

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

chargée d'examiner l'objet suivant :

Exposé des motifs et projet de décret autorisant la vente à la Fondation EMS « Le Marronnier » du bien-fonds N° 397 du cadastre de la Commune de Lutry, propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface totale de 4'292 m², pour le prix de CHF. 2,6 millions

La Commission a siégé le jeudi 16 février 2012 à la Salle de spectacles de Renens.

Elle était composée de Mmes les députées A. Baehler Bech, J. Bottlang-Pittet, F. Freymond Cantone, M. Weber-Jobé ainsi que de MM. les députés E. Bonjour, F. Grognuz, président - rapporteur, , E. Walther, M. Rau, G.-P. Bolay, J.-M. Favez, P. Grandjean et R. Jaquier. MM. P.-Y. Rapaz, J.-M. Dolivo et P. Randin étaient excusés.

M. E. Birchmeier, chef du SAGEFI participait à la séance. M. F. Mascello a rédigé les notes de séance, nous l'en remercions sincèrement.

Résumé

Dans le cadre du programme d'investissements et de modernisation des EMS (PIMEMS), L'EMS Le Marronnier, situé à Lutry, a été retenu pour accueillir une nouvelle construction.

En 2001, le Conseil d'Etat, conformément au statut d'EMS d'Etat du Marronnier, a octroyé un montant de CHF 320'000,-- pour financer un concours d'architecture. Repris en 2004 par la Fondation Le Marronnier, cette dernière, à but non lucratif, exploite l'établissement médico-social de 29 lits (20 lits C, dont 9 non médicalisés) et 4 places UAT (unité d'accueil temporaire). Cet établissement collabore avec le bureau régional d'information et d'orientation (BRIO) et le réseau de soins de l'association Réseau de la communauté sanitaire de la région Lausannoise (ARCOS).

Le projet du nouvel EMS Le Marronnier prévoit la construction de 56 lits de long séjour (dont 36 lits supplémentaires) et d'une UAT de 10 places (dont 6 supplémentaires). Ce projet permettra, d'une part, de supprimer la totalité des lits existant dans le bâtiment construit en 1905, très vétuste et ne répondant plus aux normes architecturales, et, d'autre part, d'affecter cet ancien bâtiment à l'UAT ainsi qu'aux espaces administratifs et de service. Enfin, ce projet permet d'assurer la viabilité économique de l'institution en augmentant sa capacité.

Conformément à la Loi sur les marchés publics, le projet de construction retenu parmi 30 candidatures est le lauréat d'un concours organisé en mai 2003. Celui-ci a été retardé par plusieurs facteurs exogènes, à savoir l'échec de 2005 en votation populaire du projet de Loi sur les EMS, le recours déposé devant la Cour constitutionnelle en 2007 par l'Association Résid'EMS ainsi que par les trois recours successifs formulés par les voisins sis à l'est de la parcelle. Sur ce dernier point, un recours a été déposé lors de la première demande de permis de construire faite en octobre 2004 et les deux autres en mai 2008, lors de la deuxième mise à l'enquête publique concernant la

modification du plan de zone. Finalement, suite aux déterminations et aux exigences formulées par le Tribunal administratif ainsi qu'aux négociations avec les opposants, le permis de construire a été délivré par la Commune de Lutry en février 2010.

Le projet de transformation de l'EMS Le Marronnier à Lutry fait l'objet d'une décision coordonnée du Conseil d'Etat avec cet EMPD. Suite à la modification de la Loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES), adoptée par le Grand Conseil le 17 mai 2011, le Conseil d'Etat est désormais compétent pour octroyer la garantie de l'Etat et la prise en charge du service de la dette pour les emprunts contractés par des établissements sanitaires privés reconnus d'intérêt public, ceci dans le cadre du financement de leurs investissements et des compétences fixées par le Conseil d'Etat.

L'objet de cet EMPD porte donc uniquement sur la cession de la parcelle N° 397 sise sur la Commune de Lutry, propriété de l'Etat de Vaud, à la Fondation EMS Le Marronnier, afin que celle-ci puisse réaliser les investissements qu'elle projette. L'estimation de la valeur des biens-fonds a été opérée par la Commission cantonale immobilière dans sa séance du 8 septembre 1999. La valeur retenue par la Commission est de CHF 2'600'000,--. La modification de l'affectation du terrain, passant de zone constructible en zone d'utilité publique, garantit que le prix fixé en 1999 reste tout à fait d'actualité. Par ailleurs, il convient de relever l'importance relative de la valeur du terrain, du fait que c'est l'Etat qui prendra en charge les intérêts de la dette liée au coût d'acquisition du terrain par la Fondation.

A noter également que dans l'hypothèse où les buts de la Fondation devaient être modifiés ultérieurement, l'Etat impose des garanties sur les prêts et les biens-fonds qu'il possède. C'est par voie conventionnelle de droit privé entre le SSP et la fondation que la restitution gratuite du bien-fonds à l'Etat est imposée pour tout changement de but ou cession de patrimoine de la fondation à un tiers.

Enfin, la Fondation Le Marronnier, avec l'accord préalable du SSP, a opté pour l'achat du terrain plutôt que pour un droit de superficie, ceci pour le montant arrêté par la Commission immobilière.

Débat de la commission

La discussion relative à cet EMPD, au sein de La Commissions des finances, fut relativement brève. Les questions suivantes furent abordées :

Contexte communal

La Commune de Lutry a, sur son territoire, des EMS de standings différents, soit du plus luxueux au « populaire ». L'EMS Le Marronnier rentre dans la catégorie des EMS « populaires » et accueille essentiellement la population locale. Présente sur le territoire de la Commune depuis les années 50, d'abord en tant que maison de retraite privée puis, dès les années 60, en tant qu'établissement médico-social, l'institution Le Marronnier jouit d'un important soutien de la population et des autorités locales. Cet EMS était l'un des derniers EMS d'Etat et cette situation n'était pas optimale, notamment pour le Conseil d'Etat, ceci dans la perspective de la mise en œuvre de son programme de rénovation des EMS. Cette démarche requiert en effet un traitement équitable de l'ensemble des établissements. Le gouvernement a, en conséquence, souhaité modifier le statut de cet établissement et arrive au terme du processus avec la vente de ce terrain. Il est également à noter que cette fondation gère actuellement une garderie et d'autres œuvres d'utilité publique. Aussi, à l'avenir, elle pourrait encore encadrer d'autres structures pour la Commune.

Durée de la procédure

La Commission s'est inquiétée quand à la durée de la période depuis l'octroi du crédit pour le concours architectural en 2001, jusqu'à la proposition de cet EMPD. Comme rapporté plus haut dans le présent rapport, ce sont plusieurs facteurs exogènes qui ont retardé l'entier du programme PIMEMS, notamment une votation populaire et un recours auprès de la Cour constitutionnelle ainsi que 3 recours successifs formulés par des voisins concernant la procédure architecturale.

Financement

Par mesure d'égalité de traitement entre les EMS, la solution de mettre à disposition de la Fondation une cession gratuite n'a pas été retenue. Seule la vente du terrain permet de maintenir cette égalité. Il est vrai que du point de vue purement financier, une cession gratuite aurait été plus simple. Si l'option du droit de superficie gratuite avait été choisie, il aurait malgré tout fallu passer devant le Grand Conseil, sans pour autant régler la problématique de l'égalité de traitement envers les autres établissements médico-sociaux.

Conclusion

Ainsi, en vertu des éléments développés ci-dessus, la Commission des finances, à l'unanimité des 12 membres présents, a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'entrer en matière sur l'EMPD autorisant la vente à la Fondation EMS « Le Marronnier » du bien-fonds N° 397 du cadastre de la Commune de Lutry, propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface totale de 4292 m², pour le prix de CHF. 2,6 millions.

Vote du projet de décret

Art. 1 du projet de décret

VOTE : l'art. 1 est adopté à l'unanimité des personnes présentes (12).

Art. 2 du projet de décret

VOTE : l'art. 2 est adopté à l'unanimité des personnes présentes (12).

Recommandation d'entrer en matière

VOTE : la recommandation d'entrer en matière est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (12).

La Tour-de-Peilz, le 30 mars 2012

Le rapporteur :
(signé) *Frédéric Grognez*