

**RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Exposé des motifs et projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit d'investissement de CHF 16'075'000.- pour financer les études et les travaux de transformation et d'aménagement nécessaires à la relocalisation de la Justice de paix du district de Lausanne des Côtes-de-Montbenon 8 à Lausanne vers Provence 4 à Lausanne

1. PREAMBULE

La Commission s'est réunie les 19 septembre et 8 octobre 2024 dans la Salle du Bulletin, Place du Château 6 à Lausanne. Elle était composée de M. Fabrice Tanner, Président et rapporteur et de Mmes et MM. Sergei Aschwanden, Jean-François Cachin, Isabelle Freymond, Guy Gaudard, Jacques-André Haury, Yannick Maury, Alette Rey-Marion, Pierre-André Romanens, Théophile Schenker et Thanh-My Tran-Nhu.

Mme Isabelle Moret, Cheffe du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (DEIEP) était accompagnée de MM. Claudio Iglesias, Directeur de l'ingénierie architecture et durabilité (DIAD), Pierre de Almeida, Directeur général de la DGIP (séance du 8 octobre uniquement), Melaine Laesslé, Directeur de l'immobilier et du foncier à la DGIP (séance du 8 octobre uniquement), Serge Aymon, Directeur général adjoint de la DGIP (séance du 19 septembre uniquement) et de Mmes Valérie Midili, Secrétaire général de l'Ordre judiciaire vaudois et Mona Rhouma, Référente thématique pour l'immobilier et le patrimoine au DEIEP (séance du 19 septembre uniquement).

Pour le secrétariat de la commission était présente Mme Sylvie Chassot, secrétaire de commissions parlementaires.

2. PRESENTATION DE L'EMPD – POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Il s'agit de trouver de nouveaux locaux pour la Justice de paix du district de Lausanne. Les locaux actuels sont trop exigus par rapport aux besoins de son activité ; il s'agit aussi de répondre à l'évolution des besoins en matière de sécurité. Il faut par exemple doubler les voies de circulation : entrée et sortie pour les usagers externes, mais aussi voie de sortie rapide en cas de souci. Ces agencements se retrouvent dans les tribunaux d'arrondissement et au Tribunal cantonal. La Justice de paix de Lausanne est une grande Justice de paix, c'est le deuxième office le plus grand de l'ordre judiciaire vaudois (OJV). La Justice de paix de Lausanne nécessite par exemple des locaux plus grands que le Tribunal d'arrondissement de la Côte.

Il s'agit avec ce projet d'avoir une vision à 10 ans pour la Justice de paix lausannoise, de se préparer à long terme. Outre sa nécessaire grande taille, une spécificité des locaux de la Justice de paix est qu'ils ne peuvent être délocalisés. La Justice de paix lausannoise doit, pour des raisons juridiques, rester sur sol lausannois.

Ce bâtiment à l'Avenue de Provence, suffisamment grand, sur le territoire de la Commune de Lausanne, était donc une opportunité eut égard à la rareté de ce type de bien. Une opportunité qui ne permet néanmoins malheureusement pas à l'Etat pour l'instant d'être propriétaire. La DGIP a cependant expliqué avec force au propriétaire que l'Etat aimerait, à terme, faire l'acquisition du bâtiment. De lourds travaux d'adaptation étant prévus, l'idée est d'éviter un nouveau déménagement. Un bail longue durée de 15 ans a été négocié (*Ndlr : cette durée passe à 25 ans après nouvelles négociations entre les deux séances*).

Enfin, outre le fait que ce bâtiment est suffisamment grand, il a l'avantage de se situer en face d'un arrêt de métro. Enfin, le nombre de salles d'audiences prévues devrait soulager le Tribunal d'arrondissement de Lausanne, coincé dans ses propres murs à Montbenon, en lui offrant la possibilité de délocaliser certaines de ses propres audiences.

Besoins particuliers du service métier

La Secrétaire générale de l'OJV s'exprime sur les activités particulières de la Justice de paix.

Les Justices de paix sont organisées en districts. Leurs activités se divisent en trois activités principales :

- Traitement des questions en lien avec la protection de l'adulte et de l'enfant : donc les questions de curatelles notamment, en lien aussi avec la protection de l'enfant, à des mesures de retrait de droit de garde ou de placement à des fins d'assistance. Ceci représente plus de la moitié de leurs activités.
- Traitement des contentieux, donc des affaires pécuniaires, jusqu'à 10'000.-, là c'est le juge de paix qui intervient comme autorité, en particulier pour tous les litiges en matière de poursuites.
- Succession, ou dévolution successorale, c'est-à-dire que c'est eux qui délivrent le certificat d'héritier à la suite d'un décès et qui prennent aussi les mesures conservatoires qui devraient l'être au décès d'une personne.

Des activités donc assez différentes qui nécessitent plusieurs types de métier devant collaborer : magistrats, greffiers, gestionnaires de dossier et également huissiers pour le traitement du courrier, pour tenir les audiences et aller à l'extérieur notamment lorsqu'il y a des exécutions forcées dans le cadre d'expulsion d'un logement.

Ces personnes-là doivent collaborer et travailler ensemble. Si le processus de passage au numérique est en cours, pour l'instant il y a encore beaucoup de circulation papier. La collaboration nécessite d'avoir des locaux qui leur permettent d'échanger, ces trois activités étant liées. Enfin, la Justice de paix comme justice de proximité est aussi tournée vers le public : les justiciables peuvent se rendre à des guichets pour obtenir des informations générales sur les activités de la Justice de paix.

Dans ce contexte sont organisées des audiences, dans des lieux particuliers qui se retrouvent dans tous les offices d'autorité judiciaire. Les justiciables s'y rendent pour être entendus par un juge, avec un greffier ; des justiciables parfois représentés par un mandataire, dans un contexte très particulier où un décorum doit pouvoir être assuré pour que les audiences se passent bien. De nouvelles normes de sécurité exigent maintenant certains agencements (voies de fuite, boutons d'alarme, par exemples), soit une adaptation des locaux qui permette que les audiences se passent bien autant pour les justiciables que pour les magistrats et les collaborateurs.

En termes d'effectifs, la Justice de paix est un grand office qui emploie plus de 42 ETP. Les effectifs ont presque doublé au gré de différentes réformes vécues ces 20 dernières années : entrée en vigueur de nouveaux codes de procédures civiles, grande réforme en 2013 avec le nouveau droit de protection de l'enfant qui a vraiment revu la façon de gérer les curatelles et tout dernièrement arrivée de mesures qui ont prises pour renforcer la protection de l'enfant, là aussi les méthodes de travail ont évolué vers plus d'audiences, donc aussi plus de magistrats et de greffiers.

L'important ce sont les flux à l'intérieur et à l'extérieur ; le projet a été discuté de sorte à pouvoir créer ces voies de circulation entre les différents types de métiers pour que l'activité puisse bien se faire, sous l'angle de la fluidité de l'activité, mais aussi des flux utiles à la sécurité. C'est ce qui a conduit à des travaux assez lourds, en respect des conditions cadres posées à la DGIP pour l'ensemble des offices de l'OJV, en réponse à des normes issues de la nouvelle stratégie de sécurité des autorités de l'OJV.

Elle ajoute que, vu la nature particulière de l'objet discuté, les plans des locaux fournis avec la documentation de la commission doivent rester confidentiels.

3. DISCUSSION GENERALE

Plusieurs commissaires annoncent à la fin de la première séance avoir besoins de plus d'informations pour être convaincus par ce projet. Afin de répondre aux réticences des commissaires, les services de l'Etat présentent, lors d'une deuxième séance, des informations plus détaillées sur les principaux points d'achoppement, qui concernent principalement le coût de l'opération, mais aussi la planification, les négociations avec les bailleurs du bâtiment de Provence 4 ou encore les alternatives étudiées.

Afin d'agir concrètement sur l'acceptabilité du projet, la DGIP annonce lors de la seconde séance avoir négocié une prolongation du bail à loyer de 15 à 25 ans. Les services de l'Etat proposent en outre une diminution du devis général de 1,5 millions de francs en retranchant les réserves et comptant sur le fait que les estimations des CFC se basaient sur des fourchettes hautes. Dans les détails, les thèmes suivants ont été abordés lors de la discussion générale :

Numérisation de l'OJV

A un.e commissaire, curatrice, qui s'interroge à ce sujet, la Cheffe de Département indique qu'indépendamment de la numérisation des documents papiers, un déménagement de la Justice de paix lausannoise doit avoir lieu pour plusieurs raisons : le bail au Flon est arrivé à terme, le besoin d'espace se faisait urgent, les normes de sécurité ne sont plus respectées au Flon.

Sur la numérisation à proprement parler, la Secrétaire générale de l'OJV indique qu'un programme de numérisation est en cours, il a débuté il y a plus de 2 ans. Trois crédits d'investissement seront prochainement débattus au Grand Conseil à ce sujet, pour une entrée en vigueur de la numérisation dans tous les offices de l'OJV, soit 20 disséminés dans tout le canton, en 2027, dans le respect du droit fédéral. Les Justices de paix ne vont pas connaître, à l'entrée, beaucoup de changements par rapport au courrier qui va arriver en papier, vs. numérisé, dans le sens où les principes fixés par la loi fédérale permettent aux particuliers une entrée par une plateforme numérique, mais ne les y obligent pas. La numérisation du courrier papier entrant sera donc faite à l'interne. La dématérialisation sera par contre complète à l'interne.

La libération des surfaces de stockage papier permettra d'absorber l'augmentation en besoins de postes de travail ; le changement des habitudes de travail (le télétravail sera par exemple rendu possible pour les gestionnaires de dossier), une nouvelle organisation à l'intérieur des bureaux, plus de flexibilité, permettent ainsi de se projeter pour plusieurs années dans ce bâtiment de Provence.

Mise à l'enquête

A un.e commissaire qui s'interroge à ce sujet est répondu que la mise à l'enquête n'a pas encore eu lieu pour le bâtiment de Provence, ce crédit ayant été demandé pour pouvoir compléter le dossier, donc finaliser les études et pouvoir déposer le dossier d'autorisation.

Stratégie immobilière – location

Plusieurs commissaires remarquent l'augmentation notable de loyer, et plus généralement soulignent le projet d'occupation en location du bâtiment de Provence 4, ceci en contradiction avec la stratégie immobilière de l'Etat qui est de plutôt favoriser la propriété.

La Cheffe de Département explique que l'objectif d'être propriétaire exige une planification à moyen/long terme qui faisait défaut jusque-là. La DGIP rattrape maintenant le retard sur les bâtiments de justice et sécurité ainsi que sur les gymnases et salles de sport ; la Cheffe de Département évoque la planification 2040 pour les gymnases et les écoles professionnelles ; il s'agit d'en faire de même pour la sécurité, afin d'éviter de se trouver dans la situation actuelle de la Justice de paix de Lausanne qui doit effectivement et malheureusement déménager dans l'urgence.

Est également indiqué que l'OJV occupera le bâtiment aux côtés d'autres locataires.

Un.e commissaire regrette que l'occupation du bâtiment soit partagée. Il s'interroge notamment sur l'utilisation des ascenseurs. Le Directeur de la DIAD indique qu'un des ascenseurs sera partagé. Un autre, spécifique pour l'OJV, sera créée, d'où l'importance des montants pour la maçonnerie et le gros œuvre.

Plus généralement, des commissaires s'inquiètent de voir l'Etat lourdement transformer un bâtiment dont il n'est pas propriétaire. A ce sujet, la Cheffe de Département rappelle que la situation fut la même dans les gymnases de Crissier et de Bussigny, par exemples. L'Etat finit en principe par pouvoir acquérir ces bâtiments tellement transformés qu'ils ne peuvent plus être utilisés à autre chose.

« Délocalisation »

Un.e commissaire estime que la Justice de paix étant une justice de proximité, elle devrait, à ce titre, rester au centre-Ville pour en faciliter l'accès aux justiciables (et non se décentraliser à l'Avenue de Provence). Lui est

rappelé que cet office ne serait pas délocalisé, puisqu'il reste sur le territoire de la Commune de Lausanne et se situe à proximité d'une ligne de métro.

Planification et abandon du projet Valentin 10

Un.e commissaire remarque que la date de résiliation du bail des locaux actuels de la Justice de paix au Flon est indiquée à fin 2018. Cette résiliation a probablement été annoncée au minimum avec un an d'avance. Ce qui signifie que fin 2017 au plus tard l'information selon laquelle la Justice de paix devait trouver de nouveaux murs était connue. Les travaux de rehaussement de Valentin 10 auraient pu être prévus dès ce moment et ainsi être mûrs, oppositions levées etc. à ce moment. Ce partant, le commissaire peine à accepter cette pression maintenant sur le Grand Conseil pour ce projet.

Le Directeur de l'immobilier et du foncier à la DGIP explique que les 1^e démarches visaient à ce que la Justice de Paix puisse rester aux Côtes-de-Montbenon. C'est ce qui explique que la demande de crédit d'étude pour Valentin 10 n'arrive qu'en 2019. Sur les raisons de l'abandon du projet Valentin 10 ensuite, les services de l'Etat apporte les explications suivantes :

- ⌘ Après un changement de mandataire, les études approfondies indiquent que les contraintes sécuritaires et énergétiques imposeraient des transformations majeures et un agrandissement du bâtiment, estimé à CHF 30 millions ;
- ⌘ Le risque d'opposition au projet est très élevé (surélévation), donc délais supplémentaires ;
- ⌘ Le projet est accueilli avec réserve par les utilisateurs et la DGIP à cause de la perte d'espace et de l'exiguïté des locaux projetés ;
- ⌘ Le calendrier des travaux ne correspond plus à la date de départ des Côtes-de-Montbenon, ce qui obligerait un relogement temporaire de la Justice de paix pendant au moins deux ans, entraînant des coûts additionnels ;
- ⌘ Une solution doit être trouvée en urgence ;

La Cheffe de Département indique qu'en cas d'échec au parlement, l'OJV devrait néanmoins emménager à Valentin 10, soit dans des locaux non suffisamment spacieux ; elle ne sait pas ce qu'il adviendrait de la Justice de paix lausannoise le temps des travaux. La recherche d'une nouvelle option prendrait encore plus de temps ; elle rappelle aussi qu'il faut presque 4 mois à un objet pour arriver en commission à partir du moment où il sort de la DGIP.

Un.e commissaire s'inquiète d'apprendre que les travaux de Valentin 10 seront tout de même réalisés sans savoir quel service occupera le bâtiment. Il déplore et s'inquiète du manque de visibilité et de planification que laissent supposer ces éléments mis bout à bout. Lui est expliqué par le Directeur de la DIAD que l'avenir du bâtiment Valentin 10 est assez clair ; il s'agit d'une opportunité dans un contexte où les quelques 1070 bâtiments de l'Etat vont devoir être assainis dans un avenir plus ou moins proche. Ce bâtiment est une opportunité dans ce contexte où des rocadees seront nécessaires.

Alternatives envisagées

Plusieurs commissaires s'étonnent que l'Etat n'ait pas trouvé d'autres alternatives et s'interrogent : la Ville de Lausanne a-t-elle été approchée ? D'autres alternatives, la verrue de Bel-Air par exemple, ont-elles été envisagées ? L'un d'eux évoque l'exposé des motifs qui stipule, en page 5, point 1.2.2, que la DGIP a visité de multiples options ; il souhaitait savoir de quelles options il s'agit et demande si la DGIP peut fournir un exemple concret d'un local qui aurait pu être éligible mais qui n'a pas été retenu.

Lors de la seconde séance, les services de l'Etat présentent 6 objets qui ont été envisagés pour relocaliser la Justice de paix. Est notamment relevée la difficulté majeure à trouver des surfaces en quantité et en nature suffisantes pour pouvoir accueillir les besoins spécifiques de la Justice de Paix dans le périmètre imparti, donc au sein du district. Les loyers de ces 6 objets se situent entre 250.-/m²/an pour le meilleur marché, il s'agit de locaux non aménagés, à 355.-/m²/an pour l'option la plus onéreuse, il s'agit de locaux aménagés.

Le 1^e élément qui frappe à l'examen des surfaces identifiées est que toutes sont trop petites. Le bâtiment qui s'approche le plus en termes de surface de celui qui a finalement été retenu est un bâtiment qui se situe Avenue de Provence 82 : il présentait des loyers qui étaient trop élevés et exigeait par ailleurs des travaux d'adaptation trop importants. Le choix final s'est donc porté sur le bâtiment sis à l'Avenue de Provence 4, au prix qu'on connaît, à savoir 305.-/m²/an pour l'ensemble des locaux.

Un.e commissaire remercie pour la liste de locations potentielles présentée. Cette personne demande si une liste d'achats potentiels existe. Le Directeur de l'immobilier et du foncier à la DGIP explique qu'il y'a en permanence une palette de discussions d'achat en cours. Le temps de réactivité n'est cependant pas le même, l'urgence de ce dossier ne permettait pas de se tourner vers les discussions en cours. Le seul objet éventuellement éligible en achat se situait à Renens, soit hors district de Lausanne, ce qui n'était pas possible pour la Justice de paix du district de Lausanne.

Un.e commissaire demande si les options de démolition ou de construction à neuf ont été envisagées.

La Cheffe de Département indique qu'entre la première idée et l'éclosion d'un projet de nouvelle construction, elle pense par exemple au Gymnase d'Aigle, il peut s'écouler une quinzaine d'années. S'agissant de la démolition – reconstruction, ce mode de faire n'est plus priorisé dans la stratégie immobilière de l'Etat, qui n'est par ailleurs et de toute façon pas propriétaire du bâtiment dont il est question.

Des commissaires résumant en relevant qu'en réalité il n'y a qu'une seule vraie option envisageable, ce qui est confirmé par la Cheffe de Département.

Qualités intrinsèques du bâtiment

Chauffage : à un.e commissaire qui s'interroge à ce sujet le Directeur de la DIAD indique que le bâtiment est déjà raccordé à la production d'énergie de la Ville de Lausanne (chauffage à distance – combustion de déchets Tridel et des boues de la Step de Vidy). Les Services industriels estiment que la chaleur fournie devrait être à 100% renouvelable en 2035. La DIAD ne s'occupera que du monobloc de ventilation : actuellement surdimensionné, il sera redimensionné à la taille nécessaire pour les locaux de l'OJV uniquement, ceci pour éviter un surplus de charges.

Le Directeur de la DIAD indique que le bâtiment a été construit en 1973 et rénové en 2021 (façades et triples vitrage).

La DGIP est en possession du rapport amiante. Il y'a des traces d'amiante, mais rien d'anormal par rapport aux locaux. Pas besoin donc de travaux spécifiques.

Un.e commissaire signale qu'une grande partie des bâtiments de l'Avenue de Provence sont construits sur du remblai. Il évoque un incendie s'était déclaré il y a quelques années dans ce quartier, incendie difficile à maîtriser en raison de la mauvaise qualité du sous-sol. Lors de la seconde séance, le Directeur de la DIAD indique que des sondages ont été réalisés aux alentours des bâtiments un en 2011 et un antérieurement. Constat : il n'y a rien d'anormal, c'est du sable, de la grave et des limons. Les sondages avaient été demandés suite à un incendie en 2009. Il semblerait qu'à l'époque, c'était une entreprise d'archivage qui comprenait plus de 50'000 cartons, donc ¼ de terrain de foot qui avaient brûlés, donc pendant 18 jours ces cartons avaient brûlé dans les sous-sols des bâtiments de Provence 4. La problématique ne venait donc pas du sol, mais de la nature du stockage et du fait qu'ils n'avaient pas de compartiments incendie entre les éléments stockés.

Nombre de m² par ETP

A un.e commissaire qui s'étonne de la surface en m² par ETP, le Directeur général de la DGIP précise que ce point est réglé par des normes dont l'Etat doit tenir compte en fonction des besoins administratifs. Il présente les données suivantes :

- ⌘ Surface par ETP aux Côtes-de-Montbenon en 2004¹ : 41m² / ETP.
- ⌘ Surface par ETP aux Côtes-de-Montbenon en 2024 : 26m² / ETP.
- ⌘ Surface par ETP prévue à Provence 4 : 28m²/ETP.

Les 2 m² / ETP supplémentaires s'expliquent par le fait qu'il s'agit de s'installer dans un bâtiment existant.

Coûts des travaux

Plusieurs commissaires s'étonnent du montant demandé.

La Cheffe de Département explique que l'opération proposée ici est similaire à celle de la prison des Grands-marais en ce sens qu'il s'agit d'une opération d'urgence pour laquelle le Conseil d'Etat vient avec un projet

¹ Surface totale moins les surfaces de circulation, boxes, archives vivantes et cafétéria qui sont une part importante du programme.

non encore totalement abouti mais avec une autorisation maximale de dépenser et un mandat à la DGIP de réduire au maximum les coûts.

Un.e commissaire aurait souhaité un budget établi sur la base de soumissions rentrées. Pour la Cheffe de Département, cette discussion récurrente pourrait trouver sa solution dans l'institution d'une commission thématique des constructions qui aurait en outre l'avantage de permettre à la députation un suivi des différents projets de la DGIP.

Afin de renseigner plus précisément sur les coûts, le Directeur de la DGIP présente, lors de la seconde séance, une coupe schématique sur laquelle est précisé l'emplacement des types de locaux sur les différents étages (sous-sols, audiences au rez, 1^e étage, 2^e et 3^e étages : étages de bureaux). Les coûts au m² ont été intégrés par étage. Il s'agit de CFC 1 à 9, hors CFC 5 car dans le CFC 5 sont intégrés des éléments non pris en compte dans les comparatifs de coûts, comme les loyers qui seront payés durant la durée des travaux.

- 3^e étage : 2'549.-/m² pour des éléments standards, normaux d'une administration, avec en plus des éléments particuliers liés à la nature des besoins de l'occupant, à savoir des guichets d'accueil sécurisés pour les curatelles et des transformations lourdes afin de pouvoir assurer la circulation verticale privée.
- 2^e étage : 3'812.- / m² pour des aménagements administratifs spécifiques (éléments de distribution qui sont différents d'une administration normale : exigences de confidentialité, cloisonnement et sécurisation, transformations lourdes (circulation verticale privée) et cafétéria.
- 1^e étage et rez : 5'351.-/m², étage d'accueil des personnes et des salles d'audiences qui sont accessibles pour les juges et les greffiers depuis le 1^e étage afin d'éviter que les juges et greffiers n'aient à traverser les salles du public. Ces éléments-là sont donc plus chers (causes : audiences, exigences de sûreté accrues, séparation des flux public/privé, transformations lourdes (circulation verticale privée), rampe d'accès PMR, installations techniques liées au programme d'audiences)
- Sous-sols, 2'480.-/m², Archives et locaux techniques, accessibles directement depuis les salles d'audience puisque ce sont des archives vives. Création d'une nouvelle sortie de secours et aménagements extérieurs.

Les coûts se résument comme suit : 13'176'000.- pour le total des CFC 1 à 9 (hors CFC 5 qui contient la location des locaux durant les travaux - 2'899'200.-) pour un total des CFC 1 à 9 tout inclus de 16'075'000.-

A titre de comparaison, le Directeur de la DGIP présente le coût au m² de projets similaires, CFC 5 inclus : 2'137.-/m² pour l'Office régional de la protection des mineurs à Romanel-sur-Lausanne, 2'119.- / m² pour la DGTL, Riponne 10, 2^e étage. Ces projets ont coûté moins cher au m² puisqu'ils ne nécessitaient pas de travaux sur la structure du bâtiment.

Il cite un exemple de prix au m² d'une nouvelle construction à besoins en matière de sécurité particulièrement élevé, à savoir la Prison des Grands Marais : 6'243.-/m².

Prix de la location

Pour certains commissaires, il apparaît que les coûts des travaux devraient être additionnés à celui des loyers. L'un d'eux remarque que ce faisant, le prix de location au m² passe de 260.- actuellement à 800.- / m².

Le Directeur adjoint de la DGIP indique que le prix de location des locaux actuels se monte à 290.- le m², ramené à 260.- / m² en raison des surfaces d'archives. Le prix de location des surfaces de bureau à l'Avenue de Provence se monte à 305.- / m² : on reste dans des coûts moyens observés sur le marché lausannois. Il remarque surtout que si la Justice de paix était restée dans ses locaux actuels, ceux-ci auraient dû, à un moment ou à un autre, être mis aux normes sur le volet sécurité ; de lourds travaux, comparables à ceux qui sont entrepris sur le bâtiment de l'Avenue de Provence, auraient alors aussi été nécessaires.

A un.e commissaire qui sollicite ces informations, la DGIP fournit, pour comparaison, le prix des loyers au m² / an d'autres bâtiments occupés par l'Etat. Si le coût de location de Provence 4 ne semble pas aberrant, un.e commissaire remarque néanmoins que les locaux situés géographiquement au plus proche de Provence 4 sont au-dessous du tarif de 305.-/m²/an.

Bail à loyer futur, actuel et négociations avec les propriétaires

Un.e commissaire remarque que le contrat de location débute en août 2024. Lui est expliqué que le bail démarre au 1^e août 2024, avec six mois de gratuité, dont 3 mois qui est une sorte de participation du propriétaire aux travaux qui seront entrepris sur le bâtiment. C'est un bail de 15 ans renouvelable de 5 ans en 5 ans. Le bail

devait démarrer rapidement pour que puissent être conduits les travaux. Une possibilité existe de résilier le bail après 1 ans si le projet ne devait pas aboutir.

Faisant référence aux 3 mois de loyer offerts par le propriétaire en guise de participation aux travaux, un.e commissaire estime que le geste est bien maigre en regard du montant qui va être investi. Lui est répondu par l'adjoint au Directeur de la DGIP que les aménagements dont il est question sont effectués principalement pour répondre aux besoins spécifiques de l'OJV et ne sont pas, en ce sens, des travaux à plus-value.

A plusieurs commissaires qui s'interrogent à ce sujet, il est confirmé qu'il n'existe absolument aucune possibilité de prolonger le contrat de bail aux Côtes-de-Montbenon. Le nom des propriétaires est également communiqué, il s'agit de la Régie Chamot SA et d'une compagnie immobilière, BRS immobilier SA.

Afin de répondre aux réticences des commissaires au sujet de la négociation du bail à loyer, le Directeur de l'immobilier et du foncier à la DGIP rappelle que tout un travail de négociation avait déjà été réalisé par la DGIP pour faire baisser le loyer initial. Il signale que les bureaux sont en bon état et pourraient accueillir des occupants pour des surfaces de bureau sans travaux complémentaires. De plus, les travaux prévus n'impacteront pas l'enveloppe du bâtiment. Pour ces raisons, le propriétaire ne prend en charge que peu d'éléments.

2^e round de négociation avec les bailleurs

Lors de la seconde séance, le Directeur de la DGIP informe qu'après d'intenses négociations avec les bailleurs entre les deux séances, la DGIP a pu obtenir les changements suivants :

- ⌘ Durée des baux : le propriétaire accepte de prolonger la durée du contrat à 25 ans, contre 15 ans actuellement, avec un renouvellement par périodes de 5 ans à l'échéance.
- ⌘ Remise en état des lieux : le propriétaire renonce à la remise en état totale des locaux.
- ⌘ Introduction d'une clause de préemption en faveur du locataire : un droit de préemption en faveur du locataire sera ajouté au contrat de bail et inscrit au Registre Foncier (RF).

Plusieurs commissaires se réjouissent de ces nouveaux éléments.

Revue du devis général

Afin d'améliorer encore l'acceptabilité du projet, le Directeur général de la DGIP propose lors de la seconde séance une réduction du niveau des réserves : après discussion et recalcul, la DGIP estime en effet qu'il est envisageable de diminuer le montant de l'EMPD de 1,5 million en réduisant le niveau des réserves. Les CFC ont été évalués selon la fourchette haute, pour éviter d'avoir à revenir devant le Grand Conseil ; ainsi, les coûts réels par CFC seront ajustés au fur et à mesure des retours d'offres ; la DGIP estime qu'il sera possible de jongler entre les différents CFC pour absorber les coûts.

Engagement de personnel à la DGIP

Un.e commissaire regrette que le projet nécessite l'engagement de personnel à la DGIP. Lui est répondu que le système actuel prévoit une gestion des projets par du personnel en CDD, ce qui est regrettable puisque des jeunes sont formés à la DGIP sans avoir de perspectives à long terme. Il serait effectivement plus simple pour la DGIP d'avoir un socle de 12 ETP qui s'occupent des différents projets. Un groupe de travail avec la DGRH travaille actuellement à solutionner ce problème.

Suivi des travaux – mandat traditionnel vs. Entreprise générale

Un.e commissaire estime qu'une entreprise générale pourrait garantir l'ouvrage à un prix peut-être encore un peu plus bas, qu'en est-il ?

Le Directeur général de la DGIP indique que l'idée est de travailler en traditionnel, c'est-à-dire des CFC et des entreprises qui y répondent mais qui sont des entreprises indépendantes. Pourquoi ? Parce qu'il s'agit d'une intervention dans un bâtiment existant et que dans cette configuration il s'avère souvent plus simple de garder la souplesse de pouvoir décider et réduire certains éléments alors que si on part en entreprise total, le prix est fixe et des surprises peuvent aussi survenir et les maîtres d'ouvrage est quand-même obligé de payer les surcoûts.

4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS

[Seuls les points ayant suscité une discussion sont mentionnés.]

Point 1.2 Expression des besoins

Un.e commissaire s'étonne que le projet prévoit 10 salles d'audience et 3 salles d'audition pour enfant pour 12 juges de paix.

La Secrétaire générale de l'OJV précise qu'il y'a des besoins pour la Justice de paix en l'état, en se projetant dans les années à venir il y'a toujours plus d'affaires, donc toujours plus d'audiences, mais y'a aussi l'idée d'utiliser cet espace pour créer d'autres salles d'audience pour d'autres offices. Le Tribunal d'arrondissement de Lausanne par exemple, est déjà plus qu'à l'étroit ; dès l'année prochaine déjà ils vont avoir de la peine à tenir leurs audiences. L'idée est donc d'avoir des salles supplémentaires pour d'autres offices, que ça soit le Tribunal d'arrondissement ou d'autres qui auraient des travaux à faire par exemple. Ces salles d'audience sont tellement spécifiques qu'il est difficile et coûteux d'adapter des salles dans des locaux provisoires.

Point 1.2.1 Programme des locaux

Un.e commissaire demande dans quelle mesure les magistrats de la Justice de paix ont été consultés pour établir le programme des locaux. La Secrétaire générale de l'OJV indique que la première juge ainsi que la première greffière font partie du projet ; elles sont invitées à toutes les séances. Au-delà du calibrage pour cet objet existe un cadre général appliqué à tous les offices.

A un.e commissaire qui demande comment se ferait l'accès des personnes à mobilité réduite dans le personnel, le Directeur de la DIAD indique qu'elles pourraient emprunter l'entrée principale.

Point 1.3.3 Principes énergétiques

Au sujet de la climatisation, un.e commissaire remarque qu'il est illusoire de penser que la climatisation, déjà installée, ne sera pas utilisée par les occupants.

A un.e commissaire qui sollicite des précisions à ce sujet, le Directeur de la DIAD rappelle que le projet ne prévoit pas de toucher à la climatisation, mais uniquement à la ventilation, soit au système de pulsion et d'extraction d'air.

Point 1.4 Coût des travaux

Un.e commissaire souligne à quel point il trouve désagréable de ne pas avoir plus de précision sur les coûts par CFC dans ces exposés des motifs. Un document présentant les CFC à deux chiffres et les CFC à trois chiffres, basés sur des estimations et non sur des retours d'offres, est présenté lors de la seconde séance.

Un.e commissaire relève spécifiquement le CFC 2, pour un montant de plus de 8 millions qui lui semble exorbitant ; du neuf serait moins cher. Le Directeur de la DIAD confirme que si du neuf serait effectivement moins cher, le problème n'est pas tant de construire du neuf que de trouver une parcelle pour le faire. La Cheffe de Département précise en outre que l'Etat privilégie la rénovation aux nouvelles constructions, pour des questions de durabilité notamment.

A un.e commissaire qui sollicite cette information, le Directeur adjoint de la DGIP détaille la ventilation des dépenses du CFC 5 : 1,5 millions pour le loyer pendant la période des travaux, 288'000 + 168'000.- pour les ETP prévus à la DGIP et à l'OJV, 100'000 pour le déménagement, 200'000 pour des mesures organisationnelles et 400'000 pour la régularisation des crédits d'étude déjà avalisés.

Point 3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

A un.e commissaire qui demande pourquoi un bail de 15 ans est amorti sur 10 ans, est indiqué qu'il s'agit d'une règle du SAGEFI. Lors de la seconde séance, cette personne estime que politiquement, un amortissement sur 25 ans (durée du bail prolongée) pourrait se justifier ici ; or, la durée d'amortissement est imposée par le SAGEFI. A sa demande, la Directive du SAGEFI dont il est question est fournie à la commission.

A un.e commissaire qui s'interroge à ce sujet, l'adjoint au Directeur de la DGIP indique que les besoins de l'OJV pour le stockage des archives froides doit encore être précisé ; la Cheffe de Département précise qu'en

cas de nécessité, des lieux de stockage seront cherchés d'abord dans les environs directs ou plus loin si nécessaire.

Point 3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie
S'agissant du réglage de l'installation de chauffage à une température maximale de 21.5°C en période hivernale, un.e commissaire note qu'une température maximale à 21°C pourrait déjà faire une belle différence au niveau de la consommation énergétique. Il souhaite des précisions sur les motifs qui ont plaidés en faveur de cette température (21,5°C) inscrite dans la Directive pour les bâtiments du Canton de Vaud.

Lors de la seconde séance, la Cheffe de Département indique que cette norme est basée sur une directive du Conseil d'Etat qui date de mai 2019. Cette directive découle d'une décision du Conseil d'Etat suite à l'interpellation « Agissons ensemble » qui précisait le cadre juridico-politique ayant été posé dans la pratique. En substance l'Etat de Vaud applique la norme technique SIA 180 qui définit la température adéquate à un travail de bureau à 21,5°C en hiver avec un habillement adapté à la saison. Une tolérance de + ou - 2,5°C est prévue. Dès lors le réglage des installations de chauffage se base sur cette norme. En conséquence, la diminution de 1° à 2°C proposée dans le cas d'espèce serait dans le seuil de tolérance de la norme SIA. Les utilisateurs ont également un rôle important à jouer étant entendu que dans la plupart des locaux ils ont la possibilité de régler individuellement les vannes thermostatiques de leurs radiateurs. La DGIP agit donc sur les vannes thermostatiques des bâtiments de l'Etat de Vaud pour arriver à ce qui avait été décidé.

Le commissaire demande si des dispositifs permettant de couper le chauffage la nuit ou le week-end vont être installés : le Directeur général de la DGIP indique que ça se pratique déjà dans la plupart des bâtiments. Dans le cas présent puisqu'il s'agit d'une location ce point devra encore être défini mais la DGIP souhaite aller dans ce sens-là.

5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES

Article 1

Pour répondre aux critiques relatives au coût des travaux, la Cheffe de Département propose une réduction du niveau des réserves à hauteur de 1,5 millions. Le Directeur de la DGIP indique que ce risque peut être pris, les estimations étant basées sur des fourchettes hautes pour ce projet. La Conseillère d'Etat formule ainsi l'amendement suivant :

¹ Un crédit d'ouvrage de ~~CHF 16'075'000.-~~ CHF 14'575'000.- est accordé au Conseil d'Etat pour financer les études et les travaux de transformation et d'aménagement nécessaires à la relocalisation de la Justice de Paix du district de Lausanne des Côtes-de-Montbenon 8 à Lausanne vers Provence 4 à Lausanne.

Un.e commissaire regrette que cette diminution des coûts soient envisagées en diminution de la réserve. Malgré l'engagement pris par la DGIP de ne pas dépasser les montants annoncés par CFC, plusieurs commissaires ne voient pas d'un bon œil cette diminution des réserves qui expose à une nouvelle sollicitation du Grand Conseil en cas de dépassement.

Un.e commissaire au contraire se déclare satisfait du fait que l'enveloppe globale ait été revue à la baisse ; il considère que l'analyse selon laquelle la réserve se situe maintenant dans chaque CFC est valable.

Par 7 voix contre 1 et 3 abstentions, la commission accepte l'amendement visant à diminuer de 1,5 millions le montant global de l'EMPD (diminution de la réserve).

L'art. 1 du projet de décret tel qu'amendé est adopté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 2

L'art. 2 du projet de décret est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Article 3

L'art. 3 du projet de décret est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Vote final sur le projet tel qu'amendé :

Par 9 voix contre 1 et 1 abstention, la commission accepte le projet de loi tel qu'amendé par la commission.

6. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET

La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de décret à l'unanimité des membres présents.

Cronay, le 16 octobre 2024

*Le rapporteur :
(Signé) Fabrice Tanner*