

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

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 1^{er} décembre 2025

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis 21/2025 était composée de Mesdames et Messieurs :

Pires Vieira Cátia ;
Savary Sandra, remplacée par Hor-Afemenusui Koffi Sitou ;
Savary Stéphanie ;
Collaud Francis ;
Rossier Jean-Francois ;
Gilliand Dominique ;
Chevalley Thibaud, confirmé dans ses fonctions de président-rapporteur.

La commission s'est réunie en date du 25 novembre 2025 à la salle de la Municipalité. Tous les membres convoqués étaient présents. Madame la Conseillère municipale Monique Picinali a également participé à cette séance. Nous la remercions pour sa disponibilité ainsi que pour les réponses apportées aux questions des membres de la commission.

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, sur le site « La Coulaz ». Ce projet, qui a fait l'objet de deux préavis précédemment approuvés par le Conseil communal (18/2022 et 08/2023), est primordial pour la région de la Broye puisqu'il va permettre à terme le déplacement de l'EMS des Cerisiers dans des locaux neufs et adaptés aux besoins actuels et, par conséquent, l'extension du HIB sur le site actuel de l'EMS des Cerisiers.

Le présent préavis donne suite à la mise à l'enquête du Mandat d'Etudes Parallèles (MEP) qui a eu lieu du 30 août au 28 septembre 2025 ainsi qu'à l'approbation du Plan d'Affectation A La Coulaz 2 par le Département des Institutions, du Territoire et du Sport en novembre 2024.

Analyse :

En premier lieu, il y a lieu de souligner que les membres de la commission sont conscients que ce préavis fait partie d'une démarche conséquente et qu'il est en quelque sorte l'aboutissement pour la Commune de Payerne de plusieurs années de procédures en lien avec la création du nouvel EMS. Il s'agissait donc principalement de s'intéresser à la cession du terrain et des places de parc, ainsi que de connaître l'état de la procédure également du côté de l'acheteur, FOREMS.

De manière générale, Madame Picinali, qui assure la fonction de Présidente de FOREMS, indique que la transaction est sur la bonne voie du côté de l'association intercommunale. Le capital dont FOREMS dispose a été confirmé comme suffisant pour permettre de conclure l'achat de la parcelle et des 15 places de parc souterraines. De plus, la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) a donné son accord préalable à l'achat de la parcelle dans un courrier datant du 8 août 2022.

Les modalités financières de la vente de la parcelle et des places de parc ont déjà été fixées précédemment dans le préavis 18/2022 et celles-ci sont conformes dans l'acte de vente présenté.

En ce qui concerne la vente des 15 places de parc souterraines, la commission a demandé pourquoi la Commune de Payerne demeure bénéficiaire de l'usage des servitudes des places de parc intérieures 125 à 129 et 145 à 146. Ces places de parc ne font pas partie des 15 places concernées par ce préavis et seront vendues à Implenia dans un acte de vente séparé.

Il a également été demandé la raison pour laquelle la clause de non-exécution du contrat a été fixée à CHF 350'000.- et non, par exemple, à CHF 400'000.- pour couvrir les coûts d'équipement remboursés à Implenia. Le montant maximum légalement possible a été utilisé, à savoir 10% du prix de vente.

La commission a émis une remarque au sujet du point 3.5 du préavis - Frais et Emoluments. Madame Picinali a confirmé que les frais liés à l'acte notarié et les émoluments du Registre foncier sont à la charge de FOREMS, tant pour la vente du terrain que pour la vente des places de parc comme établi dans les actes de vente disponibles dans le dossier original.

La commission a également souhaité obtenir des informations complémentaires quant à la parcelle 5570 indiquée comme « parcelle de dépendance ». Il s'avère qu'il s'agit d'une parcelle de liaison en copropriété de cinq propriétaires fonciers de la zone. Cette structure permet de sécuriser une zone commune et d'assurer que la Municipalité puisse être partie prenante des discussions et décisions prises à ce sujet. A terme, la Commune prévoit de se séparer de cette copropriété.

Autres sujets en lien avec le projet de l'EMS :

- Aucune opposition n'a été déposée lors de la mise à l'enquête du projet. La protection civile doit encore transmettre sa position sur le projet, ce qui est le dernier élément attendu dans ce cadre.
- 31 places de parc sont prévues pour l'ensemble du projet, ce qui semble limité aux yeux de la commission. A ce sujet, les normes VSS ont été appliquées, ce qui ne laisse pas de marge de manœuvre. Il s'agira dès lors également d'assurer une gestion du stationnement appropriée sur la zone pour éviter le parking sauvage sur des places privées ou visiteurs des immeubles voisins.
- Les 31 places de parc ont été définies en prenant en compte la desserte de la zone par la ligne de bus urbain. Or, il s'avère que l'arrêt de bus « Rives de la Broye » est desservi actuellement uniquement en provenance de Fétigny. En venant depuis Payerne, il faut descendre à l'arrêt « Sorbiers ». La commission est d'avis que cela n'est pas adapté pour desservir l'EMS. Madame Picinali indique qu'une réorganisation des lignes de bus est à l'étude dans le cadre du schéma directeur de la mobilité et que l'EMS est pris en compte. De plus, conformément à l'acte de vente, une convention séparée sera établie entre FOREMS et la Commune de Payerne pour la contribution aux coûts de la ligne de bus, ce qui va dans le sens d'une prestation adaptée.

Conclusion :

La commission est convaincue que la Commune de Payerne doit finaliser dans les meilleurs délais les démarches administratives en lien avec le nouvel EMS afin de permettre le bon déroulement de la suite de la procédure. Une fois l'acte de vente signé par la Commune de Payerne, la responsabilité sera transférée à FOREMS qui sera unique porteur du projet. Enfin, comme indiqué en introduction, il s'agit de clôturer plusieurs années de procédures via cette vente et ainsi de donner une base claire pour permettre la construction du nouvel EMS, le déplacement des Cerisiers et l'agrandissement du HIB.

Au vu de ce qui précède, la commission, à l'unanimité de ses membres, vous propose de 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 Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la commission



Thibaud Chevalley, Président-rapporteur