

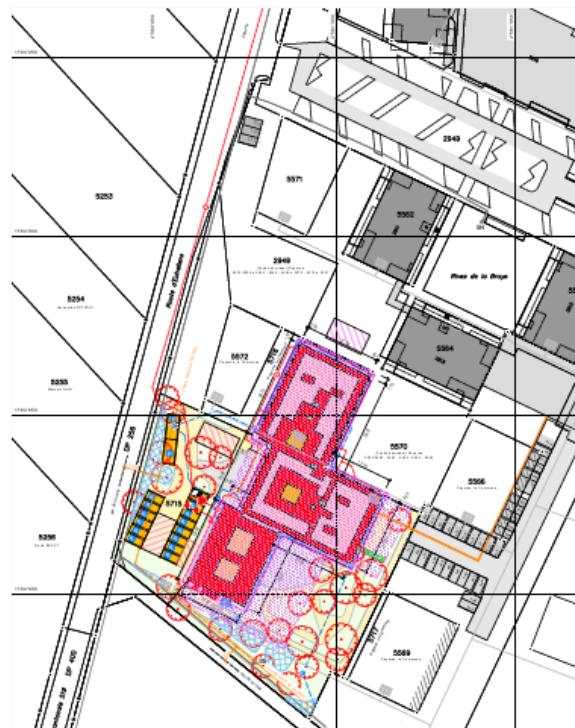


Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 21/2025



Objet du préavis

Vente de la parcelle RF n° 5715 de 4'903 m² et de 15 places de parc souterraines sises à La Coulaz à FOREMS en vue de la construction d'un EMS

Table des matières

1. Préambule	3
2. Historique	3
3. Vente à terme conditionnelle de la parcelle RF n° 5715	3
3.1. Prix	4
3.2. Conditions suspensives	4
3.3. Inexécution de la vente avec réalisation des conditions suspensives	4
3.4. Remise des cédules hypothécaires à FOREMS	4
3.5. Frais et émoluments	4
4. Vente de places de parc intérieures	4
5. Impact sur la réduction de gaz à effet de serre et plan climat	5
6. Conclusions	5

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

L'Association FOREMS a planifié de construire un nouvel EMS de 76 lits sur la parcelle RF n° 5715, propriété de la Commune de Payerne, sise sur le site à La Coulaz. Ce projet, qui avait fait l'objet d'un Mandat d'Etudes Parallèles (MEP), a été mis à l'enquête du 30 août au 28 septembre 2025.

En date du 26 novembre 2024, la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) a informé la Commune de Payerne que le Plan d'Affectation A la Coulaz 2, a été approuvé par le Département des Institutions, du Territoire et du Sport.

2. Historique

Pour rappel, la Municipalité a notamment soumis au Conseil communal les préavis suivants pour permettre la construction d'un nouvel EMS sur le site à La Coulaz à Payerne.

Le 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 » avait notamment pour objectif de :

- renoncer à vendre à Implenia Immobilier SA les parcelles, concernées par le futur EMS, faisant partie d'une promesse de vente pour les vendre in fine à FOREMS ;
- fixer les modalités de l'indemnité de renonciation au droit d'acquérir en faveur d'Implenia Immobilier SA qui avait réalisé, à ses frais, l'équipement du quartier. Cette indemnité, fixée à Fr. 1'961'000.— (Fr. 400.—/m² HT), a été intégrée dans le prix de vente de la parcelle RF n° 5715 à FOREMS ;
- préciser que le prix de vente du terrain à FOREMS serait de Fr. 300.—/m² auquel sera ajouté un montant de Fr. 400.—/m² HT qui sera reversé à Implenia Immobilier SA (Fr. 1'961'000.— ci-dessus) ;
- fixer le prix des places de parc en sous-sol à acquérir par FOREMS à Fr. 30'000.— HT/place de parc.

Le préavis n° 08/2023 « Plan d'Affectation (PA) « A La Coulaz 2 » en vue de la construction d'un EMS de 76 lits dans le Quartier des Rives de la Broye » avait pour objectif de rendre possible la réalisation d'un EMS dans la partie méridionale du Quartier Les Rives de la Broye à Payerne par le biais, entre autres :

- d'une modification de l'affectation d'un secteur du PA « A La Coulaz » datant du 2 novembre 2011 ;
- d'un regroupement de 4 parcelles qui permet de construire 5'900 m² de surface de plancher (idem au PA « A La Coulaz » datant du 2 novembre 2011) ;
- d'une réorganisation des surfaces liées aux activités dans des aires de constructions figurant dans le PA « A La Coulaz » datant du 2 novembre 2011.

3. Vente à terme conditionnelle de la parcelle RF n° 5715

La Municipalité et FOREMS signeront, devant notaire, un acte de vente conditionnelle pour la parcelle RF n° 5715 d'une surface totale de 4'903 m² destinée à accueillir le futur EMS dont les conditions sont les suivantes.

3.1. Prix

La Commune de Payerne vend à l'Association FOREMS la parcelle RF n° 5715 pour un prix de Fr. 732.40/m² soit un montant total de Fr. 3'590'957.20 pour les 4'903 m². Ce prix s'articule de la manière suivante :

Prix des équipements (m²)	Fr.	432.40/m²
- Indemnité à Implenia Immobilier SA par la Commune de Payerne (Fr. 1'961'000.—/4'903 m ²)	Fr.	399.96/m ²
- Arrondi	Fr.	400.—/m ²
- TVA 8.1 %	Fr.	32.40/m ²
Prix de vente du terrain (m²)	Fr.	300.—/m²
Total au m² (équipement et terrain)	Fr.	732.40/m²
Total terrain (équipement et terrain)	Fr.	3'590'957.20

Ce prix sera payé par FOREMS dans les 5 jours suivant la réalisation des conditions mentionnées au point n° 3.2. du présent préavis.

3.2. Conditions suspensives

Cette vente est conditionnée à 2 conditions. Le Conseil communal de Payerne doit autoriser la vente de la parcelle RF n° 5715. Respectivement, l'Assemblée des délégués de FOREMS doit autoriser son achat.

Le terme de l'exécution de la vente a été fixé au 30 juin 2026.

3.3. Inexécution de la vente avec réalisation des conditions suspensives

Si les conditions suspensives mentionnées plus haut sont remplies, mais qu'une des parties refuse ou est dans l'impossibilité d'exécuter le contrat, l'autre partie pourra choisir :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts pour le retard ;
- soit de renoncer à l'exécution du contrat en exigeant, en lieu et place, le paiement d'un montant de Fr. 350'000.—, ceci à titre de clause pénale.

3.4. Remise des cédules hypothécaires à FOREMS

Les 3 cédules hypothécaires grevant la parcelle en question seront remises sans frais à FOREMS qui pourra en disposer librement.

3.5. Frais et émoluments

Les frais liés à l'acte notarié et les émoluments du Registre foncier sont à la charge de FOREMS.

4. Vente de places de parc intérieures

En application de l'acte signé avec Implenia en 2022, ceci à la suite de l'autorisation du Conseil communal (préavis n° 18/2022), la Commune a acquis 15 places de stationnement intérieures au prix de Fr. 30'000.—/place HT. Celles-ci seront revendues à FOREMS au même montant :

Places de parc	Fr.	450'000.—
TVA 8.1 %	Fr.	36'450.—
Total TTC :	Fr.	486'450.—

5. Impact sur la réduction de gaz à effet de serre et plan climat

Le présent préavis n'a aucun impact direct sur la réduction des gaz à effet de serre.

6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 21/2025 de la Municipalité du 12 novembre 2025 ;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;

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

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la Municipalité à vendre à FOREMS la parcelle RF n° 5717 de 4'903 m² pour le prix total de Fr. 3'590'957.20 ;

Article 2 : d'autoriser la Municipalité à vendre à FOREMS 15 places de parc intérieures au prix de Fr. 486'450.— TTC.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 12 novembre 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

L. Voinçon

C. Thöny

Annexes : : plan de situation
descriptif du projet d'EMS

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipale déléguée : Monique Picinali

EXTRAIT DU PARCELLAIRE DU PPA "A LA COULAZ"



Descriptif du projet FOREMS au 31.10.2025



Image extérieure, Nighthnurse

Le projet en quelques chiffres et notions clés :

- 76 chambres individuelles, chacune équipée d'une salle de bain privative
- Une centaine de collaborateurs dédiés à l'EMS
- 16 places de stationnement extérieures, dont 1 place PMR
- 15 places de stationnement couvertes
- 30 places vélos

La répartition du programme :

- Sous-sol : locaux techniques, dépôts, abri de protection civile
- Rez-de-chaussée : locaux communs, espaces pour le personnel, salles de formation, bureaux administratifs, cuisine professionnelle, buanderie
- Trois étages résidentiels :
 - Niveau +1 : unité PAA (personnes avec atteintes cognitives)
 - Niveaux +2 et +3 : unités GER (gériatrie)
- Une terrasse dédiée à l'unité PAA, avec jardin potager et espace sensoriel
- Cuisine professionnelle destinée à l'EMS et à un CAT accueillant environ 15 personnes
- Buanderie professionnelle équipée pour les besoins de l'établissement
- Locaux communs accueillant les visiteurs : cafétéria, séjours communs, salle à manger
- Locaux de formation, pouvant accueillir le GYB ou être sous-loués à des tiers (commune, institutions partenaires)
- Aménagements extérieurs soignés et de qualité



Image terrasse PAA, Nighthnurse

L'architecture du projet :

- Façades habillées d'un bardage bois, avec une finition protectrice teintée cerise, en harmonie avec le contexte paysager
- Matérialité intérieure chaleureuse et domestique, privilégiant le bois, les teintes naturelles et des matériaux issus de filières locales dans la mesure du possible
- Maximisation des espaces ouverts et de la flexibilité des locaux, afin de s'adapter aux besoins évolutifs des usagers
- Plan d'étage modulable, adapté aux différentes typologies d'unités (GER / PAA)
- Compartimentage possible des unités de vie, permettant une gestion autonome en cas de pandémie ou de situations exceptionnelles
- Équilibre recherché entre fonctionnalité et confort, afin de faciliter l'entretien et l'usage par le personnel, tout en offrant une ambiance accueillante et domestique pour les résidents
- Architecture pensée pour favoriser les échanges, notamment à travers des espaces propices à la formation et à la collaboration entre soignants

La technique :

- Projet pilote reconnu par l'État de Vaud, exemplaire dans le cadre du programme DRUIDE
- Bâtiment conforme aux standards Minergie-P ECO
- Structure mixte bois-béton
- Système de chauffage hybride, combinant le chauffage à distance (CAD) et des sondes géothermiques, pour une efficacité optimale et géocooling
- Patios intérieurs permettant une ventilation naturelle des couloirs, favorisant le confort thermique estival et la qualité de l'air
- Ventilation double flux installée dans les chambres et les espaces communs du rez-de-chaussée, assurant un renouvellement d'air performant
- Panneaux photovoltaïques en façade et en toiture, visant la production d'un excédent énergétique
- Gestion durable des déblais, avec récupération des terres d'excavation (qui sont non polluées et hors zone de fouilles archéologiques)



Image de maquette, STOA

Dates clés des procédures :

- 17 décembre 2024 : Dossier d'avant-projet transmis par STOA et validé en COPRO
- Janvier 2025 : Entrée en force du Plan d'Affectation (PA) « À la Coulaz 2 » avec mise à jour du cadastre
- 18 mars 2025 : Réception de la lettre officielle de la DGCS validant l'avant-projet et le devis
- 24 juin 2025 : Présentation du projet d'ouvrage définitif
- 11 août 2025 : Dépôt du dossier pour la demande d'autorisation de construire
- 30 août - 28 septembre 2025 : Mise à l'enquête publique
- Appels d'offres 80% : juillet 2025 – mars 2026

L'évolution du projet :

- La DGCS a confirmé sa conformité avec la progression du projet à ce jour
- L'AMO suit étroitement l'évolution du projet, veille aux intérêts du MO, et confirme également sa satisfaction quant à l'avancement
- Les membres de la COPRO ainsi que les participants aux séances utilisateurs suivent le développement du projet ; leurs retours sont intégrés de manière continue
- La Commune de Payerne est régulièrement informée des évolutions du projet (deux séances de présentation ont déjà eu lieu et nombreux échanges par mail)
- Les services de l'État (DIREN, ECA, et autres) sont tenus informés au fur et à mesure ; des séances de préavis sont prévues avant le dépôt de la demande de permis



Image intérieure, Nighnurse

État actuel des coûts :

- Données issues du dernier partage des coûts de la phase Projet d'Ouvrage (provisoire)
- Coût total estimé de l'ouvrage : environ 37'800'000 CHF TTC
- Part FOREMS : environ 2'400'000 CHF TTC
- Part État (DGCS - CDL plafonné selon indexation d'octobre 2024 à 26'524'000 CHF) : environ 27'215'000 CHF TTC
- Part État (DGCS - HCDL) : environ 8'170'000 CHF TTC, pour couvrir les surcoûts liés à l'exemplarité énergétique ou aux particularités techniques du site (zone inondable, par exemple)

Le devis présenté repose encore sur des estimations fondées sur des projets similaires. Ce n'est qu'au retour des appels d'offres (prévu fin premier trimestre 2026) que les prix réels du marché pourront être établis avec précision.

Demande de subventions :

FOREMS est en cours de constitution d'une liste de fondations susceptibles de soutenir financièrement le projet. Les pistes identifiées à ce jour incluent notamment :

- COREB, pour des mesures liées à la biodiversité
- Loterie Romande (LORO), pour le financement de projets liés à la santé, tels que les espaces Snoezelen, les aménagements extérieurs ou la terrasse dédiée à l'unité PAA
- Autres fondations, qui seront sollicitées en fonction de l'évolution des opportunités et des besoins