

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

**accordant à la Fondation Silo la garantie de l'Etat de Vaud et la prise en charge du service de la dette, d'une part, sur un emprunt complémentaire jusqu'à un maximum de CHF 1'815'000.- en vue de financer les hausses légales encourues et une partie des coûts supplémentaires relatifs aux travaux d'extension et de transformation de l'EMS Silo à Echichens et, d'autre part, sur un emprunt jusqu'à un maximum de CHF 2'700'000.- en vue de financer l'acquisition du terrain et des bâtiments de l'EMS du Château de Féchy, à Féchy, et la réalisation de quelques travaux urgents dans ces derniers bâtiments**

### **1 INTRODUCTION**

Le présent exposé des motifs constitue la troisième intervention du Grand Conseil en relation avec l'extension et la transformation de l'EMS Silo à Echichens. En effet, c'est par un décret du 1<sup>er</sup> avril 2003 qu'a été octroyée, tout d'abord, la garantie pour l'emprunt contracté en vue de la réalisation du concours d'architecture et des études de ce projet faisant partie de la première phase du programme PIMEMS. Les études ayant été réalisées, un second décret du 28 juin 2005 a octroyé, au-delà de la première garantie, celle supplémentaire nécessaire à la construction à proprement parler. Dans le cadre de ce même second décret, il a été accordé un service de la dette des emprunts garantis.

Aujourd'hui, la construction étant terminée et les bâtiments nouveaux comme les transformations des bâtiments existants ayant été inaugurés le 29 juin 2009, le présent projet de décret clôt le cycle par une demande relative aux hausses légales encourues et aux autres coûts supplémentaires admis.

Durant cette période mouvementée pour l'institution concernée, et sur la demande du DSAS, la Fondation Silo a accepté, de plus, de reprendre dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008 l'exploitation d'un petit EMS à Féchy, établissement précédemment exploité par l'Association Lumière et Vie. Cet ancien exploitant, en même temps qu'il remettait la gestion de l'EMS, a souhaité la prise d'un engagement à terme sur la reprise du bien immobilier concerné, le Château de Féchy. Le présent projet de décret doit permettre aussi la réalisation de cet engagement. Par ailleurs, et enfin, le Château de Féchy nécessite quelques légers mais urgents travaux d'aménagement en vue d'en pérenniser l'exploitation.

### **2 EXTENSION ET TRANSFORMATION DE L'EMS SILO**

#### **2.1 Décrets du 1er avril 2003 et du 28 juin 2005**

Par décret no 75 du 1<sup>er</sup> avril 2003, le Grand Conseil a retenu le projet d'extension et de transformation de l'EMS Silo dans la liste des EMS faisant l'objet de la première phase du programme d'investissements de modernisation des EMS (PIMEMS).

La conception et la description du projet ont été détaillées dans l'EMPD no 264 adopté par le Conseil d'Etat en date du 4 mai 2005, le décret y relatif ayant été adopté par le Grand Conseil le 28 juin de la même année.

Par ce décret, le Grand Conseil a accordé sa garantie et la prise en charge d'un service de la dette sur l'emprunt contracté par la Fondation Silo jusqu'à concurrence de CHF 15'008'000.- pour la construction et a accordé, par la même occasion, la prise en charge d'un service de la dette sur l'emprunt garanti par l'Etat, contracté par la Fondation Silo deux ans auparavant pour financer le concours d'architecture et les études, et ceci à concurrence du solde des coûts effectifs non encore pris en charge, à hauteur de CHF 1'283'000.-.

C'est ainsi qu'une lettre de garantie de CHF 16'291'000.-, datée du 9 novembre 2005, a été adressée à la Banque Cantonale Vaudoise auprès de laquelle la Fondation Silo a initialement conclu les emprunts mentionnés.

## 2.2 Réalisation des travaux, difficultés rencontrées, travaux supplémentaires

Comme déjà évoqué dans l'EMPD no 264, l'appel d'offres lancé en juillet 2004 a permis d'établir le devis général sur la base des soumissions rentrées, représentant le 80 % du montant total du coût estimé de la construction. La procédure s'est déroulée en respect de l'accord intercantonal sur les marchés publics du 5 novembre 1997, la loi vaudoise sur les marchés publics du 24 juin 1996 (LVMP) et son règlement d'application du 7 juillet 2004 (RMP). En tant que maître de l'ouvrage, la Fondation Silo a procédé à l'adjudication des offres en octobre 2004, les prix ayant été bloqués jusqu'au 31 décembre 2006. Le permis de construire a été délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2004. Les contrats concernant les premières adjudications ont donc pu être établis en tenant compte de la valeur de l'indice suisse des prix à la construction de l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) d'octobre 2004.

La première étape du chantier, soit celle portant sur la construction des nouveaux bâtiments, s'est terminée en septembre 2007. Elle avait débuté avec quelques mois de retard suite à la mise en place indispensable d'une structure provisoire permettant d'héberger 20 résidents transférés des vieux bâtiments qui ont été détruits.

La seconde étape portant sur la transformation et la rénovation du bâtiment existant a pu alors débuter. Elle s'est terminée en avril 2009. Pourtant, cette étape s'est déroulée après l'adoption par le Grand Conseil de la nouvelle loi sur l'énergie (LVEn) du 16 mai 2006 et de son règlement d'application par le Conseil d'Etat le 14 octobre de la même année. La transformation du bâtiment existant étant majoritairement subventionnée, elle entre donc dans le champ d'application de la LVEn. L'Etat est dès lors dans l'obligation de respecter et de faire appliquer ces exigences afin d'atteindre ses objectifs d'exemplarité dans le domaine du développement durable, de l'économie d'énergie et du respect de l'environnement. Ainsi, le département a décidé d'accepter la réalisation, en principe à la charge de l'Etat, de l'isolation périphérique de la façade (CHF 391'468.-) et de la toiture de l'ancien bâtiment (CHF 45'528.-) au titre de cette nouvelle législation. Le maître de l'ouvrage a de plus décidé, contre l'avis du département, de faire en ce domaine appel à un procédé "Lucido" pour la réfection évoquée ci-dessus. Le surcoût de CHF 76'575.- de cette solution technique reste ainsi à la charge de la Fondation Silo bien qu'elle lui ait valu une participation de la Confédération au titre du centime climatique.

De même, le maître de l'ouvrage a décidé, en raison de l'opportunité du chantier, de réaliser de manière préventive des travaux en relation avec les nouvelles exigences fédérales en matière d'hygiène, nouvelles exigences non encore obligatoires dans le canton de Vaud au moment de la mise à l'enquête. Ainsi, le maître de l'ouvrage a fait réaliser, à sa charge exclusive, des travaux en matière d'extension de la zone de réfrigération et de création d'un local container-cuisine, le tout pour un montant de CHF 173'314.-. L'Etat considère qu'il s'agit là de travaux normaux de rénovation.

Enfin, le maître de l'ouvrage a fait réaliser à l'occasion de ce chantier toute une série de travaux de rénovation concernant respectivement la toiture, le chauffage comme aussi en renouvelant les cellules de congélation et en réalisant l'implantation d'un nouveau système collecteur de déchets-molock.

Considérés aussi comme des rénovations, de tels travaux ne font plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, l'objet d'une prise en charge étatique sous forme d'une subvention directe. En effet, depuis cette date, les travaux de rénovation sont financés, en tant que charges d'exploitation, par la contribution à l'entretien des infrastructures immobilières intégrées dans le tarif journalier à charge des résidents.

Il convient néanmoins de relever ici que l'ensemble de ces travaux, réalisés sans contribution de l'Etat, a généré à charge de la Fondation Silo un montant total de CHF 882'662.-.

## 2.3 Hausses légales

Les hausses dites légales résultant du renchérissement du coût de la construction ne sont pas comprises dans le montant garanti par le décret du Grand Conseil du 28 juin 2005 et ne sont pas non plus considérées comme un dépassement de ce montant. Elles doivent faire l'objet d'une extension de la garantie de l'Etat et de la prise en charge du service de la dette sur un emprunt complémentaire nécessaire à l'exécution de l'ouvrage subventionné, conformément aux articles 7 et 26 de la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires reconnus d'intérêt public (LFPS).

En matière de hausses légales, deux catégories de hausses sont admissibles dans le canton de Vaud pour le domaine du bâtiment :

- les hausses avant contrat (HAC) qui interviennent entre la date de l'appel d'offres public et la passation des contrats
- les hausses après contrat, aussi appelées hausses contractuelles (HC) qui interviennent au cours de la durée du contrat.

Les montants des hausses légales qui font l'objet du présent EMPD ont été calculées sur la base des directives administratives émises par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) par analogie avec l'article 70 des directives du Conseil d'Etat du 4 février 1976 concernant les constructions nouvelles et transformations importantes dans lesquelles l'Etat est le maître de l'ouvrage.

La variation de prix due au renchérissement de la construction est calculée en application de l'indice suisse des prix à la construction (ISPC) établi semestriellement par l'Office fédéral de la statistique (OFS) pour la région lémanique. L'indice ISPC est calculé annuellement au 30 avril et au 30 octobre. L'indice appliqué au moment de la signature des contrats est donc celui publié le plus récemment (voir tableau no 1 du pt 2.4 ci-dessous).

## 2.4 Aspects financiers

D'une manière générale, il convient de remarquer que cet important projet a été réalisé sur une longue période allant d'octobre 2005 à avril 2009 et que sa mise en œuvre a été rendue particulièrement délicate par la forte contrainte liée au fait de devoir travailler par étapes en maintenant en fonction l'EMS avec ses 80 résidents.

La première étape s'est terminée à l'automne 2007 par le transfert des résidents dans la nouvelle construction, ce qui a permis le début des travaux de rénovation de l'ancien bâtiment datant des années soixante.

Le tableau no 1 ci-dessous présente l'évolution du coût total du projet entre le devis présenté dans l'EMPD no 264 de juin 2005 et le coût final. Le tableau fait la séparation entre l'augmentation générale due aux hausses légales selon la définition mentionnée au point 2.3 ci-dessus et les coûts supplémentaires encourus sur décision de la commission de construction, que ceux-ci aient été acceptés ou pas par le DSAS.

<b>Tableau no 1 - Evolution du coût</b>						
<b>CFC</b>	<b>Désignation</b>	<b>Devis EMPD CHF</b>	<b>Hausses avant contrat CHF</b>	<b>Hausses après contrat CHF</b>	<b>Coûts suppl. et énergie CHF</b>	<b>Coût total mai 09 CHF</b>
<b>0</b>	<b>Terrain</b>	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
<b>1</b>	<b>Travaux prép.</b>	1'485'000.-	2'210.-	0.-	0.-	1'487'210.-
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	10'872'000.-	389'817.-	225'712.-	1'227'615.-	12'715'144.-
<b>3</b>	<b>Equipements expl.</b>	1'533'000.-	68'134.-	12'227.-	0.-	1'613'361.-
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	700'000.-	13'993.-	27'197.-	0.-	741'190.-
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	1'068'000.-	428'130.-	128'673.-	92'043.-	1'716'846.-
<b>6</b>	<b>Animation artistique</b>	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
<b>7</b>	<b>Equipements fixes médicaux</b>	184'000.-	8'998.-	0.-	0.-	192'998.-
<b>8</b>	<b>Mobilier et appareils médicaux</b>	265'000.-	12'663.-	0.-	0.-	277'663.-
<b>9</b>	<b>Mobilier et appareils d'usage général</b>	964'000.-	51'430.-	8'557.-	0.-	1'023'987.-
<b>Hors CFC</b>	<b>Solde concours</b>	170'000.-				170'000.-
<b>Total</b>		<b>17'241'000.-</b>	<b>975'375.-</b>	<b>402'366.-</b>	<b>1'319'658.-</b>	<b>19'938'399.-</b>

Le tableau no 2 ci-dessous présente quant à lui la répartition entre l'Etat et le maître de l'ouvrage du financement de la totalité du coût évoqué dans le tableau no 1 ci-dessus.

Il faut évoquer ici le problème créé pour ce dossier par la modification de la LPFES adoptée en novembre 2006 et entrée en vigueur en janvier 2007. Par cette modification, non envisagée au moment de l'adoption du décret sur le présent objet le 28 juin 2005, le financement des biens et équipements mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un EMS, soit de manière générale les CFC 7 à 9, n'est plus pris en charge par l'Etat, mais assimilé, de manière forfaitaire, à des frais d'exploitation.

Ces frais d'exploitation sont ainsi intégrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 dans les tarifs mis à charge des résidents. Cette modification a une implication directe, obligeant en effet le maître de l'ouvrage à mettre à disposition les fonds nécessaires à l'investissement des CFC 7 à 9 convenus. Comme on peut le remarquer en comparant les tableaux ci-dessus, la contribution initialement négociée avec la Fondation Silo en 2004 de CHF 950'000.-, cumulée avec la part des coûts supplémentaires à sa charge de CHF 882'662.- soit au total CHF 1'832'662.-, dépasse sensiblement le montant cumulé des CFC 7 à 9 dans le coût final, soit au total CHF 1'494'650.- (voir tableau no 1 ci-dessus). Ainsi, la totalité des capitaux empruntés et garantis par l'Etat selon le présent EMPD ne couvre pas l'intégralité des CFC 0 à 6, comme c'est généralement le cas pour les autres décrets portant sur des EMS et, en particulier, sur les cinq décrets adoptés en novembre 2006 en même temps que la modification légale mentionnée ci-dessus. Ce constat apparaît suffisant en regard de l'application du principe de subsidiarité introduit à l'article 6 de la loi sur les subventions du 22 février 2005, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

De plus, il convient de mentionner que la mise en œuvre de ce projet, sans perte de lits durant sa réalisation, a été rendue possible par le recours à une structure provisoire sous forme d'éléments modulaires pour héberger 20 résidents, depuis l'automne 2005 jusqu'au mois de mai 2009, comme évoqué au point 2.2 ci-dessus. Le coût de l'acquisition et de l'installation de ces modules n'est pas compris dans les chiffres évoqués ci-dessus. Il a été pris partiellement en charge par une subvention étatique ad hoc en 2005 déjà. La Fondation Silo a encouru et encourt encore des coûts y relatifs, supérieurs à la subvention versée. Elle a pourtant l'intention d'aliéner les équipements concernés, étant entendu qu'en cas de bénéfice net lié à cette aliénation, l'éventuel solde positif sera rétrocédé à l'Etat au prorata de sa participation.

Enfin, il faut mentionner qu'en fonction de la durée totale de ce dossier, il a été décidé par les parties concernées au début 2008 de procéder à une consolidation partielle du crédit de construction garanti par le décret du 28 juin 2005. Ainsi, dès le 5 mars 2008, un montant de CHF 10'000'000.- a été consolidé sous forme d'un prêt de l'UBS en faveur de la Fondation Silo à un taux d'intérêt favorable, fixé jusqu'au 30 juin 2011, avec un amortissement linéaire annuel de CHF 400'000.-, soit avec un amortissement sur une durée de 25 ans.

Tableau no 2 – Répartition du coût total										
Intitulé	Devis EMPD juin 2005 CHF	% total 2005	Hausses Légales CHF	% total hausses	Coûts suppl. et énergie CHF	% suppl et énergie	Augment. totale	% Augment. totale	Coût total mai 2009 CHF	% du total 2009
Coût total	17'241'000.-	100 %	1'377'741.-	100 %	1'319'658.-	100 %	2'697'399.-	100 %	19'938'399.-	100 %
Part à charge de l'Etat/ service de la dette	16'291'000.-	94.5 %	1'377'741.-	100 %	436'996.-	33 %	1'814'737.-	67 %	18'105'737.-	91 %
Part à charge de l'institution /fonds propres	950'000.-	5.5 %	0.-	0 %	882'662.-	67 %	882'662.-	33 %	1'832'662.-	9 %

## 2.5 Exigence d'une convention avec l'Etat

L'octroi d'une garantie étendue et la prise en charge du service de la dette correspondant sont subordonnées à la condition que la Fondation Silo s'engage à l'égard de l'Etat, par convention avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation des immeubles concernés à l'exploitation d'un établissement médico-social ou, à défaut, à le restituer à l'Etat selon les modalités définies par la convention.

## 3 REPRISE DE L'EMS DU CHÂTEAU DE FÉCHY

### 3.1 Historique de l'Association Lumière et Vie

Le Château de Féchy a été acquis en 1968 par l'Association Lumière et Vie dont le but était de transformer l'immeuble en une maison de repos pour handicapés physiques, malades chroniques adultes et convalescents.

L'association a fonctionné depuis sa création avec l'appui de nombreuses personnes bénévoles. D'une part, la communauté de Sœurs des Filles de la Charité a apporté ses compétences dans le domaine de l'accueil, des soins et a assuré la direction de l'établissement. D'autre part, cette action a été complétée par du bénévolat permanent au sein du comité (juriste, directeur, ingénieur ou occasionnel) en fonction des besoins et en relation avec l'accueil des résidents.

Afin de rendre la demeure compatible avec l'hébergement, des travaux destinés à rendre le rez-de-chaussée habitable, à augmenter le nombre de chambres, à réaménager les locaux communs et à construire un ascenseur, ont été réalisés et financés grâce à de nombreux dons et legs s'étalant sur une période de vingt ans. Le Château de Féchy a ainsi été transformé pour accueillir 26 personnes.

A la fin des années nonante, face au manque de relève au sein de la Communauté de Sœurs des Filles de la Charité et à

l'augmentation drastique des frais de personnel comme à la difficulté croissante de garder un bon taux d'occupation des lits, il est apparu que la meilleure solution pour maintenir l'équilibre financier était d'obtenir une reconnaissance d'intérêt public pour le Château de Féchy en tant qu'EMS. Ce statut a été accordé dès le 1<sup>er</sup> janvier 2000, avec une autorisation d'exploiter portant sur 7 lits C de court-séjour, autorisation portée à 10 lits en 2002, à 14 en 2004, finalement à 15 dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008. De plus, l'EMS le Château de Féchy héberge des résidents dans 11 lits non médicalisés.

Dès 2001, la direction de l'établissement est devenue laïque, la communauté de sœurs assurant pourtant l'accueil des résidents jusqu'à fin 2007. C'est durant cette même année 2007 que l'Association Lumière et Vie a manifesté sa volonté d'arrêter l'exploitation de l'EMS. Avec l'appui du Service de la santé publique et du DSAS, une recherche d'un repreneur a été menée à bien. Ainsi, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008, l'exploitation de l'établissement a été reprise par la Fondation Silo, institution dont les buts sont proches de ceux de l'Association Lumière et Vie.

### **3.2 Volonté du propriétaire immobilier actuel de vendre**

Parallèlement à la reprise de l'exploitation, l'Association Lumière et Vie a manifesté sa volonté de vendre l'immeuble du Château de Féchy. Par la convention portant sur la reprise de l'exploitation, la Fondation Silo s'est engagée à racheter le patrimoine immobilier du Château de Féchy jusqu'à fin 2009, sous réserve de l'obtention d'une garantie et d'un financement étatique.

### **3.3 Objet du rachat**

Le bâtiment de l'EMS est situé sur la commune de Féchy, côté ouest à l'extérieur du centre du village, au croisement du chemin de Crausaz avec la route cantonale. La propriété jouit de larges dégagements sur la campagne viticole environnante et permet la vue sur les Alpes. Son jardin, légèrement en pente, est constitué d'un grand parc arborisé, traversé par des cheminements pavés, qui confère un caractère domanial à l'ensemble.

L'accès à l'établissement est facile. Des possibilités de stationnement en dehors de la propriété sont à disposition.

L'immeuble est construit sur la parcelle n° 280 de 6'577 m<sup>2</sup> régie par le plan général d'affectation de la commune adopté le 22 janvier 1975. Une première partie du terrain d'une surface de 1'400m<sup>2</sup> est en zone village, une deuxième de 3'027m<sup>2</sup> en zone agricole et viticole ainsi qu'une troisième partie de 2'150m<sup>2</sup>, dénommée "La Crausaz", se situe en zone à aménager par plans spéciaux. Le solde inutilisé de l'indice de construction pour l'ensemble de la propriété est localisé dans cette seule et dernière partie réservée à une affectation d'utilité publique, en rapport direct avec celle du Château. La densité prévue est semblable à celle de la "zone village".

La parcelle est équipée de l'infrastructure nécessaire concernant les réseaux d'eau courante, d'eaux usées et d'électricité.

### **3.4 Description de l'immeuble**

Le Château de Féchy, ancienne bâtisse médiévale transformée au cours des ans, est constitué de trois corps de bâtiment, respectivement construits en 1633, 1800 et 1950 ; ces édifices sont répartis selon une vue en plan en forme de "U" et définissent une cour d'entrée, fermée de la voie publique par un haut mur avec portail. Le gabarit de l'ensemble correspond à deux niveaux sur rez.

Les locaux situés de plain-pied sur cette cour ont tous une affectation de service (caves, buanderie, réduit, atelier, chaufferie, chambre froide,... etc.), à l'exception de la chapelle et de deux lieux de séjour.

L'entrée de l'EMS se trouve au premier étage, lequel accueille le local des infirmières, la cuisine professionnelle, le salon, la salle à manger et, surtout, l'ensemble des 10 chambres hébergeant les 15 lits C de l'établissement. Il s'agit de 5 chambres doubles et 5 chambres simples, chacune avec lavabo.

Sur le palier sont positionnés de spacieux sanitaires, soit douches-WC, WC handicapés, WC simples, tisanerie, offices et vidoirs. Ces locaux sont en nombre suffisant. Les circulations, exigües à certains endroits précis du bâtiment, peuvent toutefois rendre l'exploitation difficile pour les cas les plus lourds.

Quelques chambres, non médicalisées, et la partie administrative de l'établissement sont situées aux combles.

Un large ascenseur avec ouvertures sur trois faces, par son positionnement dans un des angles de la cour, permet une distribution de tous les niveaux, malgré de légères différences de hauteur entre les ailes du bâtiment au premier étage.

Le corps principal (référence ECA : n° 61) est en note "3" (objet intéressant au niveau local) au recensement architectural de l'Etat de Vaud, est par conséquent au bénéfice d'une "protection générale".

Le volume ECA de l'ensemble construit représente 6'595 m<sup>3</sup>. La surface brute totale (SBT) est de 1'844 m<sup>2</sup> (soit 123 m<sup>2</sup> par lit). La surface d'hébergement (SBH) est de 417 m<sup>2</sup> (soit ~ 28 m<sup>2</sup> par lit). Ces surfaces sont toutes deux jugées suffisantes, selon les Directives architecturales des établissements médico-sociaux (DAEMS). La surface des chambres, comprise entre un minimum de 12 m<sup>2</sup> et un maximum de 23 m<sup>2</sup>, est elle aussi conforme aux DAEMS.

Le bâtiment est en bon état d'entretien. Des travaux pour mise en conformité ECA ont été entrepris ces dernières années

pour un montant total de CHF 456'300.-.

Les toitures, isolées et lambrissées, sont faites de tuiles plates ; les murs, avec encadrements de fenêtres en pierre du Jura, sont construits en forte maçonnerie ; il s'agit principalement de moellons crépis et peints, avec quelques parties en bois. Les planchers, faits de solivages entre les étages, sont revêtus de carrelage, de grès à l'ancienne ou de parquet chêne et noyer à panneaux. Il y a d'imposantes charpentes apparentes sur certains plafonds et des poêles à catelles d'époque dans certaines pièces. Les fenêtres, majoritairement à double vitrage, ainsi que les volets sont en bois peint. Les revêtements intérieurs sont en carrelage, parquet, moquette, boiserie et peinture. La chaudière au mazout, changée fin 2008 aux frais de l'Association Lumière et Vie, est de facture récente avec production d'eau chaude par boiler à accumulation et diffusion par radiateur. La buanderie-lingerie est équipée, de manière complète, pour le traitement de l'entier du linge de l'établissement.

### **3.5 Description des travaux à entreprendre**

#### a) Aménagement du local infirmières:

Ce local est dans un état vétuste en raison des difficultés croissantes que l'établissement a rencontrées. Les travaux de sa mise à niveau ont été différés depuis plusieurs années dans l'attente d'une confirmation quant à l'avenir de l'institution en tant qu'EMS. La pièce n'offre ni la sécurité ni les conditions d'hygiène nécessaires au bon déroulement de l'activité professionnelle d'un EMS. Les équipements d'exploitation fixes (CFC 3) y sont désuets et mal adaptés ; par exemple, le stockage des médicaments se fait dans une armoire de cuisine alors que les DAEMS (art. 3.9.13) exigent une armoire de pharmacie. Le devis estimé pour la réalisation des travaux correspondant au strict nécessaire (hors CFC 7 à 9) est de CHF 75'000.-.

#### b) Aménagement d'un local pour le personnel aux combles :

Il n'y a actuellement aucun local pour le personnel dans l'établissement, contrairement à ce qui est prescrit dans les DAEMS. Les chambrettes des combles, inexploitées actuellement pour l'accueil des résidents, pourraient laisser place à ce local, moyennant l'abattage de quelques cloisons. Le devis estimé pour la réalisation des travaux correspondant au strict nécessaire (hors CFC 7 à 9) est de CHF 125'000.-.

### **3.6 Reprise de l'exploitation par la Fondation Silo et opportunité de la reprise du patrimoine immobilier (convention d'achat conditionnel)**

Comme évoqué ci-dessus, la reprise de l'exploitation de l'EMS du Château de Féchy a fait l'objet d'une convention entre l'Association Lumière et Vie, d'une part, et la Fondation Silo, d'autre part, convention qui précise les conditions de reprise de l'exploitation ainsi que la répartition des charges d'immeubles entre les parties. Cette convention est liée à un bail à loyer de CHF 135'000.- par an, pour une durée de deux ans non renouvelables et un acte de vente à terme conditionnel entre les deux institutions précisant les conditions de vente du bien-fonds du Château de Féchy. Le loyer mentionné est depuis lors (1<sup>er</sup> janvier 2008) pris en charge par le biais d'une subvention étatique versée annuellement à la Fondation Silo. Par cet acte, l'Association Lumière et Vie vend ainsi à la fondation qui en deviendrait propriétaire, le 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'immeuble du Château de Féchy, pour le prix de CHF 2'500'000.-, un acompte de CHF 300'000.- ayant été versé à la signature de l'acte en septembre 2007. Comme évoqué également, cette vente est conditionnée à l'octroi par l'Etat à la Fondation Silo de la garantie et des subventions permettant l'acquisition de l'immeuble en question. La vente sera caduque si la condition n'est pas réalisée avant le 21 décembre 2009. Dans pareil cas, l'acompte de CHF 300'000.- sera acquis à l'Association Lumière et Vie.

La poursuite de l'exploitation de l'EMS du Château de Féchy s'inscrit dans le cadre de la planification sanitaire du canton. Cet EMS répond aux besoins identifiés en places de soins pour personnes âgées et plus précisément à celui très spécifique du court séjour en lien avec la situation géographique de l'EMS. Il contribue ainsi à la couverture des besoins de la population, selon l'article 39 LAMal.

### **3.7 Aspects financiers**

Le patrimoine immobilier concerné a fait l'objet de deux expertises. Dans le cadre des travaux préparatoires de la LEMS et de la révision de la LPFES, le Service de la santé publique a mandaté son expert en 2004 afin d'évaluer la valeur intrinsèque du bien. Cette expertise a permis de fixer la valeur intrinsèque conventionnelle (valeur admise), base du calcul du tarif d'entretien immobilier à charge des résidents, conformément aux nouvelles dispositions de la LPFES adoptée par le Grand Conseil en novembre 2006.

Cette expertise a donné les résultats suivants :

Terrain CHF 1'226'000.-

Bâtiments CHF 2'974'000.-

Total CHF 4'200'000.-

Par ailleurs, en vue de la présentation du présent EMPD, il a été requis une expertise par la Commission cantonale

immobilière en décembre 2008 afin de s'assurer de l'adéquation du prix de vente. Dans son rapport de 2009, la commission conclut à une valeur globale du bien immobilier concerné située, entre CHF 3'955'000.- et 4'375'000.-.

Ainsi, le prix convenu entre les parties, à savoir CHF 2'500'000.-, est très avantageux. Il reflète en particulier la volonté du vendeur, l'Association Lumière et Vie, d'assurer la pérennité de l'établissement et son exploitation par une institution partageant ses idéaux.

### **3.8 Exigence d'une convention avec l'Etat**

L'octroi de la garantie et la prise en charge du service de la dette pour l'acquisition du patrimoine immobilier du Château de Féchy et la réalisation des travaux urgents, mentionnés ci-dessus, sont subordonnés à la condition que la Fondation Silo s'engage à l'égard de l'Etat, par convention avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation de l'immeuble à l'exploitation d'un établissement médico-social ou, à défaut, à le restituer à l'Etat selon les modalités définies par la convention.

## **4 CONSEQUENCES**

### **4.1 Légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)**

#### **a) Extension et transformation de l'EMS Silo**

Cette demande fait suite aux décrets adoptés par le Grand Conseil, respectivement le 1<sup>er</sup> avril 2003 et le 28 juin 2005

#### **b) Acquisition du Château de Féchy**

Le projet est conforme aux dispositions de la LPFES. Les places concernées sont nécessaires à la couverture des besoins selon l'article 39 LAMal et s'inscrivent dans le cadre de la planification sanitaire cantonale

### **4.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)**

#### **a) Hausses légales et coûts supplémentaires admis de l'EMS Silo**

En fonction des taux d'intérêt prévisibles, l'adoption de cette partie du décret proposé génère un service de la dette d'environ CHF 108'900.- sur une période de 25 à 30 ans.

#### **b) Acquisition du Château de Féchy**

En fonction des taux d'intérêt prévisibles, l'adoption de cette partie du décret proposé génère un service de la dette d'environ CHF 162'000.- sur une période de 25 à 30 ans.

Cette subvention au titre du service de la dette remplacera pourtant la subvention annuelle et actuelle de CHF 135'000.- versée au titre de la prise en charge du loyer conventionnel. L'augmentation à charge de l'Etat n'est donc que de CHF 27'000.- par an.

### **4.3 Conséquences en terme de risques et d'incertitudes sur les plans financier et éc**

En cas de refus du décret, l'achat à terme du bien immobilier de l'EMS du Château de Féchy ne pourrait être réalisé par la Fondation Silo.

Le vendeur serait alors en droit de modifier le prix et/ou de chercher un autre acquéreur quelle que soit l'utilisation que pareil acheteur voudrait faire de ce bien. Les bâtiments concernés pourraient ne plus être affectés à de l'hébergement médico-social.

L'éventuelle perte de cet EMS dans le réseau aurait de graves conséquences sur la prise en charge des patients. Les centres médico-sociaux auraient des difficultés croissantes à assumer la prise en charge à domicile de cas qui devraient être hébergés et n'auraient pas d'autres choix que de demander une hospitalisation, avec des surcoûts importants.

Les synergies obtenues grâce à l'exploitation des EMS Silo et Château de Féchy par une seule et même fondation seraient perdues.

### **4.4 Personnel**

Les travaux de mise à niveau de l'EMS du Château de Féchy permettent d'améliorer les conditions de travail du personnel actuellement en activité sur le site.

### **4.5 Communes**

Néant.

#### **4.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie**

Les nouveaux bâtiments construits répondent aux exigences légales et normatives (norme SIA 380/1) en termes d'énergie applicables au moment de la délivrance du permis de construire. La rénovation du bâtiment actuel tend à respecter les exigences entrées en vigueur après l'adoption de la LVEne pour un ancien bâtiment, et ceci notamment sur le plan de la performance thermique. Dans la mesure du possible, un certain nombre de mesures favorables au développement durable ont été prises (utilisation d'énergie renouvelable – chauffage à pellets, laine minérale, façade partiellement en bois).

#### **4.7 Programme de législation (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Bien qu'antérieur à l'adoption du programme de législation 2007-2012, le projet d'extension et de transformation de l'EMS Silo est conforme à la mesure no 2 dudit programme, ainsi qu'à l'action no 1 du Rapport sur la politique sanitaire 2008-2012.

#### **4.8 Loi sur les subventions (application, conformité)**

Le présent EMPD est conforme à la loi sur les subventions. On relèvera en particulier que la participation de la Fondation Silo à la prise en charge des coûts du projet est conforme au principe de subsidiarité de la loi sur les subventions.

#### **4.9 Constitution (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Selon l'article 163 alinéa 2 de la Constitution vaudoise (CST-VD), toute charge nouvelle doit être compensée ou faire l'objet d'une hausse d'impôts à moins qu'il ne s'agisse d'une dépense liée. Une dépense est liée si le principe, l'ampleur et le moment où elle peut être engagée sont imposés par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique préexistante.

S'agissant de hausses légales et de coûts supplémentaires liés à la nouvelle loi sur l'énergie, le Conseil d'Etat estime que la demande de garantie de l'Etat et de prise en charge du service de la dette concernant l'EMS Silo, comme cela a été considéré par le Grand Conseil lors de l'adoption des deux premiers décrets le concernant et lors de celle des derniers projets d'EMPD de construction d'EMS qui lui ont été soumis, doivent être considérées comme relatives à des dépenses liées. En effet, le Conseil d'Etat a adopté une position claire dans l'EMPD n o 176 du 1er avril 2009 lié à une construction universitaire, en estimant que le respect des contraintes légales en matière d'énergie correspondait à une claire volonté des autorités, valant dorénavant pour l'ensemble des constructions de l'Etat ou subventionnées majoritairement par celui-ci, les dépenses y relatives étant alors considérées comme liées.

##### **a. L'exercice d'une tâche publique**

La prise en charge des investissements nécessaires à l'accomplissement des missions attribuées par l'Etat aux hôpitaux et aux EMS d'intérêt public découlent de la LPFES (art. 6, 25 et 26). La Fondation Silo est une institution privée gérant deux EMS reconnus d'intérêt public et l'intervention de l'Etat dans le financement des investissements la concernant est dictée par la loi. En particulier l'EMS du Château de Féchy est nécessaire à la couverture des soins de la population et la poursuite de son exploitation est indispensable.

##### **b. La quotité de la dépense**

###### **1. Extension et transformation de l'EMS Silo**

S'agissant des hausses légales, la quotité de la dépense ne se pose pas.

S'agissant des coûts supplémentaires, les coûts admis se sont limités à ceux strictement nécessaires en prenant en considération uniquement le prix de la solution constructive la moins onéreuse et en ne prenant pas en charge le surcoût lié au recours à une technologie considérée comme trop coûteuse (voir rejet du coût supplémentaire lié à la méthode "Lucido" sous le point 2.2 ci-dessus).

###### **2. Acquisition du Château de Féchy**

L'aspect tout à fait avantageux de l'acquisition du Château de Féchy par la Fondation Silo est largement démontré sous le point 3.7 ci-dessus.

S'agissant des travaux à entreprendre, les coûts admis se sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise en conformité aux DAEMS et aux directives du 2 août 2006 concernant l'hygiène, prévention et contrôle de l'infection - Vaud (HPCI).

##### **c. Le moment de la dépense**

En ce qui concerne les hausses légales, le moment de la dépense découle de la fin des travaux (mai 2009). Quant à l'acquisition du Château de Féchy, il est fonction d'une part de la nécessité de maintenir l'exploitation de l'EMS pour

couvrir les besoins et d'autre part de la promesse de vente conclue (avant le 1er janvier 2010).

d. Conclusion

Il n'y a aucune marge de manœuvre de sorte que les charges induites par le présent EMPD doivent être considérées comme liées.

**4.10 Plan directeur cantonal (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Néant.

**4.11 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Néant.

**4.12 Simplifications administratives**

Néant.

**4.13 Engagement de la Fondation Silo à l'égard de l'Etat**

L'octroi des garanties et des prises en charge du service de la dette sont subordonnées à la condition que la Fondation Silo s'engage à l'égard de l'Etat, par conventions avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation des immeubles concernés à l'exploitation d'établissements médico-sociaux ou à défaut, à les restituer à l'Etat, selon les modalités définies par les deux conventions.

**5 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 la Fondation Silo la garantie de l'Etat de Vaud et la prise en charge du service de la dette, d'une part, sur un emprunt complémentaire jusqu'à un maximum de CHF 1'815'000.- en vue de financer les hausses légales encourues et une partie des coûts supplémentaires relatifs aux travaux d'extension et de transformation de l'EMS Silo à Echichens et, d'autre part, sur un emprunt jusqu'à un maximum de CHF 2'700'000.- en vue de financer l'acquisition du terrain et des bâtiments de l'EMS du Château de Féchy, à Féchy, et la réalisation de quelques travaux urgents dans ces derniers bâtiments**

du 28 octobre 2009

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 5 décembre 1978 sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES)  
vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat

*décète*

### **Art. 1**

<sup>1</sup> L'Etat de Vaud accorde sa garantie et prend en charge le service de la dette pour les emprunts contractés par la Fondation Silo en vue de financer:

- a) les hausses légales et une partie des dépassements concernant les travaux d'extension et de transformation de l'EMS Silo à Echichens jusqu'à un maximum de CHF 1'815'000.-,
- b) l'acquisition du terrain et des bâtiments de l'EMS du Château de Féchy et la réalisation de quelques travaux urgents dans ces derniers bâtiments jusqu'à un maximum de CHF 2'700'000.-.

Le Conseil d'Etat est autorisé à signer tous les actes concernant ces garanties.

### **Art. 2**

<sup>1</sup> L'octroi de la garantie et la prise en charge du service des dettes mentionnées ci-dessus est subordonné à la condition que la Fondation Silo s'engage à l'égard de l'Etat, par conventions avec le département en charge de la santé, à maintenir respectivement l'affectation des immeubles existants tant à Echichens qu'à Féchy à l'exploitation d'un établissement médico-social (EMS), ou à défaut, à le restituer à l'Etat selon les modalités définies par les conventions.

S'agissant de l'emprunt mentionné à l'article 1, al. 1 lettre b, il est également subordonné à la condition que la vente entre l'Association Lumière et Vie et la Fondation Silo soit réalisée jusqu'au 21 décembre 2009.

### **Art. 3**

<sup>1</sup> Les emprunts faisant l'objet de la présente garantie sont exonérés du droit de timbre cantonal.

### **Art. 4**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à transférer la garantie de l'Etat si les emprunts relevant du présent décret sont repris par une autre entité que la Fondation Silo, à condition que cette entité soit exploitée en la forme idéale, qu'elle poursuive un but similaire à celui poursuivi par la Fondation Silo, qu'elle soit reconnue d'intérêt public et qu'elle s'engage à respecter les conditions posées conformément au présent décret.

### **Art. 5**

<sup>1</sup> 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.

Le présent décret entrera en vigueur dès sa publication.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 28 octobre 2009.

Le président :

*P. Broulis*

Le chancelier :

*V. Grandjean*