



EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

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

TABLE DES MATIERES

1. Présentation du projet	3
1.1 Préambule	3
1.1.1 <i>Historique et contexte</i>	3
1.1.2 <i>Buts du présent EMPD</i>	3
1.2 Expression des besoins.....	4
1.2.1 <i>Programme des locaux</i>	4
1.2.2 <i>Localisation retenue</i>	5
1.3 Descriptif du projet.....	5
1.3.1 <i>Principes architecturaux</i>	5
1.3.2 <i>Principes structurels</i>	7
1.3.3 <i>Principes énergétiques, techniques et physique du bâtiment</i>	7
1.3.4 <i>Aménagements extérieurs</i>	8
1.4 Coût des travaux.....	8
1.4.1 <i>Intervention artistique</i>	9
1.4.2 <i>Contributions de tiers</i>	9
1.4.3 <i>Calcul des ratios</i>	10
1.4.4 <i>Planning et financement des travaux</i>	10
1.5 Bases légales	11
1.6 Risques de non-réalisation du projet	11
2. Mode de conduite du projet	12
3. Conséquences du projet de décret	13
3.1 Conséquences sur le budget d'investissement	13
3.2 Amortissement annuel.....	13
3.3 Charges d'intérêt.....	13
3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel.....	13
Conséquences sur l'effectif de l'OJV	14
3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement	14
3.5.1 <i>Loyer des locaux, frais accessoires et frais d'entretien à charge de l'OJV</i>	14
3.6 Conséquences sur les communes	16
3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie	16
3.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences) ...	16
3.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA	16
3.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD	16
3.10.1 <i>Principe de la dépense</i>	16
3.10.2 <i>Quotité de la dépense</i>	16
3.10.3 <i>Moment de la dépense</i>	17
3.10.4 <i>Conclusion</i>	17
3.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)	17
3.12 Incidences informatiques	17
3.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)	17
3.14 Simplifications administratives.....	17
3.15 Protection des données.....	17
3.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement pour l'EOTP n° I.000984.01"CrO Déplacement JPX Lausanne / Provence"	18
4. Conclusion	19

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 Préambule

1.1.1 Historique et contexte

La Justice de paix du district de Lausanne occupe le bâtiment Côtes-de-Montbenon 8 à Lausanne et loue à LO Holding (Mobimo) une surface de 2'075 m² (dont 425 m² d'archives et 3 places de parc) pour un loyer annuel net de CHF 541'087.- depuis le 1^{er} janvier 2004.

Souhaitant développer des activités plus commerciales et animer davantage ce périmètre, le propriétaire a résilié le bail pour fin 2018. Des négociations ont eu lieu pour allonger au maximum la durée d'usage afin d'avoir le temps de trouver la meilleure solution de relogement. La résiliation du bail a ainsi été reportée à fin 2025. Une nouvelle négociation devra être engagée une fois le planning assuré pour une prolongation à fin 2026.

On notera qu'au 1^{er} janvier 2004, la Justice de paix du district de Lausanne comptait 26.20 ETP et qu'aujourd'hui elle en compte 42.68, soit une augmentation de 63 % due notamment à l'augmentation du volume d'activité des justices de paix ainsi qu'à l'entrée en vigueur de diverses réformes. Le nombre de demandes de curatelles étant en constante augmentation, une diminution des activités n'est pas envisagée. L'office est donc actuellement à l'étroit, avec un besoin accru de salles d'audience et il a fallu tenir compte de cette situation dans la recherche de nouveaux locaux.

La stratégie immobilière de l'État de Vaud, lignes directrices à l'horizon 2030, validée par le Conseil d'État le 20 août 2020, repose sur cinq piliers dont le premier est de privilégier la propriété plutôt que la location. Cette option est retenue principalement pour la localisation des entités conduisant des activités pérennes. Une solution respectant cette stratégie a d'abord été recherchée.

En fonction des bâtiments disponibles dans le parc immobilier de l'Etat, le bâtiment le plus approprié était celui situé au Valentin 10 à Lausanne. Il a fait l'objet d'une analyse approfondie, soutenue par un crédit d'étude, afin d'y reloger la Justice de paix du district de Lausanne. Il est progressivement apparu que ce projet prendrait beaucoup de temps pour être mené à bien, notamment du fait des oppositions prévisibles liées à l'agrandissement du bâtiment (étages supplémentaires), et que le délai de fin 2026 pour un emménagement ne pourrait être tenu.

En cherchant des locaux alternatifs, seuls des objets en location sont apparus comme des candidats possibles, les locaux vacants propriété de l'Etat étant trop petits. Le local le plus approprié identifié est le bâtiment situé à l'avenue de Provence 4 à Lausanne. Il doit faire l'objet d'aménagements importants afin de pouvoir accueillir la Justice de paix.

Les études de faisabilité et d'avant-projet réalisées ont permis de confirmer que ce dernier peut accueillir la Justice de paix du district de Lausanne de manière pérenne. Il dispose de 2'895 m² répartis sur plusieurs étages et profite d'une bonne accessibilité (en transports publics notamment, proximité immédiate d'un arrêt du M1).

Le projet de relogement de la Justice de paix du district de Lausanne dans les locaux de Valentin 10 a ainsi été abandonné. Les efforts se sont portés sur son relogement dans les locaux de Provence 4, dont les coûts des travaux sont bien inférieurs. D'autre part, le délai de réalisation des travaux est possible d'ici fin 2026 sous réserve d'obtention du financement dès début 2025, et permettrait de s'affranchir d'un relogement temporaire de la Justice de paix du district de Lausanne.

1.1.2 Buts du présent EMPD

Le présent EMPD a pour objectif de mettre à disposition du Conseil d'Etat et de son service constructeur, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), un crédit d'ouvrage lui permettant de développer le projet d'ouvrage et de réaliser les travaux de transformation et d'aménagement nécessaire à la relocalisation de la Justice de paix du district de Lausanne à l'Avenue de Provence 4 d'ici à l'automne 2026 au plus tard.

1.2 Expression des besoins

1.2.1 Programme des locaux

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

Le programme des locaux retenus d'entente avec les utilisateurs s'appuie sur celui prévu pour le bâtiment de Valentin 10 et prend en compte l'évolution des besoins futurs à l'horizon 2035 en salles d'audience (accroissement de leur nombre de 6 à 10), des nouveaux besoins spécifiques à la Justice de paix notamment en lien avec le programme supplémentaire lié au Renforcement de la protection de l'enfant (RPE) (3 salles d'audition enfants, etc.) et du programme de numérisation de la Justice vaudoise (réduction à terme des espaces d'archives).

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

Audiences		
Rez-de-chaussée (409 m ²)	5 salles d'audience	199 m ²
	Salle d'attente / pas perdus / circulation publique	135 m ²
	Salle avocats + vestiaires	11 m ²
	Espace travail assessesurs	27 m ²
	Loge huissier / local sécurité	6 m ²
	WC / WC Personne à mobilité réduite (PMR)	8 m ²
	Circulation privée	23 m ²
1 ^{er} étage (425 m ²)	5 salles d'audience	179 m ²
	3 salles d'audition enfant	42 m ²
	Salle d'attente / pas perdus / circulation publique	115 m ²
	Salle avocats	8 m ²
	Loge et bureau huissier	18 m ²
	WC PMR	4 m ²
	Circulation privée	58 m ²
Juges de Paix / Greffiers		
2 ^{ème} étage (887 m ²)	1 ^{er-ère} Juge de paix	29 m ²
	11 bureaux / Juge de paix	232 m ²
	1 ^{er-ère} Greffier	28 m ²
	1 ^{er-ère} Greffier adjoint	22 m ²
	Greffiers-rédacteurs	108 m ²
	Comptables	43 m ²
	Circulation privée + bibliothèque	283 m ²
	2 salles de conférence	30 m ²
	Cafétéria	67 m ²
	WC / WC PMR / ménage	18 m ²
	Local allaitement + repos	15 m ²
	Technique	8 m ²
	Ménage	4 m ²
Contentieux/Successions		
3 ^{ème} étage (449 m ²)	Espace partagé Contentieux	189 m ²
	Archives Contentieux	29 m ²
	Chef de la Chancellerie Contentieux	16 m ²
	Espace partagé Successions	124 m ²
	Archives Successions	43 m ²
	WC + WC PMR + douches	12 m ²
	Chef de Chancellerie + Greffier rédacteur	28 m ²
	Technique	8 m ²

Curatelles		
3 ^{ème} étage (451 m ²)	Espace partagé Curatelles	262 m ²
	Archives Curatelles	62 m ²
	Salle d'attente / réception	59 m ²
	3 box d'audition	18 m ²
	1 salle de consultation	11 m ²
	Chef de Chancellerie	14 m ²
	WC	6 m ²
	Ménage	5 m ²
	Circulation privée	15 m ²
Locaux techniques et archives froides		
Sous-sols -1 et -2 (271 m ²)	Archives froides	137 m ²
	Stockage matériel audiences	7 m ²
	Locaux techniques	62 m ²
	Circulation privée	65 m ²
	Arrondi	3 m ²
TOTAL surface utile		2'895 m ²

1.2.2 Localisation retenue

Depuis l'été 2023, la DGIP a investigué intensivement le marché locatif de la région lausannoise et visité de multiples options. Le bâtiment situé à Provence 4, Lausanne (constitué en propriété par étage – PPE) a finalement été retenu début 2024, d'entente avec le service utilisateur.

Le projet de transformation et d'aménagement planifié par l'ACV a été informellement approuvé lors de l'assemblée générale de la PPE du 31.5.2024.

Les négociations avec le propriétaire ont abouti à un loyer annuel net de CHF 857'110.- (2'895 m² et 10 places de parc), ce qui correspond à un prix moyen au m² de CHF 290 / m² (pour les surfaces de bureaux et dépôts). L'entrée en vigueur du contrat est fixée au 1^{er} août 2024, avec une gratuité de 6 mois, pour une durée initiale de 15 ans.

1.3 Descriptif du projet

1.3.1 Principes architecturaux

Le projet consiste à revoir les aménagements intérieurs des surfaces louées de manière à répondre au nouveau programme et à mettre en œuvre les principes de sûreté prévus par l'OJV pour les offices de Justice de paix.

La conception des aménagements intérieurs découle des exigences accrues en termes de sécurité et de confidentialité inhérentes à plusieurs éléments du programme. Le projet doit mettre en œuvre les principes de sécurisation définis par l'OJV, notamment en séparant strictement les zones accessibles au public de celles destinées exclusivement au personnel de l'OJV. Cette séparation des flux a un impact significatif sur le concept architectural.

Étant donné que l'immeuble est occupé par différents locataires, la maîtrise des nuisances des travaux par rapport aux autres utilisateurs constitue un des enjeux de l'opération.

Articulation du programme

Outre les espaces d'accueil et de circulation, les salles d'audience sont accessibles au public sur convocation. Elles sont en lien direct avec les greffiers et juges de paix qui utilisent des accès différenciés. Ces salles se situent au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Les box d'audition et les guichets sont également accessibles au public et sont en lien avec les services de curatelles, contentieux et successions situés au 3^{ème} étage. Ces espaces ont des exigences de sécurité et de confidentialité particulières.

Le personnel de la Justice de paix est réparti dans différents services :

- Les juges de paix et les greffiers sont situés au 2^{ème} étage. Les juges bénéficient de bureaux individuels et les greffiers de bureaux partagés à deux ou trois personnes. Cet étage

comprend des circulations généreuses permettant des interactions informelles entre les collaborateurs ainsi que la cafétéria.

- Les services des curatelles, contentieux et successions situées au 3^{ème} étage sont répartis dans différents espaces partagés pour répondre à d'autres besoins de flexibilité dans le travail. Ils disposent d'aménagements spécifiques pour favoriser des îlots de travail confortables.

Les niveaux en sous-sol accueillent par ailleurs les locaux techniques, de stockage et des archives froides.

Accès

Afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder directement par l'entrée principale aux étages des salles d'audience, une rampe extérieure est créée. La Justice de paix dispose de deux accès. L'entrée Est qui lui est dédiée et l'entrée commune à tous les utilisateurs du bâtiment, via le noyau de distribution central.

Circulations verticales

Le noyau de circulation central existant est équipé de deux cages d'escalier et de deux ascenseurs permettant de desservir les bureaux des greffes ainsi que les box d'audition. Il sert de voie de fuite à tous les utilisateurs de l'immeuble.

Trois nouveaux escaliers sont aménagés entre les bureaux des juges et les salles d'audience afin d'organiser la circulation et le repli direct des magistrats, à l'écart des zones accessibles au public et aux justiciables. À chaque niveau, les plateaux Nord et Sud sont reliés horizontalement par un corridor qui longe le noyau central. Dans la partie Sud du bâtiment, l'ascenseur qui relie actuellement les sous-sols au 1^{er} étage est prolongé jusqu'au 3^{ème} étage, créant avec l'escalier droit attenant une connexion verticale propre à la Justice de paix. Un escalier en colimaçon est prévu en réserve entre le niveau des juges, des greffiers et la curatelle.

Aménagements intérieurs

À l'exception de la structure porteuse et d'un bloc sanitaire dans la partie Nord du bâtiment, les plateaux sont vidés de leurs cloisonnements, faux-planchers et faux-plafonds existants. Les nouveaux cloisonnements respectent les contraintes acoustiques requises notamment pour les salles recevant du public. La cloison séparant les salles d'audience du corridor se dilate afin d'intégrer les techniques, les vestiaires des avocats, les accès aux salles d'audience ainsi que des zones d'attente.

Un soin particulier sera également apporté aux espaces partagés afin de leur permettre une flexibilité dans le temps. L'aménagement intérieur organise des îlots de travail indépendants respectant la concentration des collaborateurs.

Acoustique

Le bâtiment est conçu dans le respect des exigences accrues de la norme SIA 181, certaines pièces nécessitant d'une confidentialité absolue dont, en particulier, les salles d'audience, les salles et box d'auditions, les salles d'avocats, etc.

Matérialisation des éléments de construction

Le concept de matérialisation prévoit des :

- espaces de circulation dédiés au public : sol en pierre, murs avec peinture et/ou bouche-pores, faux-plafonds en plâtre et peinture ou en béton brut et bouche-pores ;
- espaces de consultation, box d'audition, salle d'audience, salle des avocats, loge des huissiers et espaces de circulation du personnel : sol en parquet, murs avec revêtement bois, faux-plafonds en plâtre et peinture ou en béton brut et bouche-pores ;
- espaces communs, cafétéria, sanitaires et techniques : sol en résine ou carrelage, murs à définir, faux-plafonds en plâtre et peinture ;
- espaces de travail, bureaux, espaces partagés, salle de conférence et espaces de circulation du personnel : sol en moquette ou souple à définir, murs avec cloison en plâtre ou vitrée et peinture, faux-plafonds en plâtre et peinture.

1.3.2 Principes structurels

La structure existante est constituée d'un système poteau/dalle à nervures en béton préfabriqué et assemblé sur place qui offre toute la flexibilité nécessaire à l'insertion du nouveau programme. Elle est dans un bon état général de conservation malgré les remaniements d'aménagement intérieur successifs. Le projet prévoit la mise en valeur des dalles à nervures dans les salles d'audience. Les caissons apparents accentuent la théâtralité de l'espace et permettent d'accueillir des panneaux acoustiques.

Le projet d'aménagement prévoit de créer de nouvelles liaisons verticales de service impliquant des adaptations de la structure du bâtiment.

1.3.3 Principes énergétiques, techniques et physique du bâtiment

Enveloppe thermique

Le bâtiment est ancien mais les façades ont été récemment isolées et les vitrages remplacés par du triple verre.

Il n'a pas été constaté de problème d'humidité dans les locaux chauffés, que ce soit dans les sous-sols ou les étages.

Confort thermique estival

Les fenêtres sont toutes équipées de protections solaires extérieures de type stores à lamelles. L'enveloppe thermique du bâtiment a été rénovée et est très performante. Le bâtiment est massif, avec des dalles et façades en éléments de béton préfabriqués. Les fenêtres aux étages peuvent être ouvertes en imposte, ce qui permet une ventilation de nuit sans risque d'intrusion. Les hauteurs d'étage sont généreuses, ce qui permet une bonne stratification des températures et un meilleur confort pour les utilisateurs.

Dans la situation actuelle, tous ces éléments font qu'il n'y a en principe pas de risque de surchauffe aux étages. En revanche, au rez-de-chaussée, l'absence de fenêtres ouvrantes donnant sur l'extérieur fait que l'évacuation de la chaleur est entièrement dépendante de l'installation de ventilation mécanique (actuellement largement surdimensionnée).

Le projet prévoit de conserver le type d'affectation actuel. Les salles d'audience au rez-de-chaussée ne pourront pas être ventilées par les fenêtres, donc la nouvelle installation de ventilation devra prendre en considération cette contrainte pour le dimensionnement des débits et permettre un rafraîchissement par surventilation nocturne.

Pour éviter le recours à la climatisation, le projet devra être pensé pour maximiser l'inertie des salles les plus sensibles aux surchauffes comme les salles d'audience. Pour cela, il faudra dans la mesure du possible éviter les faux-plafonds et les planchers techniques. Cependant, pour répondre à des exigences acoustiques et permettre le passage des techniques, certains espaces (bureaux des juges et des greffiers) devront être équipés de faux-plafonds.

Les bureaux individuels disposeront d'un système d'aération favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne des espaces.

Ventilation

L'intervention principale est le remplacement de l'installation de ventilation du rez-de-chaussée et son extension pour alimenter les salles d'audience au 1^{er} étage. Cette opération est indispensable pour réduire considérablement les consommations énergétiques et assurer le confort des utilisateurs.

Les besoins d'aération étant très variables, la mise en place d'une ventilation à débit variable en fonction du taux de CO₂ et la mise en place d'un monobloc de ventilation fonctionnant à pression constante permettra de réduire les consommations d'énergie (chauffage et électricité) et de réduire la dimension des installations.

Les salles d'audience au 1^{er} étage disposeront de fenêtres ouvrantes, donc une installation de ventilation ne semble en principe pas indispensable. Cependant, la confidentialité des audiences devant être assurée, la ventilation par ouverture des fenêtres ne pourra se faire qu'entre deux audiences. Sur la base de dimensionnement des salles du rez-de-chaussée, la hauteur d'étage ne permet pas de passer des gaines suffisantes pour assurer une ventilation 100% mécanique ; par conséquent, le projet propose la mise en place d'une ventilation à débit fixe permettant d'assurer un renouvellement d'air de 1 vol/h.

Les bureaux des étages disposent tous de fenêtres avec des dimensions suffisantes pour assurer une bonne ventilation naturelle.

Les locaux sanitaires du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage pourront être ventilés avec l'installation double flux (reprise dans les sanitaires et pulsion- dans les corridors).

Les box d'audition au 3^{ème} étage sont des locaux borgnes et seront ventilés par une turbulette d'extraction munie d'un détecteur de présence dans chaque box afin d'évacuer l'air vicié vers l'espace partagé adjacent (espace ventilé par les utilisateurs par ouverture de fenêtres).

Chauffage

Le chauffage du bâtiment est assuré par une sous-station du chauffage à distance de la ville de Lausanne située au 2^{ème} sous-sol.

La conception de l'installation de chauffage existante permettant de modifier le cloisonnement déjà en place, il n'y aura pas à intervenir sur celle-ci.

Climatisation

Toutes les surfaces louées disposent de systèmes de climatisation. Ces installations ne sont pas nécessaires car le bâtiment dispose d'une bonne inertie, les fenêtres sont équipées de protections solaires efficaces (stores à lamelles) et il est possible de ventiler les locaux en les ouvrant. Les seuls endroits où la climatisation pourrait se justifier sont les locaux informatiques et les salles d'audience au 1^{er} étage.

Bien que l'unité de production de froid soit neuve (batterie pour rez-de-chaussée et safes), il semble difficile de la conserver pour la nouvelle installation de ventilation car elle est beaucoup trop puissante (66 kW) et n'est pas modulante. Le remplacement par un système de type « groupe de production d'eau glacée » de 15 kW, installé dans le saut-de-loup existant, permettra d'avoir une installation efficace pour un investissement raisonnable en comparaison avec l'investissement nécessaire à l'adaptation de celle existante.

Sanitaire

Le projet de réaménagement des locaux prévoit le démontage et la création de plusieurs groupes sanitaires et locaux de services. De nouvelles alimentations seront raccordées sur le réseau de distribution verticale et horizontale d'eau froide existant, d'eau chaude et de circulation, ainsi que d'eaux usées et eaux pluviales.

Electricité

Les transformations majeures concernent le remplacement de la centrale de détection incendie et de plusieurs détecteurs, l'installation de tableaux divisionnaires à chaque niveau, l'installation d'éclairage de secours et de signalisation des voies d'évacuation, la mise en place des installations chauffage-ventilation, d'une sonorisation-évaluation, du système de contrôle d'accès et des équipements de sûreté, d'un système audio et d'une installation multimédia des salles spéciales et du système de dématérialisation des archives.

Protection incendie

Le concept de protection incendie existant ne sera pas modifié par le projet d'aménagement intérieur de la Justice de paix, le type d'affectation des locaux restant inchangé. Il n'y a donc pas de mesures spéciales à mettre en œuvre. La voie d'évacuation verticale située dans la partie Sud et qui permet l'évacuation des deux niveaux de sous-sols sort désormais au niveau -1 via le nouvel escalier extérieur.

1.3.4 Aménagements extérieurs

La création d'une rampe d'accès PMR le long de la façade Ouest et de l'escalier de fuite le long de la façade Sud sont les éléments principaux qui modifient les aménagements extérieurs à proximité de l'entrée principale. La création d'une place PMR, d'une place réservée pour la police et d'une dizaine de places vélos est prévue.

1.4 Coût des travaux

Conformément au chapitre 7.1.2 de la Directive d'exécution n° 23 du SAGEFI – Gestion administrative, budgétaire et comptable des investissements, au sens des articles 29 à 38 LFin, les EMPD, destinés à

financer des projets de construction devront comprendre un tableau récapitulatif du devis général du projet, établi par la méthode du code des frais de construction (CFC) ainsi qu'une rubrique consacrée à l'analyse économique du projet, comportant également des indications comparatives avec d'autres constructions de même nature, selon le modèle suivant :

CFC	LIBELLÉ	DEVIS TTC	%
0	Terrain		
1	Travaux préparatoires	1'075'000	6.7%
2	Bâtiment	8'486'200	52.8%
3	Équipements d'exploitation	870'000	5.4%
4	Aménagements extérieurs	150'000	0.9%
5	Frais secondaire	2'899'200	18.0%
6	Réserves	1'847'200	11.5%
7	Appareils d'exploitation		
9	Ameublements et décorations	747'400	4.6%
COÛT TOTAL investissement brut (TVA 8.1 % incluse)		16'075'000	100.00%
dont honoraires		1'990'000	12.4%
dont ETP DGIP, inclus dans le CFC 5		288'800	1.8%
dont ETP OJV, inclus dans le CFC 5		168'600	1.0%
Indice de référence des prix : Octobre 2023 = 112.6 pt (Base Octobre 2020 = 100)			

Le coût du projet est basé sur le devis estimatif d'avant-projet à l'Indice suisse des prix de la construction de la région lémanique (ISPC), rubrique « Rénovation, transformation ». L'indice de référence est celui d'octobre 2023, 112.6 pt (base de référence octobre 2020 = 100 pt).

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

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

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

Le CFC 5 comprend entre autres l'engagement des ETP DGIP et OJV (cf. chap. 3.4), le loyer correspondant à 20 mois (cf. chap. 3.5.1), des mesures organisationnelles spécifiques OJV et la régularisation du crédit d'étude du projet de Valentin 10 (cf. chap. 1.4.3.).

Le CFC 6 contient des réserves plus élevées qu'habituellement car le crédit d'investissement est demandé sur la base d'un avant-projet, compte tenu des contraintes du planning général (libération des surfaces aux Côtes-de-Montbenon et échéances découlant du processus de négociation du nouveau bail à loyer).

1.4.1 Intervention artistique

L'article 1 du règlement du 1^{er} avril 2015 concernant l'intervention artistique sur les bâtiments de l'État (RIABE - Règlement concernant l'intervention artistique des bâtiments de l'Etat ; BLV 446.11.5), prévoit que pour tous les bâtiments édifiés ou rénovés par l'Etat dont les crédits doivent figurer au budget d'investissement, un montant proportionnel au coût de construction ou de rénovation proprement dit doit être réservé pour une intervention artistique sur le bâtiment. Le CFC 981 prévoit donc un montant réservé pour l'intervention artistique de CHF 101'800.-, soit 1.2 % du coût de construction (CFC 2).

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

1.4.2 Contributions de tiers

En l'état des négociations, aucune contribution financière du bailleur n'a été convenue. Une participation de ce dernier au renouvellement de certaines installations techniques entre autres est encore ouverte à ce jour et sera négociée en fonction de l'avancement des études. A ce stade, la demande du crédit permet de financer l'intégralité des travaux.

1.4.3 Calcul des ratios

SURFACES ET VOLUMES			
SA	Surface des abords	m ²	2'361 m ²
SP	Surface de plancher	m ²	3'161 m ²
SU	Surface utile	m ²	2'895 m ²
SUP	Surface utile principale	m ²	2'596 m ²
VB	Volume bâti	m ³	Non applicable*
COEFFICIENTS			
SP/SU	Coeff. Surface plancher / surface utile		1.09
SP/SUP	Coeff. Surface plancher / surface utiles principal		1.22
RATIOS D'ÉCONOMICITÉ DE LA CONSTRUCTION			
CFC 1-9/SUP	Code des frais de construction 1 à 9 TTC / surface utile principale	CHF TTC/m ²	CHF 6'192 TTC/m ²
CFC 2/SUP	Code des frais de construction 2 TTC / surface utile principale	CHF TTC/m ²	CHF 3'269 TTC/m ²
RATIOS ÉCONOMÉTRIQUES SUR LA CONSTRUCTION			
CFC 1-9/SP	Code des frais de construction 1 à 9 TTC / surface de plancher	CHF TTC/m ²	CHF 5'086 TTC/m ²
CFC 2/SP	Code des frais de construction 2 "bâtiment" TTC / surface de plancher	CHF TTC/m ²	CHF 2'685 TTC/m ²
CFC 1-9/VB	Code des frais de construction 1 à 9 TTC / volume bâti	CHF TTC/m ³	Non applicable*
CFC 2/VB	Code des frais de construction 2 "bâtiment" TTC / volume bâti	CHF TTC/m ³	Non applicable*

* Le calcul du coût par m³ de volume bâti ne s'applique pas, s'agissant d'un objet en location.

Pour la totalité de la construction (CFC 1 à 9 TTC), le coût estimé du projet au m² SUP (surface utile principale) s'élève à CHF 6'192.-, soit CHF 16'075'000.- / 2'596 m² SUP = CHF 6'192.-/m² SUP.

Ce projet de relocalisation d'un office de Justice de paix est très spécifique. Par conséquent il n'existe pas de référence comparable en termes de coûts par m².

Le présent EMPD, référencé dans SAP sous n° EOTP I.000984.01 CrO Déplacement JPX Lausanne/Provence, régularise le crédit d'étude de CHF 400'000.- accordé par le CE le 15.05.2024 et par la COFIN le 06.06.2024, référencé dans SAP sous I.000984.02 CrE CE Déplacement JPX Lausanne/Provence.

Le présent EMPD, référencé dans SAP sous n° EOTP I.000984.01 CrO Déplacement JPX Lausanne/Provence régularise par ailleurs le crédit d'étude de CHF 315'000.- référencé dans SAP sous n°I.000744.01 CrE CE Réaffectation bât. Valentin 10 et crédit d'étude de CHF 85'000.- référencé dans SAP sous le n°I.000744.03 CrE CE Réaffectation bât.Valentin 10 correspondant aux études du projet de Valentin 10.

Au 15.06.2024, les paiements s'élevaient à CHF 0.- et les engagements à CHF 0.- pour le crédit d'étude CrE CE Déplacement JPX Lausanne/Provence n° EOTP : I.000984.02.

Au 15.06.2024, les paiements s'élevaient à CHF 365'417.25 et les engagements à CHF 398'151.35 pour les crédits d'étude CrE CE Réaffectation bât.Valentin 10 n° EOTP : I000744.01 et n° EOTP I.000744.03.

1.4.4 Planning et financement des travaux

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

Planning prévisionnel	
Octroi du crédit d'ouvrage par le Grand Conseil	Fin 2024 / Début 2025
Mises à l'enquête, appels d'offres, dossiers d'exécution	2025
Réalisation des travaux	2025-2026

1.5 Bases légales

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

Conformément à l'art. 11 al. 2 du Règlement du 13 novembre 2007 d'administration de l'ordre judiciaire (RAOJ ; BLV 173.01.3), la Cour administrative du Tribunal cantonal assume la direction générale de l'Ordre judiciaire, qui comprend les autorités (tribunaux et justices de paix) et offices judiciaires (greffes des autorités judiciaires, offices des poursuites et faillites, office du registre du commerce). A ce titre, elle exerce les compétences que la loi confère au Tribunal cantonal en matière d'organisation judiciaire et d'attribution des magistrats aux autorités judiciaires (art. 16 RAOJ). Les justices de paix sont des autorités judiciaires au sens de l'art. 2 al. 2, lettre j de la loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire (LOJV ; BLV 173.01). Par principe, conformément à l'art. 107a al. 1 LOJV, il y a une justice de paix par district. Le district de Lausanne est composé des communes suivantes, selon l'art. 6 de la loi du 30 mai 2006 sur le découpage territorial (LdecTer ; BLV 132.15) : Cheseaux-sur-Lausanne, Epalinges, Jouxens-Mézery, Lausanne, Le Mont-sur-Lausanne et Romanel-sur-Lausanne. Il est en outre précisé à l'al. 2 de cette disposition que le chef-lieu du district est Lausanne.

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

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

Le projet respectera par ailleurs les Directives techniques spécifiques à l'Etat de Vaud, en particulier :

- Directive « Norme de câblage universel » établie par la Direction générale du numérique et des systèmes d'information (DGNSI) dans sa version du 9 octobre 2020

1.6 Risques de non-réalisation du projet

La date de résiliation des surfaces actuellement louées par l'OJV à Lausanne, Côtes-de-Montbenon 8, a été reportée à fin 2025 et une nouvelle prolongation sera négociée une fois le planning assuré.

Compte tenu de la date limite de libération avec le bailleur, le planning de la délocalisation de la Justice de paix du district de Lausanne est désormais particulièrement contraint et constitue l'enjeu principal de l'opération.

La demande d'investissement doit être adoptée afin d'obtenir le financement au 1^{er} janvier 2025. Le dossier technique doit être rapidement consolidé afin de pouvoir engager les travaux dès l'obtention du financement.

2. MODE DE CONDUITE DU PROJET

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

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

- Chef de projet DIAD ;
- Chef de projet SG-OJV ;
- Invités ponctuels.

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

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

Les mandats des architectes, ingénieurs civils et restaurateurs ont été mis en concurrence au cours de l'année 2024, conformément au cadre légal applicable en matière de marchés publics (AIMP 2019).

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

3. CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉCRET

3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

L'objet d'investissement est inscrit sous l'EOTP I.000984.01 «CrO Déplacement JPX Lausanne/Provence». Il n'est pas prévu au budget 2024 ni au plan financier 2025-2028. Il a été intégré au projet de budget 2025 et plan financier 2026-2029 avec les montants suivants :

(En milliers de CHF sans décimal)

Intitulé	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028
Budget d'investissement 2025 et plan 2026-2029	0	0	100	200	200

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

(En milliers de CHF sans décimal)

Intitulé	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027 et suivantes	Total
Investissement total : dépenses brutes	0	7'700	7'700	675	+16'075
Investissement total : recettes de tiers	0	0	0	0	0
Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'État	0	7'700	7'700	675	+16'075

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

Pour mémoire, l'opération de transformation du bâtiment sis à Valentin 10 pour un montant de CHF 30'960'000.- ne sera pas réalisée et il n'y aura pas d'assainissement de grande envergure sur ce bâtiment ces 5 prochaines années.

3.2 Amortissement annuel

L'amortissement est prévu sur 10 ans à raison de CHF 1'607'500.- par an.

3.3 Charges d'intérêt

La charge annuelle d'intérêt sera de (CHF 16'075'000.- x 4 % x 0.55) CHF 353'650.-, arrondi à CHF 353'700.-.

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Conséquences sur l'effectif de la DGIP

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

Les coûts liés au(x) poste(s) supplémentaire(s) s'élèveront au total à CHF 288'800.- pour une durée d'environ 2 années. Cet engagement se fera sous la forme de contrat à durée déterminée (CDD).

CDD DGIP	Nbre ETP	Type ETP	Coût annuel à 100 % CHF (inclus 21.5 % charges sociales)	Durée	Total CHF
Représentant MO	1	CDD	144'400.-	2 ans	288'800.-

Conséquences sur l'effectif de l'OJV

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

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

Les coûts liés aux postes supplémentaires s'élèveront au total à CHF 168'600.- pour une durée d'environ 2 années. Ces engagements se feront sous la forme de contrat à durée déterminée (CDD).

CDD OJV	Nbre ETP	Type ETP	Coût annuel à 100 % CHF (inclus 21.5 % charges sociales)	Durée	Total CHF
Chef de projet	0.4	CDD/LSE	57'800.-	2 ans	115'600.-
Renfort métier	0.2	CDD	26'500.-	2 ans	53'000.-

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

3.5.1 Loyer des locaux, frais accessoires et frais d'entretien à charge de l'OJV

Les surfaces à louer sont réparties dans les niveaux -1, -2, rez-de-chaussée, 1, 2 et 3, à quoi s'ajoutent les places de parc extérieures. Les surfaces à louer ne permettent pas en l'état de remplir entièrement les besoins en surfaces d'archives froides de l'OJV. La DGIP poursuit les discussions avec le bailleur et des tiers dans le périmètre immédiat de l'implantation de la location retenue. Une solution satisfaisante pour l'OJV sera certainement trouvée.

Le loyer annuel net (CHF 290.-/m²/an TVA comprise) des surfaces et de 10 places de parc s'élève à CHF 857'110.- et l'acompte de charges annuel à CHF 57'900.- pour un loyer brut total de CHF 915'010.-.

Est intégré dans ce montant le loyer annuel de 10 places de parc extérieures fixé à CHF 18'000.- TVA comprise. Selon les nécessités futures, des places de parc supplémentaires seront louées à proximité immédiate du site.

Le projet d'aménagement extérieur provisoire prévoit la suppression d'environ 4 places de parc. Les conditions de location de ces places seront négociées au moment de la concrétisation du projet d'aménagement et de son approbation par la PPE.

Les frais de nettoyage, les consommables, la consommation d'électricité et les taxes d'élimination s'élèvent à environ CHF 12'325.40/mois pour un total annuel de CHF 147'905.-.

Le bail à loyer, qui prendra effet au 1^{er} août 2024, est d'une durée initiale de 15 ans avec un renouvellement automatique de 5 ans en 5 ans, résiliable moyennant un préavis de 12 mois.

Le bailleur octroie une gratuité de 6 mois de loyer net, soit du 01.08.2024 au 31.01.2025.

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

- du 01.08.2024 au 31.01.2025 : gratuité
- du 01.02.2025 au 31.09.2026 : financement via le présent EMPD CrO, soit 20 mois à CHF 76'251.- / mois = CHF 1'525'000.- intégrés dans le CFC 5
- dès le 01.10.2026 : financement par le budget de fonctionnement de l'OJV selon le contrat.

Le montant des loyers s'élève donc à :

en CHF	facteur prix/quantité	Surface m²	Loyer net	Charges chauffage CHF 35.-/m²	Loyer brut
Loyer - dépôts	150.-/m ² /an	283.-	3'537.50	471.67	4'009.17
Loyer – surfaces	305.-/m ² /an	2'612.-	66'388.33	4'353.33	70'741.67

Places de stationnement (10x)	150.-/pl./mois		1500.00	---	1500.00
TOTAUX mensuels		2'895.-	71'425.83	4'825.00	76'250.83
TOTAUX annuels			857'110.00	57'900.00	915'010.00

Le loyer brut des locaux occupés actuellement représentent CHF 577'087.- par an et sont enregistrés dans les comptes de l'OJV. Le différentiel de CHF 337'923.- par an élargera dans les comptes de l'OJV à partir du 1^{er} octobre 2026.

Le montant annuel TTC des frais de nettoyage et d'électricité s'élève à :

en CHF	facteur prix/quantité CHF/m ²	Impact annuel
Consommation d'électricité	15.00	43'425.00
Frais de nettoyage facturés tiers	36.00	94'032.00
Produits et consommables	3.00	7'836.00
Taxes d'élimination	1.00	2'612.00
TOTAUX ANNUELS (Provence 4)		147'905.00

Les frais d'exploitation actuels représentent CHF 97'125.- par an et sont enregistrés dans les comptes de la DGIP. Le différentiel de CHF 50'780.- par an émergera dans les comptes de la DGIP à partir du 1^{er} octobre 2026.

3.6 Conséquences sur les communes

Néant.

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

S'agissant d'un bâtiment loué, les exigences d'exemplarité environnementale attendues des constructions de l'Etat, selon l'art 10 la loi sur l'énergie (LVLEne ; BLV 730.01) et l'art. 24 de son règlement d'application (RLVLEne ; BLV 730.01.1), ne pourront être entièrement remplies.

Une labellisation SMEO par le Canton n'est par exemple pas possible car elle doit s'appliquer à l'ensemble du bâtiment.

Différentes mesures visant à minimiser la consommation d'énergie sont intégrées au projet, en particulier :

- renouvellement du monobloc de ventilation par un monobloc dimensionné en fonction des besoins avec mise en place d'une récupération de chaleur sur l'air extrait pour réduire significativement les consommations d'énergie ;
- réglage de l'installation de chauffage à une température maximale de 21.5°C en période hivernale.

3.8 Programme de législation et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

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

Néant.

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

Conformément à l'art. 163, al. 2 de la Constitution cantonale (Cst-VD ; BLV 101) et aux art. 6 et ss de la loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFin ; BLV 610.11), le Conseil d'Etat, lorsqu'il présente un projet de décret entraînant des charges nouvelles, est tenu de proposer des mesures compensatoires ou fiscales simultanées d'un montant correspondant. Les charges nouvelles sont définies par opposition aux charges dites "liées", soustraites à l'obligation citée. Une charge est liée lorsqu'elle est imposée par une disposition légale en vigueur ou par l'exécution d'une tâche publique, de sorte que l'autorité de décision n'a aucune marge de manœuvre quant à son principe, à son ampleur et au moment où elle doit être engagée.

3.10.1 Principe de la dépense

La dépense définie par le présent EMPD est indispensable à la Justice de paix du district de Lausanne (OJV) pour lui permettre de poursuivre l'exercice de sa mission publique dans cette région

conformément aux bases légales et réglementaires énoncées sous ch. 1.5 de cet EMPD. En outre, le programme supplémentaire du 25 août 2021 lié au Renforcement de la protection de l'enfant (RPE), en particulier dans le cadre de procédures menées par les justices de paix en tant qu'autorités de protection, celle de Lausanne a été renforcée par 6,7 ETP supplémentaires.

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

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

3.10.2 Quotité de la dépense

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

3.10.3 Moment de la dépense

Les différents travaux prévus doivent être entrepris dès l'obtention du crédit d'ouvrage pour respecter le calendrier général de l'opération qui a pour objectif la mise à disposition des locaux pour la Justice de paix du district de Lausanne pour octobre 2026. La dépense est donc également liée quant à son engagement.

3.10.4 Conclusion

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

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

3.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

3.12 Incidences informatiques

Néant.

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

Néant.

3.14 Simplifications administratives

Néant.

3.15 Protection des données

Néant.

3.15.1 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement pour n° l'EOTP 1.000984.01 «CrO Déplacement JPX Lausanne / Provence»

En milliers de
francs
(sans décimal)

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

Charges supplémentaires					
Charges de loyer OJV	057.31	0	85	337	337
Frais d'exploitation DGIP	048.31	0	13	51	51
...					
Total des charges supplémentaires : (A)		0	98	388	388
Diminution de charges					
Diminution de charges d'exploitation/compensation					
...					
Total des diminutions des charges : (B)					
Revenus supplémentaires					
Revenus supplémentaires					
...					
Total augmentation des revenus : (C)		0	0	0	0

Impact sur le budget de fonctionnement avant intérêts et amortissements : (D = A+B+C) – Charges supplémentaires		0	98	388	388
--	--	----------	-----------	------------	------------

Charge d'intérêt (E)		353	353	353	353
Charge d'amortissement (F)		1'607	1'607	1'607	1'607

Total net (H = D + E + F) – Charges supplémentaires		1'960	2'058	2'348	2'348
--	--	--------------	--------------	--------------	--------------

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

4. CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'État a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit d'ouvrage de CHF 16'075'000.- pour financer les études et travaux 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.

PROJET DE DÉCRET

accordant au Conseil d'État 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

du 14 août 2024

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Art. 1

¹ Un crédit d'ouvrage de CHF 16'075'000.- est accordé au Conseil d'État 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.

Art. 2

¹ Ce montant sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissement et amorti en 10 ans.

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret, qui est sujet au référendum facultatif.

² Il en publiera le texte et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.