



**MUNICIPALITE**

---

**RAPPORT-PREAVIS N° 07/2016  
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Réponse au postulat Stéphane Molliat  
«De l'opportunité d'acquérir un parking déjà existant»**

***Séance de la commission***

Date	Mercredi 17 février 2016 à 19h30
Lieu	Hôtel de Ville, salle n° 6

Vevey, le 19 janvier 2016

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

En date du 3 septembre 2015, M. Stéphane Molliat déposait sous forme de motion le texte susnommé, qui était pris en considération, après transformation en postulat, par le Conseil communal lors de sa séance du 5 novembre 2015.

Comme elle l'avait indiqué lors du dépôt de la motion le 1<sup>er</sup> octobre, la Municipalité avait déjà demandé au propriétaire du bien-fonds, la société Nestec SA, quelles étaient ses intentions quant à une éventuelle cession du parking. Le représentant de la Municipalité devant la commission de prise en considération, Monsieur le Syndic Laurent Ballif, avait déjà pu apporter nombre d'informations qui ont figuré dans le rapport de la commission. Précisons en particulier que le parking dont il est fait état est une structure comprenant un niveau couvert et un niveau ouvert comportant au total 170 places de parc.

Le Conseil ayant transmis le postulat à la Municipalité, celle-ci présente donc son rapport dans lequel sont reprises les informations déjà présentées à la commission. Ces redites sont toutefois nécessaires pour permettre une bonne articulation de l'argumentation contenue dans cette réponse.

### **Historique**

La stratégie de Nestec, depuis quelques années, est de regrouper tant que faire se peut ses activités dans des pôles plus importants. A Vevey, elle dispose de locaux répartis sur plusieurs emplacements en plus du grand bâtiment de Bergère, notamment par les rachats d'immeubles abandonnés par des entreprises à Plan-Dessus. Les bâtiments en question sont ceux d'Orior et de Gétaz & Romang à l'av. Reller, ainsi que de Klausfelder à l'av. de Corsier.

Après avoir développé de manière importante son implantation à Bergère, Nestec achève actuellement la construction d'un important bâtiment supplémentaire à Entre-Deux-Villes. A partir de début 2016, les services hébergés actuellement chez Gétaz & Romand et chez Klausfelder seront transférés dans le nouveau bâtiment de La Tour-de-Peilz.

Désireuse de valoriser les biens immobiliers ainsi libérés, l'entreprise s'est approchée dès 2013 du Service communal de l'Urbanisme afin de définir les droits à bâtir potentiels. Elle a annoncé avoir déjà un promettant acquéreur pour ces deux parcelles. En outre, la réalisation de nouveaux bâtiments était une priorité de Nestec, qui vient d'investir à Vevey et dans la région des montants très importants pour ses locaux administratifs et culturels (y. c. Nest et l'Alimentarium), et qui désire obtenir un retour financier sur les espace libérés.

Après étude des dispositions existantes, la Municipalité a décidé de lancer l'étude pour l'élaboration de deux PPAs sur les deux parcelles concernées, la 272 à l'av. Reller et la 331 à l'av. de Corsier le 8 mai 2014.

D'entente avec l'office de l'urbanisme, le propriétaire a mandaté un bureau d'étude. Ces projets ont été évoqués devant la Commission de l'aménagement du territoire (CAT) le 18 juin 2014.

Lors de la séance suivante de la CAT, le 12 novembre 2014, les membres, dont des représentants de tous les partis du Conseil communal, ont pu prendre connaissance de

différentes variantes envisagées sur les deux parcelles. A ce stade, personne n'a évoqué une possible réaffectation ou réutilisation du parking, l'ensemble des personnes présentes ayant plutôt plébiscité une densification maximale des espaces fonciers concernés. Sur la parcelle 331, l'unanimité s'est faite d'une occupation sous forme de trois îlots séparés par des espaces pouvant servir de transit pour les piétons du quartier. Une telle option était d'ailleurs privilégiée par le Service de l'Urbanisme, qui s'efforce de mettre en place une liaison piétonne facilitant le passage entre les rues Chemin Vert / Rue de Fribourg / Rue des Moulins.

Parallèlement à l'élaboration des plans et du règlement destinés à être soumis au canton (Service du développement territorial – SDT), la Municipalité a invité ses propres services à faire connaître leurs demandes éventuelles à propos de ces projets. Il est ressorti en particulier deux éléments:

- Maintien d'un urbanisme mixte, compte tenu de la vocation initiale de Plan-Dessus, en garantissant la présence d'activités moyennement gênantes (surfaces commerciales, restaurants, voire de l'artisanat);
- Implantation d'appartements à loyer modéré accessibles pour la classe moyenne (appellation "Logements d'utilité publique" – LUP).

Ces éléments connus, la Municipalité a négocié avec l'entreprise afin de créer les bases d'une convention intégrant ces demandes. Certains éléments ont déjà pu être intégrés directement dans le règlement des PPAs. C'est ainsi qu'on y trouve en particulier un pourcentage minimum de m<sup>2</sup> à consacrer à des activités; le chiffre de 7% est un minimum, mais la Municipalité entend négocier par convention un chiffre plus élevé.

Le pourcentage de LUP sera, par contre, fixé par le biais de la convention, mais Nestec s'est déjà engagé formellement par écrit à intégrer dans l'ensemble des deux PPAs un pourcentage de 20% de LUP du total de la surface brute de plancher (SBP). Il est vraisemblable que ces LUP seront regroupés dans un seul des projets, pour des raisons de rationalité des aménagements et de l'exploitation.

### **Traitement du postulat**

Les demandes de la Municipalité concernant le contenu de la convention ont amené un décalage dans la finalisation des PPAs, qui doivent être soumis rapidement au SDT dans le cadre de l'examen préalable. Cette démarche permet d'avoir un premier retour du canton quant à l'acceptabilité du projet, ou des indications claires quant aux modifications à prévoir.

Le dépôt du postulat, au moment où cette étape préalable arrivait à son terme, a obligé la Municipalité à bloquer les projets de PPAs, Nestec n'ayant pas désiré dissocier les projets des parcelles 272 et 331. C'est d'ailleurs logique puisque plusieurs éléments de la convention portent sur les deux PPAs, voire doivent impérativement être concrétisés par la réalisation conjointe des deux PPAs.

Le Service de l'Urbanisme et le Syndic ont rencontré à plusieurs reprises les responsables de Nestec à la suite de cette demande du Conseil communal. L'objectif était d'une part d'obtenir une réponse formelle de l'entreprise quant à la proposition principale contenue dans le postulat, et également d'imaginer les adaptations possibles du PPA de la parcelle 331 qui pourraient aller dans le sens global de cette demande.

Nous avons déjà évoqué devant la commission de prise en considération du postulat un certain nombre de faits signalés par Nestec qu'il convient de rappeler ici:

- Le maintien d'un parking occupant 40% de la surface totale de la parcelle (3'900m<sup>2</sup> vs 10'126m<sup>2</sup>) serait très pénalisant pour tout projet de valorisation de cette zone.
- Sur le plan architectural, cette structure de parking serait une verrue face à un projet recherchant la qualité et l'intégration dans le quartier; de plus, la structure est simplement autoporteuse et ne permet donc pas d'envisager même la construction d'un simple couvert, à fortiori d'un bâtiment en élévation.
- L'achat par la Ville de ce parking pour des usages ponctuels imposerait par ailleurs la construction d'un autre parking destiné aux besoins des futurs habitants du reste de la parcelle; les deux exploitations de parking auraient les mêmes difficultés à atteindre un seuil de rentabilité.
- L'évaluation de la valeur du terrain ne doit pas se faire en tant que terrain nu, mais en fonction de ce qu'il porte déjà comme bâtiments et aussi de ce qu'il pourrait permettre de réaliser comme constructions nouvelles. Le parking existant a été mis en service il y a 8 ans pour un coût de construction de 10 millions. En tenant compte de sa valeur résiduelle et des possibilités de construire envisagées pour le PPA, l'estimation aujourd'hui est de 13,35 millions pour la seule parcelle occupée par le parking. La fourchette de l'estimation serait donc comprise entre 10 et 13,35 millions.
- Après la prise en considération du postulat et sa transmission à la Municipalité, deux nouvelles rencontres ont eu lieu avec les responsables de Nestec afin de bien préciser les questions que la Ville adressait à l'entreprise. Nous avons reçu une réponse formelle, par deux lettres des 30 novembre et 8 décembre 2015, qui nous permettent de présenter un rapport définitif au Conseil communal sur ce postulat.

Nous ne pouvons donc que prendre acte de la réponse négative de Nestec SA, selon sa formulation "... nous nous voyons obligés de répondre négativement à une éventuelle demande d'achat de la partie de la parcelle 331 sur laquelle le parking est construit". Oralement, une réponse similaire a d'ailleurs été faite également pour l'éventuel achat de l'ensemble de la parcelle, étant entendu qu'on parlerait alors d'un montant bien plus important. Le chiffre de 30 millions avait été évoqué en séance de commission lorsque ce point avait été abordé.

Par contre, Nestec s'est dit ouvert à apporter des solutions partielles ou temporaires aux éventuels besoins ponctuels dans le quartier de plusieurs manières:

- Maintien de la mise à disposition gratuite du parking pour des événements sportifs en soirée aussi longtemps que Nestlé occupe le site.
- Éventuelle mise à disposition/location du parking durant la période entre l'abandon du site par Nestlé et le début des travaux de reconstruction.
- Intégration dans le futur parking du projet de PPA Parcelle 331 d'un nombre de 60 places de parc destinées aux besoins du quartier (ce point figure déjà dans le projet de PPA prêt à être soumis à l'examen préalable du canton).

Compte tenu de la prise en compte de toutes les demandes de la Municipalité soit dans règlement des PPAs, soit dans le projet de convention, il est prévu que la procédure concernant le PPA Parcelle 272 et le PPA Parcelle 331 se poursuive par l'examen préalable du SDT.

## Conclusion

Au terme de ce rapport, la Municipalité ne peut que constater que la demande contenue dans le postulat de M. Stéphane Molliat ne peut pas être satisfaite. En l'absence d'une volonté de vendre chez l'entreprise Nestec, il n'est même pas envisageable de débattre du coût effectif d'un tel achat. Ce qui est sûr, c'est que le prix imaginé par le postulant n'est pas en relation avec le prix effectif qui pourrait être demandé s'il y avait volonté de vendre.

Par contre, la Municipalité a pu obtenir des garanties quant à des solutions transitoires et temporaires, voire à terme la construction de places de parc supplémentaires dans le futur parking, susceptibles de répondre aux besoins éventuels du quartier. Cela va très partiellement dans le sens des préoccupations du postulant.

Dans ces conditions, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir considérer que le présent rapport répond de manière appropriée au postulat de M. Stéphane Molliat "De l'opportunité d'acquérir un parking déjà existant", adopté en séance de Conseil le 5 novembre 2015.

\*\*\*\*\*

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY**

- VU** le rapport-préavis n° 07/2016, du 19 janvier 2016 de la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable, concernant la réponse au postulat Stéphane Molliat "De l'opportunité d'acquérir un parking déjà existant" ;
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

### **d é c i d e**

1. D'approuver la réponse au postulat de M. Stéphane Molliat "De l'opportunité d'acquérir un parking déjà existant" et de le considérer comme réglé.

Au nom de la Municipalité  
le Syndic  le Secrétaire   
Laurent Ballif  Grégoire Halter

## De l'opportunité d'acquérir un parking déjà existant

Les récents développements d'une célèbre entreprise qui commença sa fulgurante ascension depuis la création du lait condensé font qu'une parcelle dont ils sont propriétaire va se retrouver, pour eux, sans utilité.

Cette parcelle est celle située entre l'avenue de Fribourg et le Chemin Vert.

D'une surface totale d'environ 10'000 m<sup>2</sup>, un parking représente un bon tiers de sa surface. Ce parking de deux étages a une capacité d'environ 200 places

Idéalement situé, à 300 m du nouveau collège, à 2 pas des 2 terrains de Coppet, à proximité immédiat de la place Robin, et à 5mn de la gare, ce parking pourrait représenter une opportunité formidable pour Vevey.

Le fait de séparer cette parcelle et d'en acquérir la partie parking n'empêche pas la valorisation de la grande partie restante pour le propriétaire actuel.

Il est également à noter qu'il est possible que ce parking ne corresponde plus à terme à une certaine optique de développement. Dans ce cas de figure, la valeur de la parcelle reste inchangée, et une autre affectation restera possible.

**Cette motion demande donc à la municipalité qu'elle entreprenne sans tarder des négociations avec le propriétaire dans le but d'acquérir la partie parking de cette parcelle, et qu'elle en étudie un plan de financement.**

Pour le groupe Vevey Libre  
Stéphane Molliat

3.9.2015

