

N°19/22 bis

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis no 19/22 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 24 janvier 2023

Au Conseil communal de et à  
1337 Vallorbe

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de Mesdames Armelle Favre, Lauranne Bréchon, rapporteur et de Messieurs Patrice Künzler, Président, Yann Nyffnegger et Stéphane Truan, s'est réunie le 17 janvier 2023 pour examiner le préavis susmentionné. Tous les commissaires étaient présents lors de cette séance.

Nous remercions Monsieur le Syndic Stéphane Costantini et Monsieur le Municipal Christophe Maradan pour leur présence ainsi que pour leurs explications et les réponses obtenues.

A la suite d'une étude démographique faite par le canton, il s'avère que notre région nécessite un EMS de 56 places. L'EMS de Ballaigues ne pouvant plus répondre à ce besoin, c'est Vallorbe qui a été choisi pour accueillir ce nouveau bâtiment.

Les parcelles 1050 et 1051, qui ont une surface totale de 7'064m<sup>2</sup>, se prêtent très bien à ce projet. En effet, ces terrains sont déjà aménagés et les possibilités d'accès sont idéales ; par le Chemin du Contournement fraîchement refait ou par le chemin d'accès direct depuis la nouvelle gare du Day (chemin à mobilité douce).

La proposition de la Municipalité est de mettre à disposition le terrain avec un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la Fondation Saphir (une location de terrain à long terme pour simplifier les termes). Ce DDP se ferait sur 75 ans à un taux de 3.5% sur une valeur de terrain de CHF 240.- le m<sup>2</sup> (taux et valeur émis par le Canton) :

Prix du terrain :	1'695'360.00
Prix de la "location" :	59'337.60
Revenus sur 75 ans :	4'450'320.00

Le DDP est donc un choix judicieux car, à terme, il génère à la Commune un gain de CHF 2'754'960.-.

En plus d'être sans risque (tous les frais pris en charges par le Canton et la Fondation Saphir et la gestion assumée par la Fondation Saphir), ce projet clôture la zone à bâtir dans ce secteur et s'accorde parfaitement avec le développement de notre Commune.

Au vu de ce qui précède, la commission, à l'unanimité de ses membres, vous propose d'accepter le texte suivant :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VALLORBE

- vu le préavis municipal N°19/22,
- ouï le rapport de la commission chargée de 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.

Pour la commission :

Le Président :



Patrice Künzler

Le Rapporteur :



Lauranne Bréchon