

Conseil communal de Vufflens-la-Ville

Rapport de la Commission chargée d'étudier le

Préavis municipal n°2/2025

Demande d'investissement pour une étude de faisabilité sur l'aménagement des zones d'utilité publique en Bovon et en Marteley dans le cadre d'une démarche participative villageoise

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission, composée de :

- Martine Nicollérat,
- Thierry Marchon et
- Guillaume de Buren, Président

remercie les représentants de la Municipalité, Monsieur Olivier Duperrut et Madame Caroline Jaugey, avec lesquels elle a eu l'occasion de s'entretenir lundi 26 mai 2025.

Ce préavis s'inscrit dans une continuité de démarches qui visent à donner aux deux zones d'utilité publique (ZUP) en Marteley et en Bovon des fonctions en adéquation avec les besoins et les possibilités de la commune. La question est de savoir si ces deux ZUP seront construites ou non, et comment. Plus précisément, ce préavis a comme finalité la réalisation d'une étude de faisabilité avant de se lancer dans un projet d'architecture. Ce phasage répond aux demandes exprimées par le Conseil communal en début de législature.

En plus des réponses à ses questions, la Commission a obtenu de la Municipalité une série de documents complémentaires qui ont tous été transmis ; à savoir par ordre chronologique :

1. L'Appel à candidature de la Commune du 18 octobre 2022 pour identifier un exploitant d'un possible EMS
2. Le dossier de candidature de la Fondation Silo, transmis le 28 novembre 2022
3. Le PV de la séance de clarification du 14 décembre 2022 (adjudicateur : Commune de Vufflens-la-Ville, pilote de la séance : M&R Conseils SA, soumissionnaire : Fondation Silo)
4. Le rapport d'analyse final de l'*Appel à candidature pour exploitants EMS* du 19 décembre 2022 en présence de représentants de la Municipalité de Vufflens-la-Ville, de M&R Conseils SA et de Mme Feret de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS)
5. La lettre du 13 janvier 2023 du Syndic de Vufflens-la-Ville à la Fondation Silo concernant la décision de poursuivre avec elle les études relatives au projet

6. L'offre du 5 février 2024 du bureau Aba Partenaires SA pour accompagner la démarche participative
7. La lettre du 7 novembre 2024 de la DGCS confirmant les besoins de construction d'un EMS à Vufflens-la-Ville
8. L'offre du 11 mars 2025 du bureau Aba Partenaires SA pour une étude de faisabilité sur les parcelles affectées en ZUP, laquelle est l'objet du préavis 2/2025

Ces documents permettent de retracer non seulement l'historique des démarches, mais aussi les intentions. On y lit notamment que la Municipalité a continuellement souhaité construire un EMS sur la ZUP en Marteley. Les attentes exprimées lors de la démarche participative ont ouvert d'autres options et ceci explique qu'aujourd'hui l'étude de faisabilité proposée par le préavis 2/2025 porte sur trois scénarios.

Si le Conseil valide ce préavis, alors le bureau Aba Partenaires SA préparera un rapport que la Municipalité viendra présenter au Conseil communal, au plus tôt en décembre 2025. Si le Conseil en autorise la Municipalité, s'ensuivra une promesse de droit de superficie (plus précisément un droit distinct et permanent de superficie, DDP) dont bénéficiera l'investisseur qui construira l'EMS. Il n'est donc pas prévu que la commune construise elle-même un tel établissement. A partir de ce DDP, la commune ne pilotera, ni le projet d'architecture, ni l'exploitation de l'EMS.

Ce préavis prévoit l'implication de deux partenaires :

La Fondation Silo

Cette fondation a été l'unique candidat identifié par l'appel à candidature de la commune. Il s'agit d'une fondation privée, reconnue d'intérêt public et basée à Echichens depuis 1933 où elle exploite l'EMS Silo. Notons que depuis avril 2025, la Fondation Silo bénéficie d'un droit de superficie octroyé par le Conseil communal d'Etoy pour la réalisation d'un projet « 4-en-1 » : établissement médico-social (EMS), centre d'accueil de jour (CAT) pour les personnes âgées, ainsi qu'une crèche et un centre médical.

La commission n'a pas pu échanger avec cette fondation, faute de temps entre le dépôt du préavis par la Municipalité et la tenue du Conseil. La commission relève toutefois que l'implication financière de cette fondation dans l'étude de faisabilité du préavis 2/2025, sans aucune convention, aurait mérité des clarifications quant aux rôles et aux attentes réciproques des partenaires.

Aba Partenaires SA

Ce bureau est connu de celles et ceux qui ont participé à la démarche participative. Au-delà de ce type de démarches, ce bureau compte 35 employés dans plusieurs domaines de compétences, y compris l'urbanisme et l'architecture, ainsi que la police des constructions, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou encore les marchés publics.

Compte tenu de la maîtrise du contexte de nos ZUP de Bovon et de Marteley, il apparaît à la Commission que ce bureau est largement outillé pour conduire cette étude de faisabilité en tenant compte de tous les enjeux communaux.

Malgré l'évidence d'un projet bien construit qui émane des différents éléments présentés jusqu'ici, la commission souhaite relever quatre enjeux. Il s'agit ici seulement d'éclairer certains éléments qui pourraient faire l'objet d'un débat au Conseil.

Premièrement, il manque dans ce préavis une variante ; celle de renoncer à construire. Des arguments pourraient être évoqués, qu'ils soient paysagers, environnementaux, sociétaux ou financiers. Or, la commission relève que cette variante a été constamment omise. La commission tient donc ici à l'évoquer pour la rendre visible.

Deuxièmement, ce préavis prévoit trois scénarios présentés comme distincts, alors qu'ils sont interdépendants. Ainsi, le scénario 1 qui consiste à déplacer l'école dans la ZUP de Marteley est aujourd'hui irréaliste, car, d'une part, l'association scolaire intercommunale n'a pas les moyens de financer un tel projet et, d'autre part, les besoins scolaires sont couverts pour les années à venir. De plus, il est clairement présenté dans la synthèse de la démarche participative que la ZUP de Bovon ne permet pas d'y installer un EMS, car la surface y est insuffisante. Ensuite, le scénario 2 a été celui souhaité continuellement par la Municipalité dans les différents documents consultés. Le scénario 3 est en fait un complément, dans une deuxième phase, du scénario 2, après peut-être une dizaine d'années. Ce scénario 3 consiste à prévoir la possibilité d'ajouter une école dans quelques années sur la ZUP en Marteley, puisque la superficie le permettrait. Encore faut-il que l'articulation entre l'EMS, la crèche, le restaurant, le bâtiment polyvalent, le tennis, la grande salle, la salle de sport et les aménagements extérieurs, le permettent.

En bref, ce scénario 3 est en fait, de l'avis de la commission, le vrai enjeu de cette étude de faisabilité. Le 1 n'a plus guère de pertinence et le 2 ne devrait pas être envisagé sans que le 3 soit parfaitement étudié.

La Commission relève que la Municipalité omet de mentionner dans le préavis 2/2025 qu'une extension des bâtiments scolaires à Bovon est souhaitée en première étape dans la variante 3 avant de prévoir, à l'avenir, un éventuel déplacement du pôle scolaire et parascolaires vers le site de Marteley (selon l'offre de Aba partenaires SA). Cet aspect sera traité dans l'étude de faisabilités du bureau Aba partenaires SA.

Troisièmement, comme mentionné plus haut, l'implication financière d'un futur constructeur-exploitant dans la phase de l'étude de faisabilité des différents scénarios a surpris la commission. La Fondation Silo, aussi pertinente que soit sa candidature, a évidemment des intérêts à défendre, en particulier dans le cas du scénario 3, dont nous venons de montrer la complexité. Que ce partenaire soit entendu par Aba partenaires SA est une chose, mais qu'ils co-financent notre étude de faisabilité, en est une autre. Ici la commission relève la légèreté avec laquelle la Municipalité aborde la question, à ce jour sans aucune convention avec la Fondation Silo.

Très concrètement, la rentabilité de l'EMS dépendra du nombre de lits. Un minimum est fixé à 60 lits, mais la Fondation Silo en souhaiterait 80 selon la Municipalité. Si ces 20 lits supplémentaires venaient accroître la surface nécessaire pour l'EMS, et par là empêcher l'emplacement d'une nouvelle école, alors toute l'articulation du scénario 3 pourrait être modifiée, voire invalidée. La commission, sans offense pour la Fondation Silo, serait plus à l'aise si la Commune pilotait seule son mandat avec son bureau d'étude, indépendamment des intérêts d'un futur exploitant. Aba partenaires SA aurait alors une mission claire de défense des intérêts de la commune dans la continuité de la démarche participative. Sur la base des résultats de l'étude de faisabilité de ce préavis, le Conseil donnera ensuite mandat à la Municipalité de définir une convention qui cadrera le futur projet, y compris les questions de l'intégration architecturale et paysagère, de l'offre médicale et paramédicale, des liens avec les démarches intergénérationnelles communales, etc. De l'avis de la commission, ce n'est qu'une fois cette convention arrêtée que la Municipalité devrait pouvoir obtenir du Conseil communal une autorisation pour attribuer un droit de superficie.

Sur cette base, la Commission propose, à l'unanimité, un amendement au préavis n°2/2025 qui consiste à renoncer à la participation financière de 6'000.- de la Fondation Silo et de faire assumer l'entier des 21'000.- du crédit d'étude par notre commune.

Quatrièmement, la commission tient à relever le soin porté par la Municipalité aux souhaits du Conseil. Ce préavis exprime une claire volonté de porter une réflexion large en amont du projet d'architecture. La Commission témoigne aussi de l'ouverture et de la transparence de la Municipalité dans les échanges. Ensemble, chacun dans le cadre de leurs compétences, sans aucune cogestion, le Conseil et la Municipalité peuvent ainsi proposer des projets aboutis et enthousiasmants pour notre village.

En conclusion, à l'unanimité, la Commission propose au Conseil communal de Vufflens-la-Ville de soutenir le préavis 2/2025, amendé ainsi :

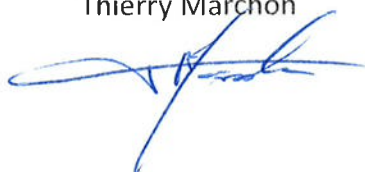
1. D'accepter le préavis, en excluant une implication de la Fondation Silo du pilotage de cette étude de faisabilité et en renonçant à sa participation financière.
2. D'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement TTC de 21'000.- relatif à une étude de faisabilité sur l'aménagement des zones d'utilité publique en Bovon et en Marteley dans le cadre d'une démarche participative villageoise ;
3. De financer cet investissement par prélèvement sur les liquidités courantes ;
4. De comptabiliser le montant sur le compte 110.318

Vufflens-la-Ville le 11 juin 2025

Martine Nicollérat



Thierry Marchon



Guillaume de Buren

