

Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 25.01.2023

Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis 18/1022, A la Coulaz, prolongation de la 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, Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission chargée d'étudier le préavis 18/2022 était composée des Conseillères et Conseillers communaux suivants :

- Zagorka NEY
- Malgorzata BINGGELI
- Bertrand SAUTEREL
- Yves DISERENS
- Christian GAUTHIER (en remplacement de Jérôme Piller)
- Serge GROGNUZ (en remplacement de Jessica Rodriguez Arnelas)
- Adrian KOCHER (confirmé président rapporteur)

La Commission s'est réunie à une reprise, le 21 novembre 2022 et tous les commissaires étaient présents.

En seconde partie de séance, Monsieur le Syndic Eric Küng, Madame la Municipale Monique PICCINALI et le conseil juridique de la Commune de Payerne, Me Yves Nicole, ont rejoints la Commission pour répondre aux questions soulevées par les membres de la Commission. Par plusieurs courriels, la Municipalité a, par la suite, répondu à diverses questions de la Commission. Nous remercions nos interlocuteurs pour leur disponibilité.

Préambule :

Dans le cadre du développement d'un projet d'établissement médico-social, l'association des communes FOREMS s'est montrée intéressée par le secteur de la Coulaz,

Or, suite à l'approbation par le Département de l'Economie, en date du 2 novembre 2011, du Plan Partiel d'Affectation (PPA) « A la Coulaz », la Commune de Payerne a promis-vendu, la

parcelle no 2949, par un acte instrumenté le 12 août 2013 par Me Michel Mouquin. L'échéance de cette promesse de vente a été stipulée au 31.12.2022.

Dans le but de permettre l'étude, voir la réalisation de ce projet d'établissement médico-social, la Municipalité est entrée en discussion avec Implenia Immobilien AG (société actuellement au bénéfice de la promesse de vente) afin que celle-ci renonce à son droit d'acquérir les parcelles concernées par ce projet.

Un accord a été trouvé à ce sujet et il est formalisé dans l'acte instrumenté par le Notaire Christophe Fischer le 16 novembre 2022. Cet acte est l'objet du présent préavis.

Analyse :

Avant de démarrer l'analyse par nos questions, la Municipalité nous a redonné le contexte des différents intervenants dans ce dossier, notamment pour FOREMS (et le HIB en lien avec FOREMS), le Canton et la Commune. Me Nicole a également repositionné le présent acte dans le contexte des négociations actuellement en cours et des liens avec l'acte initialement signé en 2013.

Rôle de la Commune dans ce projet ?

Le projet est mené par FOREMS et le financement provient du Canton. En revanche, vu la promesse de vente signée en 2013 par la Commune, le Canton demande à la Commune de mener ces négociation. La Commune intervient donc uniquement en tant qu'intermédiaire. Elle ne portera pas l'aspect financier de ce projet.

Dans le cadre de cette procédure seule la Commune se lie à Implenia Immobilien AG. Ni le Canton, ni FOREMS sont officiellement impliqués par l'acte.

Enjeux financiers pour la Commune ?

Contrairement à la situation initialement annoncée à notre Commission, la Commission des Finances (CoFin) va également rapporter sur ce préavis. Nos questions ont été transmises à la CoFin.

Il est toutefois communiqué que la Direction générale de la cohésion sociale (DGSCS) a donné un accord préalable sur le prix proposé (prix de vente de base et prix des équipements collectifs). Une copie de ce document, daté du 8 août 2022, nous a été remise, par après et par courriel.

Selon les informations communiquées par la Municipalité, il n'existe donc pas de risque financier pour la Commune en lien avec le prix de transaction.

Pourquoi ne pas laisser aller la promesse de 2013 à son échéance, sans signer un nouvel acte ?

Les différentes discussions avec FOREMS et le Cantons datent de 2021. Les négociations avec Implenia Immobilien AG sont également en cours depuis plusieurs mois. Il n'existe aucune garantie que Implenia Immobilien AG va exercer son droit, mais la Commune ne souhaite clairement pas prendre le risque que la promesse de vente soit activée avant le 31.12.2022. Ceci rendrait les négociations beaucoup plus difficiles, voire impossible. Une démarche proactive, avec une négociation a été privilégiée.

L'acte signé le 16 septembre mentionne plusieurs échéances, notamment en lien avec la validation par le Conseil communal. Quels sont les risques pour la Commune si le présent préavis n'est pas présenté pour acceptation en 2022 ?

Me Nicole nous informe que l'acte mentionne, en effet, diverses échéances. Il nous informe qu'il n'existe pas de risque pour la Commune en lien avec ces échéances et que tout est couvert dans l'acte.

Notre Commission a toutefois dû prendre acte, par la suite et après un questionnement auprès de la Municipalité, que cette dernière, selon ses dires, afin de préserver les intérêts de la Commune, a signé un autre acte en date du 21 novembre, jour de notre rencontre. Cet acte est une prolongation de la promesse de vente et d'achat du 12 août 2013.

La Municipalité nous a fourni 2 avis de droit nous confirmant que cette signature est dans les compétences de la Municipalité.

Pourquoi le secteur de la Coulaz ? Existe-t-il d'autres alternatives ?

Pour le Canton, le secteur de l'hôpital n'est plus envisageable car un agrandissement du HIB est toujours à l'ordre du jour. Le secteur de la Coulaz convient autant à FOREMS qu'au Canton. Il n'existe donc, à ce stade, pas d'autres alternatives.

Qu'en est-il du plan d'affectation « A la Coulaz 2 » ?

Le dossier vient d'être finalisé. Un dossier pour enquête publique PA « A la Coulaz 2 », émis par urbaplan et daté de novembre 2022 nous a été remis par courriel.

Conclusions :

La Commission tient à souligner que dans le cadre d'un préavis, ayant particulièrement attiré à des questions juridiques (la Municipalité était d'ailleurs accompagnée par son conseil juridique lors de notre rencontre), il est demandé à la Municipalité de fournir, spontanément tous les documents (tels que actes antérieurs, accords préalables, dossiers d'enquête publique du plan d'affectation, etc.) pour permettre à la Commission d'avoir le degré d'information nécessaire à l'étude du préavis.

Par ailleurs, dans un but de transparence et dans la volonté d'œuvrer pour le bien de notre Commune, la Commission souhaite également que la Municipalité communique pro-activement, tous les nouveaux éléments qui surviennent durant l'étude du préavis.

En effet, la Commission déplore le manque de transparence, de la part de la Municipalité ainsi que de son conseil juridique, suite à l'omission d'information, lors des réponses aux questions à la Municipalité, durant notre séance du 21.11.2022.

Néanmoins, la Commission comprend l'enjeu de la mise en œuvre du contenu de l'acte instrumenté par le Notaire Christophe Fischer le 16 novembre 2022 pour le projet développement d'un établissement médico-social, par l'association des communes FOREMS dans le secteur de la Coulaz.

La Commune de Payerne agit ici en tant qu'intermédiaire entre le projet et la société actuellement détentrice de la promesse de vente. Des accords préalables ont été émis autant par

FOREMS que par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) en rapport avec le secteur et des prix de transactions. Il s'agit donc ici de permettre d'avancer dans ce projet.

Pour tous ces motifs, la Commission chargée d'étudier le préavis 18/2022 vous prie, à une large majorité de ses membres, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Payerne

- vu** le préavis 18/2022 de la Municipalité de Payerne du 12 octobre 2022
- ouï** le rapport de la Commission chargée d'étudier cette affaire
- 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 agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Au nom de la Commission :



Adrian Kocher, président-rapporteur