



COMMUNE DE  
**GINGINS**

La Municipalité

Gingins, le 2 juin 2025

AU CONSEIL COMMUNAL  
DE ET A  
1276 GINGINS

## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 51/2025

### Aliénation de la parcelle N° 199 pour la réalisation d'un EMS destiné à renforcer l'offre de soins à la population

---

Délégué municipal : Mme Charlotte Connell,

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

#### Préambule

Le vieillissement de la population constitue un défi majeur pour le canton de Vaud. Selon les projections de Statistique Vaud, le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus devrait doubler entre 2020 et 2040, passant de 35 000 à environ 71 000 individus<sup>1</sup>.

Cette évolution démographique entraîne une augmentation significative des besoins en hébergement médico-social. À l'horizon 2040, le canton aura besoin de 3 500 à 4 600 lits supplémentaires en établissements médico-sociaux (EMS) pour répondre à la demande croissante.

Pour anticiper cette situation, le Conseil d'État a lancé le Programme d'investissements de modernisation des établissements médico-sociaux et psycho-sociaux médicalisés (PIMEMS) 2022–2027. Ce programme ambitieux prévoit la création ou la rénovation de plus de 2 300 lits dans tout le canton, afin d'éviter une pénurie dès 2030<sup>2</sup>.

Consciente de ces enjeux, la Municipalité de Gingins travaille depuis plus de trois ans en étroite collaboration avec les autorités cantonales et les partenaires concernés pour accueillir un projet d'EMS sur son territoire. Ce projet vise non seulement à répondre aux besoins cantonaux, mais aussi à garantir une priorité d'accès aux habitants de Gingins dans l'attribution des chambres.

#### Objectifs du préavis

Le présent préavis a pour objectif de proposer au Conseil communal la vente de la parcelle n° 199 à l'institution de droit public *Retraites Populaires*, en vue de la réalisation d'un établissement médico-social (EMS) de 80 lits, complétés par 11 appartements protégés.

---

<sup>1</sup> Statistique Vaud

<sup>2</sup> Communiqué de presse du 19 juin 2023

## Présentation du projet

La parcelle n° 199 est actuellement mise à disposition à bien plaisir, utilisée ponctuellement pour des activités équestres, mais elle est libre de tout contrat et demeure à disposition de la commune. Située en zone d'utilité publique, son usage est, de fait, restreint à des équipements d'intérêt collectif tels que des écoles, des équipements sportifs ou des établissements médico-sociaux. La Municipalité a d'ailleurs analysé plusieurs scénarios d'affectation, dont la création de logements à loyer modéré. Toutefois, cette option, bien que socialement pertinente, s'est avérée incompatible avec les contraintes réglementaires de la zone.

Le projet d'établissement médico-social est proposé par les Retraites Populaires (investisseur), en partenariat avec Tertianum (gestionnaire), et s'inscrit dans une dynamique à la fois réaliste, légalement admissible et socialement responsable. Il prévoit la construction d'un EMS de 80 lits ainsi que 11 appartements protégés, offrant ainsi une palette complète de prestations adaptées à la population vieillissante. Bien qu'étant un établissement privé, il sera accessible aux résidents bénéficiant de prestations complémentaires. Ce projet répond à une pénurie bien documentée de places en EMS dans le canton de Vaud, une problématique que le Conseil d'État a lui-même reconnue à travers les démarches PIMEMS et les dernières projections démographiques.

La Municipalité travaille sur ce dossier depuis plus de trois ans, en lien avec différentes instances cantonales et sociétés spécialisées. En cas d'approbation par le Conseil, elle a obtenu la garantie formelle que les habitantes et habitants de Gingins bénéficieront d'une priorité dans l'attribution des chambres de l'EMS. Il s'agit là d'un avantage substantiel pour la population locale, qui rencontre aujourd'hui des difficultés croissantes à trouver des places disponibles dans la région.

Le projet représente également un bénéfice économique significatif : la construction et l'exploitation de l'établissement entraîneront la création d'emplois qualifiés et de proximité, et la présence de l'EMS générera des recettes fiscales supplémentaires non négligeables. Il convient aussi de rappeler que, conformément à la législation en vigueur, cette transaction immobilière n'est pas soumise à la péréquation intercommunale, ce qui signifie que l'entier du produit de la vente profitera directement à la commune.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans une vision globale du développement du village. La Municipalité a prévu d'intégrer, dans son projet de réaménagement global (salle polyvalente, zone 30, mobilité douce), un arrêt de bus à proximité immédiate du futur EMS, facilitant l'accès aux proches des résidents, au personnel soignant, mais également aux habitants du quartier.

Consciente que certains pourraient s'interroger sur l'opportunité de céder une parcelle communale, la Municipalité rappelle que cette opération s'inscrit dans une stratégie réfléchie : ne pas initier de projet d'envergure sans avoir assuré préalablement son financement. La vente de cette parcelle permettra ainsi de libérer des ressources indispensables au financement d'autres infrastructures communales attendues, telles que la salle polyvalente, la place du village et des solutions de stationnement.

La réalisation de l'EMS est une clé essentielle qui s'insère dans une stratégie globale de développement des infrastructures villageoises, chaque projet compte, est essentiel et interdépendant.

## Les partenaires

*Les Retraites Populaires*, fondées en 1907 par le Grand Conseil vaudois, est une société suisse d'assurance-vie et de prévoyance professionnelle. Elle est active dans les domaines de l'assurance vie, de la prévoyance professionnelle, de l'immobilier et du financement. Son siège est situé à Lausanne, et elle compte environ 354 collaborateurs.

L'exploitation de l'EMS sera confiée à *Tertianum*, leader suisse du secteur, créé en 1954, qui gère plus de 100 établissements médico-sociaux et résidences pour seniors dans tout le pays, totalisant environ 4'600 lits médicalisés et 2'655 appartements protégés. Tertianum est reconnu pour son approche centrée sur l'humain, offrant des soins personnalisés dans un cadre de vie agréable et sécurisé et emploie près de 7'000 collaborateurs.

## Conditions de vente

Les Retraites Populaires et la Municipalité ont défini les conditions suivantes :

- Valorisation du foncier au prix de CHF 6'000'000 (six millions) pour une surface d'environ 6'300 m<sup>2</sup> ;
- Signature d'un acte de vente à terme et inscription d'un droit d'emption en faveur du promettant-acquéreur ;
- Vente à terme conditionnée à son approbation par le Conseil communal, et à la signature d'un bail avec l'exploitant ;
- Transfert de propriété et versement de l'intégralité du prix de vente à l'obtention du permis de construire, tous droits de recours échus ;
- Prise en charge financière et pilotage par les Retraites Populaires des démarches nécessaires en vue d'établir une autorisation préalable d'implantation puis un permis de construire, jusqu'à son obtention, tous droits de recours échus.
- Prise en charge par les Retraites populaires des droits de mutation, des émoluments du Registre foncier et des frais de notaires ;
- Intégration de la Commune dans le suivi du projet, selon des modalités à convenir.

L'investisseur final sera la Caisse de pensions de l'État de Vaud (CPEV), fonds géré par les Retraites populaires, qui a validé les modalités de cette transaction. Par ailleurs, l'investissement sera réalisé totalement au moyen de fonds propres immédiatement disponibles, sans apport d'un financement par un tiers.

## Conclusion

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'approbation du Conseil communal la vente de la parcelle n° 199 en zone d'utilité publique, en vue de la construction d'un établissement médico-social de 80 lits et de 11 appartements protégés, projet porté par les Retraites Populaires et exploité par Tertianum.

Elle considère que cette opération constitue une réponse concrète et urgente à un besoin avéré en matière de prise en charge médico-sociale des personnes âgées, besoin reconnu tant au niveau cantonal que communal. Elle rappelle que la priorité d'accès accordée aux habitantes et habitants de Gingins représente un bénéfice direct pour la population locale.

En parallèle, cette vente permettra de générer les ressources nécessaires au financement d'infrastructures publiques essentielles, sans recours accru à l'endettement communal, et dans le respect des engagements pris devant le Conseil.

Convaincue de la pertinence et de l'équilibre de ce projet, la Municipalité invite le Conseil communal à soutenir ce préavis et à approuver la vente de ladite parcelle, posant ainsi une pierre importante dans la construction d'un avenir solidaire, réfléchi et adapté aux défis démographiques de notre temps.

Considérant ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL,

- Vu le préavis municipal n° 51 du 2 juin 2025 sur l'aliénation de la parcelle N° 199 pour la réalisation d'un EMS destiné à renforcer l'offre de soins à la population ;
- Entendu le rapport de la commission ad hoc ;
- Considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE :

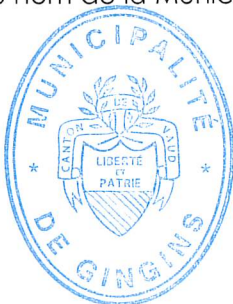
1. d'approuver la vente de la parcelle N° 199, propriété de la Commune de Gingins, sise en zone d'utilité publique, pour la réalisation d'un établissement médico-social pour un montant de CHF 6'000'000 (six millions) aux conditions mentionnées;
2. de charger la Municipalité de mener à bien toutes les démarches nécessaires à la finalisation de cette vente, notamment la signature de l'acte notarié et les formalités cadastrales afférentes ;
3. de prendre acte que les revenus issus de cette vente seront affectés au financement d'infrastructures communales, conformément aux engagements pris par la Municipalité devant le Conseil.

Ainsi délibéré le 2 juin 2025 pour être présenté au Conseil communal le 26 juin 2025.

Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  
  
Hans Brunner



La Secrétaire  
  
Nathalie Haab