



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 7 septembre 2023**

**RAPPORT 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**

Rapport P19/2023 sur le préavis Demande d'un crédit de CHF 11'475'000.- pour l'achat d'un terrain à bâtir, rue de Fribourg à Plan-Dessus

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 19/2023 « Demande d'un crédit de CHF 11'475'000.- pour l'achat d'un terrain à bâtir, rue de Fribourg à Plan-Dessus »**, déposé à la séance du Conseil communal du 15 juin 2023, s'est réunie à l'Hôtel de Ville le **mercredi 28 juin 2023 à 18h30, en salle 6**. Elle était composée des personnes suivantes :

Président-rapporteur :

PS	M.	Pierre Butty
----	----	--------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PLR	M.	Patrick Bertschy	X		
Verts	Mme	Emmanuelle Carruzzo Evéquo	X		
da.	M.	Pierre Chiffelle	X		
da.	M.	Adrien Colin	X		
UDC	Mme	Fabienne Despot	X		
da.	M.	Alain Gonthier	X		
PLR	M.	Victor Marinelli	X		
Verts	Mme	Sophie Métraux	X		
PLR	M.	Stéphane Modoux	X		
VL	M.	Stéphan Molliat	X		
LCVL	M.	Martino Rizzello	X		
EAV	Mme	Karine Römer	X		

La Municipalité était représentée par M. le Syndic Yvan Luccarini, en charge des Finances, Mme Gabriela Kämpf, Municipale en charge de la Cohésion Sociale (COS), M. Antoine Dormond, Municipal en charge de l'Urbanisme et de la Mobilité (URB) et M. Pascal Molliat, Municipal en charge des Bâtiments, Gérance et Energie (BAT).

Le service URB est représenté par M. Julien Cainne, chef de service, et M. Christophe Rime, chef de projet Aménagement du territoire.

Invité externe : M. Gérard Baumann de la société Nestlé, en charge de tout ce qui concerne les constructions pour la Suisse.

1. INTRODUCTION

Immédiatement après la présentation des personnes présentes, un·e commissaire intervient pour rappeler l'article 42, al. 2 du Règlement du Conseil qui prévoit que « les commissions délibèrent à huis clos ». A ces yeux, les sujets abordés par ce préavis touchent tous les aménagements du quartier de Plan-Dessus, ce qui motive cette demande explicite de pouvoir délibérer en dehors de la présence des personnes non-membres de la Commission. Cela concerne en particulier M. Baumann, représentant l'actuel propriétaire de la parcelle qui fait l'objet de ce préavis, mais aussi, le cas échéant, les représentants de la Municipalité et

des services. Les personnes présentes en ce début de séance peuvent évidemment répondre à des questions techniques, mais pour les discussions qui suivent et qui peuvent être éminemment stratégiques, le/la commissaire souhaite qu'elles se retirent et propose qu'elles restent alors à disposition de la Commission à l'extérieur de la salle en cas de nouvelles questions les concernant.

Le président propose donc de commencer les discussions avec tout le monde et que nous aviserons par la suite de la nécessité ou non de poursuivre en présence des personnes extérieures à la Commission. Le huis clos des délibérations n'est évidemment pas contesté mais nous en discuterons le moment venu.

M. le Syndic explique alors que le préavis concerne plusieurs services communaux, ce qui explique la présence de quatre Municipaux pour répondre aux questions qui touchent peut-être des sujets transversaux. Il rappelle que pratiquement dès l'entrée en fonction de la nouvelle Municipalité, son objectif global était d'assurer une quantité plus importante de logements (y compris par de la densification) et d'équipements d'utilité publique dans ce quartier, comme le souligne aussi le PDCom (Plan directeur communal) actuellement en consultation. Par ailleurs, les opportunités foncières ne sont pas si fréquentes et il a vu celle qui concernait cette parcelle comme une occasion d'appliquer son objectif.

M. Antoine Dormond prend ensuite la parole pour rappeler le contexte qui a abouti au dépôt de ce préavis. Il revient sur le fait que ce préavis répond en partie aux remarques qui avaient été faites en 2021 lors de l'enquête publique des Plans d'Affectation (PA) « rue de Fribourg » et « Avenue Reller » : il offre la possibilité d'avoir davantage de logements d'utilité publique (LUP), plus de surfaces d'activités, y compris pour des équipements publics (notamment pour ce qui concerne le scolaire et parascolaire), et de disposer d'un parking en main communale. Pour cela une mise à l'enquête complémentaire des deux PA privés est en cours actuellement. Il pense que ce complément répond ainsi aux attentes des habitants du quartier (une présentation publique avait été faite en 2022) et aux objectifs de la législature pour la Municipalité, y compris le tout récent PDCom.

Mme Gabriela Kämpf poursuit en rappelant que de nombreuses démarches participatives ont été menées dans le quartier et que plusieurs volontés exprimées, y compris après la mise à l'enquête de 2021, ont été prises en considération, comme la lutte contre la gentrification avec des loyers abordables. En devenant propriétaire de cette parcelle la commune peut mieux répondre à ces attentes, en augmentant par exemple le nombre de LUP par rapport à une construction « normale ».

M. Pascal Molliat rappelle aussi que les objectifs de construction sur cette parcelle, si elle est acquise par la ville, dépassent les attentes de la planification territoriale, en termes d'énergie et de durabilité notamment. D'un point de vue technique la ville n'entend pas réaliser elle-même le programme de construction sur cette parcelle mais envisage de le confier à une coopérative. Si l'achat se fait, un appel d'offre sera lancé dans ce sens, et un budget de Fr. 250'000.- est déjà inclus pour cela dans le prix global proposé par le préavis.

Enfin M. Baumann, de Nestlé, indique qu'il comprend que sa présence puisse poser un problème lors de la délibération et qu'il est là pour répondre aux questions. En quelques mots il rappelle le rôle de Nestlé et de son partenaire immobilier dans cette situation, et la démarche des PA déposés et retravaillés au cours du temps, selon ses discussions avec les Municipalités successives, les oppositions et remarques exprimées, et en tenant compte des démarches participatives qui faisaient entendre les attentes de la population du quartier. Il insiste sur la qualité du projet présenté aujourd'hui, voire de son exemplarité selon lui, et des nombreux investissements que cela a impliqué pour son entreprise depuis plusieurs années. Il souligne l'excellente ambiance de travail rencontrée tout au long du processus, en particulier avec les autorités et les services communaux.

De son côté M. Julien Cainne rappelle que pour URB les PA privés, comme ceux présentés par Nestlé pour « rue de Fribourg » et « Avenue Reller », sont toujours considérés en regard

d'un PA de quartier, en l'occurrence le PA Nord-Ouest. Et pour terminer cette introduction, M. Christophe Rime remémore quelques chiffres qui se trouvent dans le préavis et dans l'analyse immobilière qui y est jointe (Annexe 3), en termes de surface, de plancher habitable, de surfaces d'activités publiques et de parking.

2. DISCUSSION

A ce stade, toutes les personnes extérieures aux membres de la Commission sont encore présentes pour répondre aux questions. A plusieurs reprises lors de la discussion le président rappelle que, même si tout est lié et qu'on ne peut pas ignorer le contexte de ce préavis, les interventions doivent se limiter autant que possible à l'objet en question, c'est-à-dire à l'achat d'une partie de la parcelle 331, sans débattre longuement des PA privés ou publiques, ni du PDCom. Sinon la discussion va s'éterniser en vain puisque nous ne votons sur aucun de ces sujets et la nuit n'y suffira probablement pas. Selon l'avis d'un·e commissaire, cette situation complexe est due à une volonté de la Municipalité de lier toutes ces questions.

Un·e commissaire précise qu'il a tout de même une question pour M. Baumann à propos du PA de l'Avenue Reller : actuellement un immeuble existe, avec un parking, qui seraient démolis pour y reconstruire un bâtiment avec un parking neuf, ce qui le chicane. Que se passerait-il si ce PA « Avenue Reller » était refusé ?

M. Baumann répond à propos du bâtiment, qui a en soi une histoire intéressante, en particulier en termes d'énergie, mais avec des erreurs en lien avec les connaissances de l'époque de sa construction. Par la suite Nestlé a essayé de l'utiliser tel quel, moyennant certaines améliorations, mais petit à petit a abandonné cette idée, avec un bâtiment qui ne répondait plus aux normes.

M. Cainne ajoute qu'il n'y a pas d'aspect patrimonial sur ce bâtiment, ce qui a permis de déposer à l'époque le PA. Et si celui-ci venait à être rejeté, l'ensemble du projet qui lie ce PA à celui de la Rue de Fribourg serait caduque.

Un·e commissaire à trois questions à poser à M. Baumann concernant également les deux PA pour une partie. En premier lieu il parle des sociétés partenaires traditionnelles du vendeur et demande confirmation que ce sont toujours les mêmes qui sont envisagées ici.

Ce à quoi M. Baumann répond en précisant que vu la longueur et les multiples ajouts qui intervenus dans ce projet, ainsi que la prise en considération de nouvelles données comme la transition énergétique, celui-ci a forcément évolué et que tout le monde a dû s'y adapter, mais que les partenaires n'ont pas changé.

La 2^e question est aussi une demande de confirmation que c'était bien parce que les propositions de Nestlé concernant les deux PA d'origine était trop importantes que la Municipalité a décidé de placer tout ce quartier en zone réservée.

M. Baumann ne croit pas qu'on puisse le dire ainsi. Il rappelle que des PA avaient été élaborés dès 2014 pour les parcelles de l'Avenue Reller et la Rue de Fribourg. Ensuite, après le référendum sur le projet de la Cour aux Marchandises (2017), il y a eu des réflexions durant la suspension temporaire de tout PA dans ce quartier par la ville. Mais il lui semble que les projets actuels sont encore assez proches de ce qui avait été proposée à l'époque.

M. Cainne rappelle aussi que la volonté de suspendre temporairement les projets de constructions dans ce quartier venait aussi de la nécessité d'avoir une vision globale de son évolution.

La 3^e question concerne ce qu'il adviendrait de ce projet (vente de la parcelle 331) dans l'hypothèse d'un rejet de l'un ou l'autre des PA privés. Plus spécifiquement si la vente concernée par ce préavis est validée et que les PA sont refusés par la suite, comment Nestlé interpréterait la chose et quelles en seraient les conséquences ?

Pour information, ce/cette commissaire a fait parvenir quelques jours avant la séance un long message à tous les membres de la commission pour détailler sa position et son interprétation de la question, en particulier concernant le projet de vente (Annexe 4 du préavis) et ses « Clauses spéciales », en pages 5 à 7, ainsi que pour la « Signature de la réquisition de transfert », en page 7. Ce message contient un amendement demandant de conditionner la vente de la portion de la parcelle 311 (objet du préavis) à l'acceptation finale des PA « Reller » et « Rue de Fribourg ». Il rappelle ces différents points à plusieurs reprises en séance, et en particulier lors de cette question. Ce rapport de commission ne détaille pas le contenu de ce message.

Sans rentrer dans les arguties juridiques, M. Baumann ne partage pas l'interprétation des textes que fait le/la commissaire. Pour lui, si la vente concernée par le préavis est réalisée et que les PA sont refusés, le vendeur devra proposer une solution pour les parties qui lui reste. Il n'est pas sûr d'ailleurs que dans cette situation les PA pour le restant puissent être les mêmes qu'aujourd'hui.

Le/la commissaire conteste ce point de vue et considère bel et bien qu'à la lecture du projet d'acte de vente en annexe au préavis la commune peut être pénalisée si les PA sont refusés, y compris par des indemnités en faveur de Nestlé (sous-titre « Signature de la réquisition de transfert, p. 7).

M. Cainne ne partage pas cette crainte non plus, et il rappelle à l'occasion que ce projet est déjà passé dans tout un tas de mains, qui n'y ont pas vu de souci de ce type. Par ailleurs la levée éventuelle des oppositions, qui fait aussi l'objet d'un point de vue spécifique du/de la commissaire, dépend finalement de la Cheffe de département.

Un·e commissaire ajoute que le droit intervient évidemment dans cette affaire mais qu'il y a aussi le bon sens. Il est vrai que le projet d'acte de vente établi en janvier 2023 (annexe au préavis, sous-titre « Clauses spéciales », p. 4) mentionne que c'est « La Commune » de Vevey qui prend certains engagements pouvant en cas de non-respect conduire selon sous-titre « Signature de la réquisition de transfert » (p. 7) au paiement d'une indemnité importante. Mais le bon sens indique clairement que c'est la municipalité qui s'engage, notamment à « soutenir les dossiers des PAs/PCs devant le conseil communal, les commissions consultées, la population ». Par ailleurs, les PA dépendent du Conseil communal. La Municipalité ne peut pas être tenue comptable des décisions du Conseil si celui-ci se positionne contre son avis. Il y a eu de tels cas dans le passé.

M. Luccarini intervient alors pour préciser que, sans être un spécialiste des questions juridiques mais en faisant appel lui aussi au bon sens, ce point « de plume » peut certainement encore être modifié si nécessaire. Sur proposition d'un commissaire, tant la Municipalité que le représentant de Nestlé conviennent de lever cette ambiguïté dans le contrat de vente et d'écrire clairement que c'est la Municipalité qui prend les engagements mentionnés.

M. Luccarini en profite pour s'étonner que certain·e·s contestent que la Municipalité s'engage à défendre ses projets, en l'occurrence les PA, y compris ceux qui ont été débattus avec des partenaires comme ici, pour aboutir à des solutions acceptables pour tous. Cette défense lui semble la moindre des choses. Cela n'empêche évidemment pas le débat, ni les éventuelles oppositions – sans préjuger de leur traitement –, mais ça lui semble préférable à l'attentisme. Pour lui, si les conditions de cet accord sont caduques ou viennent à changer, il peut y avoir ou non négociation pour un nouvel accord. Un·e commissaire abonde dans ce sens en rappelant, ces dernières années, le nombre de projets soutenus par la Municipalité et qui ont été refusés soit par le Conseil soit par la population et qui, dès lors, n'ont pas été poursuivis. Il conteste la vision trop juridique de certain·e et estime que dans l'ensemble les membres de cette commission ne sont pas compétents pour discuter de ces arguments très techniques.

Avant de passer aux délibérations elles-mêmes le président propose alors de passer en revue les différents chapitres du préavis pour permettre l'expression d'éventuelles questions des commissaires sur certains points précis. Après discussion et interventions plus ou moins animées de quelques commissaires, toutes les personnes présentes participent encore aux discussions à ce stade.

Pour ce qui concerne les points « 1. Contexte », « 2. Historique » et « 3. Enoncé des besoins », les présentations et discussions précédentes ne génèrent pas de nouvelles questions, hormis une nouvelle fois la reprise des positions de la part du/de la commissaire qui avait déjà fait part de ses inquiétudes auparavant.

Un-e commissaire revient alors sur les levées d'oppositions « non fondées, non règlementaires ou chicanières », comme indiqué dans le projet d'acte de vente, en page 5. A ses yeux, ce traitement lui semble justifié : les oppositions « non fondées » et « non règlementaires » n'ont pas lieu d'être et celles considérées comme « chicanières » feront l'objet d'une procédure normale pour être levées le cas échéant. Ce/cette commissaire ne voit donc pas de problème mais sa vision est contestée sans surprise par le/la commissaire précédent-e qui propose même une seconde opinion sur le contrat lui-même, sans suite.

Cela génère une nouvelle discussion sur ce point. M. Dormond précise alors que tout au long du processus de nombreuses personnes lisent et relisent les différents documents pour éviter des erreurs ou points contestables qui pourraient s'y cacher. Il répond en cela à la question d'un-e commissaire qui se demandait comment de tels documents (PA, préavis) sont élaborés. Il en est de même pour les étapes qui suivent, comme les arguments pour la levée des éventuelles oppositions par exemple. Le service de l'Urbanisme signale que la phrase contestée concerne les oppositions au permis de construire, au non au PA. Ne pas l'avoir mentionné dans le projet de contrat est une erreur. Sur proposition d'un commissaire, tant la Municipalité que le représentant de Nestlé conviennent de corriger cette erreur dans le contrat de vente.

En revenant à l'étude du préavis, les points « 4. Actes et conditions de vente à terme » et « 5. Suite du processus » ne soulèvent pas de questions particulières. Au point « 6. Incidences financières », une question porte sur l'usage d'un éventuel droit de préemption que la commune pourrait encore faire valoir. M. Dormond refait alors un peu l'historique du projet d'achat d'une partie de la parcelle 331 : s'il n'y avait pas eu les négociations qui ont abouti à ce préavis d'achat, la ville aurait pu faire valoir son droit de préemption sur cette parcelle. Mais dans ce cas, la loi est beaucoup plus contraignante pour la Municipalité, surtout en matière de LUP. Dès lors il n'aurait pas été possible de faire ce que prévoit l'achat « simple » tel que proposé avec ce préavis. A ses yeux l'achat répond donc mieux aux objectifs de la ville, sans compter les raisons financières que l'usage d'un tel droit aurait imposé, ce qui est clairement indiqué en fin du point « 4. Historique ».

Le point « 7. Taxes d'équipement communautaire » n'engendre pas non plus de questions des commissaires, si ce n'est un rappel que cette taxe sera ramenée à 0 selon le projet. Le point « 8. Aspects de durabilité » ne provoque pas non plus de commentaires, ni pour sa dimension économique (8.1), ni pour sa dimension sociale (8.2), ni même pour sa dimension environnementale (8.3).

On en arrive alors au point « 9. Conclusion ». Deux questions sont alors encore adressées à M. Baumann. La première concerne un éventuel « Plan B » au cas où le préavis est rejeté. La réponse est assez simple : si la ville ne veut pas acheter la partie de la parcelle 331 tel que proposé, le vendeur « reprend » cette partie et poursuit ainsi le PA tel qu'il est dans sa dernière version. Evidemment qu'alors la partie de la parcelle 331 ne répondra plus qu'aux exigences de ce PA, qui sont déjà élevées, et non aux volontés de la Municipalité, qui allaient au-delà en termes de LUP et de surfaces pour des aménagements publics.

La deuxième question à M. Baumann concerne la surface proposée à la vente. Un-e commissaire se demande pourquoi se limiter à cette taille et ne pas en faire « plus ». Il/elle

a cru comprendre que la parcelle n'était juste pas assez grande pour d'éventuels autres projets plus grands. M. Baumann répond que la vente d'une plus grande surface aurait évidemment des répercussions financières, tant pour le vendeur que pour l'acheteur. Pour le vendeur la parcelle restante serait plus petite et donc moins intéressante pour un acquéreur, et pour l'acheteur (la ville en l'occurrence) cela impliquerait un plus grand montant d'achat d'une part et d'autre part de revoir son programme d'utilisation du terrain acquis. Il estime donc qu'il est préférable d'en rester là.

Un·e commissaire ajoute que ces dernières années la ville de Vevey a acquis déjà pas mal de bâtiments (Avenir, av. Nestlé, etc.). Il lui semble qu'il est préférable de s'occuper d'abord de qui a été récemment acheté (voire de plus anciennement en main de la ville, comme les bâtiments dits « de l'Avenue de Savoie »), ce qui n'est pas vraiment le cas à ses yeux actuellement, avant de songer à acheter encore plus grand que ce qu'on propose dans ce préavis, sans préjuger de son vote sur celui-ci. Par ailleurs, il n'est pas convaincu que les locataires qui vont occuper les futurs LUP du projet soient les contribuables les plus intéressants pour les finances de la ville. Il demande donc de ne pas faire « que ça » à Vevey.

Cela déclenche diverses réactions auxquelles M. Molliat, Municipal en charge de BAT, ajoute que les achats récents dont il est question ici ne sont pas abandonnés. Des appartements sont actuellement loués et gérés en interne par exemple et d'autres projets sont en cours. Par ailleurs, il rappelle que les locataires des LUP ne sont pas forcément des personnes dans le besoin. Le but des LUP est d'abord et surtout de lutter contre la spéculation foncière et non un outil pour loger des gens précaires.

Mme Kämpf renchérit en précisant que l'objectif de la Municipalité est de répondre aux différents besoins des habitants et futurs habitants de Vevey par de bons logements qui y correspondent, dans toutes les catégories. La ville ne cherche donc pas à faire que du logement social mais vise la diversité dans l'offre et à ce titre les LUP peuvent servir à cet objectif.

A ce stade M. Luccarini informe ensuite d'un amendement technique de la Municipalité sur le 3^e point des conclusions du préavis. Le texte actuel dit « 3. De porter ce montant au compte des investissements du patrimoine administratif selon les règles du MCH2 » alors qu'il s'agit bien de le « porter au compte des investissements du patrimoine financier. »

Avant de libérer M. Baumann pour passer au vote, un·e commissaire renouvelle ses craintes sur l'avenir des PA et de l'ensemble de la procédure. A ses yeux on part sur le fait que tout sera accepté mais il se demande si M. Baumann, la Municipalité et ses services sont conscients qu'il peut y avoir des possibilités de refus à l'un ou l'autre échelon. M. Baumann lui répond qu'il en est conscient mais qu'il table aussi sur un certain respect du travail accompli jusque là par toutes les parties.

Finalement la commission passe au vote, sans autre délibération puisqu'elle a déjà traité de l'ensemble des sujets auparavant, en présence de tous les intervenants de la séance (sauf M. Baumann), après prise en considération de l'opinion des différents commissaires.

3. VOTE

Le président rappelle d'abord les positions des autres commissions concernées par ce préavis :

- La Commission de l'environnement et de l'énergie l'a accepté à l'unanimité
- La Commission des finances l'a accepté par 8 voix contre 2 et 2 abstentions

Il passe ensuite aux amendements proposés, en commençant par l'amendement technique annoncé par la Municipalité sur le point 3 des conclusions. Pour mémoire cet amendement demande de remplacer « patrimoine administratif » par « patrimoine financier ».

- ⇒ A l'unanimité moins 1 abstention cet amendement est accepté.

Le second amendement porte sur la mise sous conditions de la vente. Comme écrit ci-dessus, cet amendement a été exprimé par écrit par le/la commissaire qui a exprimé ses doutes sur la validité de cette vente et des PA/PDCom qui y sont liés. Un-e autre commissaire rétorque alors que tel que formulé, cet amendement prévoit d'accorder le crédit pour l'achat au prix convenu, tout en obligeant la commune à conclure l'achat quels que soient les droits à bâtir. Si par extraordinaire, le Conseil communal devait réduire drastiquement les droits à bâtir dans le PA, la commune serait alors contrainte d'acheter même sans aucune possibilité de réaliser un projet socialement acceptable et financièrement soutenable. Cela lui paraît intenable comme position. Le/la commissaire retire donc son amendement mais propose simplement de reporter l'ensemble du préavis et son analyse à une décision ultérieure à la fin des éventuelles procédures de traitement des PA/PDCom.

⇒ Cet amendement est refusé par 10 voix contre 1 et 2 abstentions

Finalement le président soumet au vote les conclusions du préavis tel qu'amendé au point 3.

⇒ Le préavis N°19/2023 tel qu'amendé est accepté

Pour : 12

Contre : 1

Abstention : 0

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes, telles qu'amendées au point 3 :

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 financier** selon les règles du MCH2.

Pour la commission ad hoc
Le Président rapporteur


Pierre Butty

Séance terminée à 20h30