



MUNICIPALITE

**PREAVIS N° 24/2021
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Reconduction et adaptation du Fonds d'urbanisme pour la
législature 2021 – 2026**

Séance de la commission

Date	14 septembre 2021 à 18h30
Lieu	Salle du Conseil communal

Vevey, le 23 août 2021

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Préambule

Le présent préavis sollicite l'octroi d'un crédit d'un montant de CHF 25'000'000.— 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* ».

Rappel historique

La création du Fonds d'urbanisme a été décidée par le Conseil communal le 4 février 1971, à la suite de la détermination de la Municipalité sur la motion de M. Victor Raeber. Conformément aux conclusions du préavis n° 31/70, du 25 novembre 1970, un crédit de cinq millions de francs au maximum a été accordé à la Municipalité « *pour acquérir aux meilleures conditions possibles, en propre ou sous forme d'actions de sociétés immobilières, ou sous forme d'autres droits réels immobiliers (droit de superficie, propriété d'étage, etc.), des terrains et bâtiments qui pourront être affectés ultérieurement à des œuvres communautaires* ».

Le 19 février 1971, le Conseil d'Etat a approuvé cette autorisation, valable pour les achats jusqu'au 31 décembre 1973.

Depuis, le Fonds d'urbanisme a été reconduit pour les législatures suivantes, le crédit global étant à chaque fois fixé à CHF 5'000'000.—, montant valable jusqu'à fin 1989. Depuis la législature 1990-1993, le crédit a été réadapté et porté à CHF 7'500'000.—.

Suite à la modification en 2005 de la loi sur les communes, l'octroi du crédit du Fonds d'urbanisme ne doit plus être soumis à la ratification de l'Etat (il est de stricte compétence communale).

Au 1^{er} janvier 2018, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL) est entrée en vigueur. Des informations complémentaires sont données dans le chapitre suivant.

La dernière autorisation générale accordée par le Conseil communal le 6 octobre 2016 est arrivée à échéance le 30 juin 2021.

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL), qui propose de nouveaux outils pour les principaux acteurs que sont les communes et les investisseurs privés, vise à soutenir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif) et à conserver sur le marché des logements loués à des loyers appropriés (préservation du parc locatif). En bref, elle cherche à assurer une offre équilibrée de logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population.

La L3PL introduit une nouvelle catégorie d'habitations: les logements à loyer abordable (LLA). Ouverts à l'ensemble de la population, les LLA ont des loyers plafonnés à un niveau accessible pour la majorité, ne nécessitent pas de subventions publiques et assurent un rendement raisonnable pour l'investisseur. La L3PL encourage également la construction des autres logements d'utilité publique (LUP) que sont les logements protégés (pour les aînés), les logements pour étudiants et les subventionnés.

Ainsi, les communes peuvent introduire un quota de LUP dans les nouveaux plans d'affectation. Les propriétaires qui décideront d'en créer sur leur parcelle (déjà légalisée) se verront accorder un bonus de surface constructible de 10% pour autant qu'ils prévoient de construire au minimum 15% de LUP.

Droit de préemption

Les communes peuvent en outre, lors d'une vente d'une parcelle, exercer un droit de préemption au prix du marché et ainsi réaliser à court terme des LUP. Ce droit, cadré, n'est notamment pas applicable si la vente concerne une PPE ou une copropriété, si elle touche un terrain agricole, forestier ou intermédiaire ou encore si elle s'effectue pour une parcelle inférieure à 1500 m² en dehors de villes centres. La L3PL n'est pas applicable non plus dans les districts hors pénurie. De plus, le droit de préemption ne peut pas être utilisé si la vente se fait au sein du cercle familial proche. Ainsi un nombre limité des actes de ventes effectués peuvent faire l'objet d'un acte de préemption.

Les articles 31 à 38 de la L3PL régissent le droit de préemption. L'article 32 al. 1 précise que « *le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'article 31 est tenu d'aviser immédiatement la commune territoriale [...]* ». L'article 33 indique 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 prévu par l'article 32* ».

Buts du Fonds d'urbanisme

Par l'intermédiaire de ce fonds, la Municipalité peut acquérir, aux meilleures conditions possibles, en propre ou sous forme d'actions ou de parts de sociétés immobilières, ou sous forme d'autres droits réels immobiliers (droit de superficie, propriété par étages, etc.), 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 (art. 142 du règlement du Conseil communal).

En effet, pour pouvoir acquérir des terrains ou des bâtiments avec le plus de rapidité et de discrétion possible, la Municipalité doit avoir la faculté de les acheter sans déposer un préavis au Conseil communal, vu l'urgence des transactions et la nécessité d'éviter la publication immédiate, qui peut entraver l'opération elle-même, ou d'autres transactions. L'introduction dans la L3PL du droit de préemption avec un délai de décision de quarante jours renforce la nécessité de ce fonds.

Ces opérations doivent être soumises à l'approbation préalable de la commission permanente des opérations immobilières concernant le « Fonds d'urbanisme » qui, conformément aux dispositions de l'art. 73 du règlement du Conseil communal, est composée d'un nombre impair de membres et d'une délégation de la Commission des finances (4 membres).

Le Fonds d'urbanisme est régi par les articles 141 à 146 du règlement du Conseil communal du 10 octobre 2014. Il est à noter que ce fonds est, techniquement, une « *autorisation générale de statuer sur l'acquisition d'immeubles* » (art. 141 al. 1).

Utilisation du Fonds d'urbanisme

Depuis 1994, quatre acquisitions ont été réalisées par l'intermédiaire du Fonds d'urbanisme :

1994	Parking du Panorama	CHF	5'150'000.00
1995	Parcelle n° 350 sise angle avenue du Général-Guisan / Rue Saint-Antoine	CHF	1'110'000.00
2004	Parcelles n° 391 et n° 392 sises au quai Perdonnet 33-34 "ex-Insolite" (transfert de la bibliothèque municipale)	CHF	1'300'000.00
2008	Parcelle n° 321, bâtiment sis au ch. du Verger 10	CHF	3'500'000.00

Adaptation du Fonds d'urbanisme

Le montant du Fonds d'urbanisme n'a plus évolué depuis 1990 et ne correspond plus à la réalité du marché immobilier actuel. C'est pourquoi la Municipalité demande à votre Conseil d'adapter le montant du Fonds d'urbanisme.

Evolution de divers indice

<u>Indice</u>	<u>Base</u>	<u>Valeur</u>		<u>Ecart</u>	
				en point	en %
Prix à la consommation <i>Source : OFS</i>	déc. 1982	juillet 1990 121.0	juillet 2021 159.7	38.7	32.0%
Prix de la construction <i>Source : OFS</i>	oct. 1998	octobre 1998 100.0	avril 2021 135.0	35.0	35.0%
Prix de l'immobilier <i>Source : IAZI</i>	SI Private PR	1990 105.9	juin 2021 198.4	92.5	87.3%

L'Office fédéral de la statistique calcule l'indice des prix de l'immobilier que depuis 2019. L'indice "IAZI" a été sélectionné sur conseil de l'OFS.

Si l'indice des prix de l'immobilier est pris en compte, pour acquérir un bien d'une valeur de CHF 7.5 mio en 1990, il faut dépenser plus de CHF 14 mio aujourd'hui et il faut savoir que la valeur de l'indice était à 62.4 pour l'année 1982 ; 1^{ère} année de la statistique. Si la Ville souhaite également intervenir sur le marché immobilier afin, d'une part, de préserver une saine mixité dans la population et, d'autre part, de saisir les opportunités d'investissements productifs, ses interventions ne peuvent porter que sur des objets d'une certaine taille.

Pour rappel, la valeur du dernier objet pour lequel la Ville avait un intérêt dans l'utilisation du droit de préemption selon la L3PL se montait à CHF 24'000'000.—.

En conséquence et pour prendre en compte l'évolution du marché depuis la dernière adaptation en 1990 de la somme du Fonds d'urbanisme, la Municipalité sollicite auprès de votre Conseil, un montant de CHF 25'000'000.—.

Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis n° 24/2021, du 23 août 2021, concernant la « Reconstitution et adaptation du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021 – 2026 »

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'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 25'000'000.— pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021 – 2026 ;
2. de réglementer l'utilisation du Fonds d'urbanisme selon les articles 141 à 146 du règlement du Conseil communal du 10 octobre 2014.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Municipal délégué : M. Yvan Luccarini