

DEMANDE DE DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE

Séance du Conseil général du 10 décembre 2025

Objet :

Demande de délégation de compétence

Vente des parcelles "Pré de la Cure"



Situation :

Par décision du 11 décembre 2024, le Conseil général a accordé une délégation de compétence au Conseil communal afin de procéder à l'organisation d'un appel d'offres à deux tours en vue de sélectionner un investisseur pour l'acquisition et le développement des différentes parcelles du secteur dit du "Pré de la Cure" (articles actuels No 32, 109, 124, 125, 127, 653 et 1269) de la Commune de Vuadens.

Pour l'historique du processus, nous vous invitons à consulter le message qui avait été établi par le Conseil communal dans le cadre de la délégation de compétence précitée ([lien](#)).

Pour rappel, le Conseil communal entend à ce que la commune conserve la propriété d'une partie de la zone (en bleu dans le plan ci-dessous) en vue de constituer un droit de superficie d'une durée de cent ans sur celle-ci. Le solde des terrains fera l'objet d'un contrat de vente avec le futur acquéreur.

Il est précisé que le site sera entièrement recadastré afin de réduire celui-ci à trois parcelles correspondant aux différentes zones du futur quartier. La première couvrant les secteurs A et B où sera constitué le droit de superficie (parcelle no 1512 nouvelle), la seconde couvrant les secteurs C à F destinés à être vendus (parcelle no 125 nouvelle) et une troisième comprenant le chemin d'accès qui restera propriété de la Commune (parcelle no 1513 nouvelle).



Secteur après modification des parcelles

Processus de sélection :

Durant l'année qui a suivi cette décision, le Conseil communal, appuyé par son mandataire Bulliard Immobilier SA, s'est attelé à l'organisation de cet appel d'offres répondant aux qualités d'une procédure qualifiée, en agissant de la manière suivante :

1^{er} tour :

Un appel d'offres ouvert aux investisseurs potentiels a été mis sur pieds par notre mandataire. Les intéressés bénéficiaient d'un délai au 16 mai 2025 pour formuler une proposition auprès de ce dernier, à l'attention du Conseil communal.

A l'issue de ce processus, trente-sept personnes ont émis un intérêt à la consultation du dossier et six investisseurs ont déposé une offre formelle dans le délai imparti.

Le Conseil communal a décidé de retenir cinq offres à l'issue de ce processus. La sixième a été éliminée, principalement pour des critères financiers et de non-respect de certains impératifs essentiels.

2^{ème} tour :

Un nouveau délai a été imparti au 12 septembre 2025 aux cinq candidats restant pour déposer une offre plus élaborée, comprenant également une ébauche du concept qu'ils entendent développer sur le site du Pré de la Cure.

A l'issue du délai, le Conseil communal a décidé de conserver trois offres, financièrement très proches, afin de procéder à l'audition de leurs auteurs. Deux offres, avec des montants moins importants, ont été écartées à l'issue de ce second tour.

Le 8 octobre 2025, des membres du Conseil communal ont reçu une délégation des représentants des trois entités restantes afin que ces dernières puissent présenter leur projet plus en détails.

Choix final :

A l'issue de ce processus, il revenait au Conseil communal de faire un choix parmi celles-ci.

En date du 21 octobre 2025, le Conseil communal a décidé de retenir l'offre formulée par le consortium formé du Russon Investissement L-QIF SCmPC et d'Equitim Fondation de placement, à savoir l'offre qui a obtenu les meilleurs scores dans le cadre des critères tant quantitatifs et qualitatifs.

Détail de l'offre retenue :

Les différents partenaires indiqués ci-dessus se sont associés afin de formuler une offre pour l'acquisition et le développement des terrains en question.

Le Russon Investissement est composé des entreprises suivantes :

- Groupe Grisoni
- Urban Project SA
- Charmoises Immobilier SA
- Realtim III, société en commandite de placement collectif

Cette structure aura le rôle de maître d'ouvrage pour le développement des secteurs C à F. En outre, c'est elle qui se portera acquéreuse de la nouvelle parcelle 125.

Quant à Equitim Fondation de placement, elle agira comme maître d'ouvrage des secteurs A et B et sera la bénéficiaire du droit de superficie à constituer sur la nouvelle parcelle no 1512.

Le détail de l'offre se présente comme suit :

Montant total de l'offre :	CHF	18'500'000.00
./. Part du droit de superficie :	CHF	4'000'000.00
Différence :	CHF	14'500'000.00

Rente de superficie : CHF 85'600.00 minimum par an, indexée à l'indice des prix à la consommation (IPC).



Secteur	Périmètre	SP maximum	dont SP activités	%	Affectation	%
A	P1, P2	2 100	210	11%	Locatif abordable	25%
B	P3, P4	2 800	650	14%		
C	P5, P6	1 540		8%	Locatif libre	14%
D	P7, P8	1 140		8%		
E	P9, P10, P11	8 340		33%	PPE	81%
F	P12, P13, P14	5 430		28%		
Total		19 150	860	100%		100%
Parkings		8 500				

Présentation des différents périmètres de l'offre

Le projet se résume comme suit :

- Développement respectueux du secteur (env. 300 à 350 habitants planifiés) et en harmonie avec le bâti villageois existant, comprenant des logements répondants aux divers besoins existants.
- Construction de bâtiments en PPE sur les secteurs E et F.
- Construction d'immeubles destinés à la location sur les secteurs C et D.
- Immeubles à loyers accessibles sur les secteurs A et B (droit de superficie). Le projet proposé par la Fondation Equitim se base sur un partenariat avec la Commune, cette dernière ayant la possibilité de fixer des critères d'attribution des appartements afin d'orienter sa politique en matière de logement.



Extrait du moodboard pour l'architecture des bâtiments

Il est précisé que la finalisation du Plan d'aménagement de détail (PAD) se fera de concert avec la Commune.

En résumé, ce projet porté par des partenaires locaux, au fait des attentes de notre commune, ainsi que d'autres experts en leur domaine, a convaincu le Conseil communal, attentif au développement de ce secteur hautement stratégique.

Dès lors, le Conseil communal sollicite du Conseil général, des délégations de compétence afin de :

- **Vendre l'article no 125 (nouveau) de la Commune de Vuadens à la société à constituer "Le Russon Investissement L-QIF SCmPC" pour le prix de CHF 14'500'000.00.**
- **Constituer un droit de superficie d'une durée de cent ans sur l'article no 1512 (nouveau), en faveur d'Equitim Fondation de placement**