



# Payerne

## MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

### Préavis n° 07/2026



#### Objet du préavis

**Achat de la propriété par étage n° 1187 à la rue de Lausanne 3 comprise dans le bâtiment du Café du Marché**

**Table des matières**

1. Préambule ..... 3

2. Objet du préavis ..... 3

    2.1. Situation générale du bâtiment du Café du Marché, propriété communale PPE n° 1188 ..... 3

    2.2. Estimation de la PPE n° 1187, rue de Lausanne 3 ..... 4

    2.3. Justification de l’achat de la PPE n° 1187 par la Commune de Payerne ..... 5

3. Conditions d’achat ..... 5

4. Coûts de la transaction ..... 6

5. Financement ..... 6

6. Conclusions ..... 6

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

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

## **1. Préambule**

Le bien-fonds n° 66 est le bien-fonds de la propriété par étage (PPE) n° 1187, propriété de Monsieur Bernard Staehlin pour une part de 38/1000<sup>e</sup> et de la PPE n° 1188, propriété de la Commune de Payerne pour une part de 62/1000<sup>e</sup>. Cette dernière part comprend la partie du bâtiment qui constitue le Café du Marché et les deux appartements, le tout sur 5 niveaux. La part de Monsieur Bernard Staehlin comprend un atelier de vente et réparation de cycles exploités par Monsieur Alain Coucheman sous le nom de Staehlin Bernard, cycles et scooters. Monsieur Alain Coucheman est au bénéfice d'un bail commercial conclu le 1<sup>er</sup> février 2006. Les locaux sont chauffés par la chaudière à gaz de la PPE n° 1187 depuis 2020.

Monsieur Bernard Staehlin a fait part à la Commune de Payerne de son intention de vendre sa part de PPE. Monsieur Alain Coucheman souhaite quant à lui poursuivre son activité jusqu'à sa retraite prévue en 2030. Il n'est pas intéressé par l'achat du lot de Monsieur Bernard Staehlin.

A la suite de cette annonce, la Municipalité a estimé que l'achat de la PPE n° 1188 représente une opportunité en cas de besoin de développement du Café du Marché pour différents équipements allant de la cuisine à la ventilation. De plus par cette acquisition, la Municipalité réduit le risque d'éventuels conflits de voisinage dès lors qu'elle est seule propriétaire et pourra valoriser ces locaux selon ses besoins et souhaits à la fin du bail.

## **2. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour but de décrire la situation générale du bâtiment du Café du Marché depuis son acquisition en 2010 à ce jour et de présenter les locaux que la Municipalité entend acquérir ainsi que son rendement locatif.

### **2.1. Situation générale du bâtiment du Café du Marché, propriété communale PPE n° 1188**

La PPE n° 1188 a été achetée le 2 juin 2010 par la Commune de Payerne à Messieurs Auguste et Jean-Jacques Girard. En 2010, cette partie était formée par le café et une habitation sur 3 étages et un galetas. Le tableau ci-après présente les différentes dépenses imputables à cette acquisition et les travaux de mise en valeur et remise en état qui s'en sont suivis. La remise en état à la suite de l'incendie de 2017 a été prise en charge à 90 % par l'ECA.

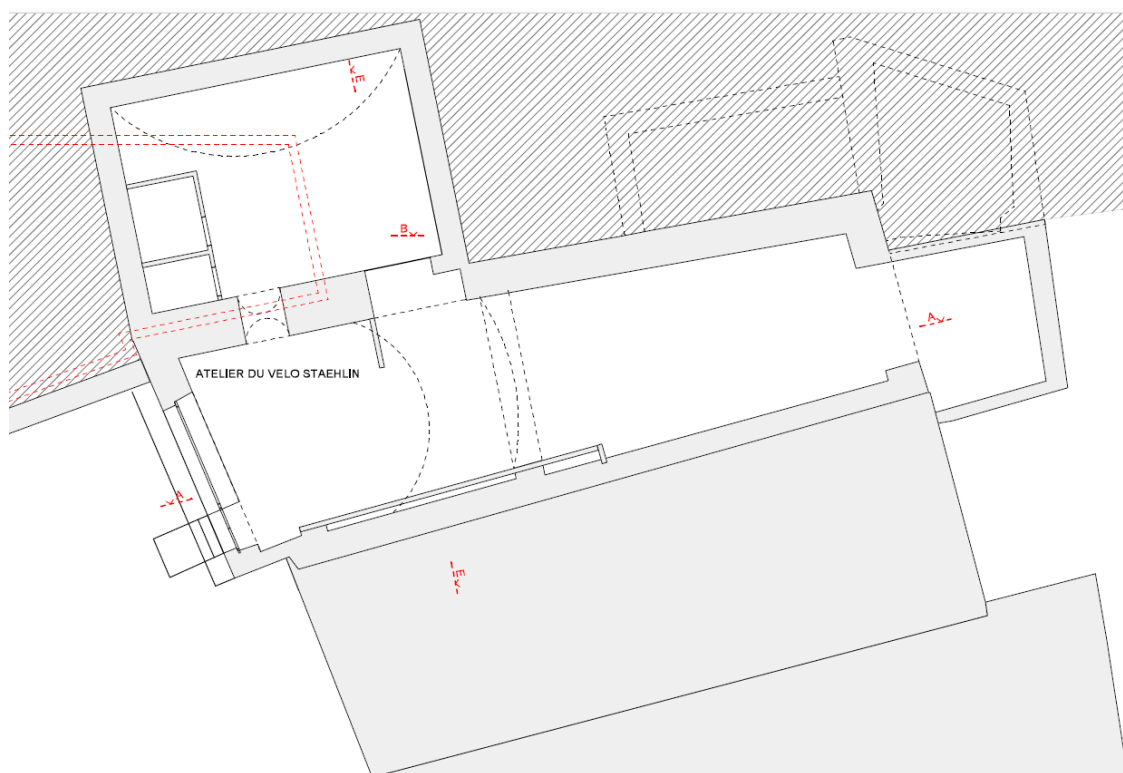
Etapes	Titre	Dépenses	Solde comptable au 31.12.2024
Préavis n° 11/2009	Achat du café du Marché et travaux d'adaptation	Fr. 960'000.— Fr. 18'665.—	Fr. 574'035.—
Préavis n° 16/2013	Travaux de transformation du Café du Marché – demande de crédit complémentaire	Fr. 674'594.—	Fr. 381'296.—
Préavis n° 11/2017	Remise en état du bâtiment du Café du Marché à la suite de l'incendie du 23 avril 2017	(Fr. 249'327.—)	0.—
Préavis n° 15/2020	Rénovations et transformations du Café de la Vente et du Café du Marché	Fr. 279'394.—	0.—
Préavis n° 07/2023	Travaux à la Brasserie Notre-Dame et au Café du Marché	Fr. 15'731.—	0.—
<b>Solde</b>			<b>Fr. 955'331.—</b>

La valeur ECA du bâtiment PPE n° 1188 est de Fr. 1'781'840.— y compris l'équipement du café. Le Café du Marché, représente, son achat y compris, une dépense d'environ Fr. 1'920'000.—.

La valeur locative du bâtiment se monte à Fr. 60'000.— par an. Celle-ci est plutôt basse dans la mesure du rendement locatif du café qui comprend théoriquement une part immatérielle qui contribue à l'animation de la Place du Marché et à un complément de la visite de l'Abbatiale.

## 2.2. Estimation de la PPE n° 1187, rue de Lausanne 3

La PPE n° 1187 que souhaite acquérir la Municipalité est constituée selon le plan ci-dessous, d'une surface de 140 m<sup>2</sup> et d'un volume total de 655 m<sup>3</sup> selon l'expertise immobilière.



La surface se répartit avec les affectations suivantes :

- local magasin et atelier ouvert avec vitrine ;
- local de stockage sans fenêtre ;
- local WC avec lavabo sans fenêtre ;
- petit local sans fenêtre faisant office de bureau.

Les locaux sont relativement vétustes et peu d'investissements à leur modernisation n'ont été entrepris par Monsieur Bernard Staehlin. Les locaux conviennent cependant à l'activité artisanale liée à la vente et l'entretien des vélos comme elle est pratiquée actuellement.

La dernière estimation du bâtiment affiche un prix de vente estimé à Fr. 286'000.—. L'expertise apparaît correcte en lien avec le marché actuel. La valeur locative actuelle du lot de PPE est de Fr. 17'160.—. Le prix d'achat correspond à un taux de rendement brut de 6 % et un rendement net à 3.5 % correspondant au prix d'achat.

### **2.3. Justification de l'achat de la PPE n° 1187 par la Commune de Payerne**

Comme mentionné en préambule, l'achat des locaux de la PPE n° 1187 vise les objectifs suivants :

- s'assurer de la maîtrise complète du bâtiment et supprimer le risque d'affectation future des locaux contraignante à l'affectation actuelle du lot de la Commune ;
- disposer d'une surface rendant possible une extension de la technique du Café du Marché notamment en cas de besoin pour une cuisine professionnelle, ventilation, stockage, etc. ;
- disposer d'un local bien centré avec accès à la rue de Lausanne. En possédant tous les niveaux du bâtiment, il est possible dans le futur d'établir une meilleure connexion avec la Place du Marché.

Dans tous les cas l'achat de la PPE n° 1187 est une opportunité.

### **3. Conditions d'achat**

La Municipalité de Payerne a convenu avec le vendeur des conditions d'achat suivantes :

- prix d'achat Fr. 270'000.— ;
- avenant au bail comprenant l'adaptation du loyer à l'IPC au 1<sup>er</sup> septembre 2025 (IPC 109.9) et sa prolongation limitée au 31 décembre 2030 avec le locataire actuel qui poursuit son activité. Le nouveau loyer est augmenté de 5.5 % pour un loyer annuel de Fr. 18'180.— + les charges de chauffage sur la base du comptage de chaleur existant ;
- aucune rénovation ou modernisation des locaux ne sera entreprise aux frais de la Commune pendant la durée du bail ;
- à l'échéance du bail, un nouveau bail pourra être conclu si les deux parties y consentent. Cette condition reste dispositive en fonction des besoins du moment de la Commune et de la fin de l'activité du locataire pour raison de retraite.

#### 4. Coûts de la transaction

Prix d'achat	Fr.	270'000.—
Frais d'acte notarié	Fr.	15'000.—
Frais divers, mutation RF	Fr.	<u>5'000.—</u>
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>290'000.—</u></b>

#### 5. Financement

Il est prévu de financer cette acquisition par les fonds disponibles en trésorerie. Si ces derniers ne devaient pas être suffisants, il faudrait alors recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 28/2021). Dans ce cas, et pour autant que la Municipalité décide de recourir à l'emprunt pour la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 290'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués, se situeraient aux environs de Fr. 72 mios.

L'achat de la PPE n° 1187 sera affecté au patrimoine financier de la Commune de Payerne.

#### Frais annuels de fonctionnement :

Intérêts	2 %	de	Fr. 290'000.—	Fr. 5'800.—
Amortissement	3.33 %	de	Fr. 290'000.—	<u>Fr. 9'667.—</u>
<b>Total</b>				<b><u>Fr. 15'467.—</u></b>

#### 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° 07/2026 de la Municipalité du 4 mars 2026 ;
- 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 acheter la PPE n° 1187 de la rue de Lausanne 3 à Payerne pour le montant de Fr. 290'000.— ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer l'achat de la PPE n° 1187 de la rue de Lausanne 3 à Payerne pour le montant de Fr. 290'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ou alors, si ces derniers n'étaient pas suffisants, de recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;

**Article 3** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 290'000.— relatif à l'achat de la PPE n° 1187, rue de Lausanne 3 à Payerne, son amortissement correspondant à la législation en vigueur.

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

Ainsi adopté le 4 mars 2026.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

L. Voinçon

C. Thöny

**Annexes** : feuillet fédéral de la PPE n° 1187 et n° 1188  
un dossier photos

**Annexe pour l'original du préavis** : 1 dossier

**Municipal délégué** : M. Nicolas Schmid



# Extrait du registre foncier Propriété par étages Payerne / 1187

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5822 Payerne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1187	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH450765776538	
Immeuble de base	B-F Payerne 5822/66	
Quote-part	38/100	
Droit exclusif	l'atelier et le magasin au rez	
Observations RF	Bâtiment n° 2216 d'assurance-incendie	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	105'000.00	RG94

## Propriété

Propriété individuelle		
Stählin Bernard 1942,		31.12.1970 003-91722 Constitution de PPE

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

05.03.1912 003-94263	(C) Voisinage : Vues obliques ID.003-2005/001261 en faveur de B-F Payerne 5822/65
05.03.1912 003-94264	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.003-2005/001263 en faveur de PPE Payerne 5822/1188
05.03.1912 003-94264	(D) Canalisation(s) d'égouts ID.003-2005/001263 à charge de B-F Payerne 5822/64 à charge de B-F Payerne 5822/65 à charge de B-F Payerne 5822/67

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

## Exercices des droits

Servitude, Voisinage : Vues 1 fenêtre au 1er, 1 fenêtre au 2ème et 1 fenêtre au 3ème, dans la façade sud-obliques, ID.003-2005/001261

Servitude, Canalisation(s) Exercice et plan scanné en annexe. d'égouts, ID.003-2005/001263

## Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

## Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

## Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



# Extrait du registre foncier Propriété par étages Payerne / 1188

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5822 Payerne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1188	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH467765650704	
Immeuble de base	B-F Payerne 5822/66	
Quote-part	62/100	
Droit exclusif	le café, l'habitation sur 3 étages et le galetas	
Observations RF	Bâtiment n° 181 d'assurance-incendie	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	800'000.00	1987

## Propriété

Propriété individuelle  
Payerne la Commune, Payerne, 04.06.2010 003-2010/943/0 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

05.03.1912 003-94263	(C) Voisinage : Vues obliques ID.003-2005/001261 en faveur de B-F Payerne 5822/65
05.03.1912 003-94264	(D) Canalisation(s) d'égouts ID.003-2005/001263 à charge de B-F Payerne 5822/64 à charge de B-F Payerne 5822/65 à charge de B-F Payerne 5822/67 à charge de PPE Payerne 5822/1187

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

## Exercices des droits

Servitude, Voisinage : Vues 1 fenêtre au 1er, 1 fenêtre au 2ème et 1 fenêtre au 3ème, dans la façade sud.  
obliques, ID.003-2005/001261

Servitude, Canalisation(s) Exercice et plan scanné en annexe.  
d'égouts, ID.003-2005/001263

## Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

## Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

## Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

## Annexe 1

Photos générales des locaux de l'atelier et magasin

