

Au Conseil Communal
de Payerne
1530 Payerne

Payerne, le 15 juin 2025

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 07/2026 Achat de la propriété par étage n° 1187 à la rue de Lausanne 3 comprise dans le bâtiment du Café du Marché

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

La commission chargée de l'étude du Préavis n° 07/2026 a l'avantage de vous soumettre son rapport relatif à l'acquisition par la Commune de Payerne de la PPE n° 1187 située à la rue de Lausanne 3, dans le bâtiment du Café du Marché, préavis adopté par la Municipalité en date du 4 mars 2026.

Composition de la commission

La commission était composée de :

- Mme Chams Moughnime (présidente, rapportrice), PVL
- M. Cédric Rapin, PLR
- Mme Dominique Gilliand, PLR
- M. Roland Bucher, PLR (en remplacement de M. Alain Michel, PLR)
- M. Anaïs Bidiville, PSIP
- M. Dion Landry Gueu, PSIP
- M. Hor-Afemenusui Koffi Sitou, UDC

La commission s'est réunie une fois, le 8 juin 2026, dans les locaux concernés puis à la salle de la Municipalité.

M. Nicolas Schmid, Municipal en charge du dossier, ainsi que M. Michel Gérard, chef de service, ont rejoint la séance afin de présenter le préavis et de répondre aux questions des membres de la commission.

La commission les remercie pour leur disponibilité, les explications fournies ainsi que la qualité des échanges qui ont permis de compléter l'étude du dossier.

Préambule

Sans reprendre in extenso le préavis transmis par la Municipalité à l'ensemble du Conseil communal, la commission rappelle que le présent préavis vise l'acquisition de la PPE n° 1187, actuellement propriété de M. Bernard Staehlin.

Cette part de copropriété comprend un atelier et un magasin de cycles exploités par M. Alain Coucheman. La Commune est déjà propriétaire de la PPE n° 1188 qui comprend le Café du Marché ainsi que les appartements situés dans le bâtiment.

Selon la Municipalité, cette acquisition permettrait à la Commune de devenir l'unique propriétaire du bâtiment et de disposer ainsi d'une maîtrise complète de son affectation et de son développement futur.

Aspects financiers et conditions d'acquisition

Le prix d'achat négocié s'élève à CHF 270'000.–.

En ajoutant les frais d'acte notarié, les frais de mutation au registre foncier ainsi que les frais divers, le coût total de l'opération atteint CHF 290'000.–.

L'expertise immobilière réalisée estime la valeur du bien à CHF 286'000.–.

Le local concerné représente une surface d'environ 140 m². Il est actuellement loué à un commerce de cycles. Le bail serait prolongé jusqu'au 31 décembre 2030 avec une adaptation du loyer à l'indice des prix à la consommation, portant le revenu locatif annuel à CHF 18'180.– hors charges.

La Municipalité indique que le rendement brut de l'objet est de l'ordre de 6 %, pour un rendement net estimé à 3,5 %.

L'acquisition serait financée par les liquidités disponibles de la Commune. En cas de besoin, il pourrait être recouru à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement autorisé.

Les charges annuelles liées à cette acquisition sont estimées à CHF 15'467.–, comprenant les intérêts et les amortissements.

Échanges lors de la séance

Les principaux échanges entre la commission et M. Nicolas Schmid, Municipal en charge du dossier, ainsi que M. Michel Gérard, chef de service, ont porté sur les points suivants :

- **Situation du locataire actuel** : M. Alain Coucheman exploite actuellement le magasin de cycles et bénéficie d'un bail prolongé jusqu'au 31 décembre 2030. Son départ à la retraite étant prévu en 2032, la Municipalité a indiqué que, si aucun besoin particulier de la Commune ne devait se manifester à cette échéance, une prolongation de son activité pourrait être envisagée. Il a également été précisé que l'intéressé est pleinement informé du projet d'acquisition.
- **Conséquences de l'incendie de 2017** : les locaux concernés par l'acquisition n'ont pas été touchés par l'incendie. La Municipalité a également indiqué que les infiltrations d'eau apparues lors des travaux de réaménagement de la Place du Marché ont été traitées et ne présentent plus de conséquences à ce jour.
- **Travaux de mise en conformité** : la question de l'amiante ainsi que le contrôle des installations électriques (OIBT) devront être traités dans le cadre de la transaction. Des investigations complémentaires seront encore nécessaires afin de déterminer précisément les éventuels travaux à réaliser. Les coûts correspondants ne sont pas encore connus. Concernant les aspects de sécurité, notamment l'éclairage de secours, la Municipalité a précisé que les adaptations liées à l'exploitation du commerce relèvent du locataire.
- **Vision à long terme de la Commune** : la Municipalité a indiqué que cette acquisition vise principalement à préserver des possibilités d'évolution du bâtiment. Parmi les pistes évoquées figurent notamment la création d'une cuisine professionnelle pour le Café du Marché ou l'aménagement de locaux techniques complémentaires. Aucun projet concret n'est toutefois arrêté à ce stade.
- **Loyers et charges** : les conditions locatives reposent sur le bail actuellement en vigueur. Une adaptation du loyer selon l'indice des prix à la consommation est prévue dans le cadre de la reprise du bien. Les charges sont actuellement estimées à environ CHF 150.– par mois.
- **Protection du bâtiment** : le bâtiment est actuellement recensé en note 3. La Municipalité a indiqué qu'un nouveau recensement pourrait intervenir à l'avenir et que plusieurs bâtiments voient aujourd'hui leur niveau de protection réévalué lors de telles démarches.

Conclusion de la commission

La commission a relevé que cette acquisition répond avant tout à une vision stratégique à long terme permettant à la Commune de devenir l'unique propriétaire du bâtiment du Café du Marché et de préserver différentes possibilités d'évolution future.

Les discussions ont également porté sur la situation du locataire actuel, M. Alain Coucheman, qui exploite son commerce de cycles dans les locaux concernés et dont le départ à la retraite est prévu à l'horizon 2032. La commission a pris acte de la volonté de la Municipalité de maintenir un dialogue avec celui-ci et de tenir compte de sa situation dans les réflexions futures concernant le bâtiment.

Convaincue de la pertinence de cette acquisition et de son intérêt pour la maîtrise future du bâtiment du Café du Marché, la commission recommande à l'unanimité l'acceptation du présent préavis.

Toutefois, elle formule le vœu suivant :

- Que la situation professionnelle de M. Alain Coucheman soit prise en considération dans les réflexions futures concernant le développement du bâtiment, afin de permettre, dans la mesure du possible, la poursuite de son activité jusqu'à son départ à la retraite en 2032.

La commission souhaite que ce vœu soit pris en compte dans les futurs projets qui pourraient être envisagés pour ce site.

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.

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

Pour la commission :
Chams Moughnime
Présidente-Rapporteuse

