



Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 25 janvier 2023

Rapport de la Commission des finances

Préavis n° 18/2022

A la Coulaz, prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir, modification de promesse de vente et d'achat, droit d'emption

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 al. 4 let. h du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie à trois reprises, dont une fois en présence de Monsieur le Syndic. Nous le remercions pour sa disponibilité.

Préambule

En vue de la construction d'un futur EMS sur la commune de Payerne, en remplacement de l'EMS des Cerisiers, la Municipalité s'est mise à la recherche de parcelles pouvant l'accueillir qui pourraient être vendues à FOREMS pour la réalisation. Le choix s'est porté sur trois parcelles (n° 5565, 5567 et 5568) sises à la Coulaz. La problématique étant que ces trois parcelles faisaient partie, initialement et jusqu'au 31 décembre 2022, d'une promesse d'achat/vente réglée par le préavis n° 03/2011.



Cette promesse d'achat/vente a été modifiée et le délai repoussé au 31 décembre 2028 par l'acte notarié du 16 septembre 2022. L'acheteur (Implenia) s'engage donc maintenant à renoncer à son droit d'acquisition des trois parcelles à la condition suspensive que le plan d'affectation « A la Coulaz 2 » soit entré en force avant le 31 décembre 2023, avec prolongation possible de 6 mois.

Il est à noter également que l'acte du 16 septembre 2022 prévoyait que les modifications contenues soient approuvées par le Conseil communal avant l'échéance de l'acte de 2013 soit le 31 décembre 2022. Ceci n'ayant été possible et afin d'éviter toute caducité des actions menées jusqu'ici, la Municipalité a signé le 21 novembre 2022 une prolongation de l'acte de 2013 jusqu'au 30 juin 2023.

Analyse

Situation vis-à-vis d'Implenia :

Afin qu'Implenia soit d'accord de renoncer à l'achat des parcelles n° 5565, 5567 et 5568 dans le cadre de son projet, il a été décidé de verser une indemnité en sa faveur de Fr. 1'961'000.-. Concrètement, celle-ci représente Fr. 400.-/m² (4'903m²) correspondant uniquement aux frais d'équipements déjà engagés ou encore à venir (p. ex. chauffage à distance, éclairage, trémie d'accès au parking, etc.).

Initialement, il était prévu que ces parcelles soient vendues à Fr. 240.-/m² à l'acquéreur, la Commune de Payerne ne touchera donc pas ce montant de Fr. 1'176'720.- au travers d'une vente à Implenia.

Situation vis-à-vis de FOREMS :

Une offre ferme a été transmise à FOREMS prévoyant la cession des trois parcelles. Le prix de vente des parcelles se décompose comme suit :

- Prix de vente du terrain : Fr. 300.-/m² : Fr. 1'470'900.-
- Prix des équipements : Fr. 400.-/m² : Fr. 1'961'000.-
- Total **Fr. 3'583'112.-**

Il est à noter également que les frais relatifs à l'élaboration du plan d'affectation PA La Coulaz 2 ainsi que la modification nécessaire des servitudes, prises dans un premier temps à charge de la Commune via à un crédit d'études, seront reportés dans le prix de vente du terrain à FOREMS.

Place de parc :

Il est prévu que FOREMS acquiert des places de parc dévolues à l'EMS : 15 places intérieures et 21 places extérieures. La vente des 15 places intérieures est réglée par



l'acte notarié, soit l'achat par FOREMS à Fr. 30'000.- l'unité. Il est à noter que les places extérieures seront financées et aménagées directement par FOREMS.

Condition suspensive :

La condition suspensive liée à l'acte de septembre 2022 consiste à ce que le PA La Coulaz 2 soit entré en force avant le 31 décembre 2023, prolongeable jusqu'au 30 juin 2024. Dans le cas où cette condition n'est pas remplie, la renonciation à droit d'acquérir deviendrait caduque. Implenla reprendrait donc ses droits complets vis-à-vis de ces parcelles.

A ce jour, la Municipalité est en attente de l'acceptation du préavis pour mettre à l'enquête le PA La Coulaz 2. Le Canton a d'ores et déjà délivré un accord d'examen préliminaire.

Position d'intermédiaire de la Commune de Payerne :

La CoFin s'est interrogée sur la position de la Commune dans cet achat/vente de parcelles. En effet, l'on peut se demander s'il n'aurait pas été plus simple qu'Implenia revende directement les parcelles concernées à FOREMS. La Municipalité nous a communiqué que le Canton de Vaud – qui subventionne la construction de l'EMS – tout comme FOREMS ne souhaitait pas négocier avec Implenla. Implenla ne souhaitait pas non plus négocier avec ces intermédiaires, d'où la position de notre Commune.

Temporalité :

Il est à relever qu'effectivement, si la Municipalité n'avait réalisé aucune démarche au 31 décembre 2022, les parcelles seraient restées propriété de la Commune de Payerne. Cependant, il a été communiqué à la CoFin que si l'acte du 16 septembre n'avait pas été signé, Implenla aurait usé de son droit d'emtion avant le 31 décembre 2022, respectivement le 30 juin 2023 après signature de prolongation, ce qui aurait pour conséquence de tout simplement perdre définitivement ces parcelles.

Conclusion

Notre Commune se place en tant qu'intermédiaire dans cet échange, soit d'une part de régler la renonciation au droit d'acquérir les parcelles concernées par Implenla et en récupérer la totale propriété. Et d'autre part de prévoir la vente des mêmes parcelles en faveur de FOREMS afin de permettre la construction d'un EMS.

Cette situation, bien que juridiquement compliquée, permet à notre commune de réaliser une vente à un prix au mètre carré supérieur à celui prévu en 2013. Il était à



l'époque prévu de vendre à Fr. 240.-/m², aujourd'hui et dans l'offre ferme envoyée à FOREMS, ce montant est de Fr. 300.-/m².

La CoFin relève également que si la Municipalité n'avait pas réagi par une prolongation de l'acte de 2013, objet de négociations avec Implenia, l'acheteuse aurait simplement usé de son droit d'emption sur les parcelles concernées, ce qui aurait mis un terme à toute discussion sur la potentielle implémentation d'un EMS à la Coulaz.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, à l'unanimité, de voter les résolutions suivantes :



Le Conseil communal de Payerne

vu le préavis n° 18/2022 de la Municipalité du 12 octobre 2022 ;

ouï le rapport de la Commission des Finances ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

Article 1 :

d'autoriser la Municipalité à mettre en œuvre le contenu de l'acte instrumenté par le notaire Christophe Fischer le 16 septembre 2022 et intitulé « prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir, modification de promesse de vente et d'achat, droit d'emption ».



Veillez croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

La Commission des finances :

Sarah Neuhaus

Présidente - rapportrice

Jean-François Rossier

Membre

Stéphanie Savary

Membre

Fabio Pereira Gomes

Membre