EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

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 PRESENTATION 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 débuter 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 à ce jour de quatre foyers spécialement dédiés aux mineurs non accompagnés, foyers qui offrent un encadrement spécifique par des équipes 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 20 foyers, totalisant 1584 places, à savoir :

7 foyers accueil-socialisation (763 places)

4 foyers d'aide d'urgence (340 places)

5 foyers de séjour (278 places)

4 foyers pour mineurs non accompagnés (203 places)

Parallèlement, l'EVAM dispose de 1920 appartements. Parmi ces derniers, 1523 sont loués alors que 397 sont propriétés de l'établissement.

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 et 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 fluctuations qui peuvent être très importantes. Ainsi, par exemple, le nombre de personnes à héberger par l'EVAM a augmenté de plus de 1150 personnes entre juillet et décembre 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 sur 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'appartements ne peut pas 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. Cette approche s'inscrit dans le Programme de législature 2012 – 2017 du Conseil d'Etat, dont le point 1.1 prévoit de " dynamiser la production de logement " et de " rendre le logement plus accessible " et dont la mise en oeuvre se poursuit durant la présente législature.

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 nom propre, 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 DEIS.
- 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 27 immeubles, selon le tableau ci-après.

La valeur totale avant amortissements de l'ensemble des immeubles inscrite au bilan de l'établissement au 31.12.2016 est de CHF 64'058'755.

Localité	Adresse	Utilisation	Valeur comptable brute 31.12.2015	Valeur comptable brute 31.12.2016	Solde hypothèque au 31.12.2016
Ecublens	**Epenex 8**	Hébergement individuel en appartement	4'458'169.31	4'485'201.71	
Chavannes	**Centrale 6**	Hébergement individuel en appartement	712'263.80	798'433.95	
Prilly	**Chablais 37**	Hébergement individuel en appartement	6'269'509.76	6'263'089.76	
Prilly	**Fontadel 6**	Hébergement individuel en appartement	1'342'091.95	2'902'517.90	
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 11-1**	Hébergement individuel en appartement	2'584'000.00	2'677'282.10	
Lausanne	**Chablais 49**	Hébergement collectif en foyer	1'913'000.00	1'913'000.00	
Lausanne	**Renens 6**	Hébergement individuel en appartement	1'632'296.70	1'728'554.00	
Lausanne	**Tour-Grise 26**	Hébergement individuel en appartement	7'134'643.95	7'134'643.95	
Lausanne	**Diablerets 3bi**	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	3'512'509.25	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	1'409'072.40	
Orbe	**Moulinet 15**	Hébergement individuel en appartement	282'000.00	282'000.00	
Yverdon	**Uttins 11**	Hébergement individuel en appartement	3'667'929.65	3'667'929.65	
Leysin	**Ste-Agnès**	Hébergement collectif en foyer	4'703'271.20	4'690'095.65	
L'Abbaye	**Les Biouz**	Hébergement individuel en appartement	1'541'828.00	1'541'828.00	
Prilly	**Fontadel 29**	Hébergement individuel en appartement	3'417'140.00	3'417'140.00	
Lausanne	**Chasseron 1**	Futur hébergement collectif	3'562'804.75	3'756'797.00	
St-Prex	**Gare 4**	Hébergement individuel en appartement	1'650'000.00	1'660'840.00	
Montreux - Chamb	**Cornaux 13**	Hébergement collectif en foyer	-	1'814'070.00	1'781'600.00
Montreux - Glion	**Valmont 2**	Hébergement individuel en appartement	600'000.00	-	
Ollon - Arveyes	**La Clairière**	Hébergement collectif en foyer	800'000.00	944'677.80	
	Totaux		**60'637'529.92**	**64'058'754.72**	**1'781'600.00**

1.3 Acquisitions et rénovations suite à l'octroi des garanties de financement selon l'EMPD 205 de décembre 2014 et 282 de février 2016

1.3.1 Pour mémoire l'EMPD 205 de décembre 2014 accordait à l'EVAM une garantie de financement pour un montant de CHF 31'400'000.- dont CHF 5'320'000.- reportés des EMPD précédents:

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)	**5'254'537**	-	-	-	**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 excédentaire reportée	**5'320'000**	-	-	-	**5'320'000**
Prilly, Fontadel 29 (CC4350)	3'400'000	-	-	-	**3'400'000**
Lausanne, Chasseron 1 (CC4360)	4'100'000	800'000	-	-	**4'900'000**
Ecublens, Epenex 8 (CC 4100)		1'500'000	2'500'000	-	**4'000'000**
Chavannes, Centrale 6 (CC 4110)		800'000	55'000		**855'000**
Prilly, Chablais 37 (CC 4120)		2'025'000	-	-	**2'025'000**
Prilly, Fontadel 6 (CC 4130)		1'050'000	900'000	350'000	**2'300'000**
Prilly, Rapille 4 (CC 4140)		200'000	2'000'000	800'000	**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)		250'000	950'000	-	**1'200'000**
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, Uttins 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**	**11'025'000**	**6'405'000**	**1'150'000**	**31'400'000**

Situation actuelle (au 28.02.2017) :

SUIVI EMPD 205 de décembre 2014

Centre coût	Immeuble	Garanties accordées par l'EMPD 238 de 2009 **(1)** - A	Montant reporté de l'EMPD 2009 ou 2012 - B	Montant accordé dans l'EMPD 2014 - C	Garanties accordées par l'EMPD 205 de 2014 - B+C=D	A+D=E	Total consommé au 28.02.2017 - F	Différentiel : E-F	Statut du projet
4100	Ecublens, Epenex 8		180'471	4'000'000	4'180'471	4'180'471	3'667'508	512'963	Terminé
4110	Chavannes, Centrale 6			855'000	855'000	855'000	105'238	749'762	En cours
4120	Prilly, Chablais 37	263'342	2'356'860	2'025'000	4'381'860	4'645'202	4'998'090	-352'888	Terminé
4130	Prilly, Fontadel 6		-	2'300'000	2'300'000	2'300'000	2'083'571	216'429	Terminé
4140	Prilly, Rapille 4		-	3'000'000	3'000'000	3'000'000	-	3'000'000	Reporté
4180	Lausanne, Renens 6		-	1'200'000	1'200'000	1'200'000	511'554	688'446	Terminé
4200	Lausanne, Tour-Grise 26		243'536	-	243'536	243'536	251'014	-7'478	Terminé
4310	Yverdon, Uttins 11	1'000'000	2'004'781	200'000	2'204'781	3'204'781	3'292'250	-87'468	Terminé
4330	Leysin, Ste-Agnès		468'889	4'080'000	4'548'889	4'548'889	4'505'496	43'393	Terminé
4340	L'Abbaye, Les Bioux		70'150	120'000	190'150	190'150	171'828	18'322	Terminé
4350	Prilly, Fontadel 29		-	3'400'000	3'400'000	3'400'000	3'417'140	-17'140	Terminé
4360	Lausanne, Chasseron 1		-	4'900'000	4'900'000	4'900'000	5'113'359	-213'359	Terminé
	Montant arrondi		-4'687	-	-4'687	-4'687	-4'687	-	
Solde EMPD 205 de décembre 2014		**1'263'342**	**5'320'000**	**26'080'000**	**31'400'000**	**32'663'342**	**28'112'361**	**4'550'981**	

(1) : seules les garanties utiles au suivi des projets listés ont été reprises de l'EMPD 238 de 2009

A noter que la vente partielle du terrain de Chasseron 1 n'est pas prise en compte dans ce tableau de suivi.

Toutefois, le produit de cette vente sera affecté à la couverture des travaux de construction.

1.3.1.1 Acquisitions

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) et de 6 garages. Il a été presque entièrement rénové par le précédent propriétaire entre 2000 et 2011. Mis à part trois locataires, l'immeuble était libre de bail et donc utilisable immédiatement par l'EVAM dès son acquisition. L'EVAM est entré en sa possession le 3 octobre 2013 pour un montant de CHF 3'400'000.- auxquels s'ajoutent environ CHF 17'000.- de frais d'acquisition.

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, la 171 et la 175. Cette dernière est occupée par un immeuble de cinq niveaux qui était vide depuis plusieurs années, et nécessitait 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 consistait donc à remplacer l'immeuble existant (environ 900 m2 de surface habitable) par un nouvel immeuble d'environ 1'800 m2 de surface brute de plancher.

L'EVAM a fait une offre de CHF 3'900'000.- plus la prise en charge de toutes les taxes et frais d'acquisition, ce qui représente un investissement total de CHF 4'152'691.90

L'EVAM a signé l'acte de vente le 15.11.2013.

Le projet de construction a fait l'objet d'un concours d'architecture dont le coût s'est élevé à CHF 246'486.75

Par la suite, le 14 septembre 2014, l'EVAM a eu l'opportunité de revendre la parcelle 171 pour un prix de CHF 1'283'554.10.

L'ensemble des études et travaux jusqu'à l'obtention du permis de construire se montent aujourd'hui à CHF 714'180.20

En synthèse, les montants engagés à ce jour sur cet immeuble :

Achat terrains parcelles 175 et 171	4'152'691.90
Concours	246'486.75
Honoraires et frais jusqu'au permis de construire	714'180.20
Total	**5'113'358.85**
Déduction - vente parcelle 171 (non prise en compte dans le tableau de suivi de l'EMPD 205 de	-1'283'554.10
Total	**3'829'804.75**

1.3.1.2 Transformations

Epenex 8, Ecublens

L'immeuble, construit en 1961, était utilisé comme centre de formation de l'EVAM jusqu'en 2013. En raison du regroupement de toutes les activités administratives et de formation sur un seul et même site à la route de Chavannes 33-37 à Lausanne, le bâtiment a été transformé en immeuble d'habitation de 18 logements de 1 et 2 pièces.

Le coût de construction selon le devis général provisoire de l'architecte, s'élevait à CHF 4'180'000.- TTC. Finalement, les travaux réalisés ont coûté la somme globale de CHF 3'667'508.-.

1.3.1.3 Rénovations

Centrale 6, Chavannes

Les travaux ont débuté et se poursuivent aujourd'hui. Les explications détaillées se trouvent ci-dessous point 1.8.1

Chablais 37, Prilly

L'immeuble, datant de 1905, construit en moellons dans sa structure porteuse, présentait de graves problèmes de statique. Le mur porteur des poutraisons des étages s'était affaissé, provoquant d'importants faux niveaux dans les appartements. A noter que l'ensemble des équipements techniques était également désuet.

La proposition de rénovation retenue, et finalement acceptée par la commune après deux projets refusés, consistait en un dénoyautage complet de l'immeuble et à la reconstruction dans le respect des normes du label Minergie. Il a été procédé à une restructuration complète du bâtiment comportant 7 niveaux, ce qui a permis la création de 21 logements dont 15 x 1 pce, 5 x 3 pces et 1 x 4 pces.

Le montant de référence au moment de la rédaction de l'EMPD 205 de 2014 était le premier devis estimatif de la rénovation de l'immeuble estimé à CHF 4'600'000.-. Comme les travaux effectués en 2012 pour CHF 263'342.- ont été reportés sur l'EMPD 238 de 2009, un montant de CHF 4'381'860.- a été prévu sur l'EMPD 205 de 2014, soit au total CHF 4'645'202.-

Par la suite le projet s'est complexifié, notamment en raison de problèmes importants de statique du bâtiment. Le devis général a atteint alors CHF 5'300'000.-

Lors de la réalisation des travaux, toutes les mesures ont été prises afin de contenir les coûts à un plafond inférieur. Le décompte final a été arrêté à CHF 4'850'000.-, auxquels se sont ajoutés des travaux de l'ordre de CHF 150'000.- effectués sur l'immeuble adjacent, dans le cadre du même chantier. En effet, ce petit immeuble vétuste abritant une structure de jour et des ateliers a

nécessité une mise en conformité du système de chauffage obsolète. Simultanément en raison d'importantes infiltrations d'eau dans les locaux de la structure de jour, la toiture plate et l'étanchéité ont dû être totalement refaites.

Le montant total des travaux s'est finalement élevé à CHF 4'998'090.- ; il en résulte un dépassement de CHF 352'888.-.

Fontadel 6, Prilly

Un montant de CHF 2'200'000.- avait déjà été prévu dans l'EMPD 238 de 2009. Toutefois, comme ces travaux ne présentaient pas un degré d'urgence et que l'EVAM faisait face à d'importants besoins en hébergement, il a été décidé de les reporter. Ce montant garanti a été abandonné et une nouvelle garantie de de CHF 2'300'000.- a été accordée dans l'EMPD 2014 pour une intervention effectuée entre 2014 et 2016.

Cet immeuble de 14 appartements construit en 1961 a fait l'objet des travaux de rénovation suivants :

- Isolation périphérique + isolation des combles
- Changement des fenêtres et des stores
- Mise en conformité des garde-corps
- Changement du chauffage
- Changement de la ventilation
- Intégration des balcons dans la surface habitable chauffée
- Changement des sanitaires et des cuisines

Les travaux estimés à CHF 2'300'000.- ont finalement coûté CHF 2'083'571.-.

Rapille 4, Prilly

Les travaux prévus entre 2014 et 2016 ont été reportés en raison de l'afflux et d'un degré d'urgence faible.

Renens 6, Lausanne

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

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

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

Toutefois, c'est finalement un montant de CHF 511'554.- qui a été investi dans :

- La réfection totale et isolation de la toiture
- Rénovation complète de deux appartements
- Mise en conformité aux normes OIBT
- Changement de la chaudière

Si une intervention lourde sur la toiture et les deux appartements des combles s'est avérée indispensable, la rénovation complète des autres appartements n'a finalement pas été nécessaire.

Tour Grise 26, Lausanne

Un solde de CHF 250'000.- a été octroyé pour la finalisation du chantier de rénovation et de densification de l'immeuble réalisé entre 2009 et 2013. Voir EMPD 205 de décembre 2014, point 1.3.9.

Uttins 11, Yverdon-les-Bains

Le projet initial en 2009 consistait en une remise en état extérieure du bâtiment (façades, balcons, toiture et fenêtres). Un montant de 1 million avait été prévu dans l'EMPD 238 de 2009.

Finalement, la décision a été prise de rénover complètement l'immeuble et de construire une annexe comportant sept studios, pour un montant total estimé de CHF 3'204'781.-, montant couvert par l'EMPD 238 de 2009, à hauteur d'un million de CHF et par l'EMPD 205 de 2014 à hauteur de CHF 2'204'781.-.

Le décompte final de travaux sur cet immeuble présente un montant total de CHF 3'292'250.- soit un dépassement de CHF 87'468.- par rapport au chiffrage initial.

Foyer Ste-Agnès, Leysin

Acheté par l'EVAM à la commune de Leysin en 2011, cet immeuble a nécessité des travaux relativement importants, notamment de mise en conformité avec les normes ECA et d'amélioration du bilan énergétique.

Les travaux effectués en 2014 consistaient en :

- La rénovation complète des façades (pose d'une isolation périphérique et façade ventilée en bois) et de la toiture
- L'installation d'une nouvelle chaufferie, complétée par des panneaux solaires.
- La mise en conformité du bâtiment avec les nouvelles normes de protection contre l'incendie, notamment la pose de sprinklers dans toutes les chambres
- La réfection intérieure des salles communes et des bureaux des collaborateurs

Le chantier s'est achevé avec une facture totale de CHF 4'505'496.- . Le montant accordé par l'EMPD 2014 s'élevait à CHF 4'548'889.-.

Bas-des-Bioux 2, l'Abbaye

Un montant de CHF 190'000.- a été accordé dans l'EMPD 205 de 2014 pour finaliser les travaux de rénovation de l'immeuble. Le décompte final des travaux s'élève à CHF 171'828.-.

1.3.2 L'EMPD 282 de février 2016 accordait à l'EVAM un montant de CHF 15'850'000.-

Constructions et acquisitions immeubles (EMPD 2016/2019)

Immeuble	Total EMPD 2015/19
Constructions	
Foyer provisoire En Reculan - Ecublens	10'100'000
Acquisitions	
Immeuble Gare 4 - St-Prex	1'650'000
Immeuble Valmont 2 - Glion (commune de Montreux)	3'000'000
Immeuble "La Clairière" - Arveyes (commune d'Ollon)	800'000
Rénovations	
Immeuble Gare 4 - St-Prex	300'000
TOTAL EMPD 282 de 2016	**15'850'000**

Situation actuelle (au 02.03.2017) :

SUIVI EMPD 282 de février 2016

Immeubles	Total accordé dans l'EMPD 282 de 2016	Acquisition (y compris frais d'acquisition) / acompte versé	Travaux de transformation	Remboursement	Construction (en cours)	Restant sur l'EMPD 282 de 2016	Statut du projet
St-Prex, Gare 4	1'950'000	1'660'840				289'160	Terminé
Glion (commune de Montreux), Valmont 2	3'000'000	600'000		-600'000		3'000'000	Abandonné
Ecublens, En reculan	10'100'000				9'638'778	461'222	En cours
Arveyes (commune d'Ollon), La Clairière	800'000	809'430	135'248			-144'678	Terminé
TOTAUX	**15'850'000**	**3'070'270**	**135'248**	**-600'000**	**9'638'778**	**3'605'704**	

Foyer provisoire En Reculan, Ecublens

Le projet consiste en la construction d'un foyer provisoire (échéance du PAC en 2024) d'hébergement collectif de 112 chambres doubles de 12 m2 environ, équipé de sanitaires et de cuisines collectifs, réparties 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 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 délais et pour la plus longue durée 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 ce foyer n'a en principe 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.

Les travaux se sont achevés en février 2017, à l'exception des aménagements extérieurs. Le budget prévu de CHF 10'100'000.- est pour l'heure respecté.

Gare 4, St Prex

L'EVAM est entré en pleine jouissance de l'immeuble en décembre 2015 pour le prix de CHF 1'650'000.-.

CHF 300'000.- supplémentaires étaient prévus pour la création d'un nouveau logement dans les combles. Cette densification n'est pour l'heure plus d'actualité.

Valmont 2, Glion (commune de Glion)

L'EVAM a signé en septembre 2015 un acte de vente à terme pour la livraison clé en main d'un immeuble rénové. Cet acte était conditionné à l'obtention de l'autorisation de construire en force, avec un ultime délai fixé au 30 octobre 2016. Ce délai n'a pas pu être respecté par le propriétaire. L'EVAM a opté pour ne pas accorder de prolongation et a préféré renoncer à l'acquisition. Le projet est abandonné.

Chalet la Clairière, Arveyes (commune d'Ollon)

L'EVAM s'est porté acquéreur de l'immeuble La Clairière à Arveyes (Commune d'Ollon) mis en vente par la Ville de la Chaux-de-Fonds, pour la somme de CHF 800'000.-. 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 ainsi qu'une ancienne bergerie, non habitable.

Après quelques travaux de remise en état (réfection des sanitaires et des cuisines, mise à jour des installations de protection incendie, réparation des balustrades des balcons) et d'aménagements intérieurs (cloisonnement afin de créer des bureaux et des chambres), le tout pour un montant d'environ CHF 300'000, l'immeuble a permis, très peu de temps après son acquisition en 2015, de loger environ 80 requérants d'asile.

1.4 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.

Transformations, constructions, acquisitions et rénovations immeubles (2016/2019)

Immeuble	Réalisé 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Total EMPD 2016/19
Transformations					
Futur foyer MNA Entrebois 2 - Lausanne		1'200'000			**1'200'000**
Constructions					
Futur foyer Chasseron 1 - Lausanne		500'000	7'100'000	1'000'000	**8'600'000**
Acquisitions					
Immeuble Corneau 13 - Montreux (Chamby)	1'750'000				**1'750'000**
Rénovations					
Immeuble Central 6 - Chavannes		1'700'000	800'000		**2'500'000**
Immeuble Aubépines 11-13 - Lausanne		1'500'000	3'500'000	2'000'000	**7'000'000**
Mise en conformité protection incendie		1'000'000			**1'000'000**
TOTAL	**1'750'000**	**5'900'000**	**11'400'000**	**3'000'000**	**22'050'000**

Afin de pouvoir financer la transformation d'un foyer collectif, la construction d'un autre foyer collectif, l'acquisition d'un objet immobilier, la rénovation de deux propriétés et la mise en conformité incendie des foyers propriété de l'EVAM, le Conseil d'Etat sollicite une nouvelle garantie d'emprunt arrondie à un montant de CHF 22'050'000.-.

1.5 Création d'un foyer pour mineurs non-accompagnés ch. d'Entrebois 2, Lausanne par la transformation de locaux commerciaux

Depuis plusieurs années l'EVAM prend en charge une quarantaine de mineurs non-accompagnés dans un foyer qui leur est dédié. L'afflux de l'automne 2015 a eu notamment pour conséquence une augmentation inattendue et rapide du nombre de mineurs non-accompagnés dont le nombre a dépassé les 250.

Des solutions d'urgence et provisoires ont été trouvées, dans des structures peu adaptées à l'encadrement des mineurs, en raison de leur taille, de leur équipement ou de leur situation géographique. C'est notamment le cas du foyer du Chasseron à Lausanne, vétuste, non-conforme aux normes actuelles et voué à la démolition.

Afin de créer un foyer pour une cinquantaine de mineurs dans des délais relativement courts, l'EVAM envisage de louer des locaux (bail de 15 ans) et de les transformer.

Appréciation économique de l'opération :

Projet d'Entrebois - Etude du coût complet

Nombre de MNA hébergés	55
Surface louée	1323 m2

Loyer annuel brut (yc 30'000 CHF acompte charge)	Location sur 15 ans	Total coût des travaux TTC selon devis du 12.01.2017	Taux d'intérêt à 0.5% sur l'investissement lié aux travaux (sur 15 ans)	**Total coût sur 15 ans (1)**	Moyenne coût annuel (0)	Coût annuel / MNA (1)	Coût mensuel / MNA (1)	Coût journalier / MNA (1)
242'400	3'636'000	1'226'141	91'961	**4'954'102**	330'273	6'005	500	16

N'ayant pas de référence équivalente de comparaison, ce coût journalier est comparé à celui d'un foyer pour adultes qui est de CHF 12.-. Considérant qu'un foyer pour MNA intègre des surfaces d'espaces communs, des espaces pour les collaborateurs (bureaux) plus importants, et nécessite un dispositif pour la distribution des repas, le coût journalier par MNA de ce foyer paraît tout à fait correct.

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

Pour rappel, en 2013, l'EVAM a acquis deux parcelles, vendues en lot, pour un montant de CHF 4'152'691.90. Ce montant a fait l'objet d'une garantie d'emprunt étatique octroyée par le Grand Conseil le 21 avril 2015 (EMPD 205). Une des deux parcelles, non constructible, a été cédée ensuite au prix de CHF 1'283'554.10. Le prix de revient net du terrain est donc de CHF 2'869'137.80.

L'immeuble existant sur la parcelle restante ne peut pas être conservé en l'état. En effet, il est situé en dehors des limites de construction, de sorte que toute transformation importante ou tout agrandissement s'avère impossible en l'état. Le but du projet est de créer des places d'hébergement supplémentaires, sous forme d'hébergement collectif, en densifiant au maximum la parcelle.

L'EVAM projette de construire un foyer permettant d'héberger 128 personnes.

Le projet de construction a fait l'objet d'un concours d'architecture remporté par le bureau zurichois Isler et Gysel.

Le projet retenu par le jury allie à la fois l'optimisation du potentiel constructible de la parcelle, une organisation interne très fonctionnelle et une maximisation du nombre de places d'hébergement (128 lits) en plus des espaces collectifs nécessaires et des bureaux des collaborateurs.

" Le projet " déjeuner en paix " trouve de manière subtile l'équilibre entre l'efficacité nécessaire, la répartition du programme intelligente, des qualités spatiales bien dosées, une expression calme et retenue et des choix constructifs simples. Le projet permet de s'imaginer un quotidien des résidents et des collaborateurs pour lequel le bâtiment donne un cadre juste. Le jury relève la grande qualité du projet, en adéquation parfaite entre le site, le programme et sa traduction architecturale. "(Extrait du rapport du jury du concours.)

Le coût du concours d'architecture s'est élevé à CHF 246'486.75. Une somme de CHF 800'000.- (crédit d'étude) a été prévue afin de financer le concours ainsi que l'ensemble des études et travaux préparatoires jusqu'à l'obtention du permis de construire. La garantie de financement de ces CHF 800'000.- a déjà été octroyée dans le cadre de l'EMPD 205 adopté par le Grand Conseil le 21 avril 2015.

Le permis de construire a été délivré par la Commune de Lausanne le 19 mai 2016.

L'EVAM s'est aligné sur les pratiques du SIPAL et a prévu de réaliser un projet qui respecte des normes équivalentes à la norme Minergie-P Eco, conformément à l'art. 24 al 1 lettre a du règlement d'application de la loi sur l'énergie (RLVLEne) qui stipule :

Art. 24 Exemplarité de l'Etat

[1]Les nouvelles constructions et les bâtiments à rénover dont l'Etat de Vaud est propriétaire ou dans

lesquels il a une participation financière majoritaire doivent satisfaire, en plus des exigences de la loi et du règlement, aux contraintes suivantes :

a. pour les nouvelles constructions, le standard Minergie-P-ECO ou une performance équivalente. L'équivalence est définie dans une directive du Conseil d'Etat.

Coût du projet

OYER D'HEBERGEMENT COLLECTIF, CHASSERON 1 A LAUSANNE

Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM), Lausanne

Isler Gysel Architekten GmbH, dipl. Architekten ETH / SIA, Zürich

Devis général revisé, +/-10%

Classification des coûts CFC-CRB à 2 positions

CFC	Description	Remarque	Total
0	**Terrain**		**2'874'000**
01	Acquisition de terrain - droit de superficie	incl. vente de la parcelle 771: - 1'283'554 CHF	2'850'000
02	Frais accessoires, acquisition		20'000
03	Indemnisation, servitude, participation		0
08	Divers		4'000
1	**Travaux préparatoires**		**983'000**
			-1'000
10	Relevés, études géotechniques		23'000
11	Déblaiement, préparation du terrain		268'000
13	Installations de chantier en commun		84'000
15	Adaptation du réseau de conduites existant		14'000
16	Adaptation des voies de circulation existantes		21'000
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés		574'000
2	**Bâtiment**		**7'470'000**
20	Excavation		295'000
21	Gros oeuvre 1		1'885'000
22	Gros oeuvre 2		487'000
23	Installations électriques		445'000
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (installations)		427'000
25	Installations sanitaires		544'000
26	Installations de transport		84'000
27	Aménagements intérieurs 1		818'000
28	Aménagements intérieurs 2		515'000
29	Honoraires		1'970'000
3	**Équipements d'exploitation**		**0**
4	**Aménagements extérieurs**		**201'000**
40	Mise en forme du terrain		15'000
41	Constructions		6'000
42	Jardins		91'000
44	Installations		5'000
46	Petits tracés, routes et parc		84'000
5	**Frais secondaires**		**596'000**
50	Frais de concours		246'000
51	Autorisations, taxes		163'000
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		89'000
53	Assurances		16'000
54	Financement dès le début des travaux		0
55	Prestations du maître de l'ouvrage		0
56	Autres frais secondaires		82'000
6	**Réserves pour imprévus**		**456'000**
60	Réserves		456'000
9	**Ameublement et décoration**		**26'000**
90	Meubles / Textiles		1'000
94	Signalétique		25'000
98	Oeuvre d'art		0
7	**Taxe sur la valeur ajoutée**		**785'000**
70	Taxe sur la valeur ajoutée		785'000
0-9	**Coûts total incl. TVA**		**13'391'000**

Remarque: Les sommes partielles et totales sont arrondies sur 1'000 CHF

Achat terrain	2'874'000.00
Coût des travaux (devis général avant soumissions)	10'517'000.00
Coût total	13'391'000.00
Garantie financement achat EMPD 205 de décembre 2014	4'100'000.00
Garantie financement étude/concours EMPD 205 de décembre 2014	800'000.00
Total	4'900'000.00
Nouvelle garantie de financement	8'491'000.00

Appréciation économique de l'investissement :

Le coût de l'ouvrage a été estimé par l'architecte et les ingénieurs mandatés au stade du projet. Le coût ne pourra être connu avec plus de précision qu'après réception des soumissions, comme déjà mentionné.

Il est incontestable que le prix estimé global de l'ouvrage (CHF 13'391'000.- TTC) est passablement élevé. Les raisons principales sont les suivantes :

- Terrain constructible cher : CHF 2'874'000.-, soit CHF 3'676.- au m2
  - situé en zone urbaine, à forte densité, bien desservie.
- Travaux préparatoires très importants et chers : CHF 983'000.- TTC
  - forte pente du terrain,
  - nappe phréatique haute,
  - proximité des autres immeubles,
  - protection de fouille complexe et onéreuse,
  - désamiantage et démolition de l'immeuble existant.
- Coûts Construction CFC 2 élevés : CHF 7'470'000.- TTC
- densité de la construction, nombre important de petites chambres,

– équivalence au standard Minergie P Eco (art. 24 RLVLEne) ==> exigences accrues au niveau de la structure générale du bâtiment, des installations techniques, et dans le choix des matériaux,
– honoraires des ingénieurs plus élevés en raison de l'élaboration du projet assurant l'équivalence aux standard Minergie P Eco.

Le devis général de décembre 2015 se montait à CHF 14'680'500.- . Le projet a été repris dans sa totalité avec les mandataires et des économies ont pu être trouvées pour un montant de près de CHF 1'300'000.-.

L'investissement est de CHF 104'617.- par place d'hébergement créé, de CHF 5'510.- par m ^{2}de surface brute. Si l'on fait abstraction du prix du terrain, le coût par place d'hébergement revient à CHF 82'164.- et le prix par m2 de plancher brut est de CHF 4'327.- (CFC 1 à 9 méthode comparable à celle utilisée par le SIPAL).

A titre de comparaison bon nombre des projets de construction menés par le SIPAL, notamment des écoles ont un coût de revient par m2 de plancher similaire, alors que la densité constructive est moindre dans une école que dans une structure d'hébergement.

http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dfj/dgeo/fichiers_pdf/DOP_Description_constructio

Par ailleurs deux autres projets de structures " d'hébergement " qui ont fait l'objet d'EMPD entre 2013 et 2014 mettent en évidence que le coût de CHF 4'000.- à CHF 4'500.- par m2, sans le terrain, est usuel à l'Etat de Vaud.

Projet		Foyer du Chasseron 1	Logements étudiants/village olympique - EMPD 167 - 2014	Construction site de Cery - EMPD 46 - 2013
	Surface brute plancher	2'430.00	56'600.00	23'276.00
	Capacité (places)	128.00	1'600.00	
Coûts				
	Terrain	2'874'000.00	0.00	0.00
Coût construction sans terrain		10'517'000.00	250'000'000.00	99'658'000.00
	Prix par place	82'164.06	156'250.00	
	Prix au m2 brut	4'327.98	4'416.96	4'281.58
Coût global avec terrain		13'391'000.00		
	Prix par place	104'617.19		
	Prix au m2 brut	5'510.70		

La valeur locative " fictive " pour les hébergements collectifs de l'EVAM peut se calculer de deux manières. Soit on considère un prix fixe par nuitée et par lit de CHF 12.- (forfait journalier en hébergement collectif, Art. 47 Guide d'assistance) ce qui représenterait un revenu locatif de CHF 560'640.- par an.

Une autre méthode consisterait à estimer le coût des loyers que l'EVAM devrait payer sur le marché pour loger 128 personnes, dont plus de 70 % sont des célibataires. Le coût serait alors d'environ un million de francs.

Si l'on considère la première méthode de calcul, le rendement locatif brut se monte à 4.16%, si l'on

utilise la deuxième méthode celui-ci atteint 7.42 %.

1.7 Acquisition d'un immeuble route de Cornaux 13, Chamby (Commune de Montreux)

En mars 2016 l'EVAM a eu l'opportunité d'acquérir un bien immobilier à Chamby, sur la commune de Montreux :

- Parcelle n °3999 à Montreux
- Surface de la parcelle : 4006 m2
- Surface au sol de l'immeuble principal : 175 m2
- Surface au sol de l'annexe : 96 m2
- Surface habitable actuelle : 600 m2
- Immeuble de 21.5 pièces sur 4 niveaux
- Prix de vente : CHF 1'800'000.-
- Frais d'acquisition : CHF 14'700.-

L'immeuble en question était propriété d'une congrégation religieuse (Province suisse des Filles de la Charité, Fribourg) qui souhaitait redimensionner son parc immobilier. La congrégation était très favorable à une vente de son immeuble à une entité telle que l'EVAM, dont la mission est en adéquation avec ses valeurs.

L'immeuble a toujours été très bien entretenu et était dans un excellent état, ce qui a permis à l'EVAM de l'occuper très rapidement.

Cette acquisition a été financée en 2016 par un prêt hypothécaire Libor. Le remboursement de ce prêt et son remplacement par un prêt garanti par l'Etat permettra de négocier un taux fixe à moyen terme, inférieur aux taux pratiqués sur le marché hypothécaire.

Le capital restant dû sur ce prêt hypothécaire Libor au 30 septembre 2017 a été arrondi à CHF 1'750'000 (montant de la garantie demandée).

1.8 Rénovation complète de deux immeubles d'habitation propriété de l'EVAM

1.8.1 Centrale 6, Chavannes-près-Renens

Bref historique du dossier :

En 2008, la commission immobilière de l'EVAM a mandaté un bureau d'architecte, Decroux et Piccolo, afin d'analyser l'état constructif et l'équipement des bâtiments de son parc immobilier dédiés à l'hébergement et d'en estimer les coûts de rénovation.

L'appréciation générale au sujet de l'immeuble en question se résume à :

- *Une intervention sur la couverture en tuiles par une entreprise de ferblanterie-couverture est urgente.*
- *La façade de l'immeuble devra être rénovée à moyen terme.*
- *Les équipements techniques devront être rénovés à moyen terme.*
- *Une planification de la réfection des équipements sanitaires et des salles d'eau par colonnes verticales devra être faite.*

L'EVAM a envisagé dans un premier temps de procéder à la rénovation de cet immeuble tout en améliorant son bilan énergétique. En 2014 un bureau spécialisé a été mandaté afin de faire une étude et de proposer différentes variantes d'amélioration thermique. Pour réaliser les travaux conseillés, une somme de CHF 855'000.- a été prévue dans le cadre de l'EMPD 205 de 2014.

En été 2015, l'EVAM a pris la décision d'aller de l'avant avec le projet de rénovation de l'immeuble et d'effectuer les travaux suivants :

• Remise en état général du bâtiment,

• Amélioration des performances de l'isolation thermique, de l'enveloppe extérieure et remplacement de la production de chaleur.

• Travaux de mise en conformité sécuritaire pour les usagers.

• Mise en conformité du cloisonnement protection incendie

Dans la cadre des études préliminaires, il a été découvert que des affaissements de planchers, déjà identifiés précédemment, étaient le symptôme de problèmes statiques beaucoup plus graves que prévus et qu'un risque d'effondrement n'était pas à exclure. L'EVAM a même envisagé d'évacuer l'immeuble. Nous avons mandaté un ingénieur civil qui nous a recommandé d'étayer provisoirement certains appartements dans l'attente d'une rénovation totale, qui est dès lors devenue indispensable.

Projet de rénovation totale :

Les travaux sont urgents et indispensables en ce qui concerne les questions statiques de l'immeuble. Ils sont obligatoires en ce qui concerne la mise en conformité sécuritaire et énergétique.

Le projet actuel consiste à vider totalement l'immeuble, refaire des dalles en béton, profiter de l'opportunité pour redistribuer les appartements et densifier l'occupation de l'immeuble.

Aujourd'hui, l'immeuble compte 8 appartements de trois pièces sur 4 niveaux. Le projet prévoit 18 logements (dont un trois pièces, 4 deux-pièces et 13 studios) sur cinq niveaux, en aménageant les combles. Cette nouvelle distribution répond beaucoup mieux aux besoins actuels de l'EVAM.

Le coût de l'opération est bien entendu beaucoup plus élevé que ce qui avait été prévu initialement.

Le devis général se monte aujourd'hui à environ CHF 3'100'000.- (Estimation de l'architecte +/- 10%).

L'EVAM a pris la décision de procéder à une rénovation totale, plutôt qu'à une démolition et reconstruction pour les raisons suivantes :

- Le projet actuel est dérogatoire au niveau de trois valeurs maximum autorisées dans cette zone par le règlement communal :
  - Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui est de 0.69 au lieu de 0.40
  - La hauteur (13 m au lieu de 8 m)
  - le nombre d'appartements (19 au lieu de 3).
- En cas de démolition, le nouveau bâtiment autorisé se limiterait à 3 appartements pour une surface brute de plancher de 450 m2, contre 780 m2 dans le projet actuel.
- Le bâtiment, sans être formellement protégé, a néanmoins une certaine valeur architecturale
- Le chantier durerait beaucoup plus longtemps

Devis général détaillé 04.10.2016

Libellé de l'affaire: Transformation Immeuble de logements _ Rue Centrale 6 _ 1022 Chavannes-près-Renens
Approximation: +- 10% selon SIA 102
Maître d'ouvrage: EVAM
Route de Chavannes 36/37
1007 Lausanne

1	**Travaux préparatoires**		**260'850.00**	**8.40%**
11	Déblaiement, préparation du terrain	249'350.00		8.05%
15	Adaptation du réseau de conduites existant	4'500.00		0.15%
19	Honoraires	7'000.00		0.20%
2	**Bâtiment**		**2'656'430.00**	**85.70%**
21	Gros oeuvre 1	618'140.00		19.95%
22	Gros oeuvre 2	368'590.00		11.95%
23	Installations électriques	162'210.00		5.20%
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air,réfr.(inst.)	102'130.00		3.30%
25	Installations sanitaires	394'200.00		12.70%
27	Aménagements intérieurs 1	377'810.00		12.20%
28	Aménagements intérieurs 2	220'040.00		7.10%
29	Honoraires	413'310.00		13.30%
4	**Aménagements extérieurs**		**48'750.00**	**1.60%**
42	Jardins	48'750.00		1.60%
5	**Frais secondaires, taxes**		**133'020.00**	**4.30%**
51	Autorisations, taxes	99'900.00		3.20%
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	12'060.00		0.40%
53	Assurances	6'480.00		0.20%
56	Autres frais secondaires	14'580.00		0.50%
	TOTAL CFC 1+2+4+5 (TVA incluse)		**3'099'050.00**	**100.00%**

Etabli sur la base de:
- de l'avant-projet remis au Maître de l'ouvrage en date du 27.06.2016
- des entretiens entre le Maître de l'ouvrage et l'architecte
- des données de base de l'architecte
- des données de base des mandataires spécialisés
- d'appel d'offres

Remarques:
- sauf oublis ou omissions
- ce devis ne tient pas compte des travaux que le Maître de l'ouvrage ou des personnes de son entourage pourraient exécuter à bien plaire

Version: V01 - 01.09.2016

1.8.2 Ch. des Aubépines 11-13, Lausanne

Bref historique de l'immeuble

Cet immeuble, construit en 1930, a fait l'objet de nombreuses transformations.

A l'origine, immeuble d'habitation familiale, il a été transformé dans les années 1970 en studios. Ensuite, la FAREAS l'a acquis, puis transformé en appartements et bureaux dans les années 1998/1999.

En 2008, l'EVAM, alors propriétaire, quitte les bureaux du rez-de-chaussée et du rez-inférieur et réhabilite les espaces en appartements et studios.

Toutes ces interventions de transformation ont eu pour conséquence de modifier le système porteur de l'immeuble. De ce fait, les poutraisons en bois qui composent les planchers ont dû supporter des charges de plus en plus importantes.

Par ailleurs, les appartements ont été régulièrement rénovés individuellement pour permettre d'en assurer l'entretien.

C'est lors de l'une de ces interventions qu'est apparu, dans l'entrée Aubépine 13, un grave problème statique qui n'avait jamais été mis à jour par le passé.

Il a été constaté une détérioration importante de certaines parties de la poutraison des planchers, le pourrissement de certaines solives dû vraisemblablement à des infiltrations d'eau récurrentes, qui, insidieusement, ont au fil du temps provoqué ces dégâts. Ce problème a eu pour effet d'aggraver davantage les problèmes d'une statique déjà fortement impactée par les transformations réalisées entre les années 1970 et 1990. La défaillance de certaines poutres pourries a eu pour effet de reporter des charges sur d'autres poutres, jusqu'à les porter au point de rupture et de compromettre l'ensemble de la statique du bâtiment.

Au vu de ce qui précède, nous avons demandé l'avis d'un ingénieur spécialiste de la construction des structures bois qui nous a conseillé de remplacer ces planchers.

A préciser que les transformations réalisées en 2008/2009 portaient uniquement sur les deux niveaux inférieurs qui sont pourvus de dalles béton, donc pas affectés par ce problème.

Vu l'état général de ces planchers et la nécessité de procéder à leur démolition et reconstruction, nous allons profiter pour procéder à une nouvelle redistribution des appartements et à une optimisation des espaces habitables.

Par ailleurs, il est à signaler que l'immeuble en question ne répond pas aux normes minimum de sécurité contre le feu de par son système de ventilation très vétuste et enchevêtré et de par une absence de cloisonnement anti-feu autant verticalement qu'horizontalement. Au vu de la forte densité d'occupation des immeubles propriétés de l'EVAM, le risque encouru n'est pas acceptable.

Projet de rénovation

Les travaux sont urgents et indispensables en ce qui concerne les questions statiques de l'immeuble. Ils sont obligatoires en ce qui concerne la mise en conformité sécuritaire et énergétique.

En août 2016, l'EVAM adjuge le mandat de rénovation de l'immeuble Aubépines 13, afin d'effectuer les travaux suivants :

- Rénovation complète des appartements de l'entrée d'immeuble N° 13 avec préservation des niveaux du rez-inférieur et du rez-supérieur déjà rénovés en 2009
- Résolution des problèmes statiques des planchers par la construction de dalles en béton
- Mise en conformité de la protection incendie
- Modernisation de la ventilation mécanique
- Modification de la distribution des logements des étages supérieurs
- Amélioration thermique et énergétique de l'immeuble, Label Minergie objectif à atteindre, conformément à l'art. 24 du Règlement d'application de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie (RLVLEne)

Le coût à ce stade du projet n'est qu'estimatif (environ 3'500 m3 à environ CHF 1'000.- par m3) et se monte à environ CHF 3'500'000.- pour le demi immeuble (entrée Aubépines 13). Nous prévoyons la même somme pour, dans un deuxième temps rénover de la même manière la deuxième partie de l'immeuble (entrée Aubépines 11).

L'EVAM a pris la décision de procéder à une rénovation totale, plutôt qu'à une démolition et reconstruction pour les raisons suivantes :

- Le coût serait quasiment identique
- Le bâtiment, sans être formellement protégé, a néanmoins une certaine valeur architecturale
- Le chantier durerait beaucoup plus longtemps en cas de démolition
- La moitié de l'immeuble reste habitable durant les travaux lors de la rénovation

1.9 Mise en conformité des foyers de l'EVAM avec les nouvelles normes de protection contre l'incendie

Contexte : Suite à l'incendie au foyer des Tattes à Genève à fin 2014, et face à l'inquiétude croissante des cadres et collaborateurs de l'EVAM, le conseil de direction de l'établissement a pris les décisions suivantes au début 2015 :

- Mandater un ingénieur spécialisé dans le domaine de la protection incendie afin de réaliser un audit de tous les hébergements collectifs, d'identifier les déficits et de faire des recommandations.
- Mettre en place un concept global de protection incendie pour tous les sites de l'EVAM.

A ce moment-là pratiquement tous les foyers étaient déjà équipés de détection incendie (installations qui font l'objet de contrats de maintenance). Des plans d'évacuations pour toutes les structures d'hébergement collectifs avaient déjà été élaborés en collaboration avec l'ECA et différents corps de pompiers locaux. Ces plans d'évacuations sont affichés et disponibles pour tous les résidents des foyers.

Toutefois, il était évident que les structures d'hébergements collectifs exploitées par l'EVAM ne répondaient pas totalement aux normes en vigueur, en particulier :

Au niveau constructif : cloisonnements feu, portes anti feu EI 30, voies de fuites, escaliers de secours etc… notamment en raison du fait que pour la plupart, l'existence des foyers est antérieure à l'édiction des normes actuellement en vigueur, et que formellement les propriétaires sont tenus de respecter les nouvelles normes uniquement en cas de construction ou de rénovation lourde.

Toutefois, l'EVAM a pris la décision de faire les aménagements nécessaires (notamment les portes EI 30 et les cloisonnements des cages d'escaliers) dans ses propriétés et a transmis aux propriétaires des différents foyers en location les recommandations de l'expert.

Cette décision se fonde sur le fait que les structures d'hébergement de l'EVAM sont parfois obsolètes, souvent densément habitées par des personnes qui sont généralement peu sensibilisées aux problèmes de sécurité incendie.

Au niveau technique : détection incendie et systèmes d'alarme.

Tous les foyers en sont équipés mais la nouvelle directive AEAI 12 de 2015 exige dorénavant :

Art 6.1 al. 4

Les bâtiments fréquentés par un très grand nombre de personnes (grands magasins, établissements sportifs, gares, salles de spectacles, etc.) ainsi que les établissements d'hébergement [b] doivent être équipés d'un dispositif d'alarme par messages sonores.

Cette disposition est précisée dans l'annexe :

La présence d'un dispositif d'alarme par messages sonores est obligatoire dans les bâtiments suivants:

Établissements d'hébergement [b]:

Les établissements d'hébergement [b] d'une capacité de 50 lits ou plus doivent, outre l'alarme sonore de l'installation de détection d'incendie, être équipés d'un dispositif d'alarme sonore permettant de diffuser dans toutes les chambres des messages parlés ou enregistrés (si ces messages sont diffusés par le central téléphonique, celui-ci doit pouvoir communiquer simultanément avec toutes les chambres).

À partir d'une capacité de 300 lits, un dispositif d'alarme sonore doit être installé dans toutes les zones ouvertes au public.

Nous estimons à environ CHF 1'000'000.- le montant nécessaire à la mise en conformité de nos structures à savoir environ CHF 400'000.- dépensés pour la mise en conformité incendie du foyer d'Arveyes (détection incendie, cloisonnements de la cage d'escalier et des cuisines, voies d'évacuations, exutoire de fumée etc.), CHF 100'000.- pour changer toutes les portes du foyer du Chablais à Lausanne et CHF 30'000.- pour celles du foyer de Chamby.

Quant au dispositif d'alarme par messages sonores, nous estimons à CHF 470'000.- le montant nécessaire à l'équipement de tous les foyers abritant plus de 50 personnes.

1.10 Rentabilité des projets

Afin d'estimer la rentabilité des projets soumis dans le cadre de la présente demande de garantie d'emprunt, l'EVAM utilise les méthodes exposées ci-dessous 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 31.12.2015 dans l'ensemble du canton.

Ce prix moyen, sans les charges se monte à CHF 874.- pour les studios, CHF 1'141.- pour les deux pièces, CHF 1'449.- pour les trois pièces et CHF 1'759.- 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, loués au prix du marché actuel, et du réajustement des loyers suite à de nombreuses rénovations.

Pour les hébergements collectifs :

La valeur locative "fictive" est calculée, pour les hébergements collectifs, à un prix forfaitaire de CHF 12.- 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.

Adresse	Localité	Investissement	Loyer annuel	Total coûts sur 15 ans	Surface brute	Prix au m2	Nbre max. personnes herbergées	Coût par place d'hébergement	Charge annuelle	Loyer mensuel par personne	Valeur locative "fictive"	Taux de rendement
Entre-Bois 2	Lausanne	1'200'000	242'400	4'954'102	1'323	3'745	55	90'075	330'273	500	240'900	4.86%
Cornaux 13	Chamby - Montreux	1'900'000			600	3'167	36	52'778	66'500	154	157'680	8.30%

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.

Cette commission engage un professionnel du domaine de la construction qui la représentera dans le suivi des chantiers et assumera la fonction de représentant du maître de l'ouvrage de l'EVAM, alors qu'un mandataire professionnel assure à chaque fois le rôle de maître d'œuvre.

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

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 de l'ouvrage 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 Constitutionelles. légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)

3.1.1 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, chrges d'intér'ets, autres)

3.2.1 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.

3.2.2 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).

3.2.3 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 point, ce qui représente une économie potentielle de CHF 243'750.- sur 3 ans.

3.2.4 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Les montants présentés se basent sur les prix réels 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)

3.2.5 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

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

EMPD 2017	Taux	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Total
Constructions et acquisitions 2016-2019		7'650'000	11'400'000	3'000'000	22'050'000
Montant prévisionnel des emprunts		7'650'000	11'400'000	3'000'000	22'050'000
Montant prévisionnel des emprunts cumulés		7'650'000	19'050'000	22'050'000	
Taux d'intérêt du marché	1.50%	114'750	285'750	330'750	731'250
Taux d'intérêt préférentiel pour l'Etat	1.00%	76'500	190'500	220'500	487'500
Diminution de charges liée à l'emprunt garanti		**-38'250**	**-95'250**	**-110'250**	**-243'750**

3.3 Conséquences en terme de risques et d'incertitudes sue les plans financiers et économiques

Néant.

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 la consommation d'énergie

Néant.

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

Néant.

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.

3.14 Autres

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 (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.

du 25 octobre 2017

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

décrète

Art. 1

[1] Le présent décret porte sur la garantie d'emprunts à réaliser par l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) pour la transformation d'un foyer d'hébergement collectif à Lausanne, la construction d'un foyer d'hébergement collectif à Lausanne, l'acquisition d'un immeuble à Chamby (commune de Montreux), la rénovation de deux immeubles d'habitation et la mise en conformité aux normes de protection contre l'incendie des foyers collectifs propriété de l'EVAM.

Art. 2

[1] Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir des emprunts à réaliser par l'EVAM pour la transformation d'un foyer d'hébergement collectif à Lausanne, la construction d'un foyer d'hébergement collectif à Lausanne, l'acquisition d'un immeuble à Chamby (commune de Montreux), la rénovation de deux immeubles d'habitation et la mise en conformité aux normes de protection contre l'incendie des foyers collectifs propriété de l'EVAM, à concurrence de CHF 22'050'000.-.

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 et 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 25 octobre 2017.

La présidente :	Le chancelier :
N. Gorrite	*V. Grandjean*