ci-dessous est basé sur les montants adjugés (sous réserve de l'obtention du permis de

construire et de la garantie d'emprunt) suite à une procédure ouverte pour le marché " bâtiment " et procédure sur invitation pour les marchés " génie civil " et " béton armé " conformément à la loi sur les marchés publics.

	DESIGNATION	TOTAL_COÛT PROBABLE
		TTC
1	CONSTRUCTION	9'105'989.70
100	Marché "BÂTIMENT"	8'086'500.00
110	Marché "GENIE CIVIL"	441'517.25
120	Marché "BETON ARME"	457'972.45
130	Protections antibruits selon OPB	120'000.00
2	HONORAIRES	649'255.35
200	Architecte	318'200.65
210	Ingénieur civil	88'658.30
220	Ingénieur physique du bâtiment	54'882.90
230	Ingénieur cvs	43'031.20
240	Ingénieur électrique	54'947.35
250	Ingénieur géomètre	12'975.95
260	Urbaniste (PAC 333)	76'559.00
3	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE D'ATTENTE	329'785.05
300	Autorisations et taxes	81'280.10
310	Avocats	21'220.00
320	Frais de tirage	11'284.95
330	Réserve pour divers et imprévus	216'000.00
	TOTAUX	10'085'030.10

Appréciation économique de l'investissement

Le coût du projet est basé sur les offres déjà adjudgées aux entreprises de construction. Il n'y a donc aucune incertitude quant au coût final, une réserve pour divers et imprévu étant incluse dans le coût de l'ouvrage.

L'investissement par place d'hébergement créée est de CHF 45'022.00, mais pour une durée limitée à 8 ans.

L'investissement par m²habitable de CHF 4'601.00.

La valeur locative " fictive ", si l'on tient compte d'un prix fixe par nuitée et par lit de

CHF 12.00 représenterait un revenu locatif de CHF 981'120.00 par an.

Si l'EVAM devait loger cette population dans des hébergements individuels, le coût se monterait à CHF 1'923'000.00 (méthode de calcul explicitée au paragraphe 1.6).

Si l'on considère la première méthode de calcul, le rendement locatif brut se monte à 9.7%, si l'on utilise la deuxième méthode celui-ci atteint 19%.

Il y a lieu de préciser que la différence significative entre le projet du foyer d'Ecublens et celui du Chasseron est due à deux facteurs principaux. D'une part une économie d'échelle importante et d'autre part la mise à disposition du terrain gratuitement dans le cas d'Ecublens.

1.4 Acquisition de trois immeubles d'habitation

1.4.1 Place de la Gare 4, St-Prex

L'EVAM s'est porté acquéreur de la parcelle n°479 de St-Prex, qui présente les caractéristiques suivantes :

- Surface de la parcelle : 1'169 m²
- Surface au sol de l'immeuble actuel : 214 m²
- Surface habitable actuelle : 324 m², composés ainsi : 1 x 1 pièce, 4 x 2 pièces, 1 x 3 pièces
- Potentiel constructible (à ce jour) : Malgré la surface importante disponible, il n'est pas possible d'accroître le volume bâti. Toutefois il serait possible de créer un appartement supplémentaire dans les combles
- Année de construction 1880
- Prix de vente : CHF 1'650'000.00

Il y a lieu de préciser que la commune de St-Prex, qui compte 5'437 habitants au 01.01.2014, n'héberge à ce jour que 2 bénéficiaires de l'EVAM, ce qui représente un taux de 0.04 %, très largement inférieur au taux cantonal moyen de 0.85%.

L'immeuble pourrait accueillir un maximum de 22 personnes, et une moyenne de 15 à 18 personnes.

Conditions de vente

L'immeuble est actuellement occupé par l'une des propriétaires et d'autres personnes de sa famille et trois locataires. Ils ont été informés de longue date de son souhait de vendre l'immeuble et de résilier leurs baux. Tous les locataires ont finalement signé une convention de départ.

L'EVAM a conclu, le 26.01.2015, une vente à terme conditionnée à la libération de tous les logements dans un délai maximum d'un an. Il pourra en principe disposer des logements au fur et à mesure de leur libération au cours de l'année 2015.

L'immeuble est en bon état en général, mis à part un des appartements qui doit être rénové et la chaudière mise en conformité en 2017. Ceci signifie que 5 appartements pourront directement être mis à disposition des bénéficiaires de l'EVAM.

Appréciation économique de l'investissement

L'expert indépendant mandaté par l'EVAM estime ce bien à CHF 1'600'000.00 mais il reconnaît que cette valeur est due à un rendement locatif trop bas (CHF 70'560.00 + CHF 7'200.00 pour les places de parc) par rapport au prix du marché. Il estime la valeur de rendement sur revenu durable (CHF 95'020.00) à CHF 1'735'000.00.

Si l'on tient compte de la valeur locative " fictive " de l'EVAM (calculée sur la moyenne des loyers des baux souscrits par l'EVAM depuis le 1.1.2011) on obtient une valeur locative théorique de CHF 76'764.00, sans les places de parc, ce qui représente un rendement de 4.65 %, sans tenir compte

des travaux mentionnés ci-dessous. Toutefois, si l'on rajoute un revenu complémentaire de CHF 7'200.00 pour les places de parc, le rendement se monte à 5%.

L'expert relève que des travaux sont à effectuer dans les 1 à 3 ans, notamment la réfection complète d'un appartement et la mise en conformité de la chaudière, ceci pour un montant estimé à CHF 80'000.00. Il y a lieu de prévoir une réserve de CHF 20'000.00. On peut ensuite estimer à environ CHF 150'000.00 la création d'un appartement supplémentaire de 3 pièces dans les combles.

L'immeuble pouvant héberger 22 personnes au maximum, l'investissement par place se monte à 75'000.00 (sans tenir compte des travaux à effectuer) et au m² habitable à CHF 5'093.00.

1.4.2 Rue de Valmont 2, Glion (commune de Montreux)

L'EVAM s'est porté acquéreur de la parcelle n°5690 à Montreux qui présente les caractéristiques suivantes :

- surface de la parcelle : 595 m²
- surface au sol de l'immeuble actuel : 163 m²
- surface habitable actuelle : 533 m², sur 4 niveaux
- potentiel constructible : 10 appartements : 3 studios, 3 deux-pièces et 4 trois-pièces
- année de construction 1931
- prix de vente : CHF 3'000'000.00 entièrement rénové, clé en main (travaux seront réalisés par le propriétaire)

Il y a lieu de préciser que la commune de Montreux, qui compte 25'440 habitants au 01.01.2014, n'héberge à ce jour que 157 bénéficiaires de l'EVAM, ce qui représente un taux de 0.62 %, inférieur au taux cantonal moyen de 0.85%.

L'immeuble :

- L'immeuble mixte (commercial et habitation), à l'abandon depuis plusieurs années a été proposé à la vente à l'EVAM au début 2014 pour la somme de CHF 2'200'000.00 avec un permis de construire en vigueur pour des logements en PPE.
- L'EVAM a demandé une étude de faisabilité afin d'adapter la structure aux besoins de l'EVAM. Il s'est avéré qu'il serait possible de construire 10 petits logements totalisant 21 pièces pour un montant estimé à CHF 2'100'000.00.
- L'immeuble étant adossé à un mur en moellons de soutènement de la route, L'EVAM a mandaté un ingénieur civil afin de faire une analyse des risques. Il s'avère que la situation de l'immeuble ne présente pas de risque particulier.
- L'EVAM a mandaté ensuite un expert indépendant pour évaluer le coût de l'immeuble en l'état. Il s'avère que le montant estimé (valeur vénale en l'état actuel CHF 1'150'000.00) est très largement inférieur au prix de vente (CHF 2'200'000.00). Les positions étant inconciliables, l'EVAM a donc renoncé à poursuivre les négociations.
- Toutefois, quelques mois plus tard, une nouvelle proposition a été faite à l'EVAM : le propriétaire était prêt à effectuer les travaux et à nous remettre l'immeuble rénové clés en main.
- La Commission immobilière de l'EVAM s'est basée sur la valeur vénale de l'immeuble (CHF1'150'000.00) et sur la valeur estimée des travaux (2'200'000.00) pour faire une offre d'achat d'un montant de CHF 3'000'000.00 qui a été acceptée par le propriétaire.

Conditions de vente

L'EVAM a signé une vente à terme conditionnée à la remise des locaux conformément aux plans et au cahier des charges détaillé dès le permis de construire obtenu.

Appréciation économique de l'investissement

L'expert estime que cet immeuble a une valeur de rendement après travaux de CHF 3'250'000.00, en se basant sur un revenu locatif de CHF 290.00 par m²net habitable, soit CHF 154'570.00 par an.

Acquérir cet immeuble pour CHF 3'000'000, auxquels s'ajoutent CHF 8'300.- de frais d'étude et d'expertise, est donc avantageux.

Si l'on tient compte de la valeur locative " fictive " de l'EVAM (calculée sur la moyenne des loyers des baux souscrits par l'EVAM depuis le 01.01.2011) on obtient une valeur locative théorique de CHF 136'224.00 ce qui représente un rendement de 4.5%.

L'immeuble permettra d'héberger au maximum 40 personnes, (en moyenne une trentaine) ce qui représente un coût par place de CHF 75'000.00 et par m²habitable de CHF 5'629.00.

1.4.3 Chalet " La Clairière ", Arveyes

L'EVAM s'est porté acquéreur de l'immeuble La Clairière à Arveyes mis en vente par la Ville de la Chaux-de-Fonds. La propriété est constituée de trois bâtiments : l'ancienne colonie de vacances permettant de loger 70 personnes, un chalet d'habitation permettant de loger 15 personnes et un bûcher.

L'immeuble susmentionné présente les caractéristiques suivantes :

- Parcelle no 2895 Commune d'Ollon – au lieu-dit " Aux Planches " à Arveyes
- Surface de la parcelle : 53'051 m²
- Emprise au sol des bâtiments : 460 m²
- Surface habitable actuelle : 970 m²(sur 3 niveaux pour le chalet et 5 pour la colonie, y c. les combles)
- Potentiel constructible : néant
- Année de construction : dépôt/bûcher : 1800, chalet : 1900, colonie : 1931
- Prix de vente : Au plus offrant. L'EVAM a fait une offre à CHF 800'000.00

Il y a lieu de préciser que la commune d'Ollon, qui compte 7'152 habitants au 01.01.2015, n'héberge à ce jour que 2 bénéficiaires de l'EVAM, ce qui représente un taux de 0.03 %, largement inférieur au taux cantonal moyen de 0.85%.

Appréciation économique de l'investissement :

L'expert estime que cet immeuble a une valeur vénale de CHF 800'000.00, montant qui a fait l'objet de l'offre.

Si l'on tient compte de la valeur locative " fictive " de l'EVAM (CHF 12.00 par nuitée et par lit), le revenu locatif se monterait CH 306'600.00, ce qui représente un rendement théorique de 38.33%.

Il y a lieu de préciser toutefois que l'immeuble en question doit être qualifié de vétuste. A moyen terme des investissements importants devront être consentis pour notamment améliorer le bilan énergétique.

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 la construction d'un foyer qu'il est prévu de réaliser en 2016 et l'acquisition de trois objets immobiliers, l'EVAM sollicite une nouvelle garantie d'emprunt pour un montant de CHF 15'850'000.00.

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.

Constructions et acquisitions immeubles (EMPD 2016)	
Immeuble	Total EMPD 2016
Constructions	
Futur foyer provisoire En Reculan - Ecublens	10'100'000
Acquisitions	
Immeuble Gare 4 - St-Prex	1'650'000
Immeuble Valmont 2 - Glion	3'000'000
Immeuble "La Clairière" - Arveves	800'000
Rénovations	
Immeuble Gare 4 - St-Prex	300'000
TOTAL NOUVEL EMPD	15'850'000

L'EVAM a obtenu l'accord du Chef du DECS pour les cinq opérations décrites ci-dessus.

Pour mémoire le 21 avril 2015 (EMPD 205 de décembre 2014) le Grand Conseil a octroyé une garantie d'emprunt de CHF 31'400'000.- pour l'acquisition et rénovation de plusieurs immeubles (voir détails ci-dessous).

Rénovations des immeubles EVAM (2013-2016)

Immeuble	Report au 01.01.14	Prévisions 2014	Prévisions 2015	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Total EMPD 2013-2016
Part de travaux excédentaires au 31.12.13 (après EMPD 2009)	5'254'537	-	-	-		5'254'537
Part de travaux excédentaires au 31.12.13 (après EMPD 2012)	70'150	-	-	-		70'150
Arrondi report	-4'687	-	-	-		-4'687
Part de travaux excédentaires reportée	5'320'000	-	-	-		5'320'000
1. Acquisition		-	-	-		-
Prilly, Fontadel 29 (CC4350)	3'400'000	-	-	-		3'400'000
2. Acquisition + projet construction après démolition		-	-	-		-
Lausanne, Chasseron 1 (CC4360)	4'100'000	-	-	-		4'100'000
Lausanne, Chasseron 1 (CC4360) (Etudes concours)		230'000	570'000	-		800'000
3. Transformations		-	-	-		-
Ecublens, Epenex 8 (CC 4100)		520'000	3'480'000	-		4'000'000
4. Rénovations		-	-	-		-
Chavannes, Centrale 6 (CC 4110)			10'000	500'000	690'000	1'200'000
Prilly, Chablais 37 (CC 4120)		2'025'000	-	-		2'025'000
Prilly, Fontadel 6 (CC 4130)		55'000	800'000	1'445'000		2'300'000
Prilly, Rapille 4 (CC 4140)					3'000'000	3'000'000
Morges, St-Jean 11 (CC 4150)		-	-	-		-
Lausanne, Aubépines 11-13 (CC 4160)		-	-	-		-
Lausanne, Chablais 49 (CC 4170)		-	-	-		-
Lausanne, Renens 6 (CC 4180)			455'000	-	400'000	855'000
Lausanne, Tour-Grise 26 (CC 4200)		-	-	-		-
Lausanne, Diablerets 3bis (CC 4210)		-	-	-		-
Payerne, Jomini 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, Utins 11 (CC 4310)		200'000	-	-		200'000
Renens, Bugnon 42 (CC 4320)		-	-	-		-
Leysin, Ste-Agnès (CC 4330)		4'080'000	-	-		4'080'000
Les Bioux, L'Abbaye (CC 4340)		120'000	-	-		120'000
TOTAL	12'820'000	7'230'000	4'745'000	1'945'000	4'090'000	31'400'000

Pour différentes raisons, un certain nombre de chantiers ont dû être reportés et la planification, à ce jour, doit être adaptée comme suit :

Rénovations (EMPD 205)					
Immeuble	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Total 2016/19
Rénovations					
Immeuble Chavannes, Centrale 6 (CC 4110)	500'000	690'000			1'190'000
Immeuble Prilly - Fontadel 6 (CC 4130)	1'445'000				1'445'000
Immeuble Prilly - Rapille 4 (CC 4140)	-		1'700'000	1'300'000	3'000'000
Immeuble Renens 6 (CC 4180)		400'000			400'000
TOTAL EMPD n° 205	1'945'000	1'090'000	1'700'000	1'300'000	6'035'000

Si l'on cumule les montants totaux des deux EMPD, les engagements se montent à :

Constructions, acquisitions, rénovations				
	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019
Total selon EMPD 205 /2014 réactualisé	1'945'000	1'090'000	1'700'000	1'300'000
Total présent EMPD 2016/2019	15'850'000	0	0	0
Total	17'795'000	1'090'000	1'700'000	1'300'000

1.6 Rentabilité des projets

Afin d'estimer la rentabilité des projets soumis dans le cadre de la présente demande de garantie d'emprunt les calculs correspondent aux méthodes exposées ci-dessus en fonction du type d'affectation prévue, à savoir hébergement individuel ou collectif.

Pour les hébergements individuels :

La valeur locative " fictive " utilisée correspond au prix moyen des loyers, par type de logement

effectivement payé par l'EVAM pour les baux souscrits entre le 01.01.2011 et 30.06.2015 dans l'ensemble du canton.

Ce prix moyen, sans les charges se monte à CHF 846.00 pour les studios, CHF 1'030.00 pour les deux pièces, CHF 1'431.00 pour les trois pièces et CHF 1'759.00 pour les quatre pièces.

Ce prix moyen occulte les différences régionales qui peuvent être importantes. Comme le parc immobilier loué par l'EVAM est constitué majoritairement de logements bas de gamme, ce prix moyen est inférieur au prix du marché actuel. Par ailleurs il évolue dans le temps en raison de la perte de baux anciens et remplacement par des nouveaux, au prix du marché actuel et par le réajustement des loyers suite à de nombreuses rénovations.

Pour les hébergements collectifs :

Méthode 1 : La valeur locative " fictive " est calculée, pour les hébergements collectifs, à un prix forfaitaire de CHF 12.00 par nuitée et par personne, Selon l'art 5 du RLARA et art. 47 du guide d'assistance, ce montant forfaitaire est porté sur le décompte d'assistance des bénéficiaires.

Méthode 2 : Une autre méthode consisterait à estimer le coût du l'hébergement en appartement individuels des personnes qui occuperont les foyers collectifs, conformément aux tarifs mentionnés ci-dessus. Après une analyse de l'ensemble de la population hébergée aujourd'hui en structure collective, nous avons pu procéder à une clé de répartition en fonction des compositions familiales et partant de la typologie des logements nécessaires à les loger. Pour loger 100 personnes il nous faudrait en moyenne 73 studios, 5 deux-pièces, 3 trois pièces et un quatre pièces, ce qui représenterait un loyer annuel de CHF 858'348.00.

Faisant référence aux méthodes susmentionnées le tableau qui suit résume les éléments entrant dans le calcul de la rentabilité.

Adresse	Localité	Prix	Surface habitable	Prix au m2	Nbre de lits	Nbre max. personnes hébergées	Coût par place d'hébergement	Valeur locative fictive	Taux de rendement
En Reculan	Ecublens	10'100'000	2'192	4'608	224	224	45'089	981'120	9.71
La Clairière	Arveves	800'000	970	824	70	70	11'429	306'600	38.33
					Nbre appts				
Gare 4	St-Prex	1'650'000	324	5'093	6	22	75'000	76'764	4.65
Valmont 2	Glion	3'000'000	533	5'629	10	40	75'000	136'224	4.54
Total		15'550'000						1'500'708	9.65

On constate au final, que le programme d'acquisitions et constructions qui aboutit au présent décret, conduit à la création d'une valeur locative estimée à CHF 1'500'708.00, équivalent à un taux de rendement global de 9,65 %.

2 MODE DE CONDUITE DES PROJETS

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 :

Article 6 Commission immobilière

¹*La commission immobilière est composée du directeur, du secrétaire général et du responsable de l'unité hébergement. Elle consulte systématiquement le responsable de secteur concerné.*

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 50'000 francs, ainsi que sur l'affectation des locaux.*

³*En cas d'acquisition ou aliénation d'un bien immobilier, la commission veille à se doter d'une expertise immobilière indépendante et à constituer un dossier d'information à l'intention du Chef du département en charge de l'asile.*

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 l'unité Support.

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 CONSÉQUENCES

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

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 lors de la présentation de l'EMPD relatif à la première garantie d'emprunt accordée à l'EVAM pour la rénovation de son parc immobilier, la garantie d'emprunt représente une dépense au sens de l'art. 163 al.2 Cst-VD. Toutefois cette dépense ne représente pas une " charge nouvelle " puisqu'elle résulte "*directement et inévitablement*" de l'exercice d'une tâche publique préexistante fondée dans la loi. 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."

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

Amortissement annuel

Les 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).

Charges d'intérêts

Les intérêts 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 1,5% ; taux préférentiel accordé à l'Etat équivalent à 1%. La différence du taux d'intérêt est ainsi estimée à 0,5%, ce qui représente une économie potentielle moyenne de CHF 79'250 par an dès 2016.

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

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 Personnel

Néant.

3.5 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. Pour les projets de construction, les communes sont formellement appelées à se prononcer au moment de la délivrance du permis de construire.

3.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie

Néant.

3.7 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 construction de foyers contribuent à la réalisation la mesure 1.1 du programme de législature 2012-2017, dans le sens de ce qui expliqué au point 1.1.3.

3.8 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.

3.9 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

3.10 Incidences informatiques

Néant.

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

Néant.

3.12 Simplifications administratives

Néant.

3.13 Protection des données

Néant.

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 15'850'000 destinée à la construction de deux foyers d'hébergement collectifs et à l'acquisition de trois nouveaux immeubles

du 3 février 2016

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 la construction d'un foyer d'hébergement collectif et l'acquisition de trois nouveaux immeubles.

Art. 2

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir des emprunts à réaliser par l'EVAM pour la construction de deux foyers et l'acquisition de trois nouveaux immeubles à concurrence de CHF 15'850'000.

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 3 février 2016.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Granjean