



**Ce document doit encore faire l'objet  
d'une décision du Conseil communal  
le 17 novembre 2022**

**RAPPORT 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**

## Rapport No 25/2022 au conseil communal

Rapport de la commission des finances sur le PREAVIS

No 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

porté à l'ordre du jour de la séance de la commission du 27 septembre 2022.

<u>Présences</u> :	Mme	<b>GHORAYEB</b> Marianne
	MM	<b>BERTSCHY</b> Patrick
		<b>BONJOUR</b> Nicolas
		<b>EL KHALIFA</b> Karim
		<b>GONTHIER</b> Alain
		<b>HERMINJARD</b> Philippe
		<b>LAVANCHY</b> Laurent
		<b>MARINELLI</b> Victor
		<b>MATTHYS</b> Vincent
		<b>RIZZELLO</b> Martino, président
		<b>SCHOBINGER</b> Bastien
		<b>STÜBI</b> Antoine
		<b>VALLOTTON</b> Alexandre
<u>Excusés</u> :	Mme	<b>CARRUZZO EVÉQUOZ</b> Emmanuelle
	M.	<b>ROH</b> Christian
<u>Assistent à la séance</u> :	MM.	<b>LUCCARINI</b> Yvan, syndic
		<b>DORMOND</b> Antoine, municipal
		<b>DEBONNEVILLE</b> Alain, chef de service

### 1. En préambule

A. Dormond introduit l'objet préempté grâce à la LPPPL. La Municipalité veut confier cet objet à une coopérative et ne pas gérer ce projet à l'interne. Il s'agit maintenant de placer correctement ces objets au bilan, dans le patrimoine financier ou administratif. C'est pour cela que le présent préavis est traité par la commission des finances, avec l'accord du bureau du conseil, selon la procédure mise en place lors du préavis 05/2022. La Municipalité nous invite à accepter le préavis et passer cet objet dans la patrimoine financier.

Y. Luccarini indique avoir pris en considération toutes les remarques de la Cofi lors du préavis 05/2022 et espère avoir désormais une procédure aboutie.

## 2. Discussion

Un commissaire précise que nous n'avons pas le choix de placer cet objet ailleurs que dans le patrimoine financier vu l'objectif de maintenir des logements et donc du rendement. Il se demande si la coopérative a encore un intérêt à avoir cet objet et les ressources pour mener les travaux etc. ?

A. Dormond souligne que la coopérative est toujours intéressée à cet objet et est consciente des enjeux.

Y. Luccarini précise qu'il s'agit d'un DDP soit d'un droit réel immobilier, comparable à une servitude. Ainsi si toutes les négociations avec la coopérative actuellement en discussion aboutissent alors la Municipalité reviendra devant le Conseil avec un préavis selon la Loi sur les Communes. Dans tous les cas de figure, DDP ou délégation de compétence avec une servitude, le Conseil communal devra se prononcer sur un préavis.

Un commissaire indique que bien que les débats soient censés être secrets, il serait toutefois intéressant de connaître le vote de la commission du Fonds d'urbanisme.

A la suite d'une discussion, les membres de la Cofi souhaitent que le vote de la COIFU soit indiqué dans le présent rapport. Le vote final est de 6 pour et 6 contre. C'est donc la voix prépondérante de la présidente, favorable à l'acquisition de l'objet, qui a été déterminante.

Un commissaire demande si la Ville va devoir engager du personnel pour gérer ces objets ?

A. Dormond précise que le but est de déléguer à une coopérative pour ne pas charger les services à l'interne. Les services disposent actuellement des ressources nécessaires pour suivre le projet jusqu'à la transmission à la coopérative.

Un commissaire aimerait savoir ce qu'il en est de la stratégie foncière ?

A. Dormond : il est important d'arriver en même temps avec les stratégies du logement et la stratégie foncière. Ces deux éléments sont liés. Dans l'intervalle, si des opportunités se présentent, il faut y réfléchir et agir si la Ville a un intérêt pour l'objet en question.

Un commissaire aimerait savoir comment se fera le suivi et l'information au Conseil quant à l'évolution des biens achetés ?

Y. Luccarini indique que le but de la Municipalité est de tenir informé le Conseil. Cela se fera régulièrement, notamment à travers du rapport de gestion où un chapitre sera mis en place à cet effet.

Un commissaire rappelle que cette zone est comprise dans la révision du PA Sud et demande si c'est le délai de 5 ans selon la LPPPL qui s'applique ?

A. Dormond confirme que le PA Sud n'empêche pas d'aller de l'avant avec ce projet. La création de LUP ne nécessite pas d'adaptation de la réglementation et que dès lors le délai de 5 ans ne s'applique pas.

Un commissaire aimerait savoir si l'on peut faire autre chose que du logement ?

A. Dormond précise que dès lors que l'on confie un droit de superficie à une coopérative, elle est obligée de faire du logement d'utilité publique (LUP). Actuellement, au rez-de-chaussée d'un des bâtiments, il y a des surfaces d'ateliers qui pourraient être maintenue.

Un commissaire demande s'il est prévu de racheter pour CHF 70'000.- des projets d'architecte effectué par le vendeur (page 4 du préavis 25/2022) ?

A. Dormond souligne qu'il s'agit d'une sécurité qui est inscrite dans l'acte de vente. Si l'on confie l'objet à une coopérative, il y a des négociations qui doivent avoir lieu. Même si la Ville était maître d'ouvrage, il n'est pas certain que ce montant soit payé par la Commune. Il rappelle de plus qu'il y a aussi certaines conditions inscrites dans les actes de vente qui sont simplement incompatible avec des entités publiques soumises aux règles du marché public.

Un commissaire s'inquiète du fait que depuis le début de la législature la Commune achète, selon lui, à tour de bras. Il aimerait savoir quel pourcentage des objets soumis sont finalement achetés ?

A. Dormond répond que la plupart des objets soumis sont des appartements ou des biens qui ne sont pas adaptés pour des objets d'utilité publique. En réalité, il n'y a pas beaucoup d'objets d'utilité publique qui sont étudiés.

Y. Luccarini précise que tous les objets soumis font l'objet d'une décision de la Municipalité.

Un commissaire indique que le montant de CHF 70'000.-, mentionné ci-dessus, est en dessous du seuil des marchés publics, dès lors cela pourrait tout à fait être pris en charge par la Ville selon lui.

Y. Luccarini précise que ce montant de CHF 70'000.- est pour un projet non fini. Pour l'ensemble de l'objet, le seuil des marchés publics sera forcément dépassé.

Un commissaire rappelle que le préavis prévoit deux hypothèses pour la mise en valeur de ce bien-fonds, soit la démolition soit la densification du bâti, et il se demande si le choix qui

sera arrêté par la Commune figurera d'une manière ou d'une autre sur le cahier des charges auquel la future coopérative devra répondre ?

A. Dormond indique que cela devra être négocié. Une partie des bâtiments sont classés. Il est toutefois possible de construire des nouveaux volumes ou/et de réaliser des surélévations. Nous privilégions la piste d'un DDP, ce qui va permettre de définir la durée, l'utilisation, etc., et parallèlement de mettre en place une convention qui permet d'aller plus loin que les règlements actuels. Une convention permet de plus une certaine souplesse puisqu'elle peut être renégociée.

Un commissaire s'inquiète de la servitude de vue, qui *a priori* ne pose pas de problème puisque les deux bâtiments adjacents appartiennent à la Ville. Est-ce réellement le cas ?

A. Dormond précise que cette servitude est au bénéfice de la Commune. Dès lors, s'il l'on ne veut pas l'appliquer, on peut ne pas le faire et construire.

Un commissaire s'interroge sur la possibilité que l'on puisse nous reprocher que le prix a été limité à cause de la servitude de vue et que maintenant on l'a fait sauter.

Y. Luccarini précise qu'au vu de l'estimation fiscale de 2019, il semblerait que le vendeur n'a pas été lésé dans le cadre de cette vente.

Un commissaire aimerait savoir si la Ville envisage de faire d'autres choses que du simple logement au vu des possibilités, tel que des logements pour étudiants ?

A. Dormond rappelle que la catégorie LUP englobe plusieurs types de logement, subventionné, à loyer modéré, d'étudiant etc. Ces éléments peuvent être mis en place dans une convention.

Y. Luccarini souligne la nécessité de coupler la stratégie foncière et la stratégie du logement afin de répondre aux réels besoins de la population.

Un commissaire aimerait savoir comment fonctionne la relation entre la Ville et la coopérative ? Cela signifie-t-il que la Commune n'a plus la main sur cet objet ?

A. Dormond explique que lorsque la Commune octroie un droit de superficie, elle reste propriétaire du sol. En général, c'est pour une durée déterminée, le plus souvent pour 100 ans. Cela se discute. La Ville perçoit une rente pour l'utilisation du terrain avec des rendements qui oscillent selon le projet en question.

Y. Luccarini précise de plus que le prix du DDP va évoluer dans le temps en fonction des prix de locations et du marché. Si sur le terrain, il y a un objet de valeur résiduelle (bâtiment

sur le terrain) cet objet pourrait, le cas échéant, également être revendu et la Commune resterait simplement propriétaire du terrain uniquement. Cela se fait notamment à Lausanne. A. Dormond conclut que l'objectif de la Commune sur cet objet est de réaliser un certain rendement tout en répondant aux besoins de logements pour la population veveysanne.

### **3. Vote**

Au vote final, la commission approuve le préavis par 9 voix pour et 3 voix contraires.

### **4. Conclusions**

En conclusion, Monsieur le Président, chers et chères collègues, c'est par 8 voix et trois abstentions que la commission des finances vous invite à 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.-

### **décide**

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

Pour la Cofi

  
Martino Rizzello