



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° no 16 relatif :

- **à une participation de 300'000 fr. en faveur de la fondation Belle Saison destinée au financement partiel de la préparation d'un concours d'architecture pour la construction d'un EMS sur la parcelle communale no 573 sise au lieu-dit Bochet-Dessus**
- **à l'octroi d'un droit de superficie en faveur de la fondation Belle Saison à constituer sur la parcelle communale no 573**

Date proposée pour la séance de la commission:

- **le lundi 13 février 2012 à 19 h. - Bâtiment de Montoly - salle no 2**

Personne responsable: Daniel Collaud, municipal

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Historique

L'EMS « Les 4 Saisons »

Financé par des fonds privés, cet établissement médico-social a été fondé en 1981 sous la forme d'une société en nom collectif. Il proposait 17 lits de longs séjours pour personnes âgées dépendantes. En 1989, le changement des normes sanitaires sur l'hébergement dans le canton de Vaud a amené le propriétaire à transformer et agrandir l'établissement à 25 lits, projet accepté et réalisé en 1990-91.

En mars 1997, l'établissement était placé sous curatelle par la Justice de Paix en raison du départ soudain à l'étranger du propriétaire et directeur de cet EMS. Le rôle de cette curatelle a été de prendre toutes les mesures afin d'assurer la prise en charge des résidents, de poursuivre la collaboration avec le personnel en place et de mettre tout en œuvre pour poursuivre l'exploitation de cet établissement médico-social jusqu'à sa vente aux enchères publiques.

La municipalité a souhaité participer à cette mise. Ainsi, dans sa séance extraordinaire du 8 novembre 2000, le conseil communal accordait à la municipalité une autorisation spéciale de statuer sur l'acquisition d'immeubles pour un montant maximum de 4'000'000 fr.

L'objectif de ladite autorisation était de permettre à l'exécutif de participer à la vente aux enchères publiques de la parcelle no 854 et de l'EMS les 4 Saisons, estimant qu'une localité de notre importance se devait de maintenir la seule infrastructure permettant d'accueillir ses aînés. Nous avons pu acquérir cette parcelle pour un montant de 3'730'000 fr. La municipalité désignait l'un des curateurs M. Christian Crottaz et son associé M. Jean-François Ramseyer pour gérer cet EMS.

Cependant, la municipalité jugeait nécessaire de dissocier la gestion communale et l'exploitation de cet établissement. Ainsi, la structure juridique souhaitée devait être indépendante des budgets communaux afin de ne pas alourdir la dette communale. C'est la raison pour laquelle, elle proposait, en septembre 2002, au conseil communal de concéder la gestion de cet établissement médico-social à une fondation, relevant du droit privé.

Un partenaire

Si nous voulions réellement dissocier la gestion de cet établissement médico-social et celle de la commune, il importait de créer cette fondation avec le concours d'un partenaire. Ainsi, nous avons saisi l'opportunité d'associer à cette démarche la fondation pour le logement des familles glandoises qui gère avec compétence deux bâtiments (les Marronniers et les Charmilles) d'habitations collectives à loyers modérés sis dans le quartier de Mauverney.

En date du 19 septembre 2002, le conseil communal décidait:

- d'autoriser la commune de Gland, représentée par sa municipalité, à constituer, avec la Fondation pour le logement de familles glandoises, la Fondation « EMS les 4 Saisons » dotée d'un capital initial de 30'000 fr. assuré par les deux partenaires par l'apport d'une contribution de 15'000 frs chacun;
- de céder gratuitement la parcelle no 854 et l'établissement médico-social « les 4 Saisons » à la Fondation « EMS les 4 Saisons » à charge pour ladite fondation de reprendre les dettes hypothécaires existantes;

- d'autoriser la commune de Gland à cautionner, si nécessaire, l'emprunt contracté par la Fondation « EMS les 4 Saisons » dans le cadre de cette transaction, ceci jusqu'à concurrence de fr. 3'767'587.50.

Cette fondation entrait en activité le 1^{er} janvier 2003. Le 1^{er} janvier 2009 était créée la fondation « Belle Saison », laquelle regroupe l'exploitation des EMS « les 4 Saisons à Gland », « Bellevue » (48 lits) à Begnins, « La Clef des Champs » (50 lits) à Mont-sur-Rolle et le centre d'accueil de jour « Le Repère » à Nyon (structure d'accueil pour les personnes atteintes de maladie Alzheimer ou troubles apparentés).

« Bellevue »
exploitation



« Les 4 Saisons »
exploitation et foncier



« La Clef des champs »
exploitation et foncier

« Le Repère »
exploitation

Cette restructuration a été effectuée pour répondre aux nouvelles normes de l'Etat et à des mesures d'économies. Dans le cadre de cette procédure, l'immeuble et le foncier sis à la rue de la gare à Gland a été transféré à la nouvelle fondation laquelle reprenait également les passifs et les actifs de la fondation « Les 4 Saisons ».

Fondation « Belle Saison »

Selon ses statuts, la Fondation a pour but :

- l'exploitation d'un établissement médico-social reconnu d'intérêt public et entrant dans le cadre de l'équipement gériatrique cantonal
- le développement, la prise en charge et l'accompagnement de personnes âgées et handicapées dépendantes ou en fin de vie

- le développement de l'offre de logement social ou médico-social.

Pour atteindre ce but, la Fondation pourra notamment acquérir ou aliéner tous immeubles, construire tous bâtiments, constituer, modifier ou radier tous droits réels tels que gages immobiliers, servitudes et droits distincts et permanents.

Le conseil de fondation est actuellement composé de 7 membres, issus des 3 Fondations « Les 4 Saisons », « Bellevue » et « La Clef des Champs » à savoir :

Président	M. Hubert Monnard	Mont-sur-Rolle
Vice-président	M. Aldo Fossati	Begnins
Membres	M. Jean-Claude Christen	Gland
	M. Daniel Collaud	Gland
	M. Jacques Berlie	Bursins
	M. Claudio Gnerro	Mont-sur-Rolle
	M. David Parisod	Prilly

Un membre de droit est accordé aux communes territoriales soit à Gland, Mont-sur-Rolle et Begnins. Ce dernier est désigné par les municipalités respectives.

Cette nouvelle structure est dirigée par MM. Christian Crottaz (Soins et RH) et Jean-François Ramseyer (administration).

La Fondation est notamment membre de l'AVDEMS (association vaudoise d'établissements médico-sociaux), du réseau de soins de l'ARC (association réseaux de soins de la Côte), de l'association ARPEGE (elle regroupe les établissements médico-sociaux et des partenaires intéressés par le domaine de l'hébergement long séjour de résidents souffrants de troubles psychiatriques), de l'association pour l'accompagnement spirituel en EMS de La Côte (AS-PIR).

Les projets de la Fondation

Les projets de la Fondation se résument comme suit :

- Agrandissement et rénovation de l'EMS la Clef des champs.
- Transformation et réhabilitation du site de Bellevue avec maintien d'une capacité de ~50 lits.
- Construction d'un nouvel EMS d'une capacité de 60 lits env. à Gland.
- Création d'une cuisine centralisée de production dans le nouvel EMS de Gland.
- Transformation de l'EMS « Quatre Saisons » en court séjour.

EMS la Clef des champs

Depuis 1998, cet EMS est un établissement pour personnes âgées souffrant de troubles psychogériatriques de 24 lits longs séjours, ainsi que pour 2 places d'UAT (unité d'accueil temporaire).

Des travaux d'agrandissement destinés à augmenter la capacité d'accueil à 50 lits et 4 places UAT arriveront à terme en février 2012.

Restructuration de l'EMS « Bellevue »

L'objectif est de maintenir sur ce site la capacité d'accueil de 50 lits par la construction ou la transformation du bâtiment. Cependant, cette restructuration devra passer par l'intermédiaire d'un concours d'architecture via la loi sur les marchés publics.

Transformation de l'EMS « Quatre Saisons »

Il s'agirait de réaffecter cet établissement en court séjour.

Le court séjour en EMS est une prestation permettant le maintien à domicile. Il s'agit d'un séjour temporaire dans un EMS. Il a pour but de favoriser et de prolonger le maintien dans leur milieu de vie de personnes momentanément dépendantes. Le court séjour permet aux personnes âgées ou à leur entourage de regagner les forces nécessaires pour assumer les activités de leur vie quotidienne.

La construction d'un EMS à Gland

La réalisation d'un nouvel EMS de 60 lits à Gland a pour objectifs :

- de répondre au besoin en lits de la région dont les prévisions font apparaître un déficit de lits de longs séjours en 2016 ainsi que le confirment les statistiques de service cantonal de la santé.

	2016	2017	2018	2019	2020
Lits planifiés	1064	1086	1108	1134	1158
Lits prévus	1060	1060	1060	1060	1060
Différence entre demande et offre	- 4	- 26	- 48	- 74	- 98

La réalisation d'une cuisine centrale de production pour toutes les structures de la fondation est intégrée au projet.

Position de la municipalité

La municipalité souhaite participer à la réalisation de ce projet estimant qu'une localité de notre importance se doit de disposer d'une infrastructure permettant d'accueillir ses aînés. La contribution de la commune s'effectuerait sous les formes suivantes :

- une participation financière de 300'000 fr. en faveur de la fondation Belle Saison destinée au financement partiel de la préparation d'un concours d'architecture pour la construction d'un EMS
- à l'octroi d'un droit de superficie en faveur de la fondation Belle Saison à constituer sur la parcelle communale no 573 sise au lieu-dit « Bochet-Dessus ».

La participation financière de la commune

La valeur de la construction d'un nouvel établissement médico-social (env. 20 millions pour un tel programme) est soumise à la loi vaudoise sur les Marchés Publics. Ainsi, ce projet doit faire l'objet d'un concours d'architecture. Le coût de cette procédure est estimé à 400'000 francs.

Actuellement, le maître d'œuvre, en l'occurrence la Fondation Belle Saison ne dispose pas des ressources financières nécessaires pour assumer seule ce concours.

En effet, elle doit assumer :

- les dépassements de devis de l'EMS la Clef des champs à Mont-sur-Rolle n'étant pas pris en charge par l'Etat
- la création d'un jardin d'hiver-véranda de l'EMS Les Quatre Saisons à Gland destiné à améliorer la qualité de vie des résidents
- la rénovation de l'EMS Bellevue à Begnins (façades et divers autres travaux).

Aussi, afin de permettre la construction de ce nouvel EMS à Gland pour 2017, il est impératif de débiter cette procédure sans délai. C'est la raison pour laquelle, la municipalité désire s'engager dans cette opération.

Le financement

Le financement sera assuré par les disponibilités de la bourse communale.

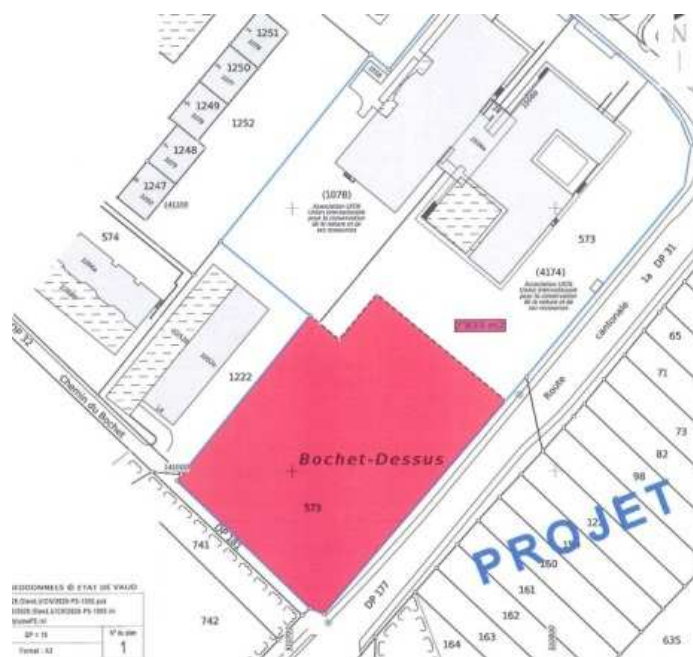
L'amortissement

En cas d'acceptation de ce crédit, ce montant de 300'000 francs sera amorti sur l'année comptable du versement soit en 2012.

Le droit de superficie

Le site

La ville de Gland mettrait gratuitement à disposition de la fondation, sous la forme d'un droit de superficie, une surface de 7'833 m² représentant le solde disponible de la parcelle no 573 sise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier « Mauverney-Dessus / Bochet-Dessus ». L'autre partie de dite parcelle fait l'objet de droits de superficie en faveur de l'UICN.



L'affectation

Cette parcelle se situe à l'intérieur du plan de quartier « Mauverney-Dessus - Au Bochet Dessus » modifié en 2006.



Le périmètre d'évolution qui nous concerne est destiné à l'habitation et/ou aux activités moyennement gênantes. La surface brute de plancher maximum autorisée est de 3600 m² et le nombre maximum de niveaux est de R + 3.

Droit de superficie

Définition

Le droit de superficie est le droit de posséder ou d'édifier une construction sur le fond d'autrui.

Les clauses définitives de ce droit de superficie n'ont pas encore été définies. Cependant, les plus importantes peuvent être résumées comme suit :

Redevance

Le présent droit de superficie sera également accordé à titre gratuit.

Durée

Le droit de superficie est constitué pour une durée initiale de cinquante ans à partir de son inscription au registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire ou le propriétaire du sol six ans avant l'échéance, le propriétaire s'engageant à se prononcer dans les deux ans qui suivent la demande.

Retour de la construction en cas d'extinction du droit à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la ville de Gland deviendra propriétaire de ce bâtiment.

La valeur de rachat sera fixée par un expert désigné par les deux parties.

Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :

- ne pas changer l'affectation de la construction édifée sur le terrain objet du présent droit de superficie sans l'autorisation de la commune de Gland,
- entretenir convenablement la construction, les aménagements extérieurs,
- ne pas constituer sur le présent droit de superficie un droit de superficie à titre secondaire,
- respecter toutes les obligations lui incombant en vertu des différentes clauses et conditions du présent droit de superficie.

La commune de Gland aura également la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction si la Fondation Belle Saison :

- renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution,
- est mise en péril par une mauvaise gestion.

Si la ville de Gland exerce ce droit de retour anticipé, elle versera au superficiaire une indemnité équitable pour la construction qui lui fait retour, étant entendu que la faute du superficiaire pourra justifier la réduction de l'indemnité (article 779 lettre g du Code Civil Suisse).

Entrée en vigueur

Ce droit de superficie entrerait en vigueur dès la délivrance du permis de construire de cet établissement médico-social.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

Vu

Le préavis municipal n° 16 relatif :

- à une participation de 300'000 fr. en faveur de la fondation Belle Saison destinée au financement partiel de la préparation d'un concours d'architecture pour la construction d'un EMS sur la parcelle communale no 573 sise au lieu-dit « Bochet Dessus »

- à l'octroi d'un droit de superficie en faveur de la fondation Belle Saison à constituer sur la parcelle communale no 573

ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;
ouï - le rapport de la commission des finances;
considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

décide

- I. - d'accorder le crédit de 300'000 francs et d'autoriser la municipalité à participer au financement partiel de la préparation d'un concours d'architecture pour la construction d'un EMS sur la parcelle communale no 573 sise au lieu-dit « Bochet-Dessus » ;
- II. - d'autoriser la municipalité à constituer, gratuitement, en faveur de la fondation Belle Saison, un droit de superficie de 7'833 m² représentant le solde disponible de la parcelle communale no 573 pour la construction d'un établissement médico-social.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :



G. Cretegnny

D. Gaiani

Annexes : Tableau d'endettement
Analyse de la population de Gland et de la région