

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Exposé des motifs et projet de décret accordant à l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) une garantie d'emprunt de CHF 22'050'000.- destinée à la transformation d'un foyer d'hébergement collectif à Lausanne, à la construction d'un foyer d'hébergement collectif à Lausanne, à l'acquisition d'un immeuble à Chamby (commune de Montreux), à la rénovation de deux immeubles d'habitation ainsi qu'à la mise en conformité aux normes de protection contre l'incendie des foyers collectifs propriété de l'EVAM**

**1. PREAMBULE**

La commission nommée pour traiter l'objet cité en titre s'est réunie le 27 novembre 2017 à Lausanne.

La commission était composée de Mmes Anne Sophie Betschart, Pauline Tafelmacher, et Aliette Rey-Marion ainsi que de MM. Jean-Luc Bezençon, Jean-François Cachin, Claude Matter, Jean-Claude Glardon, Michel Miéville, et le soussigné, président-rapporteur. Mme Léonore Porchet et M. Yvan Luccarini étaient excusés.

Monsieur le Conseiller d'Etat Philippe Leuba, Chef du Département de l'économie, de l'innovation et du sport, était également présent. Il était accompagné de M. Erich Dürst, Directeur de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) et de M. Björn Ballif-Penelle, Directeur suppléant de l'EVAM.

Le secrétariat était assuré par Madame Fanny Krug, secrétaire de commissions parlementaires.

**2. PRESENTATION DE L'EMPD – POSITION DU CONSEIL D'ETAT**

La demande de crédit permet le financement de travaux ou d'acquisition d'immeubles destinés à l'hébergement des personnes à la charge de l'EVAM. Différents éléments ont été regroupés : de l'acquisition, de la transformation, de la rénovation et de la mise en conformité des bâtiments de l'EVAM avec les normes incendie.

L'EMPD comporte un résumé de la situation en matière de capacités d'hébergements et de besoins de l'EVAM. Les projets étant indépendants les uns des autres, le Conseiller d'Etat propose de les aborder les uns après les autres.

**3. DISCUSSION GENERALE**

Une demande a été effectuée à l'EVAM afin d'effectuer un point de la situation sur le plan cantonal. Cette dernière traite plus précisément de la fermeture de l'auberge du Chalet-à-Gobet et de l'ouverture d'un centre à Vers-chez-les-Blancs mais également d'un possible refus d'un bâtiment proposé à Yverdon.

Le Directeur de l'EVAM confirme la tendance à la baisse lente du nombre de requérants d'asile hébergés, contrairement à l'augmentation particulièrement rapide vécue en 2015. L'EVAM a pu

fermer à mesure tous les abris de protection civile, au nombre de 16 au plus haut de la situation d'afflux. Il précise que le foyer du Chalet-à-Gobet a été mis à disposition de manière temporaire par la Ville de Lausanne, propriétaire de ce bâtiment, ce dernier étant destiné à l'extension de l'Ecole hôtelière de Lausanne. De plus, des travaux vont débiter, raison pour laquelle l'EVAM n'aurait pas pu exploiter ce foyer à plus long terme.

Concernant le refus d'un bâtiment proposé à Yverdon, le Directeur de l'EVAM stipule qu'il n'a pas connaissance de la situation mais confirme être régulièrement approché par des promoteurs et propriétaires. L'EVAM fait alors une analyse des besoins mais également de l'objet ; sa situation, ses coûts et autres. Il est donc possible que l'analyse de ces facteurs ait conduit à cette réponse.

Pour l'instant, les capacités d'hébergement sont suffisantes mais il souligne que dans le domaine de l'asile, les mouvements peuvent changer d'un jour à l'autre. Il précise encore qu'il s'agit, à Vers-chez-les-Blancs, d'une location d'appartements et non pas d'un centre d'hébergement collectif.

#### **4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS**

Les différentes questions posées au Conseiller d'Etat par les membres de la commission amènent les compléments suivants :

##### *1.1.2 Evaluation des besoins*

Une explication concernant l'augmentation de 1150 personnes hébergées par l'EVAM entre juillet et décembre 2015 est exigée.

Un rappel des flux migratoires très importants de cette période en Europe, avec notamment l'arrivée en gare de Munich de dizaines de milliers de migrants, en lien avec la crise syrienne et la situation en Libye est réalisé. L'ensemble de ces flux, particulièrement en provenance des Balkans, a généré dans toute l'Europe occidentale une augmentation du nombre de requérants.

Une difficulté rencontrée par l'EVAM est soulignée : l'institution a besoin de structures fixes, qui s'acquièrent, se transforment et s'exploitent dans la durée et elle se trouve face à des flux en dents de scie. Une stratégie pour avoir un parc immobilier pouvant répondre à la nécessité est impérative. Lors des crises, comme en 2015, un certain nombre d'abris (seules structures immédiatement disponibles et exploitables) sont réquisitionnés mais les abris de protection civile n'offrent pas des conditions d'hébergement acceptables à long terme.

Le Canton de Vaud ne place dans ces abris ni femmes ni enfants sauf exceptionnellement pour une nuit. Il faut noter que le Canton se voit attribuer des requérants par la Confédération, en fonction d'une clé de répartition liée à la population.

Au jour d'aujourd'hui, la Suisse n'a pas la capacité d'héberger du jour au lendemain une dizaine de milliers de personnes malgré le fait que les cantons et la Confédération ont travaillé à la mise à disposition de moyens.

Un député demande quel est le nombre de personnes en situation irrégulière hébergées par l'EVAM, ainsi que le temps qu'elles restent dans ces structures.

Le Conseiller d'Etat précise que l'EVAM s'occupe des personnes en procédure et de celles qui sont déboutées ou ayant reçu une décision de non entrée en matière (NEM), jusqu'à leur expulsion. Le nombre de personnes en situation irrégulière en vue d'un renvoi évolue constamment ; il correspond actuellement à 700 ou 800 personnes. Il existe différents types de situation : les personnes provenant d'un pays avec lequel il n'y a pas d'accord de réadmission (celles provenant d'un pays qui n'accepte pas le retour forcé de ses ressortissants) et celles pour lesquelles la Suisse n'effectue pas d'expulsion contre leur gré (Syrie, Somalie, Erythrée par exemple).

L'accord de Varsovie régit le transport aérien et laisse toute autorité au pilote de faire descendre de l'avion quelqu'un qui se comporterait mal. Dans une situation de renvoi, le requérant d'asile débouté est dans un premier temps rapatrié dans un vol de ligne et donc s'il ne veut pas partir et se débat, le pilote est en droit de le faire descendre. Il est alors ramené à l'EVAM et suite à cela, un vol spécifique est organisé pour autant qu'il y ait accord de réadmission effectif. Quant aux pays signataires de l'accord de Dublin, ils sont quasiment tous considérés par la Confédération comme des pays sûrs.

### 1.1.3 Approche

Le fait que l'EVAM procède à la prospection pour trouver des immeubles est pris en note. La question de la connaissance des autorités communales lors d'une acquisition de biens par l'EVAM est soulevée. Le directeur de l'EVAM confirme que l'institution entre en contact le plus tôt possible avec les autorités municipales, en tenant compte du fait que parfois le vendeur ne souhaite pas rendre la transaction publique avant son aboutissement. Dans tous les cas, suite à la signature, les communes sont informées.

Concernant le point suivant : « A la première échéance utile, le crédit hypothécaire souscrit par l'EVAM est remplacé par un emprunt garanti de l'Etat », l'information qu'il s'agit d'une pratique mise en place pour diminuer le taux d'intérêt et non d'une exigence légale est communiquée.

*1.3 Acquisitions et rénovations suite à l'octroi des garanties de financement selon l'EMPD de décembre 2014 et 282 de février 2016.*

L'interrogation concernant l'abandon du projet Valmont 2 est soulevée (p.11).

L'explication est que le contrat prévoyait un achat une fois le bâtiment rénové. Une clause précisait un délai pour effectuer les travaux ; à l'échéance prévue, le propriétaire n'avait pas réussi à obtenir le permis de construire. L'EVAM a donc renoncé à cet achat car il lui semblait risqué de poursuivre la transaction. Selon l'analyse de l'EVAM, le propriétaire était mal organisé et ne faisait pas le suivi adéquat.

### *1.6 Démolition et construction du foyer sis rue du Chasseron 1, Lausanne*

L'application du standard Minergie-P-ECO pour des bâtiments de cette classe étonne un député qui souhaite également connaître les surfaces des appartements mis à disposition.

Il est rappelé qu'il s'agit d'une norme qui régit toutes les constructions à l'Etat. « L'équivalence est définie dans une directive du Conseil d'Etat ». Le directeur de l'EVAM confirme qu'il s'agit d'une équivalence et donne l'exemple du Centre d'enseignement post obligatoire de l'Ouest lausannois (CEOL) de Renens où la question s'est également posée et le choix fait a été de renoncer à la ventilation double flux.

Il s'agit de surfaces et non pas d'appartements dans cette construction car il s'agit d'un foyer d'hébergement collectif avec des chambres d'environ 12m<sup>2</sup> pour deux personnes, équipés de cuisines et de sanitaires collectifs.

La fin du premier paragraphe à la page 13 est lu : « Une des deux parcelles, non constructible, a été cédée ensuite au prix de CHF 1'283'555.10 ». Des renseignements sur cette cession sont demandés.

Il est expliqué que l'EVAM a acheté en novembre 2013 le lot constitué des parcelles 175 (immeuble) et 171 (jardin). Cette dernière étant inconstructible en raison de sa petite taille, l'EVAM l'a vendue en décembre 2015 à un acquéreur qui a pu l'utiliser avec une autre parcelle voisine<sup>1</sup>.

Le prix du terrain constructible, soit CHF 3'676.- au m<sup>2</sup>, étonne. Une requête concernant les éléments impliquant des travaux préparatoires importants et chers est faite. Des facteurs tels qu'une forte pente du terrain, une nappe phréatique haute, une proximité avec d'autres immeubles, une protection de fouille complexe et onéreuse, un quelconque désamiantage ou encore une démolition de l'immeuble existant doit être pris en compte avant l'achat d'un terrain.

La commission est rendue attentive au fait que le prix est substantiellement moins élevé que les acquisitions faites par l'Etat (page 17) et également meilleur marché que les abris. De plus, le chef du Département a ajouté qu'il était politiquement plus facile de placer de telles structures en ville que dans un petit village.

Un membre de la commission prend note que le budget prévu pour le foyer provisoire *En Reculan* à Ecublens (page 10) est de 10 millions. Après calcul (page 16), il est constaté que l'EVAM a acheté le terrain pour CHF 3'676.- au m<sup>2</sup> et a ensuite revendu les 401 m<sup>2</sup> pour CHF 3'200.-. Les raisons de cette différence de prix sont demandées.

---

<sup>1</sup> Voir annexe : Plan des parcelles concernées (2013) – Chemin du Chasseron 1, Lausanne

L'explication donnée est que la parcelle revendue était inconstructible. L'acheteur a pu construire parce qu'il possédait la parcelle adjacente et était donc l'unique acheteur possible. La marge de manœuvre pour les négociations était dès lors restreinte.

#### *1.8.2 Ch. Des Aubépines 11-13, Lausanne*

Le projet compte deux immeubles contigus que l'EVAM va transformer l'un après l'autre, soit la transformation de deux immeubles. Le prix du projet, estimé à CHF 1'000.- par m<sup>3</sup> est jugé particulièrement cher. Un membre de la commission se demande si ce prix est justifié pour un bien mis à disposition de l'EVAM.

Une précision est apportée sur le fait que l'EVAM est actuellement propriétaire de ce bâtiment qui risque de s'effondrer. Il n'y a dès lors que deux options : le laisser s'effondrer ou investir. Il est également question de préserver le patrimoine de l'EVAM et, par conséquent, de l'Etat. Le directeur précise que cette propriété se situe au centre de Lausanne, subséquemment sa valeur sera préservée sur le long terme. L'EVAM aura de ce fait toujours la possibilité de le revendre.

Il est pris en note qu'il s'agit d'appartements de 2 ou 3 pièces et qu'une éventuelle revente ne nécessiterait, dès lors, pas de travaux particuliers.

Un membre de la commission souligne qu'une comparaison des prix entre les régions n'est pas possible mais espère toutefois que le coût final soit un peu moins élevé.

#### *1.10 Rentabilité des projets*

Une comparaison de prix est effectuée : un appartement de 3 pièces a un prix moyen de CHF 1'449.-. La surface n'étant pas précisée, elle est estimée à 65m<sup>2</sup> (demandée pour les LUP), le prix moyen au m<sup>2</sup> serait donc de CHF 267.-, ce qui est plus cher que la limite prévue par l'Etat pour un appartement à loyer abordable.

Cette différence pourrait être expliquée par le fait que, l'EVAM étant subventionné ne peut pas accéder à des logements subventionnés. La location est donc faite sur le marché libre. Une précision est ajoutée : un appartement loué depuis 30 ans sera en effet beaucoup moins cher, tandis qu'un appartement actuellement sur le marché est beaucoup plus onéreux.

Un député ajoute que les chiffres correspondent aux normes d'aides sociales pour le revenu d'insertion ; il souligne qu'il est déjà difficile de trouver des appartements à de tels prix dans d'autres villes où la situation est moins tendue qu'à Lausanne.

#### *2. Mode de conduite des projets*

La procédure lorsque l'EVAM souhaite acquérir un bâtiment est interrogée.

L'EVAM procède d'abord à une évaluation sur l'adéquation du bâtiment par rapport à ses besoins. Ensuite, un expert immobilier est mandaté pour réaliser une estimation de sa valeur. Fort de ces éléments, s'il y a accord avec le vendeur, la proposition est soumise au Chef de Département. Il est parfois possible que le prix de vente soit plus élevé que celui estimé par l'expert indépendant ; dans ce cas l'EVAM renonce.

Le mandat d'un expert immobilier externe indépendant par l'EVAM pour l'estimation du bâtiment est pris en compte.

Un député se demande pourquoi l'EVAM ne fait pas appel au Service immeuble, patrimoine et logistique (SIPaL) ; service qui construit des immeubles et qui est constitué de professionnels.

La réponse à cette question est que l'EVAM est en train de formaliser sa collaboration avec le SIPaL. Cependant, lors de la création de l'EVAM, il a été voulu que l'institution ait une autonomie afin d'agir plus rapidement. Ce point est explicité en page 3, où l'EMPL de 2006 est cité.

Il est ajouté qu'un membre du SIPaL sera prochainement rattaché à l'EVAM pour l'ensemble des dossiers liés aux investissements et aux rénovations. Le principe est acquis, le Conseiller d'Etat en charge du SIPaL a donné son accord et a transmis le nom de la personne en charge désignée.

## **5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES**

### **5.1. COMMENTAIRES, AMENDEMENTS ET VOTE**

*L'art. 1 du projet de décret est adopté par 8 voix pour et 1 abstention.*

*L'art. 2 du projet de décret est adopté par 8 voix pour et 1 abstention.*

*L'art. 3 du projet de décret est adopté par 8 voix pour et 1 abstention.*

*L'art. 4 du projet de décret est adopté par 8 voix pour et 1 abstention.*

### **6. VOTE FINAL SUR LE PROJET DE DECRET**

*La commission adopte le projet de décret, tel que présenté par le Conseil d'Etat, par 8 voix pour et 1 abstention.*

### **7. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET**

*La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de décret par 8 voix pour, 0 contre et 1 abstention.*

St-Saphorin-Morges, 29 mars 2018

*Le rapporteur :  
(Signé) Daniel Meienberger*

#### **Annexe :**

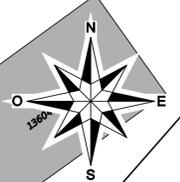
- Plan des parcelles concernées (situation 2013) – Chemin du Chasseron 1, Lausanne

COMMUNE DE LAUSANNE  
 Propriété de Etablissement vaudois  
 d'accueil des migrants (EVAM)  
 Chemin du Chasseron 1

**PLAN TOPOGRAPHIQUE**

Echelle 1:200 / Format 110.8cm x 124.5cm  
 Lausanne, le 13 mars 2014

LEHMANN GEOMETRE S.A.  
 Av. du Temple 19c  
 1000 LAUSANNE 12  
 TEL: 021/653'40'99  
 FAX: 021/652'42'01  
 EMAIL: jlehmann@geomatique.ch



1:200