



MUNICIPALITE

PREAVIS N°19/2023 AU CONSEIL COMMUNAL

Demande d'un crédit de CHF 11'475'000.- pour l'achat d'un terrain à bâtir, rue de Fribourg à Plan-Dessus

| Commissions | Date - heure | Lieu |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Ad hoc | Me 28 juin 2023 à 18h30 | Salle 6 - HDV |
| COFI - Finances | Me 07 juin 2023 à 18h15 | Salle du Conseil communal |
| ComEn ² - Environnement et énergie | Je 08 juin 2023 à 18h30 | Salle 6 - HDV |

Au cours du processus d'élaboration des PA, la délégation foncière Municipale a proposé d'acquérir une partie du terrain de la parcelle n°331. Elle pouvait ainsi envisager de mieux répondre à la demande avec une offre plus importante de logements d'utilité publique tout en disposant de surfaces d'activités plus conséquente, d'un potentiel pour des surfaces d'équipements publics et d'un parking de 70 places entièrement en mains publiques.

La société Nestlé SA a répondu favorablement à cette demande. L'acquisition d'une partie du foncier en gré à gré, par la collectivité publique est intéressante à plusieurs titres, pour la Ville de Vevey et pour Nestlé SA. Elle apporte une complémentarité et facilite la mise en œuvre du plan d'affectation allant au-delà du niveau de prestations sociales et écologiques qu'il est possible d'exiger des propriétaires privés. Elle permet également d'éviter que la Commune ne fasse usage de son droit de préemption lors de la vente annoncée à la société Pierre Etoile (au bénéfice d'un droit d'emption sur les deux parcelles). Le droit de préemption des collectivités publiques permet d'acquérir des immeubles, au prix de vente convenu entre l'acheteur et le vendeur, à condition que l'usage prévu soit exclusivement des LUP. Si la Municipalité avait souhaité, par exemple, préempter pour acheter la partie est de la parcelles RF n° 331 de 4 480 m², elle aurait payé, un prix bien supérieur soit une opération certainement peu rentable.

3. Enoncé des besoins

Le principal objectif de la commune de Vevey est de développer une offre en logements répondant aux besoins de la population tout en assurant un rendement immobilier adéquat. Elle souhaite également satisfaire à une partie des demandes en équipements publics et parapublics pour les quartiers de Plan-Dessus et Gilamont.

L'achat de cette parcelle permettrait de renforcer l'offre en logements d'utilité publique, en proposant des logements neufs, à prix abordables, à proximité du centre de Vevey et de toutes les commodités. L'achat de cette parcelle répondrait à un besoin quantitatif (augmenter le portefeuille de logements pouvant être mis à disposition) et à un besoin qualitatif (proposer des logements en adéquation avec les besoins du public cible).

Le parking public de 70 places, avec accès depuis le Chemin Vert, est situé en périphérie du quartier de Plan-Dessus. Il offre, avec le parking public de 20 places prévu à l'avenue Reller, une alternative au parcage des véhicules sur l'espace public, limitant ainsi les places en surface et le trafic motorisé à l'intérieur du quartier de Plan-Dessus. Cela favorisera le réaménagement progressif des rues et de la place Robin, libérées en partie des voitures, selon les principes développés dans le concept directeur et l'étude de sociologie du stationnement². Il pourra ainsi être envisagé d'aménager des rues piétonnes et des zones de rencontre agréables et sécurisées, favorisant les déplacements à pied ou à vélo, la vie sociale et les activités en relation avec l'espace public.

Les surfaces situées au rez-de-chaussée et dans les étages de la tête de l'îlot-Est, se prêtent à la fois pour des activités et des équipements publics et parapublics. On pourrait par exemple y favoriser le commerce local ainsi que les activités artisanales et sociales. Des espaces d'apprentissage, de coworking, des unités d'accueil pour écoliers et jardins d'enfants, entre autres équipement pourraient également y être développés.

² Ces 2 documents sont disponibles sur le site Vevey demain (<https://demain.vevey.ch/>)

4. Acte et conditions de vente à terme

Afin de déterminer un prix correspondant à une affectation presque exclusive de logements d'utilité publique, la Municipalité s'est basée à la fois sur les critères de l'office cantonal du logement et sur les conseils d'un développeur immobilier et rapport d'expert immobilier (en annexe). Le prix retenu se référant à une incidence foncière³ admissible de CHF 913.-/m2 pour les 12'963 m2 de plancher, soit CHF 11'840'000.-, correspondant aux chiffres du rapport d'expert immobilier pour une affectation principalement en LUP. Après de nombreux échanges avec le vendeur, la Municipalité est arrivée à un accord en novembre 2022, sur un prix de CHF 12'345'000.-, correspondant à une incidence foncière admissible de CHF 952.-/m2, inférieur au seuil de CHF 1000.-/m2 préconisé pour les LUP par les experts. Ce montant est assorti de conditions de ventes en gré à gré.

De ce montant doit être déduit selon les conventions précitées, CHF 1'866'000.- de compensation dû par Nestlé pour la moitié des 70 places du parking public rue de Fribourg réalisé sur la partie communale et ajouté CHF 533'000.- dû par la Ville pour la moitié des 20 places publiques avenue Reller. Soit un prix convenu final arrondi de **CHF 11'005'000.-**.

Il est par ailleurs précisé que parmi les conditions posées, la Municipalité renonce notamment à son droit de préemption relatif aux actes de vente envers Pierre Etoile Promotion SA sur les parcelles n°272 et 331 partie « Ouest ».

Sur la question énergétique, les bâtiment construit essentiellement en bois devront atteindre l'étiquette CECB A/B (énergie). Il est également entendu que les conditions de vente de gré à gré ne pourront en aucun cas se substituer aux conventions en vigueur avant que la Ville ne devienne effectivement propriétaire. Ce qui constitue une bonne garantie au cas où la vente ne pourrait se conclure.

Le projet d'Acte de vente à terme joint en annexe, reprend de manière exhaustive les conditions de vente de gré à gré évoquées plus haut et qui modifie partiellement la teneur des conventions.

5. Suite du processus

En cas d'accord pour cette acquisition, il s'agira d'affiner le programme et de tester son adéquation avec le plan d'affectation.

Une étude de marché pour valider certains programmes pourrait également être envisagé.

La commune n'a pas vocation à réaliser elle-même le programme qui sera constitué majoritairement de logements d'utilité publique. Un processus d'appel d'offre sera donc lancé en vue de retenir une ou plusieurs coopératives.

Une gouvernance interne ainsi qu'une liste d'experts comme support en architecture, droit, transaction, développement, courtage (etc.) seront donc constituées en vue d'accompagner la commune dans ce processus.

In fine un ou des droit(s) de superficie sera /seront constitué(s). L'intérêt du droit de superficie également appelé droit distinct et permanent réside dans le fait que le propriétaire du sol ou superficiant conserve son bien-fonds tout en le mettant à disposition d'un tiers. Il garantit un rendement, en fixant généralement une rente de superficie annuelle. Il permet également de fixer des contraintes supplémentaires comme l'exemplarité énergétique, les typologies d'appartement, concours d'architecture, etc.

³ Prix du terrain divisé par la surface de plancher réalisable

6. Incidences financières

Le prix convenu de la partie « Est » de la parcelle RF n° 331 d'une surface de 4 480 m² est de **CHF 11'005'000.-**.

Les frais liés à une transaction foncière sont principalement à la charge de l'acheteur. Pour les communes, ils représentent approximativement 2% du prix d'achat. Elles sont exonérées du droit de mutation selon la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD, article 3, al. 1a bis), soit un montant de CHF 220'000.-. L'impôt sur le gain immobilier est à la charge du vendeur.

| | |
|---|---------------------|
| Valeur de l'objet | 11'005'000.- |
| Emolument, frais et honoraires de l'acte | 220'000.- |
| Frais relatifs à la constitution du programme, l'organisation d'appels d'offres à investisseurs et la constitution d'un DDP | 250'000.- |
| Total | 11'475'000.- |

Selon les règles du MCH2, les investissements du patrimoine financier sont portés à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Aucun amortissement n'est prévu pour les terrains.

7. Taxes d'équipement communautaire

La ville de Vevey prélève des taxes pour financer les équipements communautaires lors de l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation. La taxe est calculée au prorata des surfaces de plancher de logements supplémentaires octroyés par la mesure d'aménagement après déduction des surfaces de logement d'utilité publique. Pour le plan d'affectation « Fribourg », la forte proportion de logements d'utilité publique de l'îlot Est en cas d'acquisition par la commune, aura pour effet de réduire la taxe à 0. Toutefois, si à terme, la vente n'aboutissait pas, le propriétaire devrait alors s'acquitter d'une taxe revue en fonction de la part LUP.

8. Aspects de durabilité

8.1 Dimension économique

L'achat par la Commune de parcelles au centre-ville pour des besoins et des logements d'utilité publique contribue, de manière générale, à limiter la spéculation immobilière et à faire baisser le prix des loyers. Elle permet également de mettre à disposition d'une voire plusieurs coopératives d'habitation des terrains en droit de superficie, qui vont en contrepartie rapporter à la commune une rente annuelle non négligeable. Le montant de la rente dépendra des investissements financiers demandés à la coopérative pour les besoins publics, surfaces d'activité et parking. Il se situe généralement entre 3 et 5 % du prix du terrain. De plus le parking public payant rapportera à la commune un revenu régulier.

8.2. Dimension sociale

L'affectation principale en logement d'utilité publique est une offre complémentaire à celle des promoteurs et propriétaires privés, essentiellement constituée de loyers libres et d'appartements en PPE. Elle permettra une plus grande mixité sociale et générationnelle avec le choix de typologie d'appartement adaptée aux besoins. Les surfaces d'activités offrent l'opportunité d'installer des prestations à la population en adéquation avec les besoins révélés dans différents espaces de participation citoyenne. Confier la réalisation et la gestion du projet à des coopératives d'habitation, permet de bénéficier de leur expérience et de leur savoir-faire en matière de durabilité.

8.3. Dimension environnementale

Avec le réaménagement progressif de l'espace public qui accompagnera la mise en place des PA, les liaisons piétonnes et de mobilité douce seront faciles et agréables. De plus la proximité de la gare et la fréquence des transports publics limitera fortement les déplacements individuels motorisés. Le parking public payant, sous le bâtiment sera disponible en complémentarité d'usage pour le public et avec l'achat d'un macaron pour les habitants et les personnes qui travaillent dans le quartier. Il permettra ainsi de réaménager progressivement, l'espace public libéré d'une bonne partie du parcage des voitures.

Comme pour les autres îlots des PA Nestlé, « Avenue Reller » et « Rue de Fribourg », les bâtiments seront construits principalement en bois pour la partie hors-sol et les cœurs d'îlots seront gardés en pleine terre et végétalisés. De plus les constructions répondront aux standards énergétiques et écologiques les plus exigeants.

Une attention particulière sera également portée à l'énergie grise et au réemploi, en récupérant dans la mesure du possible les infrastructures existantes, parking et en recyclant sur place les matériaux des éléments qui devront être démolis.

Tous les espaces extérieurs seront majoritairement en pleine-terre, les parkings et les sous-sols étant principalement situés sous les bâtiments.

9. Conclusion

L'achat de la partie « Est » de la parcelle n° 331, en gré à gré, à un prix conforme aux estimations immobilières, et donc sans spéculation, permettrait à la Commune d'accroître la maîtrise foncière de son territoire. Cet achat comblerait une partie des besoins en appartements à loyers modérés, en locaux pour des équipements d'utilité publique et en parkings publics. Le terrain offre par ailleurs les potentialités souhaitées pour un programme essentiellement d'utilité publique.

La vente à terme dépend de l'acceptation du Conseil communal. Elle sera cependant effective, selon les conditions de vente en gré à gré, que si la vente à la société Pierre Etoile est réalisée, laquelle est conditionnée à l'obtention du permis de construire. En cas de non-réalisation de la vente, les conventions précitées resteront intégralement en vigueur.

En fonction de ce qui précède, la Municipalité propose l'achat de ce terrain, qui représente probablement une des dernières opportunités de mener une opération de cette envergure dans le quartier de Plan-Dessus, en étant exemplaire sur le plan social, écologique et économique.

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N°19/2023 du 15 mai 2023, concernant « Demande d'un crédit de CHF 11'475'000.- pour l'achat d'un terrain à bâtir, rue de Fribourg à Plan-Dessus »

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'octroyer un crédit de CHF 11'475'000.- pour l'achat d'un terrain à bâtir de 4 480 m2, rue de Fribourg à Plan-Dessus ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer l'acte de vente à terme ;
3. de porter ce montant au compte au compte des investissements du patrimoine administratif selon les règles du MCH2.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire


Yvan Luccarini


Grégoire Halter



Membre de la Municipalité délégué : M. Antoine Dormond

Annexes :

- A1 Convention PA « Fribourg »
- A2 Convention PA « Reller »
- A3 Rapport d'expertise Vago Mattenberger
- A4 Projet d'acte de vente à terme

VEVEY – PLAN
D'AFFECTATION N°55.60 –
CONVENTION DE
PROGRAMMATION, DE
CESSION ET DE MISE A
DISPOSITION

PAR DEVANT DIDIER RICKLI, NOTAIRE à Echallens, pour le Canton de Vaud,
comparaissent : _____

d'un part :

VEVEY LA COMMUNE, ici représentée par sa syndique Elina Leimgruber, domiciliée à Vevey, et son secrétaire municipal ad interim Pierre-André Perrenoud, domicilié à Bex. _____

d'autre part :

Société des Produits Nestlé S.A., société anonyme (IDE-CHE-109.815.753) ayant son siège à Vevey, ici représentée par Béatrice Guillaume-Grabisch et Gérard Baumann, qui l'engagent valablement chacun par leur signature individuelle. _____

I. EXPOSE PREALABLE

_____ A _____

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) est propriétaire de la parcelle 331 de la Commune de Vevey ci-après désignée : _____

Bien-fonds Vevey / 331

Etat descriptif de l'immeuble

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------------|
| Commune politique | 5890 Vevey | |
| Tenue du registre foncier | fédérale | |
| Numéro d'immeuble | 331 | |
| Forme de registre foncier | fédérale | |
| E-GRID | CH 67577 85236 94 | |
| Surface | 10'126 m ² , - | |
| Mutation | 10.09.2015 018-2015/7033/0 | |
| No plan: | 14 | |
| Désignation de la situation | Avenue de Corsier 20 Rue de Fribourg | |
| Couverture du sol | Bâtiment(s), 8760 m ² Accès, place privée, 1'366 m ² | |
| Bâtiments/Constructions | Bâtiment, N° d'assurance: 1539, 13 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1537a, 5815 m ² Bâtiment, (arrêt de bus), N° d'assurance: 3742 Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1537b, 47 m ² Garage, N° d'assurance: 1537c, 2885 m ² Garage, souterrain, N° d'assurance: 1537 d Surface totale 389 m ² (souterrain) | |
| Mention de la mensuration officielle | autre remarque MO, *Mens. en cours | |
| Estimation fiscale | 30'300'000.00 | 2006 (12.12.2006) |

Propriété

Propriété individuelle

Société des Produits Nestlé S.A. (Prodotti Nestlé SA) (Nestlé Products 09.07.2019 018-2019/6698/0 Transfert (Lfus Co. Ltd) (Nestlé Produkte AG), Vevey (IDE: CHE-109.815.753),

B

Visant la réorganisation de son parc immobilier à Vevey, la Société des Produits Nestlé a établi le Plan d'affectation (n° 55.60) concernant la parcelle n° 331, qui s'inscrit dans le cadre fixé par la nouvelle planification communale pour le quadrant Nord-ouest de la ville de Vevey. Cette planification de détail permet notamment de répondre aux préoccupations communales en matière d'activités, de logements et de stationnement. —

La nouvelle législation cantonale prévoit désormais que les communes, lorsqu'elles élaborent ou révisent une planification contenant des zones à bâtir (ZAB), doivent garantir la disponibilité des terrains en ZAB et déterminent les mesures pour y parvenir. —

Les objets de la présente convention concernent la part du PA 55.60 qui concernent les locaux d'activités, les logements d'utilité publique, les places de stationnement en ouvrage, la performance énergétique et l'intégration écologique labellisée des réalisations, ainsi que la disponibilité du terrain. —

C

La capacité constructive de la parcelle n° 331 est de 28'940 m² de surface de plancher déterminante (SPd selon norme SIA 421) conformément au futur règlement du plan d'affectation. Elle est constituée d'une surface de base de 25'170 m² SPd et d'une contrepartie de 3'770 m² SPd (15% de surface de base) octroyée en regard des mesures d'utilité publique listés dans les articles de la présente convention. —

Une surface minimale de 20'136 m² SPd sera destinée au logement (soit minimum 80% de la surface de base) et un minimum de 2'517 m² SPd sera destinés aux activités sans nuisance ouvertes au public en rez-de-chaussée (soit minimum 10% de la surface de base).

D

S'ajoute potentiellement à la capacité constructive décrite sous lettre C ci-dessus, un bonus de 5% de droit à bâtir calculés sur la base de la surface de base, pour la réalisation éventuelle d'une conception énergétique exemplaire en application de l'art. 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11). Ce bonus éventuel et maximal de 1'260 m² SPd supplémentaires (0.05 * 25'170) sera affecté au logement et à l'activité, chacun à raison des ratios minimaux stipulés sous lettre C.

E

Les réalisations prévues devront viser par ailleurs une très haute exigence de performance énergétique et d'intégration écologique. Cette exigence sera labellisée (exemple : SIA 2040 édition 2017 en lien avec les objectifs « Société à 2000 Watts »). Le label obtenu et son rapport ad hoc seront joints aux dossiers de demande de permis de construire des bâtiments à réaliser dans le périmètre du présent PA n° 55.60.

F

Les LUP prévus au sens de l'art. 27 LPPPL sont exigés à hauteur de 20% de la surface de base, soit 5'034 m² SPd, répartis pour un quart en LL (1'258 m² SPd) (aide à la pierre) et trois quarts en LLA (3'775 m² SPd). Les LL qui ne pourraient être programmés faute du soutien de l'une ou l'autre autorité seront le cas échéant réalisés sous forme de LLA.

II. CONVENTION

Article 1

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) consent à ce qui suit :

Locaux d'activité

- Cession à la Ville de Vevey de 230 m² de surfaces utiles de plancher (SUP selon SIA 416) situées au rez-de-chaussée des immeubles à construire. Ces surfaces seront destinées à l'activité, situées le long du chemin Vert et livrées « en gris » (finitions au gré et à charge du preneur). Un comptage séparé sera prévu pour la répartition des charges annuelles (alim. eau, électricité, chauffage, etc.).

- Plafonnement du loyer annuel à CHF 200.00/m² hors charges, pour 1'029 m² SPd des surfaces dédiées à l'activité. Ce plafonnement est valable vingt-cinq ans dès l'obtention des permis d'habiter pour les logements correspondants. Il sera indexé annuellement au coût de la vie durant cette période.

Logements d'utilité publique

- Réalisation de Logements à Loyer Abordables (LLA), notamment conformément à l'art. 27 LPPPL et 25 RLPPPL à raison de 3'775 m² de SPd. —————

- Réalisation de Logement à Loyers Modérés (LL), conformément notamment à l'art. 27 LPPPL et art. 2, 13, 23 et 28 LL à raison de 1'258 m² de SPd. —————

- Réalisation de LLA en lieu et place des LL stipulés ci-dessus (1'258 m² SPd) au cas où le Conseil communal veveysan ou l'Etat n'accepteraient pas d'appliquer le principe d'aide à la pierre. —————

- Prise en compte de la répartition des types de LUP (surfaces et nombre de pièces pour LLA et LL) que la Ville considérera en dernier ressort sur la base du dossier d'enquête. —————

- Le propriétaire dispose d'un délai de 7 ans dès l'entrée en force du plan d'affectation, tous recours échus, pour déposer un permis de construire pour construire les LUP programmés ci-dessus. —————

- Ceux-ci seront considérés comme bâtis lorsqu'au minimum 80% des droits à bâtir sont réalisés. —————

- En cas de non-respect du délai cité ci-dessus, les Propriétaires acceptent d'être soumis à des mesures fiscales, dont ils devront s'acquitter chaque année. La taxe fiscale est basée sur la valeur fiscale des terrains concernés et correspond à 1% de cette valeur la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes, jusqu'à un taux maximal de 5%. —————

- La taxe cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception. Dans tous les cas, la taxe est due, au plus tard, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans dès l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire. —————

- Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier (ci-après RF) date de plus de cinq ans, dès l'entrée en vigueur du PA, la Commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles. —————

- Un contrat de droit administratif sera joint au dossier d'enquête des demandes permis de construction. Celui-ci confèrera la Commune un droit d'emption sur les LUP non réalisés une fois échu le délai stipulé à l'article précédent. Il précisera également les parts de subventionnement éventuels de la Commune et du Canton pour la réalisation de LL, la répartition des surfaces et des loyers à respecter, l'estimation fiscale du Canton et les plans financiers des opérations. —————

Places de stationnement en ouvrage

- Réalisation et cession à la Ville de Vevey de 70 places de stationnement en ouvrage accessibles au public. Dès la cession et en échange de celle-ci, la ville assume les charges des 70 places de parc et rétrocède au propriétaire le revenu net d'exploitation avant

intérêt et impôts desdites places aux conditions tarifaires fixées par elle-même et ce à concurrence de CHF 1'866'667.00. Ce remboursement n'implique aucun intérêt intercalaire et son terme n'est pas fixé. _____

- Réalisation de 51 places de stationnement supplémentaires par rapport au nombre de places exigibles pour l'ensemble de l'opération en regard de la norme VSS 40 281 et compte tenu de la réduction des valeurs nominales appliquées par la Ville à cet endroit (20% de la valeur nominale pour les activités et de 40% pour les logements, soit 0,4 place minimum par logement). _____

- Les 51 places de stationnement supplémentaires indiquées ci-dessus seront financées par les propriétaires riverains qui pourraient en avoir l'usage, voire par la Ville en cas d'intérêt. Elles seront facturées au prix coûtant moyen de l'ensemble des places réalisées dans l'ouvrage de l'îlot sud-ouest de la parcelle 331, soit celui donnant sur l'avenue de Corsier. Les places situées dans l'ouvrage de l'îlot nord-est ne seront pas comprises dans le calcul du prix coûtant moyen.

- Le nombre de places à réaliser exactement pour chaque propriétaire, voire pour la Ville, fera l'objet d'une ou plusieurs conventions séparées de droit privé. Celles-ci devront être enregistrées au Registre foncier par l'ensemble des propriétaires concernés et jointes au dossier de permis de construire conditionnant la réalisation des places correspondantes sur la parcelle RF 331. _____

Disponibilité du terrain

- En application des art. 52, al. 2, lettre c. et 52, al. 4 LATC, le propriétaire dispose d'un délai de 7 ans dès l'entrée en force du plan d'affectation, tous recours échus, pour déposer un permis de construire. _____

- En cas de non-respect du délai cité à l'alinéa précédent, la Commune dispose d'un droit d'emption courant 60 jours en vue d'acquérir éventuellement la parcelle RF n° 331. Si elle y renonce dans ce délai, les propriétaires acceptent d'ores et déjà d'être soumis à des mesures fiscales, dont ils devront s'acquitter chaque année. _____

- La taxe fiscale est basée sur la valeur fiscale des terrains concernés et correspond à 1% de cette valeur la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes, jusqu'à un taux maximal de 5%. _____

- La taxe cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception. Dans tous les cas, la taxe est due, au plus tard, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans dès l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire. _____

- Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier date de plus de cinq ans, dès l'entrée en vigueur du PA, la Commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles. _____

- La taxe est prélevée par la Commune et son produit est affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal. _____

- En cas de changement de propriétaires des parcelles concernées, la taxe est due par l'acquéreur et peut faire l'objet d'une charge foncière annotée au Registre foncier, ainsi que, en cas de non-paiement, d'une garantie sous forme d'hypothèque légale. —

- Au surplus, sont applicables les autres dispositions de l'art. 52 LATC. —

- Les Propriétaires s'engagent à faire reprendre les engagements qui résultent de la présente convention par tout acquéreur de tout ou partie des biens-fonds concernés.

III. ENTREE EN VIGUEUR

Article 3

La présente convention est déposée au Registre foncier. Une mention « restriction de droit public à la propriété » garantissant l'obligation de construire est inscrite au Registre foncier conformément à l'article 30, alinéa 3 LPPPL. Toutefois, la présente convention prendra effet uniquement dès l'entrée en vigueur définitive et exécutoire du plan partiel d'affectation n°55.60 et de son règlement —

IV. FOR ET ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront jugées par le Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois, à 1800 Vevey, rue du Simplon 22. —

V. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- Mention : restriction de droit public à la propriété (art. 30 alinéa 3 LPPPL). -

DONT ACTE lu aux comparantes qui l'approuvent dans son entier et le signent, séance tenante, avec le notaire à Vevey, le lundi QUINZE MARS DEUX MILLE VINGT ET UN. —

La minute
est signée :

B. Guillaume-Grabisch.-- G. Baumann.--
E. Leimgruber.-- (LS) P.-A. Perrenoud.-- D. Rickli, not.--

Minute numéro 4'873.--

VEVEY - PLAN
D'AFFECTATION N°55.62C
-CONVENTION DE
PROGRAMMATION, DE
CESSION ET DE MISE A
DISPOSITION

PAR DEVANT DIDIER RICKLI, NOTAIRE à Echallens, pour le Canton de Vaud,
comparaissent : _____

d'un part :

VEVEY LA COMMUNE, ici représentée par sa syndique Elina Leimgruber, domiciliée à Vevey, et son secrétaire municipal ad interim Pierre-André Perrenoud, domicilié à Bex. _____

d'autre part :

Société des Produits Nestlé S.A., société anonyme (IDE-CHE-109.815.753) ayant son siège à Vevey, ici représentée par Béatrice Guillaume-Grabisch et Gérard Baumann, qui l'engagent valablement chacun par leur signature individuelle. _____

I. EXPOSE PREALABLE

_____ A _____

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) est propriétaire de la parcelle 272 de la Commune de Vevey ci-après désignée : _____

Bien-fonds Vevey / 272

Etat descriptif de l'immeuble

| | | |
|--------------------------------------|---|-------------------|
| Commune politique | 5890 Vevey | |
| Tenue du registre foncier | fédérale | |
| Numéro d'immeuble | 272 | |
| Forme de registre foncier | fédérale | |
| E-GRID | CH 23367 85752 23 | |
| Surface | 3'449 m ² , - | |
| No plan: | 11 | |
| Désignation de la situation | Rue du Jura 7 Avenue Reller 14 | |
| Couverture du sol | Bâtiment(s), 2212 m ² Place-jardin, 1'237 m ² | |
| Bâtiments/Constructions | Bâtiment commercial, N° d'assurance: 3473, 2212 m ² autre remarque MO, *Mens. en cours | |
| Mention de la mensuration officielle | | |
| Estimation fiscale | 15'430'000.00 | 2008 (18.08.2009) |

Propriété

Propriété individuelle
Société des Produits Nestlé S.A. (Prodotti Nestlé SA) (Nestlé Products 09.07.2019 018-2019/6698/0 Transfert (Lfus)
Co. Ltd) (Nestlé Produkte AG), Vevey (IDE: CHE-109.815.753),

B

Visant la réorganisation de son parc immobilier à Vevey, la Société des Produits Nestlé a établi le Plan d'affectation (n° 55.62C) concernant la parcelle n° 272, qui s'inscrit dans le cadre fixé par la nouvelle planification communale pour le quadrant Nord-ouest de la ville de Vevey. Cette planification de détail permet notamment de répondre aux préoccupations communales en matière d'activités, de logements et de stationnement.

La nouvelle législation cantonale prévoit désormais que les communes, lorsqu'elles élaborent ou révisent une planification contenant des zones à bâtir (ZAB), doivent garantir la disponibilité des terrains en ZAB et déterminent les mesures pour y parvenir.

Les objets de la présente convention concernent la part du PA 55.62C qui concerne les locaux d'activités, les logements d'utilité publique, les places de stationnement en ouvrage, la performance énergétique et l'intégration écologique labellisée des réalisations, ainsi que la disponibilité du terrain.

C

La capacité constructive de la parcelle n° 272 est de 11'751 m² de surface de plancher déterminante (SPd selon norme SIA 421) conformément au futur règlement du plan d'affectation. Elle est constituée d'une surface de base de 10'683 m² SPd et d'une contrepartie de 1'068 m² SPd (10% de surface de base) octroyée en regard des mesures d'utilité publique listés dans les articles de la présente convention.

Une surface minimale de 8'546 m² SPd sera destinée au logement (soit minimum 80% de la surface de base) et un minimum de 1'068 m² SPd sera destiné aux activités sans nuisance ouvertes au public en rez-de-chaussée (soit minimum 10% de la surface de base).

D

S'ajoute potentiellement à la capacité constructive décrite sous lettre C ci-dessus, un bonus de 5% de droit à bâtir calculés sur la base de la surface de base, pour la réalisation éventuelle d'une conception énergétique exemplaire en application de l'art. 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11). Ce bonus éventuel et maximal de 534 m² SPd supplémentaires (0.05 * 10'683) sera affecté au logement et à l'activité, chacun à raison des ratios minimaux stipulés sous lettre C.

E

Les réalisations prévues devront par ailleurs viser une très haute exigence de performance énergétique et d'intégration écologique. Cette exigence sera labellisée (exemple : SIA 2040 édition 2017 en lien avec les objectifs « Société à 2000 Watts »). Le label obtenu et son rapport ad hoc seront joints aux dossiers de demande de permis de construire des bâtiments à réaliser dans le périmètre du présent PA n° 55.62C.

F

Les LUP prévus au sens de l'art. 27 LPPPL sont exigés à hauteur de 20% de la surface de base, soit 2'136 m² SPd, répartis pour un quart en LL (534 m² SPd) (aide à la pierre) et trois quarts en LLA (1'602 m² SPd). Les LL qui ne pourraient être programmés faute du soutien de l'une ou l'autre autorité seront le cas échéant réalisés sous forme de LLA.

II. CONVENTION

Article 1

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) consent à ce qui suit :

Locaux d'activité

- Cession à la Ville de Vevey de 110 m² de surfaces utiles de plancher (SUP selon SIA 416) situées au rez-de-chaussée des immeubles à construire. Ces surfaces seront destinées à l'activité et livrées « en gris » (finitions au gré et à charge du preneur). Un comptage séparé sera prévu pour la répartition des charges annuelles (alim. eau, électricité, chauffage, etc.).

- Plafonnement du loyer annuel à CHF 200.00/m² hors charges, pour 424 m² des surfaces dédiées à l'activité. Ce plafonnement est valable vingt-cinq ans dès l'obtention des permis d'habiter pour les logements correspondants. Il sera indexé annuellement au coût de la vie durant cette période.

Logements d'utilité publique

- Réalisation de Logements à Loyer Abordables (LLA), notamment conformément à l'art. 27 LPPPL et 25 RLPPPL à raison de 1'602 m² de SPd.

- Réalisation de Logement à Loyers Modérés (LL), conformément notamment à l'art. 27 LPPPL et art. 2, 13, 23 et 28 LL à raison de 534 m² de SPd.

- Réalisation de LLA en lieu et place des LL stipulés ci-dessus (534 m² SPd) au cas où le Conseil communal veveysan ou l'Etat n'accepteraient pas d'appliquer le principe d'aide à la pierre. _____

- Prise en compte de la répartition des types de LUP (surfaces et nombre de pièces pour LLA et LL) que la Ville considérera en dernier ressort sur la base du dossier d'enquête. _____

- Le propriétaire dispose d'un délai de 7 ans dès l'entrée en force du plan d'affectation, tous recours échus, pour déposer un permis de construire pour construire les LUP programmés ci-dessus. _____

- Ceux-ci seront considérés comme bâtis lorsqu'au minimum 80% des droits à bâtir sont réalisés. _____

- En cas de non-respect du délai cité ci-dessus, les Propriétaires acceptent d'être soumis à des mesures fiscales, dont ils devront s'acquitter chaque année. La taxe fiscale est basée sur la valeur fiscale des terrains concernés et correspond à 1% de cette valeur la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes, jusqu'à un taux maximal de 5%. _____

- La taxe cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception. Dans tous les cas, la taxe est due, au plus tard, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans dès l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire. _____

- Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier (ci-après RF) date de plus de cinq ans, dès l'entrée en vigueur du PA, la Commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles. _____

- Un contrat de droit administratif sera joint au dossier d'enquête des demandes permis de construction. Celui-ci confèrera la Commune un droit d'emption sur les LUP non réalisés une fois échu le délai stipulé à l'article précédent. Il précisera également les parts de subventionnement éventuels de la Commune et du Canton pour la réalisation de LL, la répartition des surfaces et des loyers à respecter, l'estimation fiscale du Canton et les plans financiers des opérations. _____

Places de stationnement en ouvrage

- Réalisation et cession à la Ville de Vevey de 20 places de stationnement en ouvrage accessibles au public. Dès la cession et en échange de celle-ci, la ville assume les charges des 20 places de parc et rétrocède au propriétaire le revenu net d'exploitation avant intérêt et impôts desdites places aux conditions tarifaires fixées par elle-même et ce à concurrence de CHF 533'333.00. Ce remboursement n'implique aucun intérêt intercalaire et son terme n'est pas fixé. _____

Disponibilité du terrain

- En application des art. 52, al. 2, lettre c. et 52, al. 4 LATC, le propriétaire dispose d'un délai de 7 ans dès l'entrée en force du plan d'affectation, tous recours échus, pour déposer un permis de construire. —————

- En cas de non-respect du délai cité à l'alinéa précédent, la Commune dispose d'un droit d'emption courant 60 jours en vue d'acquérir éventuellement la parcelle RF n° 272. Si elle y renonce dans ce délai, les propriétaires acceptent d'ores et déjà d'être soumis à des mesures fiscales, dont ils devront s'acquitter chaque année. —————

- La taxe fiscale est basée sur la valeur fiscale des terrains concernés et correspond à 1% de cette valeur la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes, jusqu'à un taux maximal de 5%. —————

- La taxe cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception. Dans tous les cas, la taxe est due, au plus tard, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans dès l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire. —————

- Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier date de plus de cinq ans, dès l'entrée en vigueur du PA, la Commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles. —————

- La taxe est prélevée par la Commune et son produit est affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal. —————

- En cas de changement de propriétaires des parcelles concernées, la taxe est due par l'acquéreur et peut faire l'objet d'une charge foncière annotée au Registre foncier, ainsi que, en cas de non-paiement, d'une garantie sous forme d'hypothèque légale. ———

- Au surplus, sont applicables les autres dispositions de l'art. 52 LATC. ———

- Les Propriétaires s'engagent à faire reprendre les engagements qui résultent de la présente convention par tout acquéreur de tout ou partie des biens-fonds concernés.

III. ENTREE EN VIGUEUR

Article 3

La présente convention est déposée au Registre foncier. Une mention « restriction de droit public à la propriété » garantissant l'obligation de construire est inscrite au Registre foncier conformément à l'article 30, alinéa 30 LPPPL. Toutefois, la présente convention prendra effet uniquement dès l'entrée en vigueur définitive et exécutoire du plan partiel d'affectation n°55.60 et de son règlement —————

IV. FOR ET ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront jugées par le Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois, à 1800 Vevey, rue du Simplon 22. —————

V. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- Mention : restriction de droit public à la propriété. _____

DONT ACTE lu aux comparantes qui l'approuvent dans son entier et le signent, séance tenante, avec le notaire à Vevey, le lundi SEIZE MARS DEUX MILLE VINGT ET UN. _____

La minute B. Guillaume-Grabisch.-- G. Baumann.--
est signée : E. Leimgruber.-- (LS) P.-A. Perrenoud.-- D. Rickli, not.--



**VAGO
MATTENBERGER**
Experts Immobiliers SA

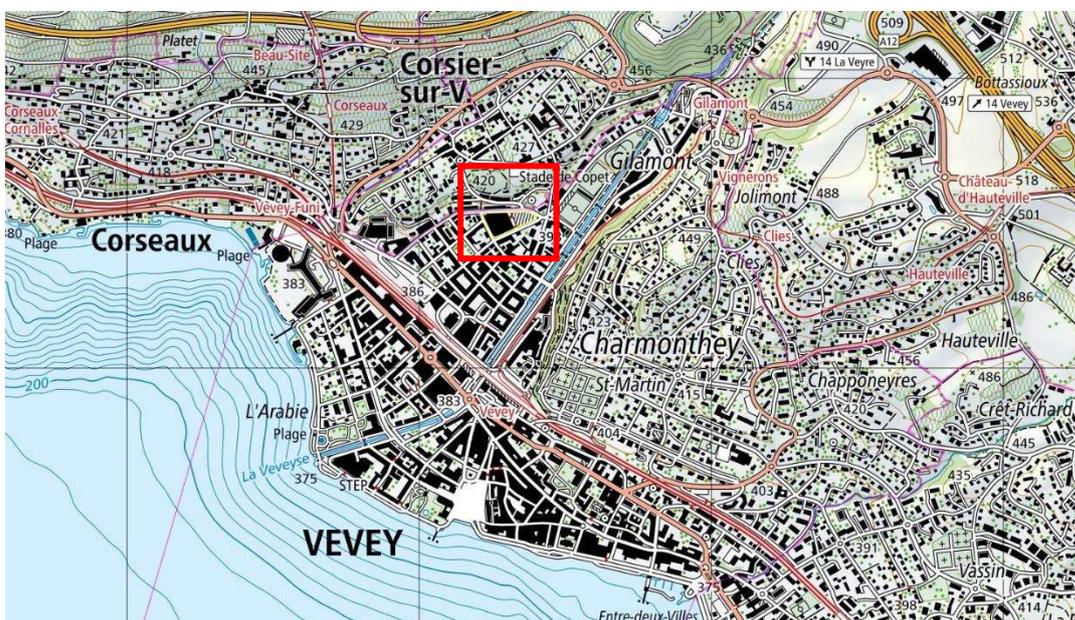
ANALYSE IMMOBILIÈRE N° 22-06-12183

Parcelle N° 331

Commune de Vevey

Rue de Fribourg / Avenue de Corsier 20

Propriété de Société des Produits Nestlé SA, Vevey





Préambule

La parcelle N° 331 accueille un bâtiment industriel aujourd'hui désaffecté. La société propriétaire, Nestlé SA, ainsi que la Commune de Vevey sont désireuses de développer un Plan d'Affectation (PA) dans le but de mettre en valeur cette friche industrielle et d'y bâtir un nouveau quartier accueillant du logement de différentes catégories (LUP, locatif, PPE) ainsi que des surfaces d'activités. Le PA a fait l'objet d'une mise à l'enquête entre le 27 mars et le 25 avril 2021.

Il est envisagé de construire deux îlots Est et Ouest conformément au schéma ci-dessous. Les périmètres et volumétries exacts restent encore à définir.



Le fractionnement du foncier à l'îlot.

Surfaces de Plancher déterminante (SPd) :

- Fraction Est (cédée) : 4'480 m² STd

- Fraction Est : 12'963 m² SPd

- Fraction Ouest : 5'646 m² STd

- Fraction Ouest : 15'983 m² SPd

Les droits à bâtir globaux alloués au bien-fonds représentent une surface de plancher déterminante (SPd) de 28'946 m² correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 2.86.

Cette capacité constructive tient compte d'un bonus de respectivement 10% et 5% pour prestations d'intérêt public et pour la réalisation d'une conception énergétique exemplaire en application de l'art. 97 al. 4 LATC.

Cette analyse intervient dans le cadre d'une opportunité d'achat d'une partie des droits à bâtir du bien-fonds par la Commune de Vevey, correspondant à l'îlot Est. Dans ce contexte, Il nous est demandé de procéder à une estimation en 2 étapes.

Etape 1 :

- Estimation de la valeur vénale du bien-fonds N° 331 sur la base de son potentiel alloué selon le règlement d'affectation initial de la commune de Vevey.
- Estimation théorique de la valeur vénale du bien-fonds N° 331 en cas d'entrée en force du nouveau Plan d'Affectation tel qu'élaboré par le propriétaire.

Etape 2 :

- Estimation de la part du bien-fonds intéressant la commune de Vevey sur la base des incidences foncières relatives aux surfaces cédées (logements libres, logements d'utilité publique LUP, activités).



Cette analyse aborde les points suivants :

| | |
|--|----|
| PRÉAMBULE | 2 |
| SOURCE DES RENSEIGNEMENTS..... | 4 |
| OBJET DU MANDAT | 5 |
| POSTULAT | 5 |
| MÉTHODOLOGIE D'ESTIMATION | 5 |
| SITUATION..... | 6 |
| DÉSIGNATION CADASTRALE..... | 6 |
| DESCRIPTION | 6 |
| BÂTIMENT ADMINISTRATIF ET PARKING ECA N° 1'537..... | 7 |
| RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX..... | 8 |
| DANGERS NATURELS / SITES POLLUES..... | 8 |
| SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX..... | 8 |
| ZONE SELON PQ PLAN-DESSUS DATANT DE 1978..... | 9 |
| ZONE RÉSERVÉE..... | 13 |
| PA EN COURS DE LÉGALISATION N° 55.60 « RUE DE FRIBOURG »..... | 14 |
| RECENSEMENT ARCHITECTURAL..... | 17 |
| SERVITUDES / MENTIONS / ANNOTATIONS..... | 17 |
| ESTIMATION FISCALE | 17 |
| PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES (AU MOMENT DE L'EXPERTISE) | 17 |
| MÉTHODOLOGIE | 18 |
| ESTIMATION..... | 19 |
| ESTIMATION DE LA PLUS-VALUE SUR L'ENSEMBLE DE LA PARCELLE N° 331 RÉSULTANT DU PA 55.60 « RUE DE FRIBOURG »..... | 19 |
| ESTIMATION DE LA VALEUR FONCIÈRE DE L'ÎLOT EST DE LA PARCELLE N° 331 SELON PA 55.60 « RUE DE FRIBOURG »..... | 20 |
| REMARQUES GÉNÉRALES..... | 21 |
| VALEUR VÉNALE..... | 22 |



Source des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble non certifié, obtenu sur le site internet officiel du Registre foncier.
- Plans de situation provenant de Geoplanet.
- Police d'assurance incendie détaillée du bâtiment ECA N° 1'537.
- Différents courriels entre la Commune et Nestlé SA.
- PA N° 55.60 « Rue de Fribourg ».
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- Site Internet Geoplanet (guichet cartographique cantonal) pour le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués et le recensement architectural.
- Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux.
- Visite détaillée des lieux du 21 juin 2022 en compagnie de Madame Marta Pomodoro et de Monsieur Marc Assal, de la Commune de Vevey, ainsi que de Monsieur Gérard Baumann de la société Nestlé SA.



Objet du mandat

A la demande de la Commune de Vevey, par l'intermédiaire de Messieurs Julien Cainne et Marc Assal, respectivement Chef de service et Chargé de projets auprès de la Direction de l'urbanisme et de la mobilité au sein de la Ville de Vevey, procéder à une analyse immobilière de la parcelle N° 331 de la commune de Vevey, dans le cadre de l'achat éventuel d'une fraction de ladite parcelle.

Postulat

La parcelle N° 331 est admise libre de constructions. Il n'est donc pas procédé à l'analyse et à la description des bâtiments. En outre, il est tenu compte de frais de démolition dans l'analyse.

La parcelle est admise sans pollution majeure. Une analyse géotechnique du sol pourrait être mise en œuvre avant d'entreprendre des travaux, afin d'appréhender si des mesures particulières devaient être prises et d'en estimer leur coût.

Dans le cadre de la valorisation selon le PQ en vigueur, il n'est pas tenu compte de la zone réservée.

Méthodologie d'estimation

La valeur d'un terrain dépend essentiellement du profit qu'il est susceptible de générer, du fait de sa location propre (terrain-nu) ou des bâtiments qui y sont ou seront édifiés. La valeur vénale au m² n'est pas la même s'il s'agit de mettre à disposition des appartements, des bureaux, des surfaces d'activité, etc.

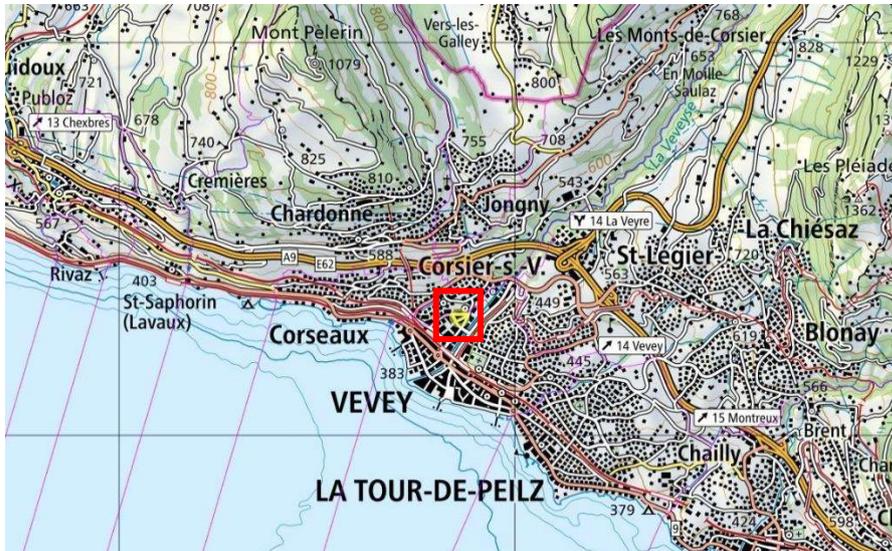
Nous utilisons la méthode de l'incidence foncière*, sous la forme d'un tableau, sur lequel figurent les affectations prévues et les surfaces, établi par nos soins.

** L'incidence foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière ». Elle dépend de la situation et des caractéristiques propres de l'objet. Elle s'exprime en fr./m² de surface de plancher déterminante (SPd). Elle peut être sensiblement différente s'il s'agit de mettre à disposition des surfaces commerciales ou administratives, des appartements résidentiels en PPE « haut de gamme », des appartements en PPE « traditionnels », d'une mise en location ordinaire, des appartements protégés, etc. La qualité de l'environnement et l'orientation sont également à prendre en considération.*

Le choix de telle ou telle promotion a également une incidence sur le coût de construction et la part de risque à prendre.



Situation



Le bien-fonds est situé à Vevey, commune d'environ 20'000 habitants faisant partie du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. La parcelle est implantée au Nord-Ouest de la commune, dans le quartier de Plan-Dessus, et jouxte la commune de Corsier-sur-Vevey.



Désignation cadastrale

Propriété de Société des Produits Nestlé SA, Vevey

Commune de Vevey

Rue de Fribourg / avenue de Corsier 20

| Parcelle N° 331 | m2 |
|--------------------------------------|---------------|
| Bâtiment ECA N° 1'539 | 13 |
| Bâtiment commercial ECA N° 1'537a | 5'815 |
| Bâtiment (arrêt de bus) ECA N° 3'742 | |
| Bâtiment commercial ECA N° 1'537b | 47 |
| Garage ECA N° 1'537c | 2'885 |
| Garage ECA N° 1'537d (souterrain) | 389 |
| Accès, place privée | 1'366 |
| Total | 10'126 |

La parcelle abrite à l'Ouest une ancienne imprimerie aujourd'hui désaffectée, reconvertie en bâtiment administratif, ainsi qu'un parking côté Est. Les bâtiments sont admis démolis dans le cadre de l'analyse.

Description

Coordonnées moy. : 2'554'315 / 1'146'510. Altitude : env. 395 m. en moyenne.

Accès : aisé, directement par le domaine public de l'avenue de Corsier, de la rue de Fribourg ou du Chemin Vert.

Possibilités de stationnement : à définir dans le cadre de la mise en valeur. Sinon, plusieurs places de stationnement publiques dans le quartier.





Environnement : résidentiel et urbain, composé principalement d'immeubles collectifs.

Dégagement : vue sur le bâti environnant avec dégagement sur le coteau de Corseaux côté Nord-Ouest. Vue sur le lac et les Alpes depuis les niveaux supérieurs.

Relief / orientation : parcelle plate.

Qualité du quartier : bonne.

Transports et communication : arrêt de bus « Vevey, Av. de Corsier » à proximité immédiate du bien-fonds. Gare CFF « Vevey » à 950 m.

Accès autoroutier « Vevey » à env. 2.7 km (en voiture).

Nuisances : nuisances liées à l'environnement urbain.

Equipements : sur place.

Bâtiment administratif et parking ECA N° 1'537

Bâtiment administratif (ancienne imprimerie) à l'Ouest et parking de 3 niveaux (dont un à ciel ouvert) à l'Est.

Bâtiment administratif et parking

Emplacement: Vevey, Av. de Corsier 20

Année construction: 1905

Année dernière transformation: 2016

Description volumique

| | Surf. (m ²) | Haut. (m) | Volume (m ³) |
|--|-------------------------|-----------|--------------------------|
| K1 | | | |
| Sous-sol : locaux techn., de service et caves | 120 | 4.5 | 540 |
| Rez : réception, bureaux | 1510 | 4.5 | 6'795 |
| 1er étage : bureaux, locaux de service | 960 | 3.3 | 3'168 |
| 2ème étage : salle de conférence | 65 | 3.5 | 228 |
| K2 | | | |
| Bureau paysagé avec mezzan. y c. locaux techn. | 2210 | 6.5 | 14'365 |
| K3 | | | |
| Rez : bureau paysagé | 1225 | 4.7 | 5'758 |
| 1er étage : dépôt y c. plancher intermédiaire | 750 | 5.7 | 4'275 |
| 2ème étage : dépôt y c. plancher intermédiaire | 750 | 5.4 | 4'050 |
| K4 | | | |
| Sous-sol : caves, dépôt, chaufferie | 510 | 3.0 | 1'530 |
| Rez : bureaux et locaux techniques ventilation | 1055 | 3.5 | 3'693 |
| 3 niveaux : bureaux et locaux de service | 960 | 11.4 | 10'944 |
| 4ème étage : bureaux et bloc de ventilation | 505 | 3.8 | 1'919 |
| Construction 2006 | | | |
| Sous-sol : parking et locaux techniques | 3140 | 2.7 | 8'478 |
| Rez : parking et locaux techniques | 2940 | 2.7 | 7'938 |
| 1er étage : parking et locaux techniques | 845 | 3.0 | 2'535 |
| Total: | | | 76'216 |

Le volume du parking, sis sur la partie Est de la parcelle, s'élève à 18'951 m³.

Le volume des autres bâtiments, sis sur la partie Ouest, s'élève à 57'265 m³.





Renseignements généraux

Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas au sein d'un secteur réputé sensible.

Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.

Remarque : une analyse géotechnique du sol pourrait être mise en œuvre avant d'entreprendre des travaux, afin d'appréhender si des mesures particulières devaient être prises et d'en estimer leur coût.

Secteur de protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.



Zone selon PQ Plan-Dessus datant de 1978

La parcelle s'inscrit dans le « Règlement spécial pour le quartier du Plan-Dessus » du 16 août 1978.

Les caractéristiques sont les suivantes :

REGLEMENT SPECIAL POUR LE
QUARTIER DE PLAN-DESSUS

Secteur compris entre le Chemin Vert, le Chemin du Châtelard, la Rue de Fribourg,
le Quai de Copet, l'Avenue de Corsier, la Rue des Moulins et l'Avenue Reller.

Article 1

L'habitation étant admise dans la zone industrielle de Plan-Dessus, le présent règlement a pour but d'harmoniser les constructions afin d'assurer une qualité de vie dans ce secteur.

Article 2

Les constructions nouvelles ainsi que les travaux de transformation ou d'agrandissement des constructions existantes sont soumis aux dispositions du présent règlement.

~~Toutefois, la municipalité peut exiger l'établissement d'un plan d'extension partiel dont le périmètre correspondra à l'axe des rues entourant un ensemble de parcelles (îlot) si le projet de construction, de transformation ou d'agrandissement ne concerne qu'une partie des parcelles de l'îlot et rend le règlement inopérant sur le solde de celui-ci. Les règles définies ci-dessous sont applicables aux plans d'extension partiels. voir modification page 4~~

Surfaces constructibles, anticipations

Article 3

L'occupation du sol ne dépassera pas :

- a) habitation seule : 25 % de la surface de la parcelle.
- b) construction mixte habitat-industrie : 40 % de la surface de la parcelle.
- c) industrie seule : 50 % de la surface de la parcelle.

Article 4

Le coefficient d'utilisation du sol (rapport entre la surface des planchers et la surface de la parcelle) ne dépassera pas $K = 1,5$ pour l'habitation seule.

Article 5

Les porches d'entrées, loggias, balcons, pergolas, passages couverts, etc... ne sont pas comptés dans la surface habitable.

Elévations, hauteurs, superstructures

Article 6

Le volume construit n'excédera pas 4,5 m³ par m² de la surface de la parcelle, qu'il s'agisse d'industrie ou d'habitation-industrie.



Article 7

Le volume des sous-sols n'entre pas en ligne de compte pour ce calcul.

Article 8

Les hauteurs maxima des bâtiments ne dépasseront pas 18 m. à la corniche.

Article 9

Les superstructures à fonctions techniques (cage d'escalier, d'ascenseur, ventilation, cheminée, etc...) seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière qui soit esthétiquement satisfaisante. Elles pourront dépasser la hauteur maximum définie à l'article 8.

Architecture, esthétique, destinations

Article 10

Les bâtiments, quelque soit leur destination, doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et être maintenus en bon état d'entretien.

Article 11

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus en bon ordre, même s'ils sont affectés à des dépôts.

Article 12

Des locaux commerciaux ou artisanaux pourront être aménagés au rez-de-chaussée dans les bâtiments d'habitation. Leur surface compte comme plancher habitable.

Article 13

Les industries gênantes pour l'habitation sont exclues. Seule l'industrie légère, non incommode et sans nuisance pour le voisinage (par exemple : bruits, odeurs, vibrations, etc...) est admise.

Article 14

La norme SIA 181 concernant l'isolation acoustique dans les maisons d'habitation est applicable.

Garages, places de stationnement, accès, livraisons

Article 15

Les constructeurs ont l'obligation de créer des places de stationnement pour voitures, à raison de :

- 2 places pour 3 appartements ou studios
- 1 place pour 60 m² de magasins de vente ou bureaux
- 1 place pour 100 m² d'atelier.

Afin de maintenir une certaine surface de la parcelle aménagée en verdure, les 3/4 des places de stationnement au moins devront être constitués de garages, intégrés dans le bâtiment ou enterrés.



Article 16

Les accès aux garages, aux parkings, seront projetés à l'intérieur des alignements des constructions, après consultation des bureaux techniques communaux.

Article 17

Les rampes d'accès aux garages souterrains se feront, si possible, par emprise sur les surfaces constructibles et non pas sur les espaces verts.

Article 18

Toutes les livraisons et manutentions seront entièrement effectuées sur le domaine privé.

Aménagements extérieurs, places de jeux

Article 19

Lors de la mise en valeur d'une parcelle, le propriétaire est tenu de créer des zones vertes.

Elles comprendront au minimum : 1 arbre pour chaque tranche ou fraction de 300 m² de surface parcellaire. Les plantations comprendront : 2 feuillus pour 1 résineux. Les feuillus seront d'une espèce à croissance rapide, d'une hauteur de 3 m. à la plantation.

L'implantation de ces arbres sera indiquée sur le plan de situation du dossier de mise à l'enquête publique.

Article 20

Conformément à l'article 67ter du Règlement communal sur les constructions, des places de jeux sont exigées au niveau du sol, à raison de 7 m² par appartement de plus d'une pièce. Elles seront équipées de quelques engins.

Article 21

Un plan des aménagements extérieurs sera soumis à la municipalité en même temps que les projets de constructions.

Divers

Article 22

Les constructeurs respecteront les niveaux des futurs trottoirs et chaussées, niveaux qui seront fixés par la Direction des Travaux.

Article 23

La cession des hors-lignes au domaine public fera l'objet d'une convention entre les propriétaires et la Commune.

Article 24

Les bâtiments de 10 logements et plus, devront être équipés de locaux appropriés pour les poussettes, les vélos et les conteneurs pour l'évacuation des ordures ménagères.



Article 25

La municipalité s'assurera, par voie de convention, la participation des propriétaires à la création d'une zone publique de verdure et de jeux pour le cas d'une dérogation justifiée à la surface prescrite (zone verte, place de jeux).

Article 26

Les dispositions du règlement communal sur les constructions, et celles de la loi vaudoise sur les constructions et l'aménagement du territoire et son règlement, sont applicables pour ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement.

Article 27

Le présent règlement entre en vigueur le jour de son approbation par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud.

Modification apportée par le Conseil d'Etat :

Article 2, alinéa 2 :

La Municipalité peut refuser le permis de construire lorsqu'un projet de construction, de transformation ou d'agrandissement, bien que conforme aux lois et règlements, ne concerne qu'une partie des parcelles inscrites à l'intérieur du périmètre formé par les axes des rues (flots) et rend le règlement inopérant sur le solde des parcelles de ce périmètre.

En cas de refus du permis, un plan d'extension partiel pour ce périmètre doit être établi dans les délais fixés à l'art. 83, al. 2 à 4 de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire. Les règles définies ci-après sont applicables aux plans d'extension partiels.

N.B. : seul le texte intégral et officiel fait foi.



Zone réservée

Nous relevons que la parcelle N° 331 fait actuellement l'objet d'une zone réservée mise en vigueur le 24 juillet 2019.

Le règlement est le suivant :

Commune de Vevey

Règlement de la zone réservée de Plan-Dessus

Art. 1 - But

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire veveysan dans le quartier de Plan-Dessus. Elle doit permettre la révision des règles de construction en vue d'encourager les logements et activités dans cette partie de la ville qui n'est plus majoritairement utilisée pour l'artisanat et l'industrie.

Art. 2 - Périmètres

La zone réservée déploie ses effets à l'intérieur des périmètres désignés par le plan.

Art. 3 - Effets

- ¹ Les bâtiments existants ne peuvent pas être démolis sauf en cas de destruction accidentelle. Ils peuvent être entretenus ou réparés ;
- ² Les changements d'affectation pour la réalisation de locaux d'activités sont autorisés ;
- ³ Les équipements d'intérêt public sont autorisés ;
- ⁴ La création de nouvelles Surfaces de Plancher déterminantes (SPd selon SIA SN 504 416) n'est pas autorisée, sous réserve des dispositions ci-dessous :
 - a) en cas de création de bâtiments d'un seul niveau et d'une SPd inférieure à 250 m² destinés aux activités moyennement gênantes (commerce, artisanat, etc.) ;
 - b) en cas de création de nouvelles surfaces de logement dans le volume des combles existants ;
 - c) en cas de création d'attiques d'un seul niveau à destination de logement ;
- ⁵ Les dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés au sens de l'article 39 RLATC sont autorisés ;
- ⁶ Les constructions précitées restent soumises aux dispositions du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey du 1er janvier 1964, ainsi qu'aux règlements des plans spéciaux en vigueur dans le périmètre.

Art. 4 - Mise en vigueur, durée et abrogation

La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

Remarque : dans le cadre de l'analyse, il n'est pas tenu compte de la zone réservée.



PA en cours de légalisation N° 55.60 « Rue de Fribourg »

Le PA 55.60 « Rue de Fribourg » a fait l'objet d'une mise à l'enquête entre le 27 mars et le 25 avril 2021.
Les principales règles sont présentées ci-dessous. N.B. : seul le texte intégral et officiel fait foi.

CHAPITRE II – ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITÉ ET D'ACTIVITÉS 15 LAT

ART. 6 AFFECTATION

¹ La Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT est destinée principalement au logement, qui doit représenter au minimum 80 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 ci-dessous (soit min. 20'136 m²), ainsi qu'aux activités faiblement et moyennement gênantes, qui doivent représenter au minimum 10 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 (soit min. 2'517 m²).

² Peuvent être définies comme activités moyennement gênantes les cafés, les restaurants, les activités commerciales et d'intérêt général, le petit artisanat et autres activités semblables répondant à des besoins dépassant ceux du quartier.

ART. 7 SENSIBILITÉ AU BRUIT

¹ Le degré de sensibilité au bruit III est attribué par le Plan des degrés de sensibilité.

² S'agissant d'une zone à bâtir existante, les valeurs limites d'exposition au bruit à respecter sont les valeurs limites d'immission.

ART. 8 CAPACITÉ CONSTRUCTIVE

¹ Le calcul de la surface de plancher déterminante (SPd) est effectué selon la norme SIA (421) en vigueur au moment de la demande du permis de construire. La capacité constructive de la parcelle est calculée selon la fiche « capacité constructive » annexée.

² La capacité constructive de SPd 28'940 m² comprend les droits à bâtir initiaux (25'170 m²) et les droits à bâtir de contrepartie (3'770 m²) découlant de prestations d'intérêt public conventionnées.

³ S'ajoute à la capacité constructive un bonus de 5% – calculé sur la base des droits à bâtir initiaux – pour la réalisation d'une conception énergétique exemplaire, en application de l'art. 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11).

ART. 9 LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP)

Des logements d'utilité publique, au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, doivent être réalisés selon la demande de la Commune à raison de 20% des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 ci-dessus (soit 5'034 m² SPd).

ART. 10 PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS

¹ Les périmètres d'implantation et gabarits des constructions définissent l'emprise maximale des constructions. Ils sont destinés aux logements et aux activités moyennement gênantes.

² La profondeur des périmètres est mentionnée sur le plan. Les altitudes maximales des gabarits sont mentionnées sur les coupes; elles sont mesurées au niveau fini des dalles de toiture. Les niveaux de référence pris en compte par le Plan d'affectation sont indiqués en plan et en coupe.

³ Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser jusqu'à 2,50 m des altitudes maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables, que leur importance est réduite au minimum nécessaire et qu'elles sont traitées de manière à en limiter sensiblement l'impact visuel et la gêne physique.

ART. 11 ORDRE DES CONSTRUCTIONS ET CÉSURES

L'ordre contigu est obligatoire. Des césures sur tout ou partie de la hauteur, assurant un dégagement latéral aux constructions et améliorant l'éclairage naturel des constructions et la ventilation de la cour, peuvent cependant être autorisées. Leur largeur est d'au maximum 6,00 m.



ART. 12 ANTICIPATIONS ET PARTIES SAILLANTES

¹ Des parties de bâtiment non fermées – balcon, terrasse, marquise et avant-toit – peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions, sur une profondeur au plus de 0,80 m lorsqu'elles empiètent sur une limite des constructions et sur une profondeur de 1,50 m au plus lorsqu'elles n'empiètent pas sur une limite des constructions.

ART. 13 ETAGE DE TERMINAISON

¹ L'étage de terminaison, lorsqu'il constitue un sixième niveau des bâtiments, doit être situé en retrait d'au moins 1,80 m par rapport à la façade de l'étage inférieur.

² Pour le bâtiment haut situé à la pointe nord du périmètre, le dernier niveau doit être situé en retrait d'au moins 1,80 m par rapport à la façade de l'étage inférieur.

ART. 14 TOITURE DES CONSTRUCTIONS

¹ La toiture des constructions est plate.

² La toiture est végétalisée sur au moins 60% de la surface totale. La végétalisation est réalisée de manière différenciée, favorable à la biodiversité et propice à l'entretien extensif. Des aménagements bénéfiques à la faune complètent la végétalisation. La végétalisation doit être adaptée aux surfaces nécessaires pour les installations solaires.

⁴ Des terrasses collectives accessibles aux habitants sont aménagées sur au moins 15% de la surface totale de toiture.

⁵ L'ensemble des superstructures techniques et d'accès aux toitures ne doit pas dépasser 25% de la surface totale de toiture. A l'exception des installations de télécommunication mobile, leur hauteur ne peut pas excéder 2,50 m. Le dossier d'enquête doit les indiquer de manière précise en plan et en coupe. Au besoin, la Municipalité peut exiger des mesures spécifiques pour assurer leur bonne intégration.

⁶ Les dispositions du présent article sont applicables par corps de construction ou pour un groupe de constructions; dans ce cas, un plan des toitures doit être joint à la demande de permis de construire.

ART. 15 REZ-DE-CHAUSSÉE

¹ Deux passages piétons, d'une largeur minimale de 2,50 m, doivent être assurés vers chaque cœur d'îlot. Ceux-ci doivent être dégagés et libres d'accès.

² La hauteur des locaux habitables à ce niveau, mesurée du plancher au plafond, est au minimum de 3,60 m pour les locaux commerciaux ou administratifs; elle peut être réduite à 2,40 m pour les locaux d'habitation. Le plancher du rez-de-chaussée pour les locaux d'habitation est surélevé d'au moins 0,80 m par rapport au terrain aménagé, côté rue.

³ Lorsqu'un niveau inférieur au rez-de-chaussée donnant sur le cœur d'îlot est réalisé, sa hauteur peut être réduite à 2,20m dans la mesure où il comprend des locaux techniques ou de service.

ART. 16 AIRE DE PRÉCONISATION DES ACTIVITÉS EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Les locaux d'activités ou d'intérêt général doivent occuper au moins le 50 % de la surface utile principale (SUP) du rez-de-chaussée, calculée selon la norme SIA (416). Ils doivent être localisés dans l'aire de préconisation.

ART. 17 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

¹ Les constructions souterraines peuvent occuper le périmètre de construction et jusqu'à 65 % de l'espace ouvert (cf. art. 20). Elles sont destinées aux locaux de services, aux locaux techniques et au stationnement des véhicules.

² La toiture des constructions souterraines, dans la mesure où elle n'est pas aménagée pour une voie d'accès ou un cheminement, est recouverte de terre végétale d'une épaisseur suffisante pour garantir le bon développement d'une végétation arbustive.

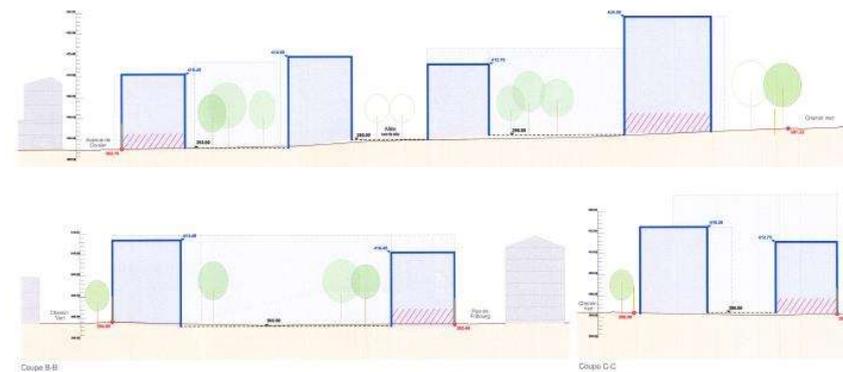
³ Le niveau fini des aménagements extérieurs est indiqué sur les coupes. Il ne détermine ni le niveau des parties destinées à être arborées ni le niveau fini de l'éventuelle couverture de la rampe d'accès au sous-sol.



ART. 18 ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

¹ Le traitement des façades doit assurer, par corps de construction, une expression architecturale différenciée portant notamment sur les matériaux de revêtement, les percements (aux étages et au rez-de-chaussée) et la forme des prolongements (balcons ou loggias).

² Les sous-périmètres de constructions indiquent un fractionnement obligatoire des corps de construction; leur localisation en plan est indicative.



- Limite des constructions selon plans du 13 février 1928 et du 25 août 1959 maintenue
 - Limite des constructions selon plan du 25 août 1959 radiée
 - Limite des constructions nouvelle
- Périmètres superposés**
- ▭ Périmètre d'implantation des constructions
 - ▨ Aire de préconisation des activités en rez-de-chaussée
 - ▧ Aire d'aménagement de cœur d'îlot
 - ▩ Aire des aménagements urbains
- Informations complémentaires**
- ▭ Sous-périmètre des constructions
 - 14.5 Profondeur périmètre des constructions
 - 38.34 Niveau indicatif de référence
 - ▶ Accès véhicules
 - ▭ Construction à démolir
 - Arborisation supprimée
 - Arborisation de remplacement
 - Arborisation conservée
 - Plantation indicative



Recensement architectural

Le bâtiment ECA N° 1'537a figure en "note 4" du recensement architectural.

OBJET BIEN INTÉGRÉ

Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site.

A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) en cas de travaux.

Remarque : selon le postulat d'estimation, les bâtiments sont admis comme à démolir.

Servitudes

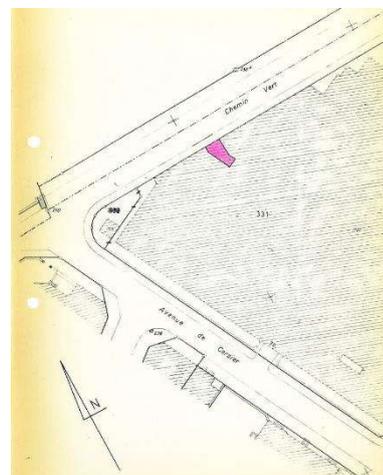
ID 018-2001/005801 : servitude d'usage de local en faveur de Société Electrique Vevey-Montreux conformément à la zone teintée en violet sur le plan ci-contre.

Remarque : il est admis que cette servitude est intégrée dans le futur PA.

Mentions

ID 018-1999/003433 : mention de précarité de construction.

Remarque : il est admis que cette mention est radiée dans le cadre du nouveau PA.



Annotations

Informations non communiquées par le Registre foncier.

Estimation fiscale

Parcelle N° 331

2006

fr. 30'300'000.-

Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

Taux hypothécaire de référence : 1.25 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2020 ;

indice mai 2022 : 104.0

Taux fiscal communal 2022 : 74.5 %

Les principales prévisions économiques pour la Suisse

| Sources | PIB | | Indice des prix à la consommation | | Taux de chômage | | Dates de publication |
|---------|------|------|-----------------------------------|------|-----------------|------|----------------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | |
| SECO | 3.2% | 1.7% | 1.1% | 0.7% | 2.4% | 2.3% | décembre 2021 |
| BNS | 3.0% | - | 1.0% | 0.6% | - | - | décembre 2021 |
| UBS | 3.1% | 1.7% | 0.7% | 0.6% | 2.5% | 2.3% | novembre 2021 |
| CS | 2.5% | - | 0.5% | - | 2.5% | - | décembre 2021 |
| KOF | 3.0% | 2.1% | 0.8% | 0.4% | 2.4% | 2.4% | décembre 2021 |
| BAK | 3.1% | 1.7% | 0.9% | 0.6% | 2.3% | 2.1% | janvier 2022 |
| CREA | 2.3% | 1.6% | 0.7% | 0.5% | 2.7% | 2.7% | décembre 2021 |
| FMI | 3.0% | - | 0.6% | - | 3.0% | - | octobre 2021 |
| OCDE | 3.0% | 2.1% | 0.7% | 0.8% | 4.6% | 4.4% | décembre 2021 |

Source du tableau : <https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles>



Méthodologie

Nous avons établi une feuille de calculs pour chacune des étapes, au format A3, où figurent les éléments suivants :

Volet I (volume)

Ce volet détermine le volume d'un bâtiment « de référence » selon l'affectation choisie.

Les affectations varient selon les scénarios retenus. La proportion des sous-sols varie d'une affectation à l'autre.

Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction de l'endroit, sur la base des SPd.

La feuille de calculs ne tient pas compte des places de stationnement, leur coût étant égal à la valeur de rendement, ce qui induit une incidence foncière (valeur du terrain) nulle.

Volet II (coût de construction)

Ce volet détermine le coût de construction moyen des bâtiments envisagés et décrits sous le volet précédent.

Il s'agit de moyennes de prix, d'une fourchette pouvant s'avérer importante, plus particulièrement pour les objets spécifiques (salle omnisports par exemple).

Volet III (estimation)

L'estimation de chacun des bâtiments de référence est calculée dans ce volet.

Elle tient compte d'un revenu locatif et d'un taux de capitalisation brut pour les objets de rendement.

Volet IV (incidence foncière)

Ce volet détermine la valeur de l'incidence foncière de chacun des immeubles de référence, risques, marges et frais de démolition déduits, en tenant compte également d'un délai jusqu'à la réalisation du programme. Il en résulte une valeur foncière par m² de SPd.

Volet V (valeur foncière)

Sur la base du potentiel et des affectations admises, la valeur foncière unitaire (au m² de SPd) est multipliée par la surface admise de SPd. Il en résulte une valeur foncière par affectation. Dite valeur ne tient pas compte d'éventuels travaux spéciaux, taxes, etc.

Remarque

Cette méthodologie est très sensible aux coûts de construction, loyers prévisibles, taux de rendement souhaité, délai de mise en valeur. Il s'agit ici de mettre en relief des éléments théoriques dans un marché lointain.

La feuille de calculs tient compte de différents paramètres et peut en tout temps être adaptée aux nouvelles conditions.



Estimation

Nos estimations détaillées figurent sur les feuilles de calculs annexées au format A3.

Estimation de la plus-value sur l'ensemble de la parcelle N° 331 résultant du PA 55.60 « Rue de Fribourg »

| Hypothèse de mise en valeur retenue | SPd admise | Proportion | Incidence foncière | Valeur foncière |
|--|---------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| A. Selon PA 55.60 "Rue de Fribourg" | | | | |
| Habitation LUP | 5'034 | 17.4% | 933.- | 4'695'000.- |
| Activités | 2'517 | 8.7% | 679.- | 1'709'000.- |
| Habitation location libre | 10'698 | 37.0% | 2'018.- | 21'585'000.- |
| Habitation PPE libre | 10'698 | 37.0% | 2'344.- | 25'078'000.- |
| Totaux et moyenne | 28'946 | 100% | 1'833.- | 53'067'000.- |
| <i>Soit au m2 de terrain, permis de construire délivré</i> | | | | |
| | 10'126 | m2 à fr. | 5'241.- | |

| Hypothèse de mise en valeur retenue | SPd admise | Proportion | Incidence foncière | Valeur foncière |
|--|---------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| B. Selon PQ Plan-Dessus | | | | |
| Habitation location libre | 7'595 | 50.0% | 1'930.- | 14'657'000.- |
| Habitation PPE libre | 7'595 | 50.0% | 2'257.- | 17'137'000.- |
| Totaux et moyenne | 15'189 | 100% | 2'093.- | 31'794'000.- |
| <i>Soit au m2 de terrain, permis de construire délivré</i> | | | | |
| | 10'126 | m2 à fr. | 3'140.- | |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Plus-value résultant du nouveau PA 55.60 "Rue de Fribourg" (A. - B.) | 67% | 21'273'000.- |
|---|------------|---------------------|

Ces scénarios de mise en valeur sont théoriques.

Le scénario « A. Selon PA 55.60 Rue de Fribourg » tient compte des minimaux requis en ce qui concerne les surfaces de LUP et d'activités. En ce qui concerne le logement libre, la répartition a été admise à proportion égale entre le locatif et la PPE. Ce scénario exploite la totalité des droits à bâtir autorisés par le PA, soit 28'946 m2 SPd, correspondant à un IUS d'environ 2.85.

Le scénario « B. Selon PQ Plan-Dessus » tient compte d'une affectation 100% logement exploitant la totalité des droits à bâtir autorisés par le PQ, soit 15'189 m2 SPd, correspondant à un IUS de 1.5. La répartition a été admise à proportion égale entre le locatif et la PPE.



Estimation de la valeur foncière de l'îlot Est de la parcelle N° 331 selon
PA 55.60 « Rue de Fribourg »



Le fractionnement du foncier à l'îlot.

Surfaces de Plancher déterminante (SPd) :

- Fraction Est (cédée) : 4'480 m² STd

- Fraction Est : 12'963 m² SPd

- Fraction Ouest : 5'646 m² STd

- Fraction Ouest : 15'983 m² SPd

| Hypothèse de mise en valeur retenue | SPd admise | Proportion | Incidence foncière | Valeur foncière |
|--|---------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| Valeur îlot Est | | | | |
| Habitation LUP | 5'034 | 38.8% | 933.- | 4'695'000.- |
| Activités | 1'517 | 11.7% | 705.- | 1'069'000.- |
| Sous-total LUP + Activités | 6'551 | 50.5% | | 5'764'000.- |
| Habitation location libre | 6'412 | 49.5% | 2'098.- | 13'452'000.- |
| Habitation PPE libre | 0 | 0.0% | 0.- | 0.- |
| Totaux et moyenne | 12'963 | 100% | 1'482.- | 19'216'000.- |
| | | | | |
| Soit au m2 de terrain, permis de construire délivré | 4'480 | m2 à fr. | 4'289.- | |

Ce scénario de mise en valeur est théorique.

Il induit une SPd de 12'963 m² correspondant à un IUS d'environ 2.89. La répartition entre les différentes affectations a été admise en fonction des informations transmises par notre mandant résultant des discussions entre la Commune de Vevey et la société propriétaire Nestlé SA.



Remarques générales

- Nous relevons de légères disparités entre les incidences foncières d'une même catégorie selon les différents scénarios. Cela résulte de la ventilation des frais de démolition entre les affectations comme expliqué dans les feuilles de calculs.
- La valorisation des LUP tient compte des contraintes définies par la Loi sur la promotion et préservation du parc locatif vaudois (LPPPL). En vertu de l'article 38 RLPPPL, les montants des loyers des logements à loyers abordables sont limités en fonction des zones géographiques et en fonction du nombre de pièces. Ils sont adaptés annuellement par le département au 1^{er} septembre de chaque année. Le tableau ci-dessous fait état de la situation à ce jour. La commune de Vevey fait partie de la zone VI. Dans le cadre de l'analyse, il est admis un loyer moyen de fr. 244.-/m².

IPC août 2021

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) – Evolution à 80%

| Type | Zone géographique / Collocation de la commune | | | | | |
|-----------------|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | VI | V | IV | III | II | I |
| | CHF m ² /an | CHF m ² /an | CHF m ² /an | CHF m ² /an | CHF m ² /an | CHF m ² /an |
| 1 pièce | 253 | 247 | 241 | 235 | 229 | 222 |
| 2 pièces | 246 | 240 | 234 | 228 | 221 | 215 |
| 3 pièces | 243 | 237 | 231 | 224 | 218 | 212 |
| 4 pièces | 240 | 234 | 228 | 221 | 215 | 209 |
| 5 pièces | 237 | 231 | 224 | 218 | 212 | 206 |



Valeur vénale

La valeur vénale est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.

(Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVa 2005).

Compte tenu des différents développements précités et des postulats d'évaluation, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

Plus-value foncière :

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Selon PA 55.60 « Rue de Fribourg » : | fr. 53'067'000.- |
| Selon PQ Plan-Dessus : | fr. 31'794'000.- |
| <hr/> | |
| Plus-value résultant du PA 55.60 : | fr. 21'273'000.- |

Valeur de l'îlot Est de la parcelle N° 331 selon PA 55.60 :

| | |
|--|------------------|
| Valeur foncière LUP + Activités : | fr. 5'764'000.- |
| Valeur foncière Habitation : | fr. 13'452'000.- |
| <hr/> | |
| Valeur foncière totale de l'îlot Est : | fr. 19'226'000.- |

nonobstant d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette analyse immobilière, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre de six mois, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

"Les coûts de construction unitaires admis ne tiennent pas compte des fortes fluctuations constatées sur certains éléments de construction et matériaux dues à la conjoncture économique mondiale actuelle."

Les documents en annexe font partie intégrante de cette estimation.

Lausanne, le 30 juin 2022 / EBR / cde

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA

Eric Bridel

Expert breveté

Yann Mattenberger

Directeur

Etude des Notaires Bernard Rossetti, Ludovic Chabod et Sylvie Mützenberg
– Vevey

Projet du 19 janvier 2023, modifié le 11 avril/gb

Place de l'Ancien-Port 6 / Case postale 1012 – 1800 Vevey

Tél. 0041 21 922 71 24 / Fax 0041 21 921 24 30 /

Mail rcm@etude-notaires.ch

VENTE A TERME

Par devant **Ludovic CHABOD**, notaire à Vevey, pour le Canton de Vaud, -----
se présentent : -----

d'une part, -----

la **Société des Produits Nestlé S.A.**, Société anonyme (SA), dont le siège est à
Vevey, IDE CHE-109815753, -----

ici représentée par

ci-après nommée "le vendeur";-----

d'autre part, -----

la **COMMUNE DE VEVEY**, -----

ici représentée par son Syndic, Yvan **LUCCARINI**, domicilié à Vevey et son
Secrétaire municipal, Grégoire **HALTER**, domicilié à Vevey, lesquels agissent en vertu des
pouvoirs qui leurs sont conférés par la loi sur les communes et la décision du Conseil
communal du ***, dont une copie certifiée conforme est ci-annexée,-----

ci-après nommée "l'acquéreur ". -----

Exposé préalable -----

la **Société des Produits Nestlé S.A.** est propriétaire de la parcelle 331 de Vevey.

Les comparants se sont entendus sur le fait que la Commune souhaite
acquérir une partie de 4'480 m2 à détacher du bien-fonds 331 de Vevey. -----

Les parties ont parfaite connaissance de la désignation de la parcelle 331 de Vevey telle qu'elle ressort du Registre foncier est renoncent ici à sa retranscription.-----

Ceci préalablement exposé, les comparants déclarent être convenus de ce qui suit : -----

Vente à terme -----

La **Société des Produits Nestlé S.A.** vend à la **Commune de Vevey**, qui l'acquiert, sous les conditions indiquées ci-après, la parcelle d'une surface d'environ quatre mille quatre cent huitante mètres carrés (4'480 m²) indiquée sur un plan qui restera ci-annexé après légalisation, parcelle qui résultera du fractionnement du bien-fonds feuillet 331 du cadastre de la Commune de Vevey, à savoir la parcelle suivante dont elle est propriétaire, savoir : -----

Description de l'immeuble

| | |
|--------------------------------------|--|
| Tenue du registre foncier | Fédérale |
| Commune politique | 5890 Vevey |
| Type d'immeuble | B-F (Bien-fonds) |
| Numéro d'immeuble | 5890/ à détacher de la parcelle 331 de Vevey |
| EGRID | CH |
| Surface | 4'480 m ² /10'130m ² soit l'ilot Est |
| Mutation | |
| N° plan | |
| Part de surface grevée | |
| Désignation de la situation | |
| Couverture du sol | |
| Bâtiments / Constructions | |
| Mention de la mensuration officielle | Autre, *Mens. En cours |
| Observation : | |
| Feuillet de dépendance : | |
| Estimation fiscale | Selon RF |

Mentions

Aucun

Servitudes

Selon épuration des inscriptions après fractionnement

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucun

Gages immobiliers

Aucun

Le bien-fonds sera transmis à l'acquéreur tels qu'il existera et dans l'état où il se trouvera, à la contenance cadastrale résultant du fractionnement réservé ci-dessous à la clause spéciale numéro huit, le jour de la signature de la réquisition de transfert. -----

D'ici à la signature de la réquisition de transfert, le vendeur s'engage à entretenir convenablement le bien-fonds feuillet 331 de Vevey et à ne lui apporter aucune modification d'ordre juridique ou matériel, à l'exception : -----

- des modifications résultant du fractionnement dudit bien-fonds, et -----

- de la constitution ou la modification de toutes servitudes, mentions, annotations et charges foncières destinées à régler les rapports de voisinage ou nécessaires à la réalisation du projet de construction prévu sur la parcelle 331 de Vevey,

Sous réserve des dispositions du présent acte qui font l'objet d'une garantie expresse, l'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie pour ses défauts éventuels, notamment pour ceux qui, ignorés du vendeur, pourraient apparaître par la suite, quelle que soit l'importance de ceux-ci. -----

L'attention de l'acquéreur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. -----

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur. -----

Toutefois et sous réserve des dispositions légales et de la jurisprudence y relative, le vendeur fait cession à l'acquéreur des droits éventuels qu'il pourrait avoir contre des maîtres d'état qui auraient effectué des travaux à l'immeuble objet des présentes. Le vendeur transfère à l'acquéreur, cas échéant, le pouvoir de représentation et de substitution nécessaire pour exercer les droits de maître d'ouvrage. -----

Les parties confirment que le bien-fonds n'est pas inscrit au cadastre des sites pollués. -----

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu ne fait pas l'objet de pollution et qu'il n'a aucun soupçon quant à l'éventuelle existence d'un tel défaut. -----

Le bien-fonds sera transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires, soumis aux restrictions légales à la propriété foncière qui existent sans inscription et notamment à celles qui résultent de la législation sur les constructions et sur les routes.

Il sera libre de charges foncières, mais resteront intéressés aux servitudes mentionnées ci-dessus, servitudes au sujet desquelles l'acquéreur déclare être parfaitement renseigné. -----

Les annotations de droit de préemption en faveur des sociétés seront radiées au plus tard le jour de la signature de la réquisition de transfert. -----

Il sera libre de droits de gage. -----

Entrée en possession et jouissance -----

L'acquéreur entrera à la signature de la réquisition de transfert en possession et jouissance du bien-fonds vendu, qui sera dès lors à ses profits, charges, risques et périls. Le vendeur garantit que l'immeuble sera libre de baux et de toutes occupations.-----

Le vendeur remettra à l'acquéreur, lors du transfert de propriété, les éventuelles polices d'assurances intéressant le bien-fonds vendu; l'acquéreur se réserve de ne pas les reprendre, à l'exception de celle de l'assurance obligatoire contre l'incendie, en en faisant la déclaration dans le délai légal de trente jours dès le transfert de propriété. Il n'aura pas dans ce cas à lui rembourser une partie des primes payées pour l'exercice en cours. -----

De son côté, l'entreprise d'assurance peut résilier le contrat dans les quatorze jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Le contrat prend fin au plus tôt trente jours après sa résiliation. -----

L'impôt foncier, les finances d'abonnements et toutes autres prestations périodiques pour l'année en cours seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance. -----

Prix -----

Parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles, est fixé à :-----

onze millions cinq mille (Fr. 11'005'000.--).-----

Le prix de vente tient compte du règlement des contreparties financières liées à l'octroi des bonus constructibles pour des prestations en faveur de la collectivité. Le prix de vente sera payé le jour de la signature de la réquisition de transfert par virement bancaire de même montant sur le compte du notaire stipulateur, à charge pour ledit notaire de le remettre au vendeur.-----

Ce montant ne porte pas intérêts. -----

Il est précisé que le prix ci-dessus a été déterminé en fonction des surfaces de plancher déterminantes de 12'963m² composant l'ilot Est selon le futur plan d'affectation. -----

Clauses spéciales-----

1. Les parties réservent et conditionnent expressément : -----

- le dépôt du préavis au conseil communal de Vevey quant à l'achat objet de cet acte au plus tard le 15 juin 2023, -----

- l'entrée en vigueur définitive et exécutoire des plans d'affectation No 55.62 et 55.60 (selon le calendrier indicatif annexé), et -----

- l'obtention par le vendeur ou son successeur **Pierre Etoile Promotion SA** de permis de construire définitifs et immédiatement exécutoires permettant la construction d'immeubles conformes aux dispositions dudit plan d'affectation sur les parcelles 272 et 331 (ilot Ouest pour cette dernière). -----

La Commune de Vevey s'engage à : -----

- soutenir les dossiers des PAs/PCs devant le conseil communal, les

commissions consultées, la population,-----

- tout mettre en œuvre pour respecter le calendrier indicatif, par le traitement avec célérité des dossiers dans ses services,-----

- intervenir régulièrement auprès des services cantonaux afin de se tenir informé de l'avancement des dossiers, et les faire activer au besoin, et-----

- lever les oppositions non fondées, non règlementaires ou chicanières,-----

Sauf accord, au cas où les permis de construire, définitifs et exécutoires de **Pierre Etoile Promotion SA**, ne seraient pas obtenus d'ici au **30 septembre 2024**, le présent acte deviendra nul et de nul effet, aucune indemnité n'étant due de part ni d'autre, les frais du présent acte étant à charge de l'acquéreur.-----

Parties déclarent que le délai indiqué ci-dessus pourra être prolongé unilatéralement par le vendeur, une ou plusieurs fois, sous seing privé par simple courrier adressé à l'acquéreur. L'acquéreur ne pourra s'opposer à cette ou ces prolongations pour autant que les nouveaux délais ne dépassent pas la limite du **30 septembre 2026**.-----

Le vendeur s'engage à ne pas faire opposition au projet de construction.-----

2. Les conventions du 15 et 16 mars 2021 (minutes n°4'872 et 4'873 du notaire Didier Rickli) sont intégralement maintenues jusqu'à ce que la vente soit effective. En cas de transfert de propriété, elles feront partie intégrante du présent acte, sous réserve des changements et corrections ci-après :-----

Les deux conditions ci-dessous sont soldées au moment du transfert de propriété :-----

2.1. Les 70 places de stationnement prévue à vocation publique ainsi que le local d'activités de 230m² prévus sur la parcelle 331 sont créés par la **Commune de Vevey** dans l'ilot Est ici vendu. Dans la mesure où la charge est inversée et que les négociations de l'été 2020 avaient abouti à un accord de partage 50%/50%, le vendeur est redevable à la Commune de Vevey du montant conventionné de 1'866'667.- dont il a déjà été tenu compte dans le prix de vente ci-dessus.-----

2.2. Les 20 places de stationnement à vocation publique ainsi que le local d'activités de 110m² prévus sur la parcelle n°272 sont créés par le vendeur ou son successeur. La **Commune de Vevey** est redevable à Nestlé du montant conventionné de 533'333.- dont il a déjà été tenu compte dans le prix de vente ci-dessus.-----

2.3. Au point E des conventions, l'exigence Société 2000 Watt (en voie d'abandon) est remplacée par les exigences suivantes en termes de performances :-----

- Minergie Eco,-----

- CECB A/B (Normalisation du CECB Version 2.0.1 et règlement des produits du 01.01.2023)

Les projets seront conformes aux prescriptions Minergie-ECO selon la méthodologie de certification dans son règlement version 2020.1 et le catalogue de prescriptions dans sa version 1.2/2020 sans toutefois devoir obtenir la certification Minergie Eco,-----

2.4. Au point D des conventions, la surface obtenue par les 5% de bonus lié à une conception énergétique exemplaire peut être dévolue à 100% pour du logement. --

3. Afin de ne pas faire de concurrence aux projets du vendeur ou son successeur, la **Commune de Vevey** s'engage à ne développer que de l'activité (selon définition du Plan d'Affectation), des équipements d'utilité publique/parapublique et des logements LUP ou équivalents sur son îlot. -----

Il est précisé que ce point remplace le point F de la convention susmentionnée

4. Un éventuel abri communal de quartier pour la protection civile sera construit dans l'îlot Est ici vendu. Les places demandées pour les projets des parcelles n°272 et 331 du vendeur ou son successeur (Pierre Etoile Promotion SA) pourraient être créées dans cet abri de quartier et leur financement serait alors à la charge de Pierre Etoile Promotion SA. -----

5. La **Commune de Vevey**, par la signature des présentes, renonce à son droit de préemption LPPPL sur les parcelles 272 et 331 de Vevey. -----

6. La **Commune de Vevey** autorise le morcellement de la parcelle n°331 afin de permettre la vente objet de cet acte. La procédure de morcellement est entamée immédiatement après la signature de l'acte -----

7. Les comparants réservent expressément toutes les autorisations et tous les consentements nécessaires au fractionnement tel que projeté. -----

Le vendeur s'engage à faire tout le nécessaire auprès des autorités compétentes et d'entreprendre, dès ce jour, toutes les démarches en vue de l'obtention du fractionnement nécessaire à l'exécution du présent acte. Tous les frais relatifs à ce fractionnement seront exclusivement à la charge du vendeur. -----

Les comparants donnent mandat au notaire soussigné pour déposer le fractionnement au Registre foncier simultanément à la réquisition de transfert relatif à l'exécution du présent acte. -----

Sauf accord, au cas où ce fractionnement ne serait pas autorisé dans un délai de soixante jours dès obtention des permis de construire définitifs et exécutoires réservés ci-dessus, le présent acte deviendra nul et de nul effet, aucune indemnité n'étant due de part ni d'autre, les frais du présent acte étant alors à charge de l'acquéreur. -----

Parties déclarent que le délai indiqué ci-dessus pourra être prolongés d'un commun accord sous seing privé. -----

8. Les comparants donnent mandat au notaire soussigné ou à son associée la notaire Sylvie **Mützenber**g de requérir sous sa seule signature le transfert du bien-fonds vendu, ceci après constatation par lui du paiement de la totalité du prix de vente et des frais d'acquisition (droits de mutation, notaire, Registre foncier, droits de timbre).-----

9. Le vendeur garantit qu'il n'est et ne sera débiteur d'aucune créance pouvant donner lieu à l'inscription d'hypothèques légales de droit public en acquittant régulièrement et ponctuellement ses obligations fiscales actuelles et futures. -----

L'acquéreur renonce à exiger du vendeur une garantie spéciale et dégage le

notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.-----

Conformément à la loi, le notaire stipulateur consignera, en garantie du paiement d'un éventuel impôt sur les gains immobiliers, un montant égal au cinq pour cent du prix de vente.-----

10. Au vu des dispositions de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mil un, l'acquéreur est informé qu'il a l'obligation de faire vérifier, par une personne du métier, la conformité des installations à basse tension de l'immeuble acquis, si le dernier contrôle date de plus de cinq ans. -----

Les frais de vérification et d'une éventuelle remise en état, dont il est tenu compte dans le prix de vente fixé entre parties, lui incomberont exclusivement, à totale décharge et libération du vendeur. -----

Signature de la réquisition de transfert -----

Sauf accord, la signature de la réquisition de transfert interviendra dans un délai de **30 jours** après l'obtention des permis de construire définitifs et exécutoires ci-dessus réservés.-----

Parties conviennent que si l'une d'elles n'exécute pas ses obligations découlant du présent contrat après mise en demeure donnée sous pli recommandé avec un préavis de quatorze jours, la partie défaillante devra alors, à titre de clause pénale, une indemnité immédiatement exigible égale au dix pour cent du prix de vente, indemnité calculée en tenant compte de tous acomptes déjà versés, la partie non défaillante conservant par ailleurs le droit de demander l'exécution de la vente ou l'acquittement de la peine. -----

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive restent en outre réservés. -

Frais-----

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte, à la réquisition de transfert, ainsi que les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur.-----

Conformément aux dispositions légales sur les droits de mutation (LMSD art. 62 a), l'acquéreur s'oblige à consigner en mains du notaire stipulateur, simultanément au paiement du prix de vente indiqué ci-dessus, un montant égal à 0,5 % (zéro virgule cinq pour cent) du prix de vente, ainsi qu'une provision destinée au paiement des frais de Registre foncier, droits de timbre, notaire et TVA.-----

Le vendeur prend à sa charge les frais et honoraires le concernant directement et liés à la vente de l'immeuble objet des présentes, tous impôts sur le gain immobilier et toutes éventuelles commissions d'intermédiaires. -----

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,-----

à VEVEY, le