



MUNICIPALITE

PREAVIS N° 25/2022 AU CONSEIL COMMUNAL

Utilisation du Fonds d'urbanisme concernant le bien-fonds n° 720, sis à la rue Sainte-Claire 8, rue de la Valsainte 9, à Vevey

Séances :

Commission ad hoc	--	--
Commission des finances	Mardi 27.09.2022 à 18h15	Salle du Conseil communal
Commission de l'environnement et de l'énergie	--	--

TABLE DES MATIÈRES

1. OBJET	4
2. CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE	4
2.1 DROIT DE PRÉEMPTION COMMUNAL SELON LA LPPPL	4
2.2 FONDS D'URBANISME.....	5
3. BIEN-FONDS PRÉEMPTÉ : PARCELLE N° 720 – RUE SAINTE-CLAIRE 8, 8.1, RUE DE LA VALSAINTE 9.....	6
3.1 ASPECTS FONCIERS	6
3.2 ASPECTS URBANISTIQUES.....	6
4. RESPECT DES CONDITIONS POUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SELON LA LPPPL.....	6
5. SUITE DE LA PROCÉDURE.....	7
6. STRATÉGIE FONCIÈRE.....	7
7. ASPECT FINANCIER.....	7
8. CONCLUSION	8

LEXIQUE

DDP	:	Droit de superficie
ECA	:	Etablissement cantonal d'assurance
LLA	:	Logements à loyer abordable
LPPPL	:	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	:	Logements d'utilité publique
PA	:	Plan d'affectation
PDCom	:	Plan directeur communal
PGA	:	Plan général d'affectation
RLPPPL	:	Règlement d'application LPPPL
SIA	:	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	:	Surface brut de plancher
SUP	:	Surface utile principale
ZR	:	Zone réservée

Vevey, le 12 septembre 2022

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET

Le présent préavis a pour objet d'informer le conseil communal de l'exercice du droit de préemption communal sur le bien-fonds n° 720, sis à la rue Sainte-Claire 8, rue de la Valsainte 9, à Vevey, pour la somme de CHF 2'780'000.—, frais d'acquisitions compris et de demander au Conseil communal l'affectation de cette acquisition au patrimoine financier de la ville.

2. CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

2.1 Droit de préemption communal selon la LPPPL

Définition et procédure

Le droit de préemption est la faculté qui permet à une personne (le préempteur) d'exiger d'une autre personne (le promettant), le transfert de la propriété d'une chose, dans l'éventualité où le promettant la vend à un tiers.

Le droit de préemption en faveur des communes a été introduit dans le droit vaudois par la LPPPL.

La LPPPL a été adoptée par le Grand Conseil le 10 mai 2016 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Le volet concernant le droit de préemption des communes (art. 31 à 38) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Les buts de la loi sont :

- de lutter contre la pénurie de logements (préservation du parc locatif);
- de promouvoir la construction de nouveaux logements (promotion du parc locatif).

L'article 31 stipule que les communes bénéficient d'un droit de préemption leur permettant d'acquérir en priorité un bien-fonds (construit ou non construit), mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.

Ce droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ;
- il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné ;
- la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

L'article 33 précise que la commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de **quarante jours** à compter de la notification de l'avis de vente.

Définition des logements d'utilité publique :

La loi définit ce qu'on entend par LUP (logement d'utilité publique) à l'art. 27 al. 1 LPPPL. Il s'agit :

1. des logements bénéficiant d'une **aide à la pierre**, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (let.a);
2. des **logements protégés destinés aux personnes âgées**, au sens de l'art. 32 al. 1 de la loi sur le logement (let. b);
3. des **logements pour étudiants** dont l'Etat contribue à la création par un prêt (let. c);
4. des **logements à loyer abordables reconnus d'utilité publique** (let. d). Pour ces derniers, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies :
 - 4.1. Comprendre au moins 4 logements.
 - 4.2. Être destinés à la location à long terme.
 - 4.3. Respecter par type d'appartement les loyers et les surfaces fixées par l'Etat (voir ci-après art. 27 et 28 du RLPPPL).

Mise en œuvre de la décision d'exercice du droit de préemption

La commune qui a utilisé son droit de préemption a deux options :

- elle se charge elle-même de la construction;
- elle met le bien-fonds à disposition par voie d'adjudication publique (en principe en accordant un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP).

Au moins 70 % des SUP, selon la norme SIA 416 édition 2003, existantes sur un bien-fonds acquis au moyen du droit de préemption prévu par la LPPPL, doivent être voués aux LUP. Ce ratio est ramené à 65 % dans le cas où une part de ces surfaces de plancher est affectée à d'autres fonctions que l'habitation.

Les nouvelles SUP, selon la norme SIA 416 édition 2003, construites sur le bien-fonds acquis au moyen du droit de préemption prévu par la LPPPL, doivent être vouées aux LUP à au moins 75 %, sous réserve du cas d'application de l'article 35 al. 2 de la loi (100% des nouvelles SUP à la création de LUP en cas d'octroi d'un DDP de superficie).

2.2 Fonds d'urbanisme

La Ville de Vevey s'est dotée en 1970 d'un « Fonds d'urbanisme » permettant à la Municipalité, moyennant l'accord de la Commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme et selon l'article 142 du règlement du Conseil communal, d'« acquérir [...] des terrains et des bâtiments qui pourront être affectés ultérieurement à des œuvres communautaires, sociales ou d'intérêt public, ou à la réalisation de plans de quartier approuvés ».

Le délai de convocation d'une séance du Conseil communal est peu compatible avec le délai précité de 40 jours imparti à la commune pour exercer son droit de préemption. L'acquisition par le biais du fonds d'urbanisme est donc particulièrement indiquée dans ce cadre.

Le règlement du 10 octobre 2014 du Conseil communal de Vevey, art. 20 ch 5, art. 56 ch 3, section VIII – art. 73 et 74, chapitre III – art. 141 à 146, fixe le cadre de l'achat d'un bien-fonds communal par le biais du Fonds d'urbanisme.

Par sa décision du 7 octobre 2021, le Conseil communal a décidé d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 50'000'000.- pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021-2026.

Les propositions d'acquisition de biens immobiliers par le Fonds d'urbanisme sont subordonnées à l'approbation préalable de la Commission des opérations immobilières concernant le dit fonds, lequel a le pouvoir de se substituer au Conseil communal.

Cette commission est constituée de 11 membres désignés par le Conseil communal et 4 membres désignés par la Commission des finances.

3. BIEN-FONDS PRÉEMPTÉ : PARCELLE N° 720 – RUE SAINTE-CLAIRE 8, 8.1, RUE DE LA VALSAINTE 9

3.1 Aspects fonciers

Selon le Registre foncier, ce bien-fonds d'une surface totale de 890 m² est composé d'immeubles d'habitation comprenant trois appartements (ECA n° 853 et 856) et commercial (ECA n° 854), actuellement loués pour des loyers totaux annuels de CHF 47'000.-.

L'estimation fiscale est de CHF 1'228'000.-, elle a été fixée en 2019.

Le bâtiment ECA n° 853 figure en « note 5 » du recensement architectural, le bâtiment ECA n° 854 en « note 6 », et le bâtiment ECA n° 856 en « note 4 ».

Il existe, à l'ouest de la parcelle, une servitude de hauteur des constructions en faveur d'une partie de la parcelle n° 715, propriété de la commune de Vevey.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m. au-dessus du niveau actuel de la rue de la Valsainte.

3.2 Aspects urbanistiques

La parcelle est régie par le Plan de Quartier « quartier de la Valsainte », datant du 05.02.1999, colloquant le bien-fonds en zone d'habitation de forte densité.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- le secteur est soumis aux conditions de la zone II, habitation, commerce, administration et à l'ordre contigu (article 6 du règlement d'affectation communal);
- les espaces libres créés entre bâtiments doivent être de 12 mètres au moins;
- la largeur des bâtiments est limitée à 14 mètres;
- hauteur des constructions 18 mètres. En outre, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à une fois et un quart la distance entre alignements;
- le coefficient d'utilisation du sol est fixé à 1.50.

Le potentiel qui en découle est donc de 1'335 m² de SPD qu'il est possible d'exploiter en entier soit en conservant les bâtiments existants et en procédant à une densification, soit en démolissant toutes les constructions et en construisant un bâtiment neuf.

La révision des règles de construction sera initiée pour ce secteur en 2023, soit dans le cadre du PA vieille ville, soit dans le cadre d'un plan spécifique.

4. RESPECT DES CONDITIONS POUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SELON LA LPPPL

Considérant les possibilités constructives précitées, l'audit de rentabilité (en annexe) a démontré qu'une augmentation du nombre de LUP-LLA était possible tout en garantissant une rentabilité financière correspondante aux conditions actuelles du marché de l'immobilier.

Par conséquent, la première condition cumulative de l'art. 31 LPPPL était respectée.

Par arrêté du 16 décembre 2020, fixant pour l'année 2021 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 de la LPPPL, le Conseil d'Etat a décidé que la LPPPL s'applique pleinement dans les cinq districts suivants : Gros-de-Vaud, Lausanne, Lavaux-Oron, Morges, Ouest lausannois; s'applique de manière allégée (article 14 LPPPL – travaux et changements d'affectation de logements loués ; article 21 LPPPL– aliénation de logements loués) dans les trois districts suivants : Jura-Nord vaudois, Nyon et Riviera-Pays-d'Enhaut (taux de logements vacants 2018-2020 = 1,27%).

En l'espèce, les articles 31 ss LPPPL sont applicables sous l'angle de la deuxième des conditions cumulatives, soit la pénurie.

Le bien-fonds ° 720 est d'une surface totale inférieure à 1'500 m², mais se trouve en zone à bâtir légalisée et dans un périmètre compact d'agglomération. Dès lors, les articles 31 ss LPPPL sont applicables sous l'angle de la troisième des conditions cumulatives.

Enfin le propriétaire et le tiers acquéreur ont été entendus par des représentants de la Municipalité. L'article 32 al.3 est donc respecté.

Sur la base d'un rapport étayé, la commission des opérations immobilières concernant le fonds d'urbanisme s'est prononcée favorablement à cette acquisition par voie de préemption le 14 juillet 2022, pour un montant de CHF 2'780'000.-, frais d'acquisition et d'indemnisation compris.

5. SUITE DE LA PROCÉDURE

Selon la LPPPL, la Municipalité dispose d'un délai de trois ans pour déposer une demande de permis de construire ou mettre à disposition d'un tiers le bien-fonds.

La Municipalité pourra donc, soit développer le projet en tant que maître d'ouvrage, soit confier le bien à une coopérative. C'est cette dernière option qui est privilégiée par la Municipalité pour cet objet. Un préavis au Conseil communal sera déposé dès qu'une décision sera prise par la Municipalité.

6. STRATÉGIE FONCIÈRE

En coordination avec l'élaboration du PDCom et l'étude « objectif logement », une stratégie foncière est en cours de réalisation. Cette stratégie devrait permettre de cibler des espaces stratégiques en définissant pour chacun d'eux la marche à suivre par la commune afin de mener à bien ses projets. Elle se réalise en cohérence avec les réalités économiques, sociales et environnementales du territoire. La politique logement de la ville s'appuie sur l'étude « Objectif logement » en cours de finalisation.

In fine, la stratégie foncière passe par des acquisitions foncières pour l'implantation d'équipements publics, faciliter la réalisation d'opérations ou pour cadrer leur aménagement.

7. ASPECT FINANCIER

Le prix d'achat initial de CHF 2'500'000.-. est majoré des frais d'acquisition et frais à rembourser selon article 35, al. 3 et 4 LPPPL :

- Frais d'acquisition (notaire et registre foncier CHF 88'000.-)
- Frais de commission de courtage (article 23 de l'acte de vente, CHF 100'000.-)
- Provision pour reprise du projet de l'architecte (article 5 de l'acte de vente, CHF 70'000.-).

Par prudence, une marge pour les imprévus est ajoutée (CHF 22'000.-), ce qui porte le montant total à CHF 2'780'000.-.

L'acquisition est comptabilisée dans la rubrique "Fonds d'urbanisme" du chapitre "Terrains et bâtiments du patrimoine financier" figurant à l'actif du bilan de la ville. Selon l'article 145 du règlement du Conseil communal, ce dernier « décide de l'affectation des acquisitions effectuées selon l'art. 142 à d'autres postes du bilan de la ville ou de leur vente ou échange à des tiers »; c'est l'objet du présent préavis.

8. CONCLUSION

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

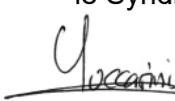
LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N° 25/2022, du 12 septembre 2022 , concernant l'utilisation du Fonds d'urbanisme concernant le bien-fonds n° 720, sis à la rue Sainte-Claire 8, rue de la Valsainte 9, à Vevey ;
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;
- VU** le rapport de la Municipalité du 7 juillet 2022 à la Commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme ;
- VU** l'exercice du droit de préemption par la Municipalité sur le biens-fonds n° 720, sis à la rue Sainte-Claire 8, rue de la Valsainte 9, à Vevey, pour un montant maximal de CHF 2'780'000.- ;

d é c i d e

1. d'affecter cette acquisition au patrimoine financier ordinaire pour un montant maximal de CHF 2'780'000.-.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Municipal délégué : Monsieur Antoine Dormond

Annexe : Rapport de la Municipalité du 7 juillet 2022 à la COIFU.



Rapport à la Commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme

relatif à l'exercice du droit de préemption communal selon la LPPPL sur le bien-fonds n° 720, sis à la rue de la Valsainte 9 - 11, propriété de la société Steiner Investment Foundation, pour la somme de CHF 2'780'000.—, frais d'acquisition compris

Ville de Vevey
URB

1. Cadre légal

Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RLPPPL).

Arrêté du 16 décembre 2020 fixant pour l'année 2021 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 de la LPPPL.

Règlement du 10 octobre 2014 du Conseil communal de Vevey concernant le Fonds d'urbanisme et sa commission (art. 20 ch 5, art. 56 ch 3, section VIII – art. 73 et 74, chapitre III – art. 141 à 146).

Décision du Conseil communal du 7 octobre 2021 accordant à la Municipalité un crédit de CHF 50'000'000.— pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021-2026.

2. Fonds d'urbanisme

Par sa décision du 7 octobre 2021, le Conseil communal a décidé d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 50'000'000.— pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021-2026. A ce jour, ce crédit a été utilisé une fois pour l'acquisition des biens-fonds n° 260 et 263, sis à la rue de Fribourg 11 et 13, pour un montant de CHF 6'350'000.— .

Les propositions d'acquisition de biens immobiliers par le Fonds d'urbanisme sont subordonnées à l'approbation préalable de la Commission des opérations immobilières concernant le dit fonds, qui a le pouvoir de se substituer au Conseil communal.

Cette commission est constituée de 15 membres : 11 membres désignés par le Conseil communal et 4 désignés par la Commission des finances.

Le fonctionnement du Fonds d'urbanisme est régi par les articles 73-74 et 141 à 146 du règlement du Conseil communal.

Selon la disposition de l'art. 20, al. 2 du règlement du Conseil communal, la délégation de compétence accordée par le Fonds d'urbanisme est accordée pour la durée d'une législature et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales.

3. Droit de préemption communal selon la LPPPL

Le droit de préemption

Le droit de préemption est la faculté qui permet à une personne (le préempteur) d'exiger d'une autre personne (le promettant), le transfert de la propriété d'une chose, dans l'éventualité où le promettant la vend à un tiers.

La LPPPL a été adoptée par le Grand Conseil le 10 mai 2016 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Le volet concernant le droit de préemption des communes (art. 31 à 38) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Les buts de la loi sont :

- de lutter contre la pénurie de logements (préservation du parc locatif)
- de promouvoir la construction de nouveaux logements (promotion du parc locatif).

4. Le droit de préemption communal selon la LPPPL :

L'article 31 stipule que les communes bénéficient d'un droit de préemption leur permettant d'acquérir en priorité un bien-fonds (construit ou non construit) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée. Ce droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ;
- il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné ;

- la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

L'article 33 précise que la commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de **quarante jours** à compter de la notification de l'avis de vente.

L'article 34 prévoit que la commune peut céder son droit de préemption à l'Etat.

Définition des logements d'utilité publique :

La loi définit ce qu'on entend par LUP (logement d'utilité publique) à l'art. 27 al. 1 LPPPL. Il s'agit :

1. Des logements bénéficiant d'une **aide à la pierre**, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (let. a).
2. Les **logements protégés destinés aux personnes âgées**, au sens de l'art. 32 al. 1 de la loi sur le logement (let. b).
3. Les **logements pour étudiants** dont l'Etat contribue à la création par un prêt (let. c).
4. Les **logements à loyer abordables reconnus d'utilité publique** (let. d). Pour ces derniers, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies :
 - i. Comprendre au moins 4 logements.
 - ii. Être destinés à la location à long terme.
 - iii. Respecter par type d'appartement les loyers et les surfaces fixées par l'Etat (voir ci-après art. 27 et 28 du RLPPPL).

Selon l'article 27 du RLPPPL, les logements à loyer abordables (LLA) doivent respecter les limites de surfaces utiles principales (SUP) suivantes :

- 1 pièce = minimum 30 m² et maximum 40 m²
- 2 pièces = minimum 50 m² et maximum 55 m²
- 3 pièces = minimum 60 m² et maximum 77 m²
- 4 pièces = minimum 80 m² et maximum 99 m²
- 5 pièces = minimum 100 m² et maximum 121 m².

Selon l'article 28 du RLPPPL, les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, tous frais accessoires compris, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude et des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets, ne peuvent pas dépasser les limites ci-dessous pour la commune de Vevey (collocation VI) :

- 1 pièce CHF 250.—m²/an
- 2 pièces CHF 243.—m²/an
- 3 pièces CHF 240.—m²/an
- 4 pièces CHF 237.—m²/an
- 5 pièces CHF 234.—m²/an.

Ces prix étaient valables au moment de l'entrée en vigueur de la loi, ils sont indexés chaque année. A ce jour, ils sont les suivants :

IPC août 2021		102.1				
IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) – Evolution à 80%						
Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI CHF m ² /an	V CHF m ² /an	IV CHF m ² /an	III CHF m ² /an	II CHF m ² /an	I 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

Mise en œuvre de la décision d'exercice du droit de préemption

La commune qui a utilisé son droit de préemption a deux options :

- elle se charge elle-même de la construction
- elle met le bien-fonds à disposition par voie d'adjudication publique (en principe en accordant un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP).

Au moins 70 % des SUP selon la norme SIA 416 édition 2003, existantes sur un bien-fonds acquis au moyen du droit de préemption prévu par la LPPPL doivent être voués aux LUP. Ce ratio est ramené à 65 % dans le cas où une part de ces surfaces de plancher est affectée à d'autres fonctions que l'habitation.

Les nouvelles SUP selon la norme SIA 416 édition 2003 construites sur le bien-fonds acquis au moyen du droit de préemption prévu par la LPPPL doivent être vouées aux LUP au moins à 75 %, sous réserve du cas d'application de l'article 35 al. 2 de la loi (100% des nouvelles SUP à la création de LUP en cas d'octroi d'un DDP de superficie).

La commune ayant préempté des logements existants dispose d'un délai de 3 ans pour en faire reconnaître le caractère d'utilité publique ou doit avoir déposé un projet à l'examen préalable dans les cinq ans si la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.

Toute autre information utile concernant la LPPPL et son règlement d'application est disponible sur le site internet de l'Etat de Vaud à l'adresse suivante : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/>.

5. Parcelle n°720

Selon le Registre foncier, ce bien-fonds d'une surface totale de 890 m² est composé d'immeubles d'habitation comprenant trois appartements (ECA N° 856 et 853) et commercial (ECA N° 854), actuellement loués pour des loyers totaux annuels de CHF 47'000.-.

L'estimation fiscale est de CHF 1'228'000.—, elle a été fixée en 2019.

Le bâtiment ECA N° 853 figure en « note 5 » du recensement architectural, le bâtiment ECA N° 854 en « note 6 », et le bâtiment ECA N° 856 en « note 4 ».

6. Mise en vente

Par un courrier recommandé du 27 juin 2022 à l'adresse de la commune, Me De Luze, notaire à Morges, demande à celle-ci de se positionner, d'une part, quant à l'exercice ou non de son droit de préemption communal ainsi que, d'autre part, quant à la cession ou non dudit droit à l'Etat.

Le délai de 40 jours prévu à l'art. 33 de la LPPPL échoit le 6 août 2022.

Une vente à terme en faveur de la société KFM Partners SA a été signée le 23 juin 2022. Elle a été convenue au prix de CHF 2'500'000.—.

En cas d'usage de son droit de préemption, la commune sera soumise aux mêmes conditions, inscrites dans l'acte.

Le prix d'achat est majoré des frais d'acquisition et frais à rembourser selon article 35, al. 3 et 4 LPPPL :

- Frais d'acquisition (notaire et registre foncier CHF 88'000.-)
- Frais de commission de courtage (article 23 de l'acte de vente, CHF 100'000.-)
- Provision pour reprise du projet de l'architecte (article 5 de l'acte de vente, CHF 70'000.-)

Par prudence une marge pour les imprévus est ajoutée (CHF 22'000.-), ce qui porte le montant total à CHF 2'780'000.-

7. Etude de mise en valeur

La société Vago Mattenberger a été mandatée pour étudier l'option d'achat sous l'angle financier pour la Ville de Vevey ou une coopérative. (cf. Audit de rentabilité ci-joint)

En l'espèce, les articles 31 ss LPPPL sont applicables sous l'angle de la deuxième des conditions cumulatives, soit la pénurie.

Le bien-fonds n° 720 est d'une surface totale inférieure à 1'500 m² mais ils se trouvent en zone à bâtir légalisée et dans un périmètre compact d'agglomération. Dès lors, les articles 31 ss LPPPL sont applicables sous l'angle de la troisième des conditions cumulatives.

Enfin le propriétaire et le tiers acquéreur ont été entendus par des représentants de la Municipalité. L'article 32 al.3 est donc respecté.

9. Conclusion

Le bien est localisé dans un endroit emblématique de la Ville, central, à proximité de toutes commodités sans avoir besoin de véhicule, renforcer l'offre en LUP dans cette partie de la ville est donc intéressant.

En application du règlement (RCVV) actuel, la parcelle offre un potentiel de 1'335m². Il faut noter que la mise en œuvre de ce potentiel est également possible en maintenant certains bâtiments intéressants typique du quartier, notamment en procédant à la surélévation du bâtiment en note 4 (angle rue du Chablais / Valsainte) sur le modèle du bâtiment qui lui fait face. A noter également que la servitude de hauteur grevant la parcelle à l'ouest ne sera pas une contrainte pour la commune puisqu'elle est en sa faveur.

La maîtrise du foncier par la commune permettra le développement d'un projet de logement d'utilité publique de qualité. A ce stade, la Municipalité privilégie la piste de confier ce développement à une coopérative en lui octroyant un droit de superficie sous forme de DDP (droit distinct et permanent). Par ce biais, elle a la faculté d'introduire des conditions particulières lui permettant d'accompagner le développement d'un projet d'intérêt public prépondérant.

Quant à l'exécution par démolition-reconstruction pour une partie, rénovation et surélévation pour une autre, la réalisation des droits à bâtir reste toutefois encore à préciser.

En conclusion, la Municipalité propose à la commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme de prendre les décisions suivantes :

LA COMMISSION DES OPERATIONS IMMOBILIERES CONCERNANT LE FONDS D'URBANISME

- VU** le rapport du service de l'Urbanisme et de la mobilité - foncier relatif à l'exercice du droit de préemption communal selon la LPPPL sur le bien-fonds n° 720, sis à la rue de la Valsainte 9 et 11 à Vevey du 7 juillet 2022 ;
- VU** les articles 73-74 et 141 à 146 du règlement du Conseil communal, du 1^{er} juillet 2014 ;
- VU** la décision du Conseil communal du 7 octobre 2021 sur la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021-2025

d é c i d e

- 1° d'autoriser la Municipalité à exercer son droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) sur le bien-fonds n° 720, sis à la rue de la Valsainte 9 et 11 à Vevey ;**
- 2° d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle n° 720 du cadastre de Vevey, sise à la rue de la Valsainte 9 et 11, propriété de la société la société Steiner Investment Foundation, pour le prix de CHF 2'780'000.—, frais d'acquisition et d'indemnisation compris ;**
- 3° d'autoriser la Municipalité à signer tous actes, pièces, réquisitions et autres documents officiels en relation avec cette acquisition ;**

