



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 7 octobre 2021**

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

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

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n°24/2021 «Reconduction et adaptation du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021 – 2026»

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée d'étudier le préavis n° 24/2021 s'est réunie le mardi 14 septembre à la salle du Conseil communal. Elle était composée de :

Céline Amiguet (PS), Alain Gonthier (da.), Claire Mollet (PLR), Stéphan Molliat (VL), Mélusine Perrier (Vert.e.s), Guillaume Pilloud (UDC), Sanna Georgi Fabrizia (LCVL), Antoine Stübi (Vert.e.s) et Elodie Lopez (da., présidente-rapporteuse). Patrick Bertschy (PLR) et Karine Römer (EAV) étaient excusés.

La Municipalité était représentée par Messieurs Yvan Luccarini, Antoine Dormond et Pascal Molliat. Ils étaient accompagnés de Monsieur Alain Debonneville, chef de service des finances.

La majorité de la commission s'est prononcée en faveur de l'augmentation du montant alloué au Fonds d'urbanisme proposée par la Municipalité, reconnaissant que cette adaptation était nécessaire pour pouvoir servir le but du fonds, à savoir celui d'investir dans des objets urbanistiques profitant à la collectivité (parcelles, immeubles, etc.). La majorité de la commission a même suivi le vœu émis par la commission des finances de revoir à la hausse le crédit demandé par le préavis municipal : elle a amendé les conclusions du préavis et propose ainsi d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 50'000'000.– pour la reconduction du fonds. Elle a par ailleurs émis le vœu que le Conseil communal soit tenu informé par la Municipalité des propositions d'achats qui auraient été refusées par la Commission de l'urbanisme.

Exposé des enjeux par la Municipalité

But et pertinence du Fonds d'urbanisme

Monsieur Luccarini rappelle à la commission le but et l'importance du Fonds d'urbanisme. Celui-ci permet à la commune d'agir sur le marché de l'immobilier sans passer par un préavis au Conseil communal afin de garder le secret sur les démarches d'achat. Ce secret est important car, si ces informations étaient publiques, elles pourraient être utiles aux acheteurs concurrents et desservir les intérêts de la commune. Par ailleurs, le fonds permet également de faire valoir le droit de préemption, outil prévu par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL). Pour rappel, le droit de préemption octroie la priorité à la ville lors de la vente d'une parcelle, et lui permet d'acquérir l'objet au même prix que ce que propose l'acheteur intéressé. Ce droit est cadré et n'est pas applicable en tout temps et pour n'importe quel but (voir préavis).

Monsieur Dormond précise que le fonds d'urbanisme sera aussi utile pour répondre à des besoins d'équipement publics, notamment dans le cadre de la stratégie foncière actuellement mise en œuvre par le service de l'urbanisme.

Monsieur Molliat attire l'attention sur le fait que la plupart des acquisitions faites par ce biais sont rentable (Parking du panorama par ex.). C'est souvent d'avoir renoncé à un achat possible (Parcelle des ateliers mécaniques par exemple) qui s'est par la suite avéré être des erreurs regrettable pour la ville. Le service des bâtiments est également concerné par la L3PL: un filtre sera établi dans les services afin de bien trier les possibilités d'achats et d'arriver devant la commission de l'urbanisme avec des projets bien ficelés et exploitables.

Adaptation du Fonds

La Municipalité rappelle l'historique du fonds qui n'a pas été adapté depuis de nombreuses années. Il a ainsi fallu réévaluer ce montant. Pour ce faire, deux voies étaient possibles : d'abord, suivre le prix de l'immobilier et des indices : malheureusement, il n'a été possible que de remonter aux années 90 et pas avant. Ensuite, observer ce qu'il s'est passé sur le marché ces dernières années, comme pour la parcelle de la

Providence, sur laquelle on aurait pu avoir des vues ou un intérêt pour tirer des conclusions. Ces deux démarches conduisent la Municipalité à proposer d'adapter le montant à 25'0000.– Elle estime que ce montant permettrait d'agir sur le marché libre et de faire valoir le droit de préemption sur des objets ou terrains qui pourraient changer de propriétaires.

Discussions de la commission autour du Fonds de l'urbanisme

Pour un commissaire, tous les achats réalisés par l'intermédiaire de ce fonds à travers le temps se sont avérés très positifs, alors que les achats qui n'ont pas été faits se sont révélés être des actes manqués regrettables (le renoncement à une passerelle à l'époque est regretté aujourd'hui car elle aurait été parfaite pour y construire un collège). Monsieur P. Molliat fait d'ailleurs remarquer que certains investissements ont même été rentables pour la commune, comme l'acquisition du parking du Panorama.

Il est mis en évidence par deux commissaires que l'acquisition d'un bien immobilier n'est pas vraiment une dépense supplémentaire, mais un investissement : s'il y a bien sortie d'argent, on augmente en contrepartie notre patrimoine, et l'endettement net reste identique.

L'augmentation du fonds ne signifie pas donner carte blanche à la Municipalité pour acquérir tout ce qu'elle souhaite : il s'agit d'un droit de dépenser : cela ne signifie pas forcément une dépense effective de l'entier du montant

La question de qui décide la manière dont le fonds utilisé est ensuite abordée. Il est mis en évidence que toute proposition d'achats doit passer par la Commission du Fonds d'urbanisme, représentative du Conseil communal avec ses quinze membres : ce n'est donc pas la Municipalité toute seule qui décide de comment utiliser ce fonds. Ainsi, il y a un filtre pour traiter de la pertinence d'un potentiel investissement. Si l'on considère que la Municipalité est aussi un filtre qui trie les propositions des services, alors cela fait deux filtres. Si après l'aval de la commission, un achat est effectué, un préavis est encore soumis au Conseil communal, qui a donc également la possibilité de s'exprimer sur l'achat. Un commissaire relève ainsi que si le Conseil n'est pas d'accord, il pourrait exiger la revente de ce qui a été acquis par une motion. La Municipalité précise que dans le cadre de la L3PL, il semble difficile de faire valoir le droit de préemption pour ensuite revendre un objet, et qu'il lui semble par ailleurs qu'il ne serait pas possible de revendre un objet plus cher que ce qui a été acheté.

Quelle est la procédure pour réalimenter le fond s'il venait à être épuisé avant la fin de la législature ? Renseignements pris après la séance de commission, le fonds se maintient toujours au même montant : la diminution du disponible monétaire est compensée par l'attribution au fonds de l'objet acheté. Dès que l'achat en question est attribué à un compte «normal» de la commune, la somme à disposition dans le fonds revient automatiquement à son montant initial, c'est-à-dire au montant attribué par le Conseil communal en début de législature. Il n'est pas nécessaire de mettre en route un pour réalimenter le fonds s'il est utilisé.

Vœu de la commission

Un commissaire souhaite que le Conseil communal puisse être tenu informé des refus de la commission de l'urbanisme lorsque celle-ci refuse des propositions d'acquisition. En effet, si un achat est effectué avec l'accord de la commission, un préavis est déposé au Conseil communal, qui est dès lors informé de l'achat. Mais si un objet est refusé par la commission, rien n'est transmis nulle part.

Plusieurs questions se posent pour savoir dans quelle mesure conduire cette communication : est-ce à la Municipalité de communiquer ou à la commission qui a refusé la proposition ? Se pose la question d'un rapport de refus de la commission. Selon un commissaire, la commission ne peut faire un rapport que si un préavis est déposé or, dans le cas d'étude d'acquisition, il n'y a pas de préavis déposé. Elle ne peut donc pas faire de rapport. Pour Monsieur le municipal Molliat, c'est dans la prérogative de la commission que de faire un rapport. Un courrier au bureau pour modifier le règlement serait ainsi possible. Il est finalement proposé que la Municipalité fasse figurer cette information dans le rapport de gestion, proposition qui a mis d'accord la majorité de la commission.

Avec huit voix pour et une voix contre, la commission émet le vœu que la Municipalité communique au

Conseil communal les propositions d'achat qui auraient été refusées par la commission de l'urbanisme.

Adaptation du montant

A la lecture du vœu émis par la commission des finances, **un amendement est déposé au point 1 des conclusions du rapport pour accorder à la Municipalité un crédit de 50 millions pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2021-2026, au lieu des 25 millions figurant au préavis.**

Un commissaire relève que ce montant n'est pas hors réalité : dans les discussions autour des derniers plans d'affectation (PA), des chiffres ont été murmurés, et la plus grande parcelle était de 50 millions.

Cet amendement est accepté par sept voix pour, une voix contre et une abstention.

Conclusions

En conclusion, c'est à huit voix pour et une voix contre que la commission vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les conseillères et Messieurs les conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

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

VU Le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF **50'000'000.–** 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.

Pour la commission,

Elodie Lopez
Présidente-rapportrice

