



PREAVIS municipal concernant la cession des parcelles n° 1050 et 1051, propriétés communales, pour la construction d'un établissement médico-social – Mise à disposition et conditions d'octroi d'un droit de superficie

Vallorbe, le 12 décembre 2022 / SC / FM

Au Conseil communal de et à
1337 Vallorbe

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Souhaitant développer la création d'infrastructures d'accueil pour les personnes nécessitant des besoins particuliers, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'autorisation de proposer sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent les parcelles n° 1050 et 1051, propriétés communales au Day, afin de permettre la construction d'un établissement médico-social (EMS).

Description du projet

Sur les 2 parcelles à disposition, offrant une surface totale de 7'064 m² et affectées en zone mixte d'activités et de logements, il est prévu ce qui suit :

- la construction d'un corps de bâtiments intégrant :
 - 56 places d'accueil de gériatrie en chambres individuelles selon les besoins confirmés pour la région par le Réseau Santé Nord Broye ;
 - une unité de production de repas ;
 - un restaurant ouvert au public ;
 - divers locaux administratifs, techniques et au besoin commerciaux.
- la création de places de parcs pour le personnel et les visiteurs.

La Fondation Saphir, reconnue d'intérêt public à but idéal et exploitant entre autres déjà 6 EMS dans le District du Jura-Nord vaudois, serait propriétaire des immeubles dont elle assumerait la gestion. Le financement serait assuré par l'Etat de Vaud qui a d'ores et déjà intégré cette réalisation dans le cadre du programme d'investissement et de modernisation des EMS (PIMEMS) pour la législature 2022 – 2027 (le projet ayant déjà été reconnu dans le PIMEMS 2017 – 2022 en tant que « viennent ensuite »). Cet établissement remplacerait dès son ouverture l'EMS du Jura situé à Ballaigues qui compte actuellement 39 places d'accueil.

Le projet ferait l'objet d'un concours architectural, organisé et financé par la Fondation Saphir, qui souhaite que cet EMS soit ouvert sur le quartier et la localité en favorisant les synergies. La Commune de Vallorbe serait représentée au sein du jury du concours et veillerait à une intégration soignée des constructions dans l'environnement bâti du Day.

A noter que l'assainissement en cours du Chemin du Contournement ainsi que le développement récent de la desserte en transports publics du Day permettront un accès aisé à cet établissement et faciliteront la venue des personnes venant rendre visite aux résidents ainsi qu'au personnel.



Conditions d'octroi du droit de superficie

Dans ce cadre de partenariat public-privé, la Commune mettrait à disposition le terrain avec un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la Fondation Saphir.

En guise de rappel, un DDP de superficie est un droit de posséder ou d'édifier une construction sur le fond d'autrui. Il fait l'objet d'un acte authentique établi par un notaire et est inscrit au Registre foncier. Dans le cas qui nous concerne, ce droit serait conclu pour une période de 75 ans et démarrerait dès son inscription au Registre foncier. Les modalités à la fin de cette durée ainsi que les principales clauses et conditions du DDP seront définies dans l'acte notarié.

En sa qualité de propriétaire du terrain, la Commune de Vallorbe percevrait, en contrepartie de la mise à disposition du bien-fonds, une redevance annuelle de CHF 59'337.- (somme indexée au fil des ans et basée initialement sur un prix du terrain estimé à CHF 240.-/m² et rétribuée à un taux de 3,5% l'an) dès l'obtention du permis d'exploiter l'EMS. Le montant ainsi que les conditions d'octroi de cette redevance ont été fixés par l'Etat de Vaud en tant que bailleur de fonds de ce projet et sur la base de ce qui se pratique dans le canton.

Développement

Le projet se développerait selon les étapes principales suivantes :

- réunion des parcelles n° 1050 et 1051 ;
- signature de l'acte authentique relatif au droit distinct et permanent de superficie entre la Commune et la Fondation Saphir sous contrôle et après avoir obtenu l'accord de l'Etat de Vaud ;
- réalisation d'un projet institutionnel par la Fondation Saphir ;
- concours architectural ;
- avant-projet et projet d'ouvrage, appels d'offres, mise à l'enquête en vue de l'obtention du permis de construire ;
- validation par le Conseil d'Etat ;
- attribution des mandats ;
- travaux, équipement de l'établissement.

Il est prévu que l'EMS soit mis en exploitation en 2026/27.

Conclusion

Ce projet, qui compléterait l'offre pour la prise en charge des personnes nécessitant un encadrement de type médico-social dans la région et entre dans la planification sanitaire cantonale, s'inscrirait en outre parfaitement dans le cadre du développement de la localité. La Commune de Vallorbe, qui ne serait pas engagée financièrement, bénéficierait en plus d'une source de revenus sur du long terme, largement plus favorable qu'une vente du terrain.

Se fondant sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter le texte ci-après :

le Conseil communal de Vallorbe

- vu le préavis n° 19/22 de la Municipalité ;
- ouï le rapport de la commission désignée pour l'étudier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'autoriser la Municipalité à céder sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 75 ans maximum les parcelles n°1050 et 1051, propriétés de la Commune de Vallorbe, pour la construction d'un établissement médico-social ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes nécessités par les circonstances dans le cadre de ce dossier.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :
Le Syndic
Stéphane Costantini

La Secrétaire
Fabienne Mani

Municipaux délégués :

Messieurs Stéphane Costantini, syndic et Christophe Maradan, municipal de l'urbanisme