



PREAVIS de la Municipalité Au Conseil Communal No 01/2025

Octroi d'un droit de superficie (DDP) sur les parcelles N° 656 et 657 en faveur de la Fondation Silo pour la construction d'un EMS

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

L'objectif du présent préavis est de proposer au Conseil communal d'octroyer un droit de superficie (DDP) d'environ 9'000 m² sur les parcelles N° 656/657 (annexe 1), en faveur de la Fondation Silo, afin de permettre à cette dernière de construire un établissement médico-social (EMS).

Introduction

Nous vivons plus longtemps et mieux qu'auparavant. Les statistiques le montrent bien l'évolution de l'âge de la population est une tendance incontestable qui s'accroîtra certainement au cours des années à venir.

En Suisse romande, la pénurie de places dans les EMS est chronique, et ce depuis plusieurs années.

Dans le canton de Vaud, le taux d'occupation moyen sur l'année 2021 était de 89,6%. Dès lors, il n'est pas rare que des personnes nécessitant les services d'un EMS doivent attendre longtemps avant de pouvoir y accéder et c'est souvent les hôpitaux qui doivent jouer le rôle de tampon.

Or, le Canton et les communes ont l'obligation de fournir un accès à des lieux d'hébergement adaptés aux besoins des personnes âgées.

Soucieuse de cette problématique la Municipalité d'Etoy souhaite mettre à disposition les parcelles N° 656/657 par le biais d'un droit distinct permanent (DDP), à la Fondation Silo pour permettre la création d'un nouvel EMS.

Description du projet

La Municipalité prend à cœur la problématique du vieillissement de la population et souhaite contribuer à la création de places d'hébergement de qualité pour les aînés et envisage d'octroyer à la Fondation Silo un DDP sur les parcelles 656/657 afin qu'elle y construise un EMS.

La situation

Les terrains communaux qui ont été choisis et qui sont déjà affectés en zone d'utilité publique se situent entre la route de la Plantay et la route des Deux-Communes, près de la salle de gymnastique de la Commune de Buchillon.

Nous pensons que ces parcelles peuvent offrir une bonne qualité de vie et se trouvent près des quartiers résidentiels de la Plantay et de la Commune de Buchillon. (Desserte par les transports publics).

Soutien financier cantonal

Le Canton de Vaud a identifié un manque de capacité d'EMS dans la région de la Côte et a privilégié notre Commune comme site d'implantation prioritaire. Dans le cadre du Programme d'investissements de modernisation des EMS (PIMEMS), le Canton a validé l'intention de projet de la Fondation Silo pour la construction d'un nouvel établissement à Etoy.

La Fondation Silo est une fondation privée reconnue d'intérêt public, membre de l'Association vaudoise des institutions médico-psycho-sociales (HéviVA) et a pour mission d'accueillir, accompagner et soigner des personnes âgées dont l'état requiert un hébergement dans un EMS. Elle offre des soins et un accompagnement individualisé qui tiennent compte des besoins physiques, psychologiques, spirituels et sociaux du résident.

Elle propose un hébergement en séjour long. De plus, elle assure les services d'un Centre d'Accueil Temporaire (CAT), en donnant la possibilité aux aînés de s'adonner aux diverses activités proposées comme les repas, les animations, les sorties, etc. Elle s'est d'ailleurs dotée d'une philosophie d'accompagnement en 6 points dont vous trouverez en annexe une copie de la brochure (annexe 2).

La Fondation Silo répond aux exigences des directives cantonales vaudoises imposées à toute structure offrant un accompagnement des soins médicalisés destinés à la population.

Le projet

Le projet prévoit un EMS d'environ 80 lits, un CAT de 14 lits, d'une crèche de 44 places ainsi qu'un centre médical dont la définition n'est pas encore établie, une cafétéria qui pourra, le cas échéant, être ouverte au public, un jardin sera également créé.

Concours d'architecture

Le Canton, par l'intermédiaire de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), soutiendra financièrement ce projet. Pour obtenir un financement cantonal (soumis aux marchés publics) et afin de choisir le projet qui s'intégrera le mieux dans le quartier, un concours d'architecture sera organisé. Ce concours sera financé par la Fondation Silo avec le soutien du Canton de Vaud.

Contraintes

Certains aspects techniques et juridiques liés au plan de quartier sont encore en discussion avec les services cantonaux et seront réglés avant le dépôt du permis de construire.

Des études de mobilité devront permettre d'évaluer l'effet de la création d'un EMS sur le trafic motorisé dans le quartier. L'effet doit être considéré comme faible eu égard à la génération de trafic qu'engendre ce type d'institution.

Communication

Une séance publique sera prévue à l'issue du concours pour exposer le projet lauréat à la population. Par ailleurs, nous avons déjà informé la Commune de Buchillon qui n'a pas d'objection au projet sauf un aspect de mobilité qui sera revu.

Calendrier

Une fois que le programme relatif à la construction de l'EMS aura été défini et validé, le concours d'architecture pourra débuter. Le concours pourrait avoir lieu durant l'année 2025. Ce qui pourrait conduire au dépôt d'une demande de permis de construire.

Conduite du projet

La conduite du projet sera placée sous la responsabilité du Conseil de fondation de la Fondation Silo qui en est le Maître de l'ouvrage. La Commune d'Etoy collaborera en tout temps avec la Fondation.

Conditions du DDP

Les parcelles N° 656/657 d'une surface de 18690 m², se trouve à l'intérieur du périmètre du plan de quartier de la Plantay (en révision) et est affectée à la zone d'utilité publique. Elle appartient à la Commune et est constructible immédiatement.

Conformément à notre politique foncière, la Municipalité ne souhaite pas vendre ce bien-fonds et privilégie la mise à disposition par le biais d'un droit de superficie (DDP). Cette manière de procéder accorde à la Commune une meilleure maîtrise foncière à long terme et lui garantit une rente régulière.

Durée et étendue

Le DDP aura une durée de 99 ans, il sera cessible et transmissible. Une prolongation de sa durée pourra être sollicitée. L'aire du DDP comprendra une surface d'environ 9000 m² qui sera précisé après le résultat du concours d'architecture et de l'implantation prévue des divers bâtiments.

Constructions

Le bâtiment construit par le superficiaire ne pourra pas être démoli sans l'accord de la Commune.

En cas de violation des obligations par le superficiaire, le DDP pourra être radié et provoquera un retour anticipé des constructions (une annotation en ce sens sera inscrite au Registre foncier). Dans ce cas, le superficiant devra une indemnité au superficiaire.

A l'échéance du droit, la propriété des constructions rejoint le terrain et passe donc au superficiant, moyennant le versement d'une éventuelle indemnité, calculée sur la valeur intrinsèque du bâtiment et qui sera déterminée par un-e expert-e désigné-e d'un commun accord. Cette close s'applique uniquement en cas de non-prolongation.

Une demande de prolongation peut être présentée en tout temps, mais au moins 10 ans avant l'échéance et la réponse à cette demande devra être confirmée dans l'année suivant la demande de prolongation.

Le superficiant et le superficiaire seront chacun au bénéfice d'un droit de préemption conformément à l'art. 682 al. 2 CCS. (Code Civil Suisse)

Un droit de réméré sera institué pour garantir à la Commune de récupérer son fonds dans le cas où aucune construction ne serait érigée dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis de construire.

Le DDP entrera en force à la délivrance du permis de construire.

Incidences financières

La Commune percevra annuellement une rente qui sera indexée à l'indice des prix à la consommation. (IPC)

Une hypothèque légale en faveur du superficiant sera instituée en guise de garantie. Les frais de notaire, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation et tous frais en relation avec la constitution, la prolongation, la modification ou l'extinction du DDP sont à la charge du superficiaire.

Des éventuels coûts de dépollution et d'assainissement de la surface grevée ainsi que d'éventuels détournements de collecteurs, tant publics, que privés, seraient à la charge de la Commune.

Aspect économique

L'ouverture d'un EMS favorisera la création de nouveaux emplois (selon estimations 80 à 90 EPT) sur le territoire communal.

Dimension sociale

La construction d'un EMS a surtout une dimension sociale. Un EMS permet d'offrir un accompagnement adapté aux aînés atteints dans leur santé physique ou psychique, pour une période plus ou moins longue, en tenant compte de leurs nécessités matérielles, affectives et médicales. Un EMS, c'est un lieu de vie qui propose des activités socio-culturelles et favorise les rencontres.

Aspect environnemental

Ce projet se doit de répondre à toutes les exigences légales et normatives en matière de construction écologique et d'énergie lors de la délivrance du permis de construire. Les aspects de consommation énergétique sera une partie intégrante du cahier des charges du concours d'architecture. Label Minergie Eco.

Conclusion

L'octroi d'un DDP à la Fondation Silo pour la création d'un EMS d'environ 80 lits, d'un CAT de 14 lits, d'une crèche de 44 places et d'un centre médical, est une opportunité pour notre Commune. Ce projet permettra également de répondre aux besoins de placement de personnes âgées et répondra également au besoin de places de crèches dans notre environnement communal. Il permettra également de contribuer à que notre population d'aînés puisse continuer à vivre dans sa Commune.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ETOY

- vu le préavis N° 01/2025 concernant l'octroi d'un droit de superficie (DDP) sur les parcelles N° 656 et 657 en faveur de la Fondation Silo pour la construction d'un EMS, d'un CAT, d'une crèche et d'un centre médical,
- ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'octroyer un DDP sur les parcelles N° 656/657 en faveur de la Fondation Silo pour la construction d'un EMS, d'un CAT, d'une crèche et d'un centre médical.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 janvier 2025.

Annexes :

- Plan de situation
- Brochure présentation Silo

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

J. M. Fernandez

S. Ruchet

Délégué municipal :

- M. José Manuel Fernandez