

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

accordant à la Fondation Plein Soleil la garantie de l'Etat de Vaud et la prise en charge du service de la dette sur un emprunt de CHF 24'500'000.- au titre de la participation de l'Etat pour financer la 1ère étape de construction de son nouveau bâtiment pour héberger des handicapés physiques atteints de maladies neurologiques ainsi que la garantie de l'Etat pour l'emprunt complémentaire de CHF 2'200'000.- à contracter jusqu'au versement complet de la subvention de l'OFAS.

1 INTRODUCTION

1.1 Historique de la mission de Plein Soleil

La Fondation Plein Soleil a été créée sous l'égide de l'Association suisse des paralysés, le 14 février 1969, avec le but de construire et d'exploiter un foyer d'accueil et d'occupation pour des handicapés physiques âgés, notamment ceux avec des atteintes de motricité suite à : des traumatismes (paraplégies, tétraplégies, amputations), des maladies (poliomyélite, sclérose en plaque, maladie de Parkinson, rhumatismes), des accidents cérébro-vasculaires (hémipariés) et des affections congénitales (infirmes moteurs cérébraux, spina bifida). Quelque 40% de sa capacité étaient cependant prévus pour des handicapés "ordinaires".

La construction des deux bâtiments projetés, dont un pour l'hébergement et un pour des studios et des appartements locatifs, s'est déroulée entre 1972 et 1974, sur un terrain mis à disposition gratuitement par la Municipalité de Lausanne. En 1975, Plein Soleil fonctionnait donc comme EMS conventionné avec 67 lits, dont 61 lits C (hébergement médico-social) et 6 lits D (pension). Huit ans plus tard, en 1983, le nombre de lits a été porté à 75 (73 C et 2 D) et à 77 C en 1985, année au cours de laquelle Plein Soleil est devenu un "établissement intermédiaire" avec la mission de "prise en charge de patients atteints d'affections neurologiques profondes". Plein Soleil s'est aussi réorienté vers la prise en charge d'handicapés n'ayant pas l'âge AVS (mais garde ceux qui sont déjà résidents lorsqu'ils atteignent cet âge).

Depuis 1989, selon la nouvelle catégorisation, l'établissement est devenu un "Centre de traitement et de réadaptation", avec 75 lits parmi lesquels les lits B ont été progressivement distingués des lits C. L'établissement est passé de 75 lits C et 3 lits B en 1990 à 65 lits C et 5 lits B en 1993, 60 lits C et 10 lits B en 1995, et enfin à 63 lits C et 13 lits B depuis 2003. Ces derniers seront transférés à Lavigny dans le cadre de la réorganisation de la neuro-réhabilitation dans le canton mais Plein Soleil continuera à offrir des prestations B ambulatoires en collaboration avec Lavigny et le CHUV.

1.2 Coût des bâtiments

Les deux bâtiments ont coûté CHF 11'285'000.-, dont CHF 9'606'000.- pour le foyer. L'Etat y a contribué par deux décrets, en 1971 et 1975 respectivement pour un total de CHF 6'062'565.- (dont CHF 1'297'125.- de subventions et CHF 4'765'440.- de garanties et service de la dette). Une expertise, mandatée par le SSP et la Commission paritaire traitant des investissements des divisions C des hôpitaux, a estimé la valeur intrinsèque des bâtiments à CHF 9'024'000.- en octobre 2007.

1.3 Etat du bâtiment

La dernière évaluation de l'état des bâtiments de Plein Soleil date de janvier 2003. Mandaté par le SSP, l'Institut pour l'Economie de la construction SA (IEC) a évalué l'état sanitaire et le coût de leur rénovation (sans aucune adaptation à leur mission) à CHF 9'000'000.- (le renouvellement des équipements d'exploitation, les frais de financement et intérêts intercalaires non compris), soit plus de CHF 10'300'000.- au prix 2007, et plus de CHF 12'400'000.- en tenant compte des normes actuelles dont Minergie et la sécurité incendie notamment (les bâtiments n'ayant reçu que quelque CHF 3'200'000.- d'investissements périodiques de maintenance entre 1974 et 2007). L'expertise fait ressortir, en marge des travaux d'entretien nécessaires à la conservation physique de l'ouvrage, le caractère peu durable des matériaux et techniques utilisés pour les constructions des années septante.

1.4 Exigences de l'OFAS pour l'octroi de subventions aux investissements

Malgré sa vocation d'hébergement, le bâtiment principal de Plein Soleil a été conçu selon une typologie typiquement hospitalière, avec des chambres et des locaux servants disposés linéairement de part et d'autre de corridors longs et larges et d'importants espaces communs et de service. Quant au bâtiment locatif, il est aujourd'hui réaffecté à des locaux administratifs et de consultations médicales.

Ainsi, depuis 1975, les bâtiments sont restés sans aucune modification importante pour les adapter en fonction de l'évolution des pratiques et des besoins fonctionnels dans l'hébergement, les soins, et l'occupation d'handicapés lourds (dont une partie entrent dans l'établissement à des âges relativement jeunes et y passent le restant de leur vie, d'où des durées de séjour nettement plus longues que celles en EMS de gériatrie).

Le concept d'hébergement actuel de l'OFAS (Programme cadre des locaux pour les institutions subventionnées par la Confédération), est basé sur une typologie radicalement différente, avec des petites unités d'hébergement de 6 à 8 résidents, organisées autour des espaces de séjour et de soins communs par étage et fonctionnant comme des grands appartements.

L'octroi des subventions de l'OFAS aux investissements, selon l'art 73 de la Loi sur l'assurance invalidité (LAI), est subordonné à la conformité des bâtiments à ce programme. Pour cela, il faudrait donc notamment :

- créer des séjours au niveau des étages d'hébergement ;
- supprimer les barrières architecturales ;
- créer des locaux de stockage (actuellement insuffisants) ;
- réduire les unités de vie de 15 à 7 résidents ;
- créer des locaux de repos et de soins à l'unité d'accueil temporaire (UAT) ;
- adapter la cuisine aux besoins (équipements, surfaces, variétés des repas, diététique,...) ;
- regrouper et adapter les ateliers d'occupation (dispersés et trop petits) ;
- adapter et réorganiser les locaux de physiothérapie (sous dimensionnés et mal organisés) ;
- créer un bassin thérapeutique (actuellement absent) ;
- réorganiser les espaces d'ergothérapie pour répondre à des prises en charge orientées vers le retour à domicile ;

- créer des vestiaires et des locaux du personnel (insuffisants) ;
- augmenter le nombre d'ascenseur desservant les étages d'hébergement.

1.5 Décision d'organiser un concours d'architecture

Dans la phase préliminaire à l'organisation du concours d'architecture, l'option de conserver les constructions existantes, de les rénover et de les transformer avec une mise en conformité OFAS, a été envisagée, mais vu les limites structurelles, les difficultés d'adaptation architecturales posées par leur typologie hospitalière, le coût des transformations, ajouté aux CHF 12'400'000.- de travaux de remise en état, risquerait de coûter autant voire plus qu'un bâtiment neuf, sans pour autant aboutir à la même qualité. Devant ce constat, la Fondation Plein Soleil a opté, avec l'accord du SSP et du SPAS, pour l'organisation d'un concours d'architecture, afin de pouvoir choisir la meilleure solution sur une base objective.

En application de la loi sur les Marchés publics, un concours d'architecture en procédure ouverte a été lancé en octobre 2006, puis jugé en février 2007. Sur les dix-sept projets rendus, et après trois tours d'élimination, six projets ont été retenus par le jury d'experts. Une série d'évaluations sur la fonctionnalité, les structures porteuses, le respect des directives OFAS, des normes de constructions adaptées aux infirmes moteurs et l'intégration d'exigences en matière de développement durable et sur l'économicité de la construction ont été faites. Il s'est avéré que les projets proposés qui conservaient tout ou des parties du bâtiment principal actuel étaient, à la construction, aussi chers que ceux qui le démolissaient complètement. S'y additionnent des nuisances et des coûts supplémentaires, importants résultant des nombreux déplacements des résidents d'un lieu à l'autre du bâtiment et aux multiples interventions qui seraient nécessaires pour maintenir le bâtiment en exploitation pendant les travaux.

Le projet lauréat, démolissant à terme le bâtiment principal existant, était le seul à prévoir l'emplacement du nouveau bâtiment en bordure sud du terrain, ce qui permet le maintien en exploitation des constructions existantes et évite des investissements supplémentaires de quelque CHF 6'000'000.- qui auraient été nécessaires pour la construction de pavillons provisoires pour l'hébergement des 62 résidents de Plein Soleil durant les travaux.

2 FILIÈRE DE NEURO-RÉHABILITATION

Le groupement vaudois de neuro-réadaptation (GVNR) a été constitué par la signature, le 5 septembre 2002, d'une convention de collaboration regroupant trois institutions actives dans le domaine de la neuro-réhabilitation, soit les services concernés du CHUV, de la Fondation Plein Soleil et de l'Institution de Lavigny, toutes des institutions publiques ou reconnues d'intérêt public.

Mandaté par le Service de la santé publique (SSP), courant 2006, le GVNR a proposé un concept intégré pour la neuro-réhabilitation.

Le rapport rendu par le GVNR fait ressortir notamment que les services actuels sont trop fragmentés et trop petits, que 15 à 30 lits pour les soins hospitaliers de réadaptation spécialisée manquent, que les prestataires n'exploitent ou ne disposent pas des outils nécessaires à l'application des méthodes actuelles et appropriées de traitement et que les services ambulatoires sont sous-développés.

En ce qui concerne les infrastructures, il a été constaté que :

- le CHUV manque de lits A, mais ne peut pas transférer ses 25 lits B pour profiter des surfaces qu'ils occupent ;
- le bâtiment de la Fondation Plein Soleil obsolète ne répond pas aux exigences de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) et nécessite des investissements de restructuration et de maintenance estimés comme étant équivalents à une construction nouvelle.
- l'Institution de Lavigny, dans le cadre de la neuro-réhabilitation, doit procéder à la mise à jour et à l'agrandissement du bâtiment hospitalier. Parallèlement, elle mène des études pour le remplacement des pavillons d'hébergement de ses résidents handicapés mentaux.

Les projets de remplacement des pavillons de Lavigny et la construction d'un nouveau bâtiment de Plein Soleil peuvent encore bénéficier des subventions OFAS à condition d'être exécutés pendant la période transitoire de 3 ans, dès l'entrée en vigueur de la réforme de la péréquation financière et de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons (RPT), qui a été fixée au 1er janvier 2008 par le Conseil des Etats lors de sa session de printemps 2007. Cependant, les projets ou parties de projets non exécutés, ou les acquisitions d'agencements dont les décomptes seront déposés après le 31 décembre 2010, ne seront pas pris en considération pour l'octroi des subventions fédérales.

La conjugaison des projets d'investissements et l'identification des besoins des services de neuro-réhabilitation offrent l'opportunité de la création d'une filière cantonale de neuro-réhabilitation pour optimiser l'ensemble des soins et des suivis.

La direction médicale de la filière sera assurée par le nouveau Service universitaire de Neuropsychologie, Neuro-réhabilitation et médecine physique (SUN – créé le 1er janvier 2008). Elle regroupera les activités hospitalières et ambulatoires du CHUV, de Lavigny et de Plein Soleil et donnera les orientations de prise en charge médicale, d'enseignement et de recherche aux prestataires de la filière. La légitimité du SUN, fondée sur sa mission universitaire, son équipe spécialisée multidisciplinaire et sa capacité de travailler en réseau, lui permettra d'être un acteur reconnu et sollicité au plan régional, national, voire international. Le Conseil d'Etat a fait de la mise en oeuvre de cette filière un des objectifs de son programme de législation.

Pour atteindre ces objectifs, le Conseil d'Etat propose :

- la création d'un centre de neuro-réhabilitation de 65 lits, en principe à Lavigny, remplaçant les 56 lits actuels du CHUV, de Lavigny et de Plein Soleil, et ajoutant 9 lits supplémentaires pour répondre aux besoins,
- une direction médicale unique assurée par le SUN-CHUV,
- l'intensification des thérapies pour mieux répondre aux besoins des patients,
- le développement de l'ambulatoire au CHUV (hôpital de jour et traitements intensifs), à Plein Soleil (traitements de maintien et réinsertion professionnelle) et à Lavigny (prestations complètes de réadaptation ambulatoire),
- la transformation de Plein Soleil en institution d'hébergement spécialisée de 64 lits, conformes aux exigences de l'OFAS, et classée dans les EMS au sens de la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES) pour des résidents neuro-handicapés et le maintien des prestations ambulatoires et des ateliers / centre de jour pour les résidents et des patients externes.

Le projet de Plein Soleil, avec le traitement de maintien et, réinsertion professionnelle et les prestations complexes de réadaptation ambulatoire à Lavigny auraient dû faire l'objet de deux demandes de crédit simultanées. Toutefois, le rythme imposé par l'entrée en vigueur de la RPT au développement du projet de Plein Soleil pour le faire bénéficier des subsides jusqu'au 31 décembre 2010 ayant produit un décalage important vis-à-vis du projet de Lavigny, qui présente encore des difficultés quant à la maîtrise des coûts, il a été décidé de mettre en oeuvre le projet de Plein Soleil.

Ainsi, le présent EMPD porte uniquement sur la construction du nouveau bâtiment de Plein Soleil, plus précisément sur la première étape, seule à bénéficier de la participation financière de l'Etat.

3 SPÉCIFICITÉS DE LA MISSION DE PLEIN SOLEIL 2010

3.1 Particularités de la clientèle

Pour comprendre la mission et la spécificité de Plein Soleil, il convient d'abord de connaître, au sens légal le plus large, la définition de l'établissement médico-social (EMS). Le règlement du 16 juin 2004 sur les établissements sanitaires et les établissements apparentés de droit privé dans le Canton de Vaud précise en son article 68 :

"Les EMS sont des établissements destinés à héberger et à soigner, sous surveillance médicale et avec

l'aide d'un personnel qualifié suffisant, des personnes dont la dépendance ou la perte d'autonomie nécessite de l'aide, une surveillance ou des soins mais non une hospitalisation. Leur équipement se compose de mobilier et d'installations sanitaires et thérapeutiques adaptés à leur mission."

Les différents types d'EMS sont caractérisés par les besoins de la clientèle hébergée, la nature et la spécificité des soins. Ainsi, la comparaison "générique" des EMS n'est possible qu'au sein de la même famille (EMS gériatriques, psychogériatriques ou encore psychiatriques).

Dans sa propre catégorie, Plein Soleil 2010 est un cas particulier en Suisse romande et dans le canton de Vaud, en premier lieu par sa capacité d'hébergement trois fois supérieure à la moyenne suisse de ce type d'établissement subventionné par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), en second lieu par l'intégration, en un seul lieu de vie, d'activités d'occupation et de traitements pour des personnes nécessitant des soins de réhabilitation de nature médicale telles que physiothérapie, ergothérapie et logopédie.

La mixité des missions de Plein Soleil se décompose ainsi :

- home avec occupation et centre de jour, au sens de l'art. 73 de la loi fédérale sur l'assurance invalidité (LAI), pour lequel les infrastructures et l'exploitation sont subventionnées par l'OFAS jusqu'à la mise en oeuvre de la RPT, le centre de jour est reconnu comme UAT par le canton de Vaud ;
- centre de traitement ambulatoire médico-thérapeutique pour personnes vivant à domicile et reçues à la journée dans un centre de jour pour lequel les infrastructures sont subventionnées par l'Etat de Vaud, conformément à la LPFES, mais non l'exploitation.

C'est sur la base de ces caractéristiques que les besoins en surfaces et équipements de Plein Soleil 2010 ont été déterminés selon un travail conjoint de la Fondation Plein Soleil, de l'OFAS et du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS).

3.2 Besoin en surfaces selon la mission des EMS

Le tableau ci-dessous met en parallèle les surfaces brutes moyennes nécessaires par place en relation avec la mission et la clientèle hébergées, en application des directives architecturales des EMS vaudois (DAEMS) avec mission gériatrique ou psychogériatrique et des directives du programme-cadre des locaux pour des institutions subventionnées par l'assurance invalidité (AI), éditées par l'OFAS et l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) pour des institutions d'hébergement et d'occupation de personnes handicapées physiques souffrant de maladies neurologiques évolutives. Pour Plein Soleil, seules les surfaces correspondant aux missions similaires des autres établissements d'hébergement et d'occupation ont été comptabilisées.

Tableau no 1				
Mise en parallèle des surfaces brutes moyennes par place				
EMS Clair Vully (VD) gériatrie/psychogér. DAEMS	EMS Bois Gentil 2 (VD) gériatrie/psychogér. DAEMS	Les Esserts (VD) home avec occupation OFAS	Plein Soleil 2010 (VD) home avec occupation OFAS	Tangram home (BL) avec occupation OFAS
48 lits	56 lits	49 lits	64 lits	24 lits
SBP 3'680 m ²	SBP 4'662 m ²	SBP 6'335 m ²	SBP 8'597 m²	SBP 4'293 m ²
76,6 m ² /place	83,2 m ² /place	129,3 m ² /place	134,3 m²/place	178,8 m ² /place

SBP : surface brute totale de plancher.

3.3 Moyennes d'âge et durée de vie en EMS

- L'âge moyen d'entrée en EMS gériatrique, dans le canton de Vaud, est de 85 à 90 ans, selon le sexe ; la durée de vie moyenne en institution est de 18 à 26 mois.
- L'âge d'entrée à Plein Soleil débute à 18 ans, la moyenne d'âge des résidents atteint 52 ans. La durée de vie moyenne actuelle est de 11 ans pour les résidents de Plein Soleil, un tiers de ceux-ci ont moins de 50 ans, quatre y résident depuis plus de 20 ans et six depuis 15 ans.

4 EVOLUTION DES BESOINS DE PRISE EN CHARGE DE LA CLIENTÈLE DE PLEIN SOLEIL

4.1 Mission actuelle de Plein Soleil

Au 1er janvier 2007, Plein Soleil a les missions suivantes :

- Hébergement de long séjour (lits C) : 62 places
- Hébergement de court séjour : 1 place
- Hospitalisation en centre de traitement et de réadaptation (CTR) (lits B) : 13 places
- Centre de jour : 20 places (soit 7 places UAT selon définition et reconnaissance du canton de Vaud).

4.2 Hébergement de long séjour

La clientèle rajeunit et les durées de séjour diminuent, mais la lourdeur des cas s'accroît. Liées aux conséquences des maladies évolutives, les exigences de prise en charge au niveau de l'alimentation, des soins médico-thérapeutiques et des équipements technologiques sophistiqués sont nombreuses. La dotation requise pour un résident de Plein Soleil, toutes prestations confondues, correspond à 2 EPT, alors que pour un EMS gériatrique, elle est de 0.9 à 1.0 EPT par résident. Le tiers des résidents utilisent des fauteuils roulants électriques à commandes complexes nécessitant des espaces de dégagement importants. Certains fauteuils permettent également la gestion de l'environnement par téléthèse (appel de l'ascenseur, téléphone, ouverture des portes des chambres, etc.). La moitié des résidents nécessitent des moyens techniques pour le levage et le transfert (lit-fauteuil).

L'accompagnement social est particulièrement important ; les personnes hébergées, malgré leur lourd handicap, doivent réaliser des projets. Les activités journalières sont réparties entre les différents ateliers d'occupation et de développement personnel, les activités médico-thérapeutiques et les animations de loisir.

4.3 Hébergement court séjour

L'accueil de court séjour de Plein Soleil (environ 500 journées/an) offre un soutien au maintien à domicile. Il permet de soulager les familles au travers de l'accueil de personnes en situation de grave handicap physique lié à une maladie neurologique ou suite à un accident.

4.4 Unité d'accueil temporaire

Les personnes accueillies quotidiennement à Plein Soleil bénéficient, au même titre que celles hébergées dans cet établissement, du suivi médico-thérapeutique donné en traitement ambulatoire, des ateliers d'occupation, de l'accompagnement médico-social et des activités d'animation et de loisir. Dans le cadre de ce type de prise en charge, les surfaces des locaux, leur nombre, les équipements du centre de jour et les locaux communs sont dimensionnés en tenant compte du nombre de résidents permanents et ceux reçus en accueil quotidien dans l'UAT.

4.5 Transfert des 13 lits B de neuroréhabilitation à Lavigny

Plein Soleil a actuellement une mission de neuro-réhabilitation avec 13 lits B et des prestations ambulatoires.

Il offre :

- des traitements de moyenne durée, impliquant une prise en charge médico-thérapeutique, des mises en situation en atelier ou à des postes de travail adaptés ; le but poursuivi est la réinsertion sociale ou professionnelle (p. ex. patients traumatisés cranio-cérébraux) ou le maintien de l'autonomie (p. ex. patients souffrant d'une sclérose en plaques, d'une maladie de Parkinson, etc.) ;
- des prestations ciblées pour des personnes à domicile et relevant d'une prise en charge spécifique en raison de l'atteinte neurologique (neuro-psychologie, logopédie, ergothérapie, physiothérapie).

Les 13 lits B seront transférés à Lavigny dans le cadre de la réorganisation de la neuro-réhabilitation dans le canton mais Plein Soleil continuera à offrir des prestations de réadaptations ambulatoires en collaboration avec Lavigny et le CHUV.

4.6 Reconnaissance de l'assurance invalidité et subventions

Les 62 places d'hébergement long séjour sont reconnues par l'assurance invalidité (art. 73 LAI) en tant que "Home avec occupation" ; il en va de même des 20 places de centre de jour. L'OFAS a accepté une augmentation à 64 places d'hébergement et 30 places de centre de jour. Ces activités et les infrastructures ont été subventionnées par l'OFAS jusqu'au 31.12.2007 et reprises par l'Etat de Vaud depuis le 1er janvier 2008, date d'entrée en vigueur de la RPT. Ni les activités, ni les infrastructures du centre de traitement ambulatoire médico-thérapeutique ne sont reconnues par l'AI.

5 CONCEPTION DU PROJET ARCHITECTURAL

5.1 Crédit d'étude

Suite au concours d'architecture et aux préparations préliminaires qui l'ont précédé, financés par la Fondation Plein Soleil à raison de CHF 390'000.- et CHF 130'000.- respectivement, le coût des études pour développer le projet lauréat du concours jusqu'à la demande du crédit d'ouvrage se monte à CHF 2'300'000.-. Sur ce montant, afin d'avancer et de répondre aux délais imposés par l'OFAS, la Fondation Plein Soleil a pris en charge le financement de départ, soit CHF 400'000.-.

Les conditions et impératifs à respecter dans la conduite des études et travaux sont que :

- le dossier de demande de subvention soit déposé, au plus tard, le 30 août 2007 ;
- le projet définitif soit accepté par l'OFAS, au plus tard, en décembre 2007 ;
- les travaux terminés et le décompte final des travaux exécutés et les agencements acquis soient déposés le 31 décembre 2010 au plus tard.

Par décret du 19 juin 2007 (EMPD no 431), le Grand Conseil a accordé sa garantie et a pris en charge le service de la dette sur l'emprunt de CHF 1'900'000.- destiné à financer les études en vue des travaux de construction du nouveau bâtiment de Plein Soleil.

En accordant un crédit d'étude de CHF 1'900'000.-, le Conseil d'Etat et le Grand Conseil ont donné les moyens à la Fondation Plein Soleil de vérifier la faisabilité de son projet et ont cherché à alléger la charge financière du Canton par l'obtention des subventions fédérales de l'OFAS.

5.2 Projet du concours

Le projet retenu pour l'exécution est le lauréat parmi 17 candidats du concours d'architecture Plein Soleil 2010. Il répond aux principaux objectifs fixés, soit :

- Construire un bâtiment capable d'accueillir des personnes en situation de handicap dans des espaces de vie et d'occupation conçus selon un modèle d'habitat communautaire et non comme une structure

d'hébergement hospitalière.

- Organiser les espaces de traitement ambulatoire, de suivi médico-social, d'activité et de vie commune, de sorte qu'ils soient partagés et accessibles à la fois par les résidents permanents et par les personnes reçues dans le Centre de jour (UAT).
- Intégrer l'institution de Plein Soleil (et sa population résidente) dans le tissu urbain et social du quartier et de la cité.
- Répondre aux exigences fixées par l'OFAS, la loi fédérale sur l'assurance invalidité (LAI) et à toute autre norme et directive en vigueur applicable à ce genre de construction.
- Intégrer, dès la conception, les nouvelles exigences en matière d'économie d'énergie et de développement durable.

Le projet a été primé pour les principales qualités suivantes :

- L'implantation des constructions nouvelles, au sud de la parcelle, permet de maintenir le bâtiment existant en exploitation pendant la durée du chantier et de réaliser ainsi des économies conséquentes. Une importante surface de jardin est ainsi libérée ce qui permet la création d'espaces extérieurs de vie ouverts aux résidents de Plein Soleil, aux visiteurs et aux habitants du quartier, favorisant ainsi l'intégration de Plein Soleil à la vie de la cité.
- L'orientation sud dominante pour le plus grand nombre de chambres et d'espaces communs.
- La facilité d'accès, l'organisation spatiale riche en sensations, en lumière et échappées visuelles.
- La claire différenciation, par le traitement des volumes, de l'échelle des espaces collectifs par rapport aux espaces d'habitation privés.
- La clarté du système distributif, les noyaux d'ascenseur reliant les espaces communs aux espaces de résidence et ayant valeur de repère spatial.
- Le projet lauréat se situait, à l'expertise économique, parmi les projets les moins onéreux.

5.3 Projet définitif

Le projet a été élaboré par le maître de l'ouvrage, la Fondation Plein Soleil, au terme d'environ 25 séances de commission de construction et 40 séances de commission des utilisateurs. Le programme-cadre des locaux OFAS est respecté, complété par les locaux nécessaires au traitement ambulatoire.

Le suivi du dossier de développement du projet architectural et ses implications financières en termes de subventions fédérales ou cantonales sont assurés par le DSAS. Un architecte du SPAS et un du SSP sont membres de la Commission de construction.

5.4 Terrain et implantation

5.4.1 Terrain

Propriété de la Ville de Lausanne, la parcelle, d'une superficie de 15'245 m², s'inscrit dans la zone d'utilité publique du plan général d'affectation (PGA) du 26 juin 2006. La Fondation Plein Soleil bénéficie d'un droit de superficie gratuit.

La parcelle présente une légère pente dominante nord-sud. Elle est accessible principalement par le chemin de la Cigale, au sud ; un accès secondaire à travers le parc depuis le chemin Isabelle de Montolieu au nord est également aménagé.

La parcelle est desservie par la ligne de bus No 14 située à 5 minutes de marche et à 15 minutes des deux futurs arrêts du métro M2.

5.4.2 Géotechnique

Les analyses géotechniques et l'étude historique de la parcelle ont révélé l'existence d'une ancienne décharge, située sous l'emprise du futur bâtiment. Les forages en profondeur de sol indiquent la présence de déchets faiblement pollués (polluants organiques et inorganiques) provenant vraisemblablement des travaux de construction de l'A9. La mise en décharge contrôlée pourrait s'avérer nécessaire, et engendrer des surcoûts qui ne seraient quantifiables qu'en fonction de la nature précise des déchets et du nombre réel de m³ de terre à évacuer, produit par les travaux d'excavation. Construites sur des remblais, partiellement, les fondations du nouveau bâtiment devront reposer sur des micro-pieux enrésés dans la molasse profonde. Dans l'ensemble, les caractéristiques géologiques du terrain exigent des solutions techniques complexes.

5.5 Description du projet

De par l'ampleur des travaux et le haut niveau d'équipement requis, une exécution en deux étapes est nécessaire. La première étape correspond à environ 80% de l'ensemble des travaux. Le bâtiment principal no 98 existant sera conservé en exploitation provisoirement pendant les travaux de construction du nouveau bâtiment. La participation financière de l'Etat se limite à l'exécution de cette première étape.

La deuxième étape comprend notamment la démolition partielle du bâtiment no 98 (une partie des fondations et certains locaux en sous-sol seront réutilisés), la transformation et la rénovation complète du bâtiment 96, à l'angle nord-est de la parcelle. L'aménagement du parc ainsi que la construction des ateliers et des salles polyvalentes attenantes au nouveau bâtiment ayant été laissés en attente lors de la première étape, ils seront exécutés à ce stade, finalisant ainsi l'opération. L'ensemble du financement de la 2ème étape se fera sans la participation de l'Etat et restera entièrement à charge de la Fondation Plein Soleil.

5.5.1 Forme

Le nouvel EMS est composé d'un socle construit sur deux niveaux, dans lesquels sont aménagés les espaces communs et de traitement ambulatoire ; trois modules autonomes surmontant le socle reçoivent les espaces d'hébergement, répartis en trois unités de vie distinctes, le tout étant relié par les cages d'escalier et ascenseurs, éléments structurants du projet.

Au rez inférieur, côté Chemin de la Cigale, l'accès principal de plain-pied rattache Plein Soleil à la ville ; au rez supérieur, côté parc, les divers accès au parc rattachent Plein Soleil au quartier et créent des relations aisées intérieures et extérieures.

Voir plans hors échelle annexés.

5.5.2 Fonction

La capacité et la mission du nouveau bâtiment de Plein Soleil se déclinent comme suit :

- Home avec occupation : 64 places
- Centre de jour (UAT) : 30 places
- Traitement ambulatoire externe : 10 places
- Bilan et réinsertion : 10 places.

La capacité d'hébergement augmente de 2 places et celle du centre de jour (UAT) de 10 places, selon la définition OFAS. Les traitements ambulatoires et les "bilans de réinsertion" totalisent 20 nouvelles places et constituent une nouvelle activité de Plein Soleil.

5.5.3 Répartition des locaux par bâtiment et par niveau

L'ensemble du programme offre une surface de plancher utile de 6'814 m², respectivement une surface brute de plancher de 10'580 m², réparties dans le nouveau bâtiment et dans le bâtiment no 96 conservé. Soit :

Nouveau bâtiment (1ère étape)

Sous-sol	Dépôts, locaux techniques, vestiaires du personnel, buanderie, bassin thérapeutique et accès pour livraison.
Rez inférieur	Hall d'entrée, ateliers d'occupation, locaux du foyer de jour, salle à manger, cafétéria, salle polyvalente, cuisine de production, atelier d'entretien et penderie des résidents.
Rez supérieur	Salles de bains thérapeutiques, locaux médicaux, physiothérapie, ergothérapie, neuropsychologie, logopédie, espaces de simulation, espace de musicothérapie.
Etages 1 à 3	Trois modules d'appartement collectif par étage composé de : 7 chambres individuelles, 1 séjour/salle à manger commun, cuisinette d'étage, 4 WC/douches, 1 local douche-lit, 1 local de charge de batteries de fauteuils roulants, 1 local de soins médicaux, locaux de sécurité.

Bâtiment no 96 conservé (2ème étape)

Rez inférieur	Dépôts, ateliers d'occupation : jardin et bois.
Rez supérieur	Locaux d'administration, chambre funéraire, local de repos des collaborateurs.
1 ^{er} étage	Locaux d'administration, local de repos des collaborateurs.
2 ^{ème} étage	Salle de colloques, salon des familles, appartement de transition - Court séjour.

5.5.4 Aménagements extérieurs et places de parc

Les aménagements extérieurs du parc complètent l'offre d'occupation, de loisir et de détente aux résidents : ouverts aux visiteurs, ils favorisent la rencontre. Les accès et aménagements sont conçus pour les personnes se déplaçant en fauteuil roulant, voire pour celles transportées dans leur lit, afin de profiter du soleil et de l'environnement verdoyant du site.

La terrasse aménagée au sud, contiguë à la cafétéria et à la salle à manger, tout comme les cours situées dans les interstices entre les ateliers et la salle polyvalente sont accessibles de plain-pied aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

Le service des parcs et promenades de la Ville de Lausanne a été consulté au sujet de la définition des surfaces vertes, des nouvelles plantations ou du remplacement des arbres abattus pour la construction. Seules 36 places de parc extérieures et 4 couvertes sont prévues, afin de promouvoir l'emploi des transports publics sis à environ 5 à 15 minutes de marche de l'institution.

5.5.5 Construction

Le nouveau bâtiment répond au standard Minergie-ECO. Le bâtiment no 96, transformé et conservé, sera mis au standard Minergie conformément aux nouvelles directives cantonales. Les exigences quant au développement durable et à la loi vaudoise sur l'énergie sont respectées.

Structure porteuse : Murs, piliers et dalles en béton armé.

Cloisons intérieures : Maçonnerie, panneaux de plâtre cartonné.

Façades :	Légères, ventilées et maçonnerie, isolation périphérique crêpie.
Fenêtres :	Bois-métal.
Revêtements sols :	Parquet, lino, carrelage, sols coulés.
Revêtements murs :	Fibre synthétique (type Scandatex), peinture, faïence.
Installation chauffage :	Raccordement au réseau de chauffage urbain, alimenté par l'incinération des ordures ménagères de Tridel.
Installation sanitaire :	Recyclage de l'eau de pluie pour l'arrosage.

5.5.6 Mesures prises en faveur du développement durable

Excavations et constructions existantes :

- Limitation des volumes excavés au strict minimum, conservation in situ du maximum de terres de déblai.
- Récupération partielle des fondations du bâtiment no 98 démoli pour la nouvelle construction, récupération de certains locaux enterrés.
- Rénovation et conservation du bâtiment no 96 qui respecte les directives Minergie lors de sa transformation.

Surfaces aménagées, gestion des eaux "météoritées"

- Préservation et augmentation des surfaces vertes perméables.
- Réduction des surfaces dures aménagées, limitation du nombre de places de parc au minimum.
- Surfaces des toitures avec végétalisation extensive.
- Rétention des eaux pluviales, puis réutilisation pour l'arrosage.

Nouvelle construction

- Diminution du volume bâti au strict minimum.
- Rationalisation du système porteur et des équipements fixes afin de permettre la réversibilité des espaces et l'adaptabilité future de la construction.
- Choix de matériaux durables et recyclables.
- Protections solaires efficaces.
- Favorisation de l'éclairage naturel des locaux.
- Choix des luminaires à faible consommation d'énergie.
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par le système de chauffage urbain à distance, résultant de l'incinération des déchets de l'usine Tridel. Alimenté par des énergies de récupération, ce système est conforme à l'art. 25 de la loi vaudoise sur l'énergie.
- Gestion des déchets de chantier par une entreprise spécialisée.

5.5.7 Mesures d'économie réalisées au cours du développement du projet

- Suppression de toutes les surfaces et équipements superflus à l'accomplissement de la mission de Plein Soleil.
- Réduction de surfaces des chambres et création des WC communs à l'extérieur de celles-ci, en application des directives cadres de l'OFAS.
- Récupération de certains équipements existants.
- Report, à plus tard, de certains équipements techniques susceptibles d'être exécutés suite à l'obtention de donations.
- Rationalisation et simplification de la construction et des aménagements extérieurs, notamment la suppression et la réduction des locaux excavés, la limitation des surfaces vitrées, la réduction et la limitation des toitures accessibles, la conservation du bâtiment no 96, la réduction de l'emprise au sol des bâtiments.
- Maintien, pendant les travaux, de 62 résidents sur place et de 20 places en centre de jour (UAT) dans le bâtiment no 98 existant.

6 DÉLAIS

6.1 Délais et subventions OFAS

La RPT est entrée en vigueur le 1er janvier 2008 et la période transitoire de trois ans a démarré (cf. pt 1, al. 5). Les travaux de Plein Soleil, qui débiteront pendant cette période, pourront encore bénéficier de subventions (au sens de l'article 103 RAI) aux infrastructures et à l'exploitation. Toutefois, les parties de projets non exécutées, ou les acquisitions d'agencement dont les décomptes seront déposés après le 31 décembre 2010, ne seront pas prises en considération pour l'octroi des subventions fédérales. Du fait de la suppression de l'article 73 LAI, ces prestations devront être reprises par le canton.

Compte tenu de l'ampleur totale du projet (CHF 43'300'000.- CFC 0 à 9) et des contraintes de son financement, il a été décidé d'effectuer le chantier en deux étapes. Par conséquent, la totalité des travaux ne pourra pas être réalisée, ni le décompte final global de l'ouvrage déposé, avant la date butoir du 31 décembre 2010. La demande de subventions a donc été présentée en fonction de ce calendrier. Il est prévu que l'exécution du 80% des travaux et l'acquisition du 90% des agencements soient réalisées à cette date et le décompte des travaux et agencements de la première étape déposé dans le délai.

La décision de l'OFAS, datée du 16 janvier 2008, fait état de l'acceptation du projet et de la détermination du coût donnant droit aux subventions et prenant en considération l'exécution en deux étapes.

6.2 Délais du projet

Procédure	
- Obtention du permis de construire	Avril-Mai 2008
- Passage de l'EMPD devant le Grand Conseil	Mai-Juin 2008
Première étape	
- Appel d'offres publiques et adjudications	Janvier-Avril 2008
- Début des travaux préparatoires	Juillet 2008
- Début gros oeuvre	Mi-Août 2008
- Remise du bâtiment - 1ère étape	Octobre 2010
- Déménagement - Aménagement dans le nouveau bâtiment	Nov.-Déc. 2010
- Décompte final de la 1ère étape pour l'OFAS	Décembre 2010
Deuxième étape	
- Démolition du bâtiment no 98 existant	Décembre 2010
- Début de l'exécution des locaux restés en attente de la 1ère étape, transformation du bâtiment existant no 96, aménagements extérieurs	Mars 2011
- Remise du bâtiment 96	Juillet 2012
- Décompte final des travaux de l'étape 2, et bouclement complet de l'opération	Oct.-Déc. 2012
- Aménagements et mise en exploitation complète du nouveau centre de neuro-réhabilitation de Plein Soleil	Août-Déc. 2012

7 COÛTS DE CONSTRUCTION

La volonté d'opérer des diminutions de surfaces, d'intégrer des principes d'économicité et d'optimiser les délais de construction, a guidé les travaux menés par le maître de l'ouvrage et les services de l'Etat, le DSAS et le Conseil d'Etat.

Au cours des études, il convient de relever que les surfaces de construction ont été diminuées. D'autre part, les surfaces utiles admises par l'OFAS et donnant droit aux subventions ont pu être augmentées suite aux négociations avec la Confédération. Elles sont passées de 5'760 m² à 6'222 m², soit 462 m² supplémentaires. Des CHF 6'000'000.- à CHF 10'000'000.- attendus initialement, le montant accordé à titre forfaitaire et définitif par l'OFAS est de CHF 10'968'666.-

Le coût total du projet, sans hausses légales, est estimé à CHF 43'300'000.- (CFC 0 à 9), compte tenu de son ampleur et les contraintes de son financement, il a été décidé d'exécuter les travaux en deux étapes et de consacrer la totalité de la participation financière de l'Etat (fixée au maximum à CHF 24'500'000.-) à l'exécution de la seule étape 1 du projet.

7.1 Evolution du projet et réduction des coûts

Le tableau suivant récapitule les réductions de coûts opérées au cours des études jusqu'à la demande de crédit de construction.

Tableau no 2			
Evolution de la recherche de réduction des coûts			
	Avant-projet déposé à l'OFAS Avril 2007	Projet définitif déposé à l'OFAS Septembre 2007	Projet définitif Demande de crédit Février 2008
	<i>Devis No 2</i>	<i>Devis No 4</i>	<i>Devis No 5.1</i>
Cube SIA total du projet	46'630	38'470	38'470
Surf. brute totale du projet	12'590	10'580	10'580
Coût total CFC 0 à 6, CHF	42'690'000.--	41'258'000.--	39'571'000.--
Prix du m ³ , CFC 0 à 6	915.50	1'072.47	1'028.62
Prix du m ² , CHF 0 à 6	3'390.78	3'899.62	3'740.17
Coût total CFC 7 à 9, CHF	3'900'000.--	3'742'000.--	3'729'000.--
Coût total CFC 0 à 9, CHF	46'590'000.--	45'000'000.--	43'300'000.--
Prix du m ³ , CFC 0 à 9	999.15	1'169.74	1'125.55
Prix du m ² , CHF 0 à 9	3'700.56	4'253.31	4'092.62

7.2 Devis général

Face aux délais impératifs fixés par l'OFAS, l'option d'établir un devis général sur la base du 80% des soumissions rentrées a été écartée. Les coûts de construction estimés ont été déterminés par le bureau d'architecture en application de la méthode de métrés détaillés par corps de métier. Les seules hausses susceptibles de faire l'objet d'une demande de garantie étatique complémentaire, admissibles par l'Etat de Vaud, seront celles liées aux hausses légales, calculées par CFC selon l'indice suisse du prix de la construction édité par l'Office fédéral des statistiques (OFS).

Bien que l'Etat de Vaud ne participe qu'au financement des coûts des CFC 0 à 6 de l'étape 1 du projet et, compte tenu de la condition posée par l'OFAS de n'octroyer les subventions que si l'intégralité du projet, approuvée par décision le 16 janvier 2008, est exécutée, le devis général montre, dans le tableau ci-dessous, les coûts par CFC, applicable aux bâtiments hospitaliers, répartis par étape.

Tableau no 3				
Devis général				
CFC Désignation	Etape 1 en CHF	Etape 2 en CHF	Coût global TTC en CHF	% du coût
0 Terrain				
1 Travaux préparatoires	1'966'543.-	884'758.-	2'851'301.-	7.0
2 Construction	19'474'907.-	2'899'628.-	22'374'535.-	55.6
3 Equipement d'exploitation	2'280'669.-	96'655.-	2'377'324.-	5.9
4 Aménagements extérieurs	460'966.-	910'780.-	1'371'746.-	3.4
5 Frais secondaires	2'636'617.-	241'635.-	2'878'252.-	7.1
59 Honoraires	4'424'721.-	498'140.-	4'922'861.-	12.2
6 Animation artistique				
Sous-total CFC 0 à 6, hors TVA	31'244'423.-	5'531'596.-	36'776'019.-	
Sous-total CFC 0 à 6 + TVA	33'619'000.-	5'952'000.-	39'571'000.-	
7 Equipements fixes médicaux	285'316.-		285'316.-	0.7
8 Mobilier et appareils médicaux	263'940.-		263'940.-	0.6
9 Mobilier et appareils d'usage général	2'500'000.-	416'366.-	2'916'366.-	7.5
Sous-total CFC 7 à 9, hors TVA	3'049'256.-	416'366.-	3'465'622.-	
Sous-total CFC 7 à 9 + TVA	3'281'000.-	448'000.-	3'729'000.-	
COÛT TOTAL + TVA y.c. concours d'architecture (hausse légales non comprises)	36'900'000.-	6'400'000.-	43'300'000.-	100.0

Le coût de construction estimé (CFC 0 à 9) de CHF 43'300'000.-, y compris les frais du concours d'architecture, correspond à l'ensemble des étapes et des missions de l'EMS Plein Soleil 2010, soit le home avec occupation de 64 places, le centre de jour de 30 places et le secteur de traitement ambulatoire interne et externe. L'ouvrage représente un cube SIA total de 38'470 m³, une surface brute totale de 10'580 m² pour un prix au m³ du CFC 2 de CHF 625.81, au m² du CFC 2 de CHF 2'275.52, au m³ des CFC 0 à 9 de CHF 1'125.55 et au m² des CFC 0 à 9 de CHF 4'092.62. A la suite de l'appel d'offre public ou encore si des terres polluées devaient être entreposées dans des décharges contrôlées, des surcoûts pourraient s'ajouter.

7.3 Comparaison des coûts

Aucune construction récente présentant la spécificité des missions de l'EMS Plein Soleil 2010 n'existe dans le canton de Vaud. Les caractéristiques architecturales et les besoins de la clientèle d'un EMS gériatrique ne peuvent pas être pris en référence pour une analyse ou comparaison des coûts.

De même nature que Plein Soleil (centre d'hébergement et d'occupation de personnes handicapées physiques souffrant de maladies neurologiques évolutives), le Home TANGRAM a été inauguré en septembre 2007 à Bubendorf, Bâle. Construit en application des critères OFAS, il a été subventionné par la Confédération. Sont mis en parallèle les coûts et les surfaces des espaces d'hébergement et d'occupation des seules parties du programme de locaux similaires aux deux institutions.

Les deux ouvrages sont similaires en termes de qualité et de standard de construction, tous deux sont Minergie-ECO. Architecturalement, TANGRAM est composé de deux modules d'hébergement distincts développés sur trois niveaux, hors terre, articulés par l'entrée au niveau du rez, et par les halls communs au niveau des étages. Les 24 places d'hébergement sont réparties dans quatre unités de vie composées chacune de 6 chambres-studios (26 m²) + WC-D individuels (6 m²) par étage. Chaque module comprend son propre noyau d'ascenseur et escalier. L'ensemble est équipé de dispositifs de téléthèses permettant aux résidents la commande des portes, lumières, ascenseurs et stores.

Dans les deux institutions TANGRAM et Plein Soleil, une dotation de 2 EPT par place d'hébergement est nécessaire.

Le tableau suivant met en comparaison les données générales des projets et les coûts résultant par place d'hébergement et d'occupation de Plein Soleil et de TANGRAM.

Données générales comparables des projets		
	TANGRAM / 24 places	Plein Soleil / 64 places
Surface brute totale de plancher	4'293 m ²	8'351.90 m ² *
Cube SIA total du projet	15'622 m ²	30'401 m ²
Coût total du projet CFC 1 à 9	13'118'718 CHF	34'216'325 CHF
Prix /m ³ CFC 2,	703.10 CHF	625.70 CHF
Prix / m ² CFC 2	2'558.50 CHF	2'277.80 CHF
Prix / place d'hébergement et d'occupation	546'613 CHF	534'360 CHF

* Des 10'580 m² de surface brute totale de Plein Soleil sont soustraites les surfaces affectées à l'UAT et au traitement ambulatoire de Plein Soleil.

7.4 Coût du droit de superficie

La Fondation Plein Soleil est au bénéfice, depuis 1972 et, pour une durée de 70 ans, d'un droit de superficie distinct et permanent. En raison du caractère d'utilité publique de la Fondation, il est accordé à titre gratuit par la commune de Lausanne. Il n'y a pas de coûts supplémentaires liés à la nouvelle construction.

7.5 Coût total de l'opération

Le coût total estimé de l'opération se décompose comme suit :

Décomposition du coût total de l'opération avec TVA			
	Etape 1 en CHF	Etape 2 en CHF	TOTAL en CHF
Préparation préliminaire du concours	130'000.-		130'000.-
Concours	390'000.-		390'000.-
Etudes	2'300'000.-		2'300'000.-
Construction (CFC 0 à 6)	30'799'000.-	5'952'000.-	36'751'000.-
Mobilier (CFC 7 à 9)	3'281'000.-	448'000.-	3'729'000.-
Total avec TVA, hausses légales non comprises	36'900'000.-	6'400'000.-	43'300'000.-

7.6 Financement

Préalablement à l'obtention du crédit d'étude, la Fondation Plein Soleil a consenti les dépenses nécessaires à la préparation préliminaire du concours, CHF 130'000.-, puis a financé le concours d'architecture, soit CHF 390'000.-

L'EMPD no 431 d'avril 2007 définit la participation au financement des études de la Fondation Plein Soleil et de l'Etat de Vaud.

Le coût des études pour mener le projet lauréat du concours jusqu'à la demande du crédit d'ouvrage se monte à CHF 2'300'000.-. Afin d'avancer les études et de respecter les exigences de l'OFAS, à savoir le projet définitif et la demande de subventions devant lui parvenir avant le 30 août 2007, la Fondation

Plein Soleil a pris en charge le financement initial, soit CHF 400'000.-. Le solde de CHF 1'900'000.- a fait l'objet d'un décret accordant à la Fondation Plein Soleil la garantie de l'Etat et la prise en charge du service de la dette. Le montant total de CHF 2'300'000.- fait partie du coût total de l'opération. Il est inclus dans le devis général.

Par décret, le Grand Conseil subordonnait l'octroi de la garantie et de la prise en charge du service de la dette aux conditions suivantes :

- la Confédération, à travers l'OFAS, verse une subvention à hauteur d'environ 30% des coûts de construction admis par l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) ;
- le projet n'excède pas CHF 33'500'000.- pour les coûts des CFC 0 à 6, seuls à prendre en considération pour la participation financière de l'Etat, en application de la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public et des réseaux de soins (LPFES) ;
- le point 4.3 de l'EMPD no 431 "Conséquences en terme de risques et d'incertitudes sur le plan financier et économique" fixe à l'alinéa b) que : "Selon la capacité d'obtenir des financements de la Fondation Plein Soleil et de l'OFAS, la participation de l'Etat se situera dans la fourchette de CHF 17'000'000.- à CHF 24'500'000.-" (CFC 0 à 6).

Dans le même ordre des points cités auparavant, les résultats obtenus et les options prises dans le présent EMPD sont les suivants :

- Dans sa décision du 16 janvier 2008, l'OFAS a estimé et approuvé les coûts à CHF 37'170'000.- (CFC 0 à 9) pour les parties de l'ouvrage donnant droit aux subventions fédérales (home avec occupation et centre de jour uniquement). Une subvention équivalente au tiers du total des frais considérés, soit CHF 32'906'000.-, a été octroyée forfaitairement et définitivement, conformément à l'art. 103 RAI ; elle s'élève à CHF 10'968'666.- (33.33% des coûts considérés), à condition que la réalisation du projet soit conforme à celui approuvé par l'OFAS et que l'échéance du 31 décembre 2010 du dépôt du décompte final des travaux de l'étape 1 soit respectée. En application des articles 5001 et 5006 de la circulaire OFAS sur le versement des subventions pour la construction et l'agencement (CCA), état au 1er octobre 2006, le 20% du montant de la subvention sera retenu jusqu'à la fin de l'étape 2, soit CHF 2'200'000.-. L'indice suisse des prix à la construction appliqué est celui d'avril 2007, soit 118.0 points, dans l'attente de la publication de celui d'octobre 2007 qui devra alors être appliqué (cf. point 7-10).
- A l'issue du concours d'architecture, le coût moyen des 6 projets lauréats, soumis à l'expertise économique, était de CHF 42'600'000.-. Celui du projet lauréat, mentionné dans l'EMPD no 431, était de CHF 41'000'000.- (CFC 0 à 9) avant études. Le coût total du projet après études, sans hausses légales, est estimé à CHF 43'300'000.- (CFC 0 à 9). Compte tenu de son ampleur et des contraintes de son financement, il a été décidé d'exécuter les travaux en deux étapes et de consacrer la participation financière de l'Etat (CHF 24'500'000.-) à l'exécution de la seule étape 1 du projet. Le coût des CFC 0 à 6 de l'étape 1, seul à considérer pour la participation financière de l'Etat est d'environ CHF 33'619'000, donc dans la cible fixée par le Grand Conseil par décret du 19 juin 2007.
- En conformité avec l'EMPD no 431, la participation financière de l'Etat de Vaud est limitée à la garantie et à la prise en charge du service de la dette, soit un montant maximum de CHF 24'500'000.-.

7.6.1 Participation financière de Plein Soleil

La Fondation Plein Soleil dispose de CHF 3'000'000.- de fonds propres. Etant donné la retenue opérée sur les subventions fédérales, la Fondation sera en manque de liquidités si l'Etat ne lui vient pas en aide pendant la durée des travaux et, jusqu'au versement complet de la subvention, mais au plus tard jusqu'au 31 mars 2013 (cf. point 6.6, avant dernier paragraphe).

Le manco de financement pour la réalisation de la deuxième étape est intégralement à charge de la Fondation Plein Soleil ou de l'institution unique, née de la fusion envisagée des Fondations de Plein

Soleil et de Lavigny. Ce manco pourrait se voir accentué par d'éventuels surcoûts suite à l'appel d'offre public intervenu simultanément à la demande du crédit de construction par EMPD. Ce montant doit être disponible, sous quelque forme que ce soit, avant le 30 décembre 2010, afin d'assurer, conformément aux exigences OFAS, la continuité du chantier.

Le financement du mobilier (CFC 7 à 9) affecté au home avec occupation et au centre de jour (UAT) se fera au travers de la subvention OFAS réservée à cet effet et, comme pour l'ensemble du réseau d'hébergement, par un transfert sur le prix journalier socio-hôtelier, conformément à la modification de la LPFES, introduite suite à l'EMPD de septembre 2006 (mobilier affecté au traitement ambulatoire interne et externe exclu).

Dans l'ensemble, la Fondation Plein Soleil contribue par ses propres moyens au financement de l'opération à raison de CHF 7'800'000.-, soit CHF 1'300'000.- de plus que prévu initialement dans l'EMPD no 431 pour le financement des activités ambulatoires, et les équipements notamment.

Le tableau no 4 montre la prévision de la participation au financement global du coût de construction de Plein Soleil 2010 de chacun des intervenants, la participation de l'Etat se limitant à la garantie de l'Etat et au service de la dette sur l'emprunt (intérêts et amortissement sur le montant de CHF 24'500'000.-)

Tableau no 4				
Répartition du financement de l'EMS Plein Soleil 2010				
CFC 0 à 6	Type de financement	Etape 1 en CHF	Etape 2 en CHF	Total des coûts
Plein Soleil	Fonds propres		1'120'666.-	1'120'666.-
OFAS*	Subvention	9'119'000.-		9'119'000.-
Plein Soleil ; Fonds propres à trouver			4'831'334.-	4'831'334.-
Etat de Vaud	Emprunts garantis par l'Etat	24'500'000.-		24'500'000.-
Total CFC 0 à 6		33'619'000.-	5'952'000.-	39'571'000.-
CFC 7 à 9				
Plein Soleil	Fonds propres	1'431'334.-	448'000.-	1'879'334.-
OFAS*	Subvention	1'849'666.-		1'849'666.-
Etat de Vaud				
Total CFC 7 à 9		3'281'000.-	448'000.-	3'729'000.-
TOTAL GENERAL		36'900'000.-	6'400'000.-	43'300'000.-

Récapitulatif de la participation financière des intervenants en CHF	
Plein Soleil, fonds propres disponibles	3'000'000.-
Plein Soleil, fonds propres à trouver	4'831'334.-
OFAS 100% de subventions octroyées	10'968'666.-
Etat de Vaud, garantie sur l'emprunt pour l'exécution de l'étape 1	24'500'000.-
Total général	43'300'000.-

* : est indiqué ici le total de la subvention OFAS. Le manco de 20% qui sera retenu, en application des articles 5001 et 5006 de la circulaire OFAS auparavant citée, sera compensé par le crédit de CHF 2'200'000.- que Plein Soleil devra contracter, puis rembourser dès la réception du solde de la subvention OFAS vers la fin 2012, mais au plus tard le 31 mars 2013. Cet emprunt complémentaire devrait être garanti par l'Etat pour une durée limitée.

7.7 Coûts de fonctionnement supplémentaires

A l'exception des 13 lits B de Plein Soleil, qui seront déménagés avant le démarrage des travaux dans les locaux de l'institution de Lavigny, les 62 résidents de type C et les 20 places en centre de jour resteront sur place pendant toute la durée des travaux (cf. point 5.2 délais du projet). Le maintien en exploitation du bâtiment no 98 existant, durant les travaux, a permis d'éviter un investissement supplémentaire de quelque CHF 6'000'000.- qui aurait été nécessaire pour la construction de pavillons provisoires pour l'hébergement des résidents de Plein Soleil, durant les travaux. Toutefois, ce mode de fonctionnement génère des surcoûts sur la période 2009 à 2010 ; l'institution connaîtra des déficits d'exploitation que le DSAS devra prendre en charge et qui devront être inscrits, selon la spécificité de chaque mission, aux budgets respectifs des services concernés, SSP, SPAS. Ces déficits découlent principalement du fait que, durant cette période, l'activité sera réduite, plus particulièrement à la suite du transfert des 13 lits B. Quatre millions de recettes sont ainsi à soustraire du budget de Plein Soleil, alors que les charges salariales, par exemple, ne pourront pas être diminuées d'autant. Les charges d'entretien, d'énergie et du personnel des services de soutien (hôtelier, technique et administratif) resteront identiques. Ce personnel étant toujours nécessaire à l'exploitation de 2011.

D'autres surcoûts sont liés aux dépenses relatives à la modification et au déplacement de certains locaux, à l'organisation et plus particulièrement ,à la réaffectation d'anciennes surfaces des lits B en buanderie ou ateliers d'occupation provisoires, permettant ainsi la démolition de l'angle sud-ouest du bâtiment no 98 et, par conséquent, d'exécuter l'étape 1 du projet. Des ressources seront nécessaires pour l'augmentation du nombre de camps de vacances, qui doublé passera donc de 5 à 10 par année, offrant ainsi la possibilité, à tous les résidents, de "prendre un bol d'air" pendant une semaine, durant le chantier.

Le tableau no 5 récapitule les coûts supplémentaires résultant de l'exploitation provisoire et de l'exécution en deux étapes.

Tableau no 5	
Coûts supplémentaires annuels de l'exploitation en CHF (2009-2010)	
Surcoûts de l'exploitation provisoire	
Déficit de l'exploitation	840'000.-
Camps de vacances	100'000.-
EPT activités extérieures, animation	40'000.-
EPT encadrement Centre de jour (UAT)	20'000.-
Total des coûts supplémentaires	1'000'000.-

Le DSAS prendra en charge ces surcoûts sur la base de l'article 29b LPFES.

7.8 Engagement provisoire supplémentaire de l'Etat

Du fait de l'application des conditions de la circulaire sur le versement des subventions pour la construction et les agencements OFAS (cf. point 7.6, 7ème paragraphe) et compte tenu du fait que la Fondation Plein Soleil ne dispose pas des fonds propres nécessaires, l'Etat devra lui garantir le complément d'emprunt qu'elle devra solliciter pour une période limitée, soit jusqu'au versement du solde des subventions OFAS à la fin de l'étape 2, soit en principe jusqu'au 31 mars 2013. Cela pour ne pas compromettre le dépôt du décompte final au 31 décembre 2010, les entreprises devant être payées à la fin de la première étape, et garantir les subventions de la Confédération. Les frais financiers qui résultent de cet emprunt complémentaire devront être assumés par la Fondation Plein Soleil.

8 CONSEQUENCES

8.1 Légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)

Le projet est conforme aux dispositions de la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES). Il est annoncé dans le Rapport de politique sanitaire adopté par le Conseil d'Etat le 23 décembre 2003, et présenté au Grand Conseil qui en a pris acte en avril 2004. Il est conforme au programme de législature du Conseil d'Etat (voir mesure 26).

Cette demande fait suite au décret adopté par le Grand Conseil le 19 juin 2007.

8.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)

- En fonction des taux d'intérêts prévisibles dès 2008, l'adoption du décret proposé génère un service de la dette d'environ CHF 1'350'000.- sur une période de 25 à 30 ans.
- Les surcoûts liés à l'exploitation provisoire pendant la période de construction génèrent une charge annuelle d'environ CHF 1'000'000.- pour une période de 2 ans.

Tableau no 6		
Charges supplémentaires annuelles de l'Etat en CHF		
Coût de construction à financer CFC 0 à 6	Service de la dette Durée 25 à 30 ans	Coûts supplémentaires d'exploitation Durée 2 ans.
24'500'000.-	1'350'000.-	1'000'000.-

8.3 Conséquences en terme de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique

- a. Si le Grand Conseil refuse l'octroi de la garantie et la prise en charge du service de la dette, les études auront été faites à perte, soit CHF1'900'000.- à charge de l'Etat et CHF1'350'000.- pour la Fondation Plein Soleil et les CHF10'968'666.- de subventions confirmées par décision du 16 janvier 2008 par l'OFAS seront perdus. S'agissant de non-valeur, les coûts de ces études devront être amortis immédiatement, la part à charge de l'Etat devant faire l'objet d'une demande de crédit supplémentaire.
- b. L'Etat ne participe pas au financement de la deuxième étape (CHF 6'400'000.-, CFC 0 à 9) de construction. La Fondation Plein Soleil doit assumer l'intégralité du financement. A ce jour, la Fondation Plein Soleil ne dispose pas de la totalité des fonds propres nécessaires à la réalisation de l'étape 2. Pour répondre aux exigences OFAS, l'ensemble des travaux doit être exécuté d'ici au 31 décembre 2012, ce qui peut contraindre ainsi l'Etat à intervenir dans le financement de l'étape 2.
- c. Les montants des travaux du devis général peuvent se voir réactualisés à la hausse suite à l'appel d'offre public qui intervient simultanément à la demande d'octroi de la garantie et de prise en charge du service de la dette comme d'ailleurs à la mise en décharge protégée des terres polluées, extraites lors des travaux. Si cela se produit, le manco de financement, indépendamment des hausses légales, à assumer par la Fondation Plein Soleil, cas échéant par l'Etat, se verrait augmenter.
- d. L'octroi du 100% des subventions OFAS, auparavant citées, est subordonné à l'exécution complète du projet tel que présenté et accepté par l'OFAS, ainsi qu'à la présentation du décompte final des travaux de l'étape 1 avant le 31 décembre 2010. En application de la circulaire sur le versement des subventions pour la construction et les agencements du 1er avril 2005 (état octobre 2006) et en application de l'art. 5007, si le délai de remise du décompte final n'est pas respecté, les subventions peuvent être réduites, suspendues ou exigées en retour lorsque le versement a déjà eu lieu.
- e. Tout retard dans la procédure (opposition au permis de construire, recours selon la loi sur les marchés publics, retards dans le traitement du présent EMPD) peut entraîner des réductions des subventions OFAS si les travaux de la première étape ne sont pas terminés dans les délais prévus. Seuls les travaux exécutés et les équipements, acquis et payés au 31 décembre 2010, seront pris en considération.
- f. Le budget prévisionnel d'exploitation de Plein Soleil est équilibré pour la période 2013 à 2018. Cependant, avec l'entrée en vigueur de la RPT et la reprise par le canton de la part des ex-subventions OFAS, dont le mode de calcul et la répartition sont encore à définir, l'établissement pourrait avoir besoin des subventions d'exploitation supplémentaire, voire d'un statut particulier adapté à la spécificité de sa mission. On peut relever aussi la nécessité pour la Fondation Plein Soleil d'augmenter ses fonds propres, notamment pour assurer des fonds de roulement plus adéquats.

8.4 Personnel

Au travers de la réalisation d'un nouveau bâtiment en parfaite adéquation à la mission et aux besoins des personnes hébergées et reçues à la journée ainsi que la mise à disposition des équipements et techniques actuels, le personnel sera doté des "outils" nécessaires à l'accomplissement de la tâche qui lui est confiée. De facto, le manque de locaux qui lui sont nécessaires, sera comblé.

Ce projet n'a pas de conséquence sur le nombre des EPT à l'horizon 2013. Leur effectif restant stable.

8.5 Communes

Néant.

8.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie

La nouvelle construction et la transformation du bâtiment 96 existant respectent toutes les exigences légales et normatives en termes d'énergie et de développement durable. Les options architecturales et constructives développées offrent des possibilités de convertibilité des bâtiments. La production d'eau chaude sanitaire et le chauffage sont assurés par l'énergie de récupération résultant de l'incinération des déchets. En terme de consommation d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation, l'ancien bâtiment de Plein Soleil, pour un volume bâti de 25'953 m³ consomme 1'072'591 KWh/an, soit 41.32 KWh/m³; le nouveau bâtiment et le bâtiment 96 conservé et transformé, pour un volume bâti de 38'470 m³, consommeront 1'139'600 KWh/an soit 29.62 KWh/m³; une réduction de la consommation d'énergie (pour un volume de 12'517 m³ supérieur soit 48% supplémentaire) de 31% est ainsi réalisée.

8.7 Programme de législature (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Le projet est annoncé dans le Rapport de politique sanitaire, adopté par le Conseil d'Etat le 23 décembre 2003 et présenté au Grand Conseil qui en a pris acte en avril 2004. Il est conforme au Programme de législature du Conseil d'Etat (mesure no 26).

8.8 Constitution (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Selon l'article 163 al. 2 de la Constitution vaudoise (Cst-VD), toute charge nouvelle doit être compensée ou faire l'objet d'une hausse d'impôt, 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.

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 reconnus d'intérêt public découle de la LPFES (articles 6, 25 et 26). L'EMS Plein Soleil est un établissement privé, reconnu d'intérêt public, et l'intervention de l'Etat dans le financement des investissements le concernant est dictée par la loi.

b) La quotité de la dépense

- Mis en service en 1974, les bâtiments de Plein Soleil nécessitent des dépenses importantes et une intervention lourde pour des travaux de rénovation et de maintenance. Ces bâtiments sont restés sans aucune modification importante pour les adapter en fonction de l'évolution des pratiques et des besoins fonctionnels dans l'hébergement, les soins et l'occupation d'handicapés lourds.

- Ces bâtiments ne sont pas conformes aux recommandations édictées par l'OFAS pour garantir une prise en charge adéquate des résidents neurologiquement atteints (accident cérébro-vasculaires, scléroses en plaque, etc...). Dans le cadre de la préparation du concours, le programme des locaux a fait l'objet d'une analyse critique en collaboration avec un représentant de l'OFAS, afin de contrôler le respect des recommandations OFAS et d'éviter des surfaces inutiles.

- L'expertise pratiquée sur les six projets du concours d'architecture, primés par le jury d'experts, a permis de choisir la meilleure option architecturale et économique. Notamment, il a été démontré que conserver et transformer le bâtiment principal existant aurait coûté plus cher à l'Etat, car :

· la succession des multiples interventions impliquées par le maintien des résidents dans le bâtiment lors des travaux génère des coûts supplémentaires importants hors travaux.

· Les résidents lourdement atteints seraient soumis à de très fortes nuisances pour une période de 3 à 4 ans.

· Le délai OFAS, pour la remise du décompte final, ne serait pas respecté et les subventions fédérales perdues.

· Le maintien de la structure existante limitait considérablement les possibilités de création d'un lieu de

vie adaptée à la spécificité des résidents de Plein Soleil et à l'accomplissement des missions de l'établissement.

- Le projet lauréat, retenu pour l'exécution, était le seul à prévoir l'emplacement du nouveau bâtiment en bordure sud du terrain, ce qui permet le maintien en exploitation des constructions existantes et évite des investissements supplémentaires de quelque CHF6'000'000 qui auraient été nécessaires pour la construction de pavillons provisoires pour l'hébergement des 62 résidents de Plein Soleil durant les travaux.

- La détermination de l'OFAS, basée sur l'expertise du projet du 27 novembre 2007, faite par l'Office fédéral des constructions et de la logistique, fixait le coût des infrastructures et des équipements de l'étape 1 à CHF 37'170'000.- (CFC 0 à 9), soit un montant supérieur à celui du devis général, fixé à CHF 36'900'000.- (CFC 0 à 9).

En conclusion, tous les travaux proposés dans cet EMPD résultent d'études qui n'ont retenu que des solutions économiquement avantageuses et qui 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.

c) Le moment de la dépense

Ces travaux doivent être réalisés sans tarder afin de garantir aux résidents et au personnel des conditions de vie et de travail adéquates.

De plus et surtout, pour bénéficier du financement de l'OFAS, il est indispensable de débiter ces travaux au plus tard en juillet-août 2008, de déposer le décompte final de la première étape avant le 31 décembre 2010 et de poursuivre les travaux de l'étape 2 sans interruption jusqu'en 2012.

Au vu des points a), b) et c) ci-dessus, la dépense doit être considérée comme liée.

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

Néant.

8.10 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Toutes les exigences et délais imposés par l'OFAS ont été respectés. Se fondant sur la loi fédérale du 19 juin 1959 sur l'assurance-invalidité (LAI ; RS 831.20) et par sa décision, le 16 janvier 2008, l'Office fédéral des assurances sociales a approuvé le projet Plein Soleil 2010 et lui a accordé une subvention de CHF 10'968'666.-. L'indice déterminant est calculé selon les directives sur les subventions (CSC), le devis pris en considération pour la détermination du coût donnant droit aux subventions est celui soumis par Plein Soleil, daté du 18 septembre 2007. L'indice suisse des prix à la construction appliqué est celui d'avril 2007, soit 118.0 points, dans l'attente de la publication de celui d'octobre 2007 qui devra alors être appliqué.

Le respect des recommandations OFAS et l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2008, de la RPT imposent la réalisation immédiate de l'ouvrage, faute de quoi la subvention pour la construction et les agencements sera perdue.

8.11 Simplifications administratives

Néant.

8.12 Autres

Néant.

9 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 Plein Soleil la garantie de l'Etat de Vaud et la prise en charge du service de la dette sur un emprunt de CHF 24'500'000.- au titre de la participation de l'Etat pour financer la 1ère étape de construction de son nouveau bâtiment pour héberger des handicapés physiques atteints de maladies neurologiques ainsi que la garantie de l'Etat pour l'emprunt complémentaire de CHF 2'200'000.- à contracter jusqu'au versement complet de la subvention de l'OFAS.

du 14 mai 2008

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 et des réseaux de soins (LPFES).

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

décète

Art. 1

¹ L'Etat de Vaud accorde sa garantie et prend en charge le service de la dette pour l'emprunt à contracter par la Fondation Plein Soleil pour financer les travaux de construction du nouveau centre de neuro-réhabilitation et accompagnement à Lausanne pour un montant maximum de CHF 24'500'000.-.

² Le Conseil d'Etat est autorisé à signer tous les actes concernant cette garantie.

Art. 2

¹ L'Etat de Vaud accorde sa garantie pour l'emprunt complémentaire à contracter par la Fondation Plein Soleil pour financer les 20% du montant des subventions retenus par l'OFAS, jusqu'à l'exécution complète des deux étapes de l'ouvrage, pour un montant maximum de CHF 2'200'000.-. La garantie n'est accordée que pour une durée limitée, à savoir jusqu'au versement complet de la subvention OFAS, soit en principe jusqu'au 31 mars 2013.

² Le Conseil d'Etat est autorisé à signer tous les actes concernant cette garantie.

Art. 3

¹ L'octroi de cette garantie et la prise en charge du service de la dette sont subordonnés à la condition que la Fondation Plein Soleil s'engage à l'égard de l'Etat par convention avec le département en charge de la santé, à maintenir l'affectation de cet immeuble à l'exploitation d'un centre d'hébergement spécialisé ou, à défaut, à le restituer à l'Etat selon les modalités définies par la convention.

Art. 4

¹ Les emprunts faisant l'objet des présentes garanties sont exonérés du droit de timbre cantonal.

Art. 5

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte, conformément à l'article 84, alinéa 2, lettre b) de la nouvelle Constitution vaudoise. Le présent décret entre en vigueur dès sa publication.

Donné, etc. .

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 14 mai 2008.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean