



## **EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET**

**accordant au Conseil d'État un crédit d'investissement de CHF 5'100'000.- pour financer les travaux de transformation et d'aménagement nécessaires à l'extension des locaux de la Justice de paix du district de Nyon sis rue Jules-Gachet 5 à Nyon**

<b>TABLE DES MATIERES</b>
---------------------------

<b>1. Présentation du projet .....</b>	<b>3</b>
1.1 Préambule .....	3
1.1.1 <i>Historique et contexte</i> .....	3
1.1.2 <i>Buts du présent EMPD</i> .....	3
1.2 Expression des besoins.....	3
1.3 Descriptif du projet.....	5
1.3.1 <i>Localisation</i> .....	5
1.3.2 <i>Programme des locaux</i> .....	5
1.3.3 <i>Accès et circulation</i> .....	5
1.3.4 <i>Principes architecturaux</i> .....	5
1.3.5 <i>Aménagements extérieurs</i> .....	5
1.3.6 <i>Principes constructifs</i> .....	6
1.3.7 <i>Principes structurels</i> .....	6
1.3.8 <i>Principes énergétiques, techniques et physique du bâtiment</i> .....	6
1.4 Coût des travaux.....	8
1.4.1 <i>Intervention artistique</i> .....	8
1.4.2 <i>Planning et financement des travaux</i> .....	9
1.5 Bases légales .....	10
1.5.1 <i>Législation applicable au niveau fédéral, cantonal et communal</i> .....	10
1.5.2 <i>Bases légales spécifiques au projet</i> .....	10
1.6 Risques de non-réalisation du projet .....	10
<b>2. Mode de conduite du projet .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Conséquences du projet de décret .....</b>	<b>13</b>
3.1 Conséquences sur le budget d'investissement .....	13
3.2 Amortissement annuel .....	13
3.3 Charges d'intérêt.....	13
3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel.....	13
Conséquences sur l'effectif de l'OJV .....	13
3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement .....	14
3.5.1 <i>Loyer des locaux, frais accessoires et frais d'entretien</i> .....	14
3.6 Conséquences sur les communes .....	15
3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie .....	15
3.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences) .....	15
3.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA .....	15
3.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD .....	15
3.10.1 <i>Principe de la dépense</i> .....	15
3.10.2 <i>Quotité de la dépense</i> .....	16
3.10.3 <i>Moment de la dépense</i> .....	16
3.10.4 <i>Conclusion</i> .....	16
3.11 Découpage territorial (conformité à DecTer) .....	16
3.12 Incidences informatiques .....	16
3.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences) .....	16
3.14 Simplifications administratives.....	16
3.15 Protection des données.....	16
3.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement.....	17
<b>4. Conclusion .....</b>	<b>18</b>

## **1. PRESENTATION DU PROJET**

### **1.1 Préambule**

#### *1.1.1 Historique et contexte*

La Justice de paix du district de Nyon occupe une surface d'environ 506 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment situé Rue Jules-Gachet 5 à Nyon, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003, date de création de l'office.

Depuis son origine l'office de la Justice de paix du district de Nyon a connu une augmentation de son activité de 56%. Cette augmentation est due aussi bien à l'augmentation du volume d'activité des justices de paix qu'à des réformes diverses. Aucun signe de diminution n'est à entrevoir, le nombre de curatelles en cours étant en constante augmentation. Par ailleurs, avec le récent projet de renforcement de la protection de l'enfant, de nouveaux besoins en locaux sont apparus, non seulement pour les effectifs supplémentaires, mais également en salles aménagées pour les auditions d'enfants, qui deviennent systématiques.

Cet office se trouve actuellement très à l'étroit. Les mesures élémentaires de sécurisation, à commencer par une claire séparation des zones privées et publiques, ne peuvent pas être respectées. En effet, quelques collaborateurs travaillent actuellement dans la zone publique des audiences, dans les salles des avocats et des assesseurs, reconverties en bureaux faute de place. Un audit établi par une société spécialisée en sécurité en juillet 2023 a permis d'évaluer le niveau de criticité et la conformité des locaux, ainsi que d'identifier les mesures de sûreté à réaliser en urgence pour les offices judiciaires vaudois.

Une opportunité d'agrandissement sur place s'est présentée dans le courant de l'année 2023 avec l'annonce du prochain départ d'un locataire commercial voisin. Le coût attractif du loyer au m<sup>2</sup>, dans les valeurs du marché, en a fait une opportunité intéressante. Les locaux ainsi libérés représentent un total SP (surface des planchers) de 389 m<sup>2</sup>, répartis sur 2 étages, au rez-de-chaussée et au premier étage. Un dépôt de 13 m<sup>2</sup> est également disponible dans le même bâtiment et un deuxième de 60 m<sup>2</sup> dans un bâtiment voisin, sis Avenue Viollier 13.

Les locaux devenant disponibles dépassent légèrement les besoins actuels. Toutefois, cela offre la possibilité d'aménager la partie excédentaire des locaux en deux salles d'audience, notamment une pour le Tribunal des baux. Dans cette perspective, les locaux du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages seraient consacrés à la Justice de paix et les locaux du rez-de-chaussée (82 m<sup>2</sup>) seraient mutualisés avec le Tribunal des baux et d'autres offices.

L'étude de faisabilité rendue en mars 2023, a permis de confirmer le potentiel de transformation de la surface complémentaire à louer qui apporterait à la Justice de paix du district de Nyon l'espace qui lui manque, et permettrait de mettre en place les mesures de sûreté nécessaires à la sécurité. Sur cette base, la DGIP a décidé, d'un commun accord avec l'OJV, d'engager les études d'avant-projet.

#### *1.1.2 Buts du présent EMPD*

Le présent EMPD a pour objectif de mettre à disposition du Conseil d'Etat et de son service constructeur, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), un crédit d'ouvrage lui permettant de développer le projet d'ouvrage et de réaliser les travaux de transformation et d'aménagements nécessaires à l'extension et à la sécurisation de la Justice de paix du district de Nyon à la rue Jules-Gachet 5 à Nyon, d'ici à la fin 2027 au plus tard.

### **1.2 Expression des besoins**

Pour répondre à l'augmentation des effectifs et au programme d'occupation de la Justice de paix du district de Nyon, les interventions auront pour objectif l'agrandissement et la sécurisation par l'occupation supplémentaire des 2 étages inférieurs, permettant la séparation des flux public et privé, l'augmentation du nombre de salles d'audience ainsi que le nombre de places de travail.

Les principales interventions seront la création de deux trémies permettant les circulations verticales du personnel de façon sécurisée, la mise aux normes de l'installation électrique courant fort et courant faible ainsi que la mise aux normes des locaux pour les aspects de sûreté et de sécurité incendie.

**Le programme des locaux détaillé (surface nette) est le suivant :**

Rez-de-chaussée (82 m <sup>2</sup> )	Salle d'audience – Tribunal des baux	27 m <sup>2</sup>
Nouvelles surfaces	Salle d'audience	20 m <sup>2</sup>
	Guichet Huissier	8 m <sup>2</sup>
	Hall d'accueil	19 m <sup>2</sup>
	WC	2 m <sup>2</sup>
	Installations techniques	2 m <sup>2</sup>
	Circulations	4 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> étage (325 m <sup>2</sup> )	3 salles d'audience	94 m <sup>2</sup>
Nouvelles surfaces	Salle assesseurs	20 m <sup>2</sup>
	Salle audience enfants	19 m <sup>2</sup>
	Salle des pas perdus	34 m <sup>2</sup>
	Salle avocats	16 m <sup>2</sup>
	Open-space greffiers/comptable	75 m <sup>2</sup>
	Bureau non attribué	15 m <sup>2</sup>
	Sas	9 m <sup>2</sup>
	Guichet Huissier	20 m <sup>2</sup>
	WC yc WC PMR / WC douche	9 m <sup>2</sup>
	Circulations	8 m <sup>2</sup>
	Installations techniques	6 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> étage (506 m <sup>2</sup> )	5 bureaux / Juge de paix	105 m <sup>2</sup>
Surfaces actuelles	Bureau 1 <sup>er</sup> greffier	21 m <sup>2</sup>
	Archives / dossiers en cours	33 m <sup>2</sup>
	Open-space gestionnaires dossier	149 m <sup>2</sup>
	Salle d'attente rens.	9 m <sup>2</sup>
	Salle consultation dossiers	7 m <sup>2</sup>
	2 Guichets renseignements	6 m <sup>2</sup>
	Cafétaria	32 m <sup>2</sup>
	Economat	17 m <sup>2</sup>
	Local concierge	6 m <sup>2</sup>
	Local technique	5 m <sup>2</sup>
	Zone privative y.c. dossiers en cours et bibliothèque	84 m <sup>2</sup>
	WC	7 m <sup>2</sup>
	Circulations	14 m <sup>2</sup>
	Installations techniques	11 m <sup>2</sup>
Sous-sols (126 m <sup>2</sup> )	Archives Jules Gachet 5 – y.c. nouvelles surfaces de 13 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
	Archives Viollier 13 – nouvelles surfaces	60 m <sup>2</sup>
TOTAL surface nette		1039 m <sup>2</sup>

### **1.3 Descriptif du projet**

#### *1.3.1 Localisation*

Les locaux, rue Jules Gachet 5 à Nyon, qu'occupe la Justice de paix du district de Nyon, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003, se situent dans un bâtiment administratif construit en 2001. Celui-ci ne bénéficie d'aucun recensement, ni d'aucune mesure de protection.

#### *1.3.2 Programme des locaux*

Le programme est composé principalement de salles d'audience, de guichets d'accueil pour les greffes (curatelles, contentieux, successions), d'espaces administratifs occupés par les juges, les greffiers et les secrétariats ainsi que des archives.

Le rez-de-chaussée se compose de 2 salles d'audience utilisées de manière indépendante par d'autres entités de l'OJV tel le Tribunal des baux.

Le 1<sup>er</sup> étage accueille les locaux accessibles au public qui s'articulent autour de trois salles d'audience, la salle des assesseurs et la salle d'audience enfants, ainsi que l'espace des greffiers en zone privative. Le flux des magistrats est séparé du flux public.

Le 2<sup>e</sup> étage accueille principalement la zone privative : bureaux des magistrats, cafétéria, économat, comptabilité et gestionnaires de dossier en lien avec les deux guichets de renseignement accessibles au public.

Les archives et locaux techniques se situent au sous-sol du bâtiment et, en complément, au sous-sol d'un bâtiment voisin (Av. Viollier 13).

#### *1.3.3 Accès et circulation*

Les accès public et privé aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages s'effectuent via la cage d'escalier et ascenseur communs de l'immeuble. Les demi-paliers permettent une distinction spatiale des accès public et privé, sécurisés.

Le rez-de-chaussée, dont le programme est composé de salles d'audience utilisées de manière indépendante par d'autres entités de l'OJV, prévoit un accès autonome depuis la rue.

Deux escaliers privés assurent la circulation interne privée entre l'ensemble des niveaux loués.

Les accès routiers et le stationnement ne sont pas concernés.

#### *1.3.4 Principes architecturaux*

Le projet consiste principalement à la réorganisation des locaux sur les trois étages à disposition, de manière à répondre au nouveau programme en veillant à assurer le principe de séparation des flux public - privé.

La gestion des flux a un impact majeur sur le concept architectural. Cette séparation se matérialise par deux circulations verticales internes aux locaux sous forme d'escaliers en colimaçon, permettant de profiter au maximum des surfaces à disposition. Les espaces administratifs sont décroissonnés offrant une plus grande variété de sous-espaces. Un soin particulier sera apporté aux open-spaces afin de permettre une flexibilité des espaces dans le temps.

Etant donné que les travaux doivent s'effectuer en site occupé, et que l'immeuble est utilisé par différents locataires, la maîtrise des nuisances des travaux, ainsi que le phasage des interventions constituent des enjeux de l'opération.

Aucune plus-value n'est apportée au bâtiment pour les nouveaux aménagements du locataire. Les locaux sont louables en l'état pour une activité administrative classique.

Une participation financière du bailleur a été accordée à hauteur de CHF 100'000 pour les aménagements du locataire.

#### *1.3.5 Aménagements extérieurs*

Les aménagements extérieurs ne sont pas concernés dans le cadre du présent projet.

### *1.3.6 Principes constructifs*

Les espaces conservés verront leur matérialité restaurée, notamment les locaux des magistrats au deuxième étage (murs crépis fin, sols parquet), toutefois le doublage phonique actuel sous-dalle sera déposé et remplacé par des panneaux acoustiques suspendus.

Les espaces nouvellement créés posséderont la matérialité suivante : linoléum au sol, crépis fin sur les parois et peinture.

Les escaliers colimaçons sont prévus en métal. L'escalier en bois existant sera remplacé.

Les faux-plafonds seront déposés, la dalle brute sera peinte et recevra des panneaux acoustiques afin d'améliorer la qualité phonique des lieux.

### *1.3.7 Principes structurels*

Le projet d'aménagement prévoit de créer deux nouvelles liaisons verticales entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>e</sup> étage impliquant des adaptations de la structure du bâtiment.

La structure horizontale est composée de dalles en béton armé, épaisseur 24 cm dans la partie concernée par le projet d'ouvertures pour les futurs escaliers.

Les éléments porteurs verticaux sont composés de murs en béton armé, épaisseur variable, minimum environ 20 cm.

La liaison rez-de-chaussée – 1<sup>er</sup> étage existante est conservée et prolongée sur le 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage. A l'état actuel, la dalle inférieure reprend la totalité de la charge de l'escalier.

Par la suite, l'idée retenue est de suspendre la charge des escaliers prolongés aux dalles supérieures (dalle sur 2<sup>e</sup> étage) et non de renforcer la dalle sur parking sur laquelle agirait la charge totale de l'escalier prolongé, à cause de difficultés d'accès au plafond de la dalle du parking et de l'impossibilité de modification de la circulation dans le parking.

Une réserve dans la structure de dalle est préexistante pour la liaison unique 1<sup>er</sup>-2<sup>e</sup>.

L'ouverture d'un passage dans un mur porteur est également prévue.

L'affectation des locaux reste inchangée. Aucune augmentation de charge utile sur les dalles n'est à prévoir.

### *1.3.8 Principes énergétiques, techniques et physique du bâtiment*

#### **CHAUFFAGE :**

Le système de production de chaleur du bâtiment est un chauffage central au gaz, celui-ci n'a pas été étudié dans le cadre du projet de transformation des surfaces locatives. Les locaux concernés sont chauffés par du chauffage au sol. Les collecteurs ne sont pas équipés de compteurs de chaleur et il n'existe pas de régulation de température au niveau des pièces. En raison du contexte de l'intervention (bâtiment en location), aucune intervention n'est à priori prévue sur l'installation de chauffage.

#### **VENTILATION :**

Un monobloc de ventilation double flux assure la ventilation des bureaux et commerces. Il est installé au rez-de-chaussée. Il n'y a pas de conditionnement de l'air (chauffage, rafraîchissement, humidification).

Depuis ce local, la distribution (non isolée) passe au plafond du parking et remonte dans des gaines techniques pour assurer la ventilation des étages. Les gaines de ventilation horizontales sont noyées en dalle. En raison de l'échelle de l'intervention, aucune intervention n'est à priori prévue sur l'installation de ventilation.

#### **CLIMATISATION :**

Seul le local technique au 2<sup>e</sup> étage accueillant les racks informatiques est climatisé. Aucune modification n'est prévue sur l'installation de climatisation. Aucune installation supplémentaire n'est envisagée.

### **INSTALLATIONS TECHNIQUES SANITAIRE :**

Le projet de réaménagement des locaux prévoit la transformation d'un local sanitaire pour l'intégration d'une douche ainsi que la création d'un point d'eau pour un local nettoyage. Aucune autre modification n'est prévue sur l'installation sanitaire.

### **INSTALLATIONS TECHNIQUES ÉLECTRICITÉ :**

Le projet prévoit une mise en conformité des installations électriques à courant fort, à courant faible et IT prévue aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage, ainsi qu'une mise en conformité des installations de sécurité selon la numérisation de la Justice vaudoise.

Des canalisations de sol sont existantes, elles seront réutilisées pour la distribution 230V et prises informatiques pour les différents bureaux et salles d'audience.

L'armoire de brassage actuelle distribue la justice de paix et la préfecture. Cette situation n'est pas idéale et sera résolue en séparant les deux offices et en réalisant une mise à jour du câblage de la préfecture.

### **ACOUSTIQUE :**

Des recommandations accrues de confidentialité sont requises pour le programme des salles d'audience et des guichets d'audition et toute interface entre les espaces privés et publics. Il est aussi requis des conditions acoustiques intérieures propres à favoriser l'intelligibilité de la parole et à respecter l'OLT3 selon le rapport élaboré par un bureau spécialisé.

### **INCENDIE :**

Le concept de protection incendie actuel, du bâtiment existant, ne sera pas modifié par le projet d'aménagement intérieur de la justice de paix. Les surfaces impactées par le projet seront traitées conformément aux directives en vigueur.

Dans ce but, le projet assurera le compartimentage des locaux loués par la justice de paix et l'évacuation des personnes jusqu'à la voie de fuite verticale (cage d'escalier commune de l'immeuble) pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, ainsi que la création d'une sortie de secours sur l'extérieur pour le rez-de-chaussée. Une mise en conformité des éléments de cloisonnement et des portes résistantes au feu ainsi que de la signalisation des voies de fuite et de sauvetage aura lieu. Aucune intervention n'aura lieu chez les autres locataires de l'immeuble. Les installations de sécurité seront mises en place selon les besoins du projet.

### **SÛRETÉ :**

Les aspects de sûreté et de la séparation des flux publics et privés constituent les enjeux principaux du projet. Un cahier de plans de sûreté élaboré par une société spécialisée en sécurité détaille les différents niveaux de protection par type d'espace et les équipements à prévoir. Les caractéristiques des équipements de sûreté sont décrites dans le concept de sûreté. Un cahier des charges élaboré par l'OJV le 19.02.24 complète les exigences de dimension, d'espace et d'équipement pour ces box. Les installations de sûreté existantes seront mises aux normes et renforcées.

### **ACCESSIBILITÉ :**

Le bâtiment doit répondre aux exigences d'un établissement recevant du public (accessibilité sans obstacle).

Un ascenseur public distribue les étages de la justice de paix. La répartition des espaces intérieurs a été conçue de manière à assurer un accès de plein pied au public.

### **SOBRIÉTÉ :**

Compte tenu du fait que la justice de paix est locataire de ces futurs locaux et pour des considérations de réalisme économique, une attention particulière sera mise à la préservation des éléments existants.

## 1.4 Coût des travaux

Conformément au chapitre 7.1.2 de la Directive d'exécution N° 23 du SAGEFI – Gestion administrative, budgétaire et comptable des investissements au sens des articles 29 à 38 LFin, les EMPD destinés à financer des projets de construction devront comprendre un tableau récapitulatif du devis général du projet, établi par la méthode du code des frais de construction (CFC) ainsi qu'une rubrique consacrée à l'analyse économique du projet, comportant également des indications comparatives avec d'autres constructions de même nature, selon le modèle suivant :

Montant en CHF

CFC	LIBELLÉ	DEVIS TTC	%
0	Terrain		
1	Travaux préparatoires	291'000	5.6%
2	Bâtiment	2'735'000	52.6%
3	Équipements d'exploitation		
4	Aménagements extérieurs		
5	Frais secondaire	1'450'000	27.9%
6	Réserves	328'000	6.3%
7	Appareils d'exploitation		
9	Ameublements et décorations	396'000	7.6%
<b>COÛT TOTAL</b> investissement brut (TVA 8.1 % incluse)		<b>5'200'000</b>	<b>100.00 %</b>
	dont honoraires	644'000	12.4%
	dont ETP, inclus dans le CFC 5	488'075	9.4%
Indice de référence des prix : avril 2024 = 112.4 pt (Base Octobre 2020 = 100)			

Le coût du projet est basé sur le devis estimatif d'avant-projet à l'Indice suisse des prix de la construction de la région lémanique (ISPC), rubrique « Rénovation, transformation ». L'indice de référence est celui d'avril 2024, 112.4 pt (base de référence octobre 2020 = 100 pt).

Le renchérissement n'est pas compris dans les montants ci-dessus :

- pour les hausses avant contrat, il se calculera à partir de la date de référence de l'indice ;
- pour les hausses contractuelles, il se calculera selon les modalités convenues dans les documents contractuels et selon les normes de la profession.

Ces montants entreront dans le décompte final et seront régularisés au boucllement.

Le CFC 5 comprend entre autres l'engagement des ETP DGIP et OJV (cf. chap. 3.4), les loyers correspondant à 38 mois (cf. chap. 3.5.1) et des mesures organisationnelles spécifiques OJV.

### 1.4.1 Intervention artistique

L'article 1 du règlement du 1<sup>er</sup> avril 2015 concernant l'intervention artistique sur les bâtiments de l'État (RIABE -Règlement concernant l'intervention Artistique des Bâtiments de l'Etat ; BLV 446.11.5), prévoit que pour tous les bâtiments édifiés ou rénovés par l'État dont les crédits doivent figurer au budget d'investissement, un montant proportionnel au coût de construction ou de rénovation proprement dit doit être réservé pour une intervention artistique sur le bâtiment. Le CFC 981 prévoit donc un montant réservé pour l'intervention artistique de CHF45'000.-TTC, soit 1.5% du coût de construction (CFC 2).

Conformément à l'article 5 du RIABE et s'agissant de surfaces louées à un propriétaire tiers, l'entier du montant sera versé au Fonds cantonal des activités culturelles, au plus tard au moment du boucllement définitif du compte de l'intervention artistique.

<b>COÛT TOTAL</b> investissement brut (TVA 8.1 % incluse)	<b>5'200'000</b>
Crédit d'Etude - néant	
Part financée par bailleur	100'000
Part financée par autre	
<b>Total du crédit d'ouvrage demandé (investissement net)</b>	<b>5'100'000</b>



SURFACES ET VOLUMES			
SA	Surface des abords	NA	
SP	Surface de plancher	1'205	m <sup>2</sup>
SU	Surface utile	985	m <sup>2</sup>
SUP	Surface utile principale	813	m <sup>2</sup>
VB	Volume bâti	NA*	m <sup>3</sup>
COEFFICIENTS			
SP/SU	Coeff. Surface plancher / surface utiles		1.22
SP/SUP	Coeff. Surface plancher / surface utiles principale		1.48
RATIOS D'ÉCONOMICITÉ DE LA CONSTRUCTION			
CFC 1-9/SUP	Code des frais de construction 1 à 9 TTC / surface utile principale	CHF 6'396.-	TTC / m <sup>2</sup>
CFC 2/SUP	Code des frais de construction 2 TTC / surface utile principale	CHF 3'364.-	TTC / m <sup>2</sup>
RATIOS ÉCONOMÉTRIQUES SUR LA CONSTRUCTION			
CFC 1-9/SP	Code des frais de construction 1 à 9 TTC / surface de plancher	CHF 4'315.-	TTC / m <sup>2</sup>
CFC 2/SP	Code des frais de construction 2 "bâtiment" TTC / surface de plancher	CHF 2'270.-	TTC / m <sup>2</sup>
CFC 1-9/VB	Code des frais de construction 1 à 9 TTC / volume bâti	NA*	
CFC 2/VB	Code des frais de construction 2 "bâtiment" TTC / volume bâti	NA*	

\* Le calcul du coût par m<sup>3</sup> de volume bâti ne s'applique pas, s'agissant d'un objet en location.

Pour la totalité de la construction (CFC 1 à 9 TTC), le coût estimé du projet au m<sup>2</sup> SUP (surface utile principale) s'élève à CHF 6'396.-, soit CHF 5'200'000.- / 813 m<sup>2</sup> SUP = CHF 6'396.-/m<sup>2</sup> SUP.

Pour un ratio du coût de construction en écartant le CFC 5, le coût estimé au m<sup>2</sup> SP (surface des planchers) s'élève à 3'112.-/m<sup>2</sup> SP.

A titre de comparaison, les coûts effectifs du bâtiment pris comme référence, se présentent comme suit :

Justice de paix du district de Lausanne : pour la totalité de la construction (CFC 1 à 9 TTC) CHF 16'075'000.- / 2'596 m<sup>2</sup> SUP = CHF 6'192 /m<sup>2</sup> SUP

Le ratio du coût de construction en écartant le CFC 5, le coût estimé au m<sup>2</sup> SP (surface des planchers) s'élève à 3'808.-/m<sup>2</sup> SP.

#### 1.4.2 Planning et financement des travaux

Le planning général d'intention des études et de l'exécution des travaux, hors risques de procédures, se présente comme suit :

Planning prévisionnel	
Octroi du crédit d'ouvrage par le Grand Conseil	Fin 2025 – début 2026
Appels d'offres mandataires pour les phases SIA 4.41 à 5.53	2025
Phases SIA 4.41 appel d'offre et Phase SIA 5 Réalisation de l'ouvrage	2026
Réalisation des travaux	2027
Emménagement	Début 2028

## **1.5 Bases légales**

### *1.5.1 Législation applicable au niveau fédéral, cantonal et communal*

D'une manière générale, le projet prend en compte la législation applicable en vigueur.

Les directives techniques suivantes, spécifiques à l'Etat de Vaud s'appliquent :

- Directive DNGSI : norme de câblage universel, établie par la Direction générale du numérique et des systèmes d'information (DGNSI), dans sa version du 9 octobre 2020
- Directives techniques CVSE DGIP.

Les exigences énergétiques et de construction durable spécifiques à l'Etat de Vaud.

### **Art. 10 « Exemplarité des autorités » de la Loi sur l'énergie (LVLEne 730.01)**

S'agissant d'un bâtiment en location, les exigences d'exemplarité sont applicables dans la mesure du possible et selon la proportionnalité vis-à-vis de l'ampleur des travaux.

### **Art. 24 du Règlement d'application de la loi sur l'énergie (RLVLEne 730.01.1)**

S'agissant d'un bâtiment en location, le règlement d'application de la loi sur l'énergie est applicable sur les travaux effectués, notamment pour les éléments d'enveloppe qui devront répondre aux valeurs-cibles de la norme SIA 380/1, édition 2009, dans le cas où ces derniers seraient remplacés.

La directive du Conseil d'Etat « 9.1.3. Directive pour l'efficacité énergétique et la durabilité des bâtiments et constructions » est applicable dans la mesure du possible s'agissant d'un bâtiment en location.

Le label Sméo ne sera pas appliqué.

### *1.5.2 Bases légales spécifiques au projet*

Le projet doit répondre aux réformes judiciaires "CODEX" qui ont eu pour conséquence une augmentation sensible du nombre de magistrats, greffiers et collaborateurs ainsi qu'au programme supplémentaire lié au Renforcement de la protection de l'enfant (RPE) du 19 août 2020.

Le présent projet est conçu dans le respect des bases légales spécifiques. L'Etat, et par son intermédiaire l'Ordre judiciaire vaudois, est dans l'obligation de mettre à disposition des administré-e-s les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de ses institutions.

Conformément à l'art. 11 al. 2 du Règlement du 13 novembre 2007 d'administration de l'ordre judiciaire (RAOJ, BLV 173.01.3), la Cour administrative du Tribunal cantonal assume la direction générale de l'Ordre judiciaire, qui comprend les autorités (tribunaux et justices de paix) et offices judiciaires (greffes des autorités judiciaires, offices des poursuites et faillites, office du registre du commerce). A ce titre, elle exerce les compétences que la loi confère au Tribunal cantonal en matière d'organisation judiciaire et d'attribution des magistrats aux autorités judiciaires (art. 16 RAOJ). Les justices de paix sont des autorités judiciaires au sens de l'art. 2 al. 2, lettre j de la loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire (LOJV, BLV 173.01). Par principe, conformément à l'art. 107a al. 1 LOJV, il y a une justice de paix par district.

Pour être tout à fait précis et complet, on peut encore mentionner les bases légales suivantes s'agissant des compétences matérielles des justices de paix dans le canton de Vaud :

- Code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ ; BLV 211.02), notamment les art. 1 et ss. art. 5 (compétences spéciales du Juge de paix)
- Loi du 29 mai 2012 d'application du droit fédéral de la protection de l'adulte et de l'enfant (LVPAE ; BLV 211.255), notamment les art. 4 et ss.

## **1.6 Risques de non-réalisation du projet**

Dans le cas de figure où l'agrandissement projeté ne serait pas réalisé, la Justice de paix du district de Nyon serait contrainte de déménager dans des locaux plus grands afin de répondre aux impératifs du programme administratif et de permettre aux utilisateurs de travailler dans des espaces sécurisés et privatisés.

Il n'est actuellement plus envisageable de se projeter sur du moyen terme dans les locaux actuels pour les raisons mentionnées ci-dessus.

La reprise des surfaces à louer adjacentes constitue une opportunité d'intervenir à court terme moyennant un prix locatif correspondant au marché.

En cas de renoncement au projet, la nouvelle surface louée par l'ACV devrait être remise en location (sous-location ou autre).

## 2. MODE DE CONDUITE DU PROJET

Le mode de conduite du projet répond à la Directive 9.2.3 (DRUIDE) concernant les bâtiments et les constructions (Chapitre IV, Missions de la commission de projet, Réalisation), dont les articles sont applicables.

Le suivi du projet (contrôle financier, planification et maîtrise d'ouvrage) est assuré par une **commission de projet** (Copro) qui sera composée des membres suivants :

- Chef-fe de projet DAB
- Chef-fe de projet SG-OJV

Un **comité de pilotage** (CoPil) supervisera la Copro et sera composé des membres suivants :

- Directeur général de la DGIP ou Directeur de la DAB, présidence
- Secrétaire générale de l'OJV (membre de la direction du service utilisateur), membre

Les premières phases SIA, à savoir 2.21, 3.31, 3.32 et 3.33 ont été réalisées via un crédit supplémentaire compensé, cette démarche financière est issue d'un Livrable U. Les mandats d'architecte, ingénieur e s et expert e s, ayant participé à la réalisation de ces phases se terminent en phase SIA3.33.

Depuis la phase SIA 4.41, les mandats d'architectes, ingénieur e s civil e s, ingénieur e s CVC S, ingénieur e s électrique, expert e AEAI ; spécialiste acoustique seront mis en concurrence au cours de l'année 2025, conformément au cadre légal applicable en matière de marché publics (AIMP 2019).

La Commission de projet assurera le suivi du programme, des coûts et des délais (Projet/Coûts/Délais selon les Directives administratives pour les constructions de l'Etat de Vaud - DACEV).

### 3. CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

#### 3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

L'objet d'investissement est inscrit sous l'EOTP I.000985.01 « CrO Extension JPX Nyon ». Il est prévu au budget 2025 et au plan d'investissement 2026-2029 avec les montants suivants :

(En milliers de CHF sans décimale)

Intitulé	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029
Budget d'investissement 2025 et plan 2026-2029	0	0	0	0	100

Les dépenses et recettes faisant l'objet de l'EMPD sont planifiées de la manière suivante :

(En milliers de CHF sans décimal)

Intitulé	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Total
Investissement total : dépenses brutes	0	2'500	2'500	200	+5'200
Investissement total : recettes de tiers	0	0	0	100	100
<b>Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'État</b>	<b>0</b>	<b>2'500</b>	<b>2'500</b>	<b>100</b>	<b>+5'100</b>

Lors de la prochaine révision, les tranches de crédit annuelle (TCA) seront modifiées.

#### 3.2 Amortissement annuel

L'amortissement est prévu sur 10 ans à raison de CHF 510'000.- par an.

#### 3.3 Charges d'intérêt

La charge annuelle d'intérêt sera de (CHF 5'100'000.- x 4% x 0.55) CHF 112'200.-.

#### 3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

##### Conséquences sur l'effectif de la DGIP

La DGIP ne dispose pas des forces de travail suffisantes pour mener à bien ce projet. En conséquence, elle ne pourra réaliser des prestations supplémentaires sans une augmentation temporaire de son effectif de 1 ETP affecté à la fonction d'architecte, chef-fe de projet.

Les coûts liés au(x) poste(s) supplémentaire(s) s'élèveront au total à CHF 290'600.- pour une durée d'environ 2 années. Cet engagement se fera sous la forme de contrat à durée déterminée (CDD).

CDD DGIP	Nbre ETP	Type ETP	Coût annuel à 100 % CHF (inclus 21.5 % charges sociales)	Durée	Total CHF
Représentant MO	1	CDD	145'300	2 ans	290'600

##### Conséquences sur l'effectif de l'OJV

Le SG-OJV ne dispose pas des forces de travail suffisantes pour mener à bien ce projet. En conséquence, il ne pourra réaliser des prestations supplémentaires sans une augmentation temporaire de son effectif d'un 40 % d'ETP affecté à la fonction de chef-fe de projet.

Un renfort métier est également nécessaire afin de permettre à un représentant de la Justice de paix du district de Nyon de participer et accompagner au mieux la DGIP dans ce projet. Un taux de 20 % est estimé (1 j/sem.) pendant 2 ans, basé sur le salaire d'un-e greffier-ère.

Les coûts liés aux postes supplémentaires s'élèveront au total à CHF 197'475.- pour une durée d'environ 2 années. Ces engagements se feront sous la forme de contrat à durée déterminée (CDD) et prestations externes.

CDD OJV	Nbre ETP	Type ETP	Coût annuel à 100 % CHF (inclus 21.5 % charges sociales)	Durée	Total CHF
Chef-fe de projet	0.4	LSE	167'500.-	2 ans	134'000.-
Renfort métier	0.2	CDD	158'685	2 ans	63'500-

### 3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

#### 3.5.1 Loyer des locaux, frais accessoires et frais d'entretien

Les surfaces à louer sont réparties dans les niveaux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, à quoi s'ajoutent des locaux de dépôt au sous-sol et dans le bâtiment voisin (Av. Viollier 13).

Le loyer annuel net (CHF 283.-/m<sup>2</sup>/an TVA comprise) des surfaces administratives et des dépôts s'élève à CHF139'020.- et l'acompte de charges annuel à CHF 7'440.- pour un loyer brut de **CHF 146'460.-**.

Est intégré dans ce montant le loyer annuel du dépôt à Jules Gachet 5 fixé à CHF 90.-/mois TTC et le dépôt situé dans le bâtiment voisin (Av. Viollier 13), fixé à 250.-/mois TTC.

Les frais de nettoyage, les consommables, la consommation d'électricité et les taxes d'élimination s'élèvent à env. CHF 1'553.80/mois pour un total annuel de **CHF 18'645.50**.

Le bail à loyer, d'une durée réévaluée à 25 ans, a pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2024 avec une possibilité unique en faveur du locataire de résilier au 31 décembre 2026, moyennant un préavis de 6 mois.

Le bailleur octroie une participation forfaitaire exceptionnelle sur l'aménagement du locataire d'une somme de CHF 100'000.- TTC. Cette somme se traitera en tant que versement du bailleur à la DGIP et sera mise en déduction des coûts sur le bâtiment.

Les loyers et charges d'exploitation de la nouvelle location seront pris en charge de la manière suivante :

- du 01.11.2024 au 31.12.2027 : financement via le présent EMPD CrO, soit 38 mois à CHF 12'205.- / mois = CHF 465'790.- intégrés dans le CFC 5.
- dès le 01.01.2028 : financement par le budget de fonctionnement de l'OJV selon les conditions du contrat.

Le montant des loyers s'élève donc à :

en CHF	facteur prix/quantité	Surface m <sup>2</sup>	Loyer net	Charges chauffage CHF 35.- /m <sup>2</sup>	Loyer brut
Loyer – dépôts J-G 5	83.-/m <sup>2</sup> /an	13 m <sup>2</sup>	90.00		90.00
Loyer – dépôts (Viollier 13)	50.-/m <sup>2</sup> /an	60 m <sup>2</sup>	250.00		250.00
Loyer – bureaux	298.-/m <sup>2</sup> /an	336 m <sup>2</sup>	8'340.00	497.00	8'837.00
Loyer – bureaux / réception	420.-/ m <sup>2</sup> /an	83 m <sup>2</sup>	2'905.00	123.00	3'028.00
<b>TOTAUX mensuels</b>		<b>492 m<sup>2</sup></b>	<b>11'585.00</b>	<b>620.00</b>	<b>12'205.00</b>
<b>TOTAUX annuels</b>			<b>139'020.00</b>	<b>7'440.00</b>	<b>146'460.00</b>

Le loyer brut des locaux y.c. dépôts occupés actuellement représentent CHF 14'283.- par mois et sont enregistrés dans les comptes de l'OJV. Le différentiel de **CHF 12'205.-** par mois élargera dans les comptes de l'OJV à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

Le montant annuel TTC des frais d'électricité, de nettoyage, produits / consommables et taxes d'élimination de l'extension s'élève à CHF 18'645.50. Cette somme élargera dans les comptes de la DGIP à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

### **3.6 Conséquences sur les communes**

Néant.

### **3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie**

Néant.

#### *3.7.1 Environnement*

S'agissant d'un bâtiment loué, les exigences d'exemplarité environnementale attendues des constructions de l'Etat ne pourront être entièrement remplies.

Néanmoins, certains principes de développement durable, comme par exemple, le réemploi, le recyclage matériaux et la revalorisation du mobilier seront appliqués selon leurs limites de faisabilité mais au plus proche des mesures environnementales. De manière générale le projet va dans le sens de l'efficacité énergétique en travaillant notamment sur la consommation électrique et le confort estival.

### **3.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Le projet d'agrandissement de la Justice de paix du district de Nyon ne présente pas de lien direct avec le Programme de législature.

### **3.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA**

Néant.

### **3.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD**

Conformément à l'art. 163, al. 2 de la Constitution cantonale (Cst-VD) et aux art. 6 et ss de la loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFin), le Conseil d'Etat, lorsqu'il présente un projet de décret entraînant des charges nouvelles, est tenu de proposer des mesures compensatoires ou fiscales simultanées d'un montant correspondant. Les charges nouvelles sont définies par opposition aux charges dites "liées", soustraites à l'obligation citée. Une charge est liée lorsqu'elle est imposée par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique, de sorte que l'autorité de décision n'a aucune marge de manœuvre quant à son principe, à son ampleur et au moment où elle doit être engagée.

#### *3.10.1 Principe de la dépense*

La dépense définie par le présent EMPD est indispensable à la Justice de paix du district de Nyon (OJV) pour lui permettre de poursuivre l'exercice de sa mission publique dans cette région, dans le cadre fixé de manière générale par les différentes bases légales et réglementaires énoncées sous ch. 1.5. En outre, le programme supplémentaire lié au Renforcement de la protection de l'enfant (RPE) du 25 août 2021, en particulier dans le cadre de procédures menées par les justices de paix en tant qu'autorité de protection, la Justice de paix du district de Nyon a été renforcée par 5 ETP supplémentaires.

En conséquence, le caractère lié de la dépense résulte de la nécessité d'exécuter une tâche publique préexistante au projet de décret au sens de l'art. 7, al. 2 LFin, soit celle de mettre à disposition des administré·e·s les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des institutions judiciaires prévues par le cadre légal présenté sous ch. 1.5 du présent EMPD, lequel attribue à l'Etat la charge de ces dépenses d'investissements.

Le projet présenté dans le présent EMPD découle de l'application des diverses bases mentionnées au chapitre 1.5. Cela étant, les études et travaux décrits dans le présent EMPD doivent être considérés comme des charges liées.

### *3.10.2 Quotité de la dépense*

Le projet de location envisagé constitue le minimum indispensable pour exécuter les tâches imposées par les dispositions légales cantonales, tant en termes de capacité qu'au niveau des aménagements envisagés. En particulier, toutes les études et variantes proposées dans cet EMPD résultent de processus de mise en œuvre du projet dans son entier qui n'ont retenu que des solutions économiquement avantageuses et garantissent une exécution de qualité et durable à long terme. La quotité de la dépense ne vise donc qu'au minimum nécessaire à l'accomplissement de la tâche publique et doit être considérée comme intégralement liée du point de vue de la quotité.

### *3.10.3 Moment de la dépense*

Les différents travaux prévus doivent être entrepris dès l'obtention du crédit d'ouvrage pour respecter le calendrier général de l'opération qui a pour objectif la mise à disposition des locaux pour la Justice de paix du district de Nyon pour janvier 2028. La dépense est donc également liée quant à son engagement.

### *3.10.4 Conclusion*

Au vu de ce qui précède, toutes les charges engendrées par le présent projet peuvent être qualifiées de liées au sens de l'art. 163 Cst VD.

En outre, l'ensemble des dépenses prévues dans le présent EMPD résulte de l'application de l'exercice d'une tâche publique. Il découle du caractère nécessaire, et donc lié, de la dépense propre à cette mission d'intérêt public.

## **3.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)**

Néant.

## **3.12 Incidences informatiques**

Néant.

## **3.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Néant.

## **3.14 Simplifications administratives**

Néant.

## **3.15 Protection des données**

Néant.



### 3.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de CHF (sans décimale)

Intitulé	SP / CB 2 positions	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028
Personnel supplémentaire (ETP)					

<b>Charges supplémentaires</b>					
Charges de loyer OJV	057.31	-	-	-	147
Frais d'exploitation DGIP	048.31	-	-		19
...					
<b>Total des charges supplémentaires : (A)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166</b>
<b>Diminution de charges</b>					
Désengagement des solutions remplacées					
Diminution de charges d'exploitation/ compensation					
...					
<b>Total des diminutions des charges : (B)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Revenus supplémentaires</b>					
Revenus supplémentaires					
Revenus extraordinaires de préfinancement					
Autres revenus d'exploitation					
...					
<b>Total augmentation des revenus : (C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Impact sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements : (D = A-B- C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166</b>
---	--	----------	----------	----------	------------

Charge d'intérêt (E)		0	112	112	112
Charge d'amortissement (F)		0	510	510	510

<b>Total net (H = D - E - F)</b>		<b>0</b>	<b>622</b>	<b>622</b>	<b>788</b>
----------------------------------	--	----------	------------	------------	------------

SP : service publié / CB : compte budgétaire MCH2 à 2 positions

#### **4. CONCLUSION**

Vu ce qui précède, le Conseil d'État a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 5'100'000.- pour financer les travaux de transformation et d'aménagement nécessaires à l'extension de la Justice de paix du district de Nyon sis rue Jules-Gachet 5 à Nyon.

# PROJET DE DÉCRET

**accordant au Conseil d'État un crédit d'investissement de CHF 5'100'000.- destiné à financer les travaux de transformation et d'aménagement nécessaires à l'extension des locaux de la Justice de paix du district de Nyon sis rue Jules-Gachet 5 à Nyon**  
**du 29 octobre 2025**

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

*décète*

## **Art. 1**

<sup>1</sup> Un crédit d'investissement de CHF 5'100'000.- est accordé au Conseil d'État pour financer les travaux de transformation et d'aménagement nécessaires à l'extension des locaux de la Justice de paix du district de Nyon sis rue Jules-Gachet 5 à Nyon.

## **Art. 2**

<sup>1</sup> Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement réparti et amorti en 10 ans.

## **Art. 3**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret, qui n'est pas sujet au référendum.

<sup>2</sup> Le présent décret entrera en vigueur dès sa publication.