



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 16 juin 2022**

**RAPPORT N° 05/2022
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Utilisation du Fonds d'urbanisme concernant les biens-fonds
n° 260 et 263, sis à la rue de Fribourg 11 et 13
à Vevey**

Vevey, le 24 mai 2022

Rapport N° 05/2022 au Conseil communal

Rapport de la commission des finances sur le PREAVIS N° 05/2022 AU CONSEIL COMMUNAL :

Utilisation du Fonds d'urbanisme concernant les biens-fonds n° 260 et 263, sis à la rue de Fribourg 11 et 13 à Vevey

porté à l'ordre du jour des séances de la commission des 9 mars et 11 mai 2022.

Présences

MM.	BAUD Francis BERTSCHY Patrick (le 11 mai) CHIFFELLE Pierre (le 9 mars)
Mme	GHORAYEB Marianne GONTHIER Alain HERMINJARD Philippe (le 9 mars) LAVANCHY Laurent, président MARINELLI Victor
Mme	MARGGI Claire (le 9 mars)
MM.	MATTHYS Vincent RIZZELLO Martino ROH Christian SCHOBINGER Bastien STÜBI Antoine

Excuses

MM.	BERARDOCCO Nicolino (le 9 mars) GHORAYEB Oliver
-----	--

Assistent à la séance

MM.	LUCCARINI Yvan, syndic DORMOND Antoine, municipal
MM.	DEBONNEVILLE Alain, chef de service

Préambule

La commission a examiné les préavis lors de deux séances, la première le 9 mars 2022, la seconde le 11 mai, suite à une demande de précisions pratiques, financières et techniques sur les deux achats. Comme c'était la première fois que de tels achats étaient faits depuis l'adoption de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la discussion a surtout porté sur les principes, la procédure et le moment du vote du conseil communal. C'est pourquoi les rapports 05/2022 et 06/2022 comporte la même première partie, des conclusions similaires, et ne diffèrent que très légèrement à la fin du chapitre 3 à propos de points particuliers concernant les deux immeubles préemptés.

Le rapport suit les fils de discussions suivants :

1. Les principes de procédure
2. Préavis ou communication municipale
3. Les achats en question : rue de Fribourg ou avenue Nestlé
4. Les décisions
5. Les conclusions

1. Les principes de procédure

A. Dormond introduit les deux objets : le droit de préemption de la commune a été utilisé par la commission du fonds d'urbanisme. Il s'agit maintenant de placer correctement ces objets au bilan, dans le patrimoine financier ou administratif. C'est pour cela que les préavis sont traités par la commission des finances, avec l'accord du bureau du conseil.

Un commissaire se dit mal à l'aise avec les préavis. Il y a eu communication sur les achats, et des préavis pour des travaux viendront plus tard. Pourquoi la municipalité propose-t-elle donc de mettre maintenant ces transactions au bilan ? Aujourd'hui nous pouvons juste mettre au bilan, ou bien refuser de le faire et donc remettre en vente ces objets. Nous devons donc nous prononcer sur l'aspect financier, mais sans aucune idée de la suite.

A. Debonneville explique qu'une commune possède deux sortes de biens immobiliers : les administratifs et les financiers. Vevey seul intègre dans son règlement un article sur une autre sorte de bien, celui du fonds d'urbanisme, qui n'existe pas dans la comptabilité cantonale des communes. Selon notre règlement, article 145, le conseil communal doit décider ce qu'on fait de ces biens achetés avec l'accord de la commission du fonds d'urbanisme, et provisoirement attribués au fonds d'urbanisme. Il faut donc faire passer ces biens dans le patrimoine financier, pour coordonner le règlement du conseil avec le règlement sur la comptabilité des communes.

A. Debonneville rappelle aussi la procédure pour ces achats avec droit de préemption. La commune voit quels biens sont mis en vente, elle étudie si l'investissement est rentable, si c'est le cas la commission du fonds d'urbanisme est convoquée, elle siège avec des projets et des calculs qui lui sont présentés, et la commission décide. Des études de rentabilité sont donc déjà faites en amont.

A. Dormond ajoute que notre règlement date de bien avant la LPPPL, et que la commune a eu de nombreuses discussions avec le canton et la ville de Lausanne, qui possède aussi un fonds, mais aux mains de sa municipalité : il reste beaucoup de questions à régler à cause de règlements communaux non adaptés à ces nouveaux cas de figure.

A ce propos, Vevey étant la seule commune du canton à avoir attribué de l'argent dans un fonds d'urbanisme, qu'en sera-t-il lors de la refonte de la comptabilité des communes ?

Comme l'Etat veut d'abord revoir la loi sur les communes, le règlement sur la comptabilité des communes ne sera pas retouché avant... ce qui veut dire dans longtemps.

A. Dormond précise aussi que nous vivons là une première, à la fois pour l'achat et pour la manière de traiter le dossier.

Un commissaire se demande ce qui est vraiment en question ici : s'agit-il juste d'un déplacement comptable ? Dans ce cas, si nous refusons ces préavis, les montants des transactions restent où ils sont écrits maintenant, mais ça ne change rien à l'achat.

Un autre rappelle que ce qui a été voulu, dans l'élaboration du règlement, c'est que le conseil puisse dire s'il est d'accord avec l'achat ou pas, mais que le délai n'a pas été fixé.

Un troisième montre qu'ici, il s'agit de bien plus que de deux achats : nous créons une manière de faire. Et il n'est pas sûr que ce soit la bonne méthode. Si la municipalité demande au conseil de prendre acte de ces achats, cela signifie qu'il peut aussi ne pas prendre acte. Il faut donc modifier les conclusions des préavis, et enlever le « prend acte » au profit d'un « vu », équivalent aux autres « vu » qui précèdent le paragraphe « décide ». Cet avis est partagé par plusieurs.

Il ajoute que le Conseil a délégué à la COIFU sa compétence d'autoriser la municipalité à procéder à des aliénations et à des acquisitions. Il n'est donc pas habilité à valider l'exercice d'une compétence qu'il a déléguée. La seule obligation juridique concerne l'affectation à un poste du bilan.

M. Debonneville répète que soit on met ces biens dans le patrimoine financier, soit on les revend, il n'y a pas d'autre choix possible.

Comme une commissaire demande si cela peut faire sens de laisser ces objets dans le fonds d'urbanisme jusqu'à la fin de la législature, A. Debonneville rétorque que ça ne règle rien et ne fait que reporter le problème sur la prochaine législature.

Une autre voix exprime qu'il faudra donc d'abord choisir si nous sommes d'accord avec un préavis, et, si non, surseoir, ou demander une communication de la municipalité. Car la question de la procédure est importante : comment voulons-nous traiter ces sujets à l'avenir ?

2. Préavis au conseil communal ou communication municipale

Un commissaire reprend la question de départ : la commune est déjà propriétaire des biens préemptés, et ce qui est demandé maintenant au conseil est de savoir où ces biens sont comptabilisés dans les comptes de la commune. Mais y a-t-il besoin de passer tout de suite par une décision du conseil ? Il y a besoin de communiquer, oui, mais pas forcément d'une décision du conseil. Et que se passerait-il si le conseil refuse ces achats et que la décision donne lieu à un referendum ?

Pour un autre, la commission du fonds d'urbanisme a étudié et voté les deux achats en connaissance de cause, sur la base de documents très complets. Il ne voit donc pas le danger d'un conseil qui dirait non à un tel projet : l'intérêt général est évident, quel que soit le projet finalisé. Il est sain de communiquer par le biais de préavis, il n'y a pas à avoir peur que le conseil refuse ces préavis, et bon que le conseil communal soit averti avant toute la ville.

Y. Luccarini indique ensuite que la municipalité a dû interpréter le règlement, dans son souci de transparence pour la publicité de la décision. Deux voies étaient possibles : la première est la communication au conseil, ce qui signifie qu'on passe les biens au bilan quand la municipalité présente un préavis de travaux précis au conseil, ce qui peut prendre de 3 à 5 ans. La seconde voie est le préavis. Si un referendum devait être lancé, autant qu'il le soit tout de suite, et avant que la commune ne fasse un projet qui prend du temps et de l'argent. L'article 145 est clair : le conseil doit décider où affecter les achats au bilan. La voie du préavis donne donc une orientation. Y. Luccarini signale aussi que si c'est la voie de la communication qui est voulue par la commission, la municipalité pourrait retirer son préavis, mais ne peut pas présumer de sa décision pour l'instant. Mais il rappelle que si on ne dit ni ne fait rien, l'information sur l'achat devient publique avec la présentation des comptes 2021. Avec les deux achats en cause, on ne peut rien faire d'autre que du logement, et c'est déjà un secret de polichinelle. Il est bien sûr toujours possible, quand un projet précis sera présenté au conseil, de le refuser et de revendre les objets.

L'important est de suivre désormais une procédure sur laquelle on se sera mis d'accord.

A la seconde séance, cette volonté de la municipalité de passer par des préavis municipaux est réaffirmée.

3. Les achats en question

Un commissaire demande si la décision sur ces préavis peut être prise un peu plus tard, le temps de recevoir des informations supplémentaires.

Un autre fait remarquer que l'article 145 affirme que le conseil communal doit approuver cet achat, ou pas. Mais, dans ces cas précis, le conseil a-t-il de bonnes bases pour décider ? Il y a un cruel manque de substance dans les préavis.

Y. Luccarini souligne qu'un élément du patrimoine financier, quel qu'il soit, ne peut être aliéné sans décision du conseil. Ce n'est donc pas cet article qui donne la compétence au conseil. Les préavis présentés proposent de conserver ces biens.

Un membre de la commission, estimant que la question comptable n'est pas claire, reprend : c'est bien au conseil communal de décider de revendre ou non, mais pour l'étape que nous vivons maintenant, il n'y a pas à se presser. A minima, il demande que les documents fournis à la commission du fonds d'urbanisme soient ajoutés au préavis.

Le syndic répond que si la municipalité transmet tous les documents présentés à la commission du fonds d'urbanisme – ou en tout cas tous les documents non confidentiels –, cela ouvre la porte à des discussions sans fin au conseil.

Un commissaire pense à ce propos que le contenu du préavis, en l'état, n'est pas assez convaincant pour que le conseil décide de suivre la commission du fonds d'urbanisme, et pour

qu'il ait tous les éléments pour se prononcer. Est-il possible d'avoir quelques éléments dans des délais raisonnables ?

A. Dormond répond qu'il ne sera pas évident de disposer d'éléments supplémentaires pour le conseil de mai, car n'y a pas forcément de sens à disposer juste des chiffres sur la seule rentabilité.

Un commissaire conclut que nous pouvons surseoir à la décision, dans l'attente de documents complémentaires, et Y. Luccarini répond qu'avant de décider si elle retire ses préavis, la municipalité doit savoir si la commission des finances le veut ou non.

A la seconde séance, plusieurs commissaires rappellent que la commission avait demandé des compléments financiers pour avoir les moyens de se décider. Avec les éléments fournis par la municipalité, ces moyens sont donnés. Le rapport de la municipalité à la COIFU en est l'essentiel, et il suffit comme annexe au présent rapport. Le nom de l'acheteur prévu sera toutefois retiré dudit rapport.

Y. Luccarini demande si la commission souhaite que soient intégrés des éléments pertinents fournis à la COIFU dans le préavis municipal à l'avenir ? La réponse est oui.

Rue de Fribourg :

Pour L'Avenir, rue de Fribourg, il y avait déjà des contacts entre les propriétaires et la commune. Pour le service d'urbanisme, quand la vente a été décidée par certains partenaires, il a paru bon d'acheter pour un continuum du patrimoine de la ville, avec la place Robin et l'Athénée.

Comme la commune a 3 ans pour faire des projets concrets et déposer un permis de construire, un commissaire se demande si les services ont les forces nécessaires pour ce faire sans péjorer d'autres dossiers.

A. Dormond répond que pour les immeubles de la rue de Fribourg, tout projet dépendra du plan d'affectation à venir, et que, de toute façon, passé le délai, il n'y a pas d'automatisme d'annulation de l'achat, l'acheteur rejeté doit se manifester pour faire valoir son droit au rachat.

Enfin, suite à une mise en doute d'un commissaire, le syndic réaffirme que la municipalité avait bien analysé la situation pour savoir si ces projets pouvaient être assumés, et qu'elle est très contente de ces achats, décidés à l'unanimité.

4. Les décisions

Y. Luccarini constate d'abord que l'introduction des paragraphes en « prendre acte » dans les décisions du conseil – pourtant demandés par le conseil – est un sac de nœud, il déclare qu'ils figureront dorénavant dans les « vu ».

Lors de la séance du 9 mars, parmi plusieurs pistes et propositions, un mode de faire est discuté puis choisi : en l'état, la commission vote sur la poursuite de la voie des préavis, en opposant cette voie à celle d'une proposition à la municipalité de retirer ses préavis, et de faire une communication au conseil, pour formellement voter sur des préavis plus tard.

Cette discussion touffue se termine par le vote suivant, opposant les voies du préavis et de la communication :

8 voix se prononcent pour entrer en matière sur ces préavis, contre 3 pour demander à la municipalité de passer par une communication.

Puis la commission demande de disposer d'éléments supplémentaires, tels que ceux donnés à la commission du fonds d'urbanisme, à annexer à son rapport.

Enfin, la commission décide de reprendre ces points à l'ordre du jour de sa prochaine séance.

Lors de la séance du 11 mai, la commission décide :

- A. D'ajouter à son rapport, en annexe, le rapport donné à la COIFU par la municipalité. Il figurera par un « Vu » supplémentaire dans les conclusions du rapport : « Vu le rapport à la Commission d'Urbanisme : droit de préemption, rue de Fribourg 11-13 du 19 novembre 2021, fourni en annexe ». Cet amendement est décidé à l'unanimité.

- B. D'amender les conclusions du préavis municipal en remplaçant le terme : « prend acte » par un « Vu ». Cet amendement est décidé à l'unanimité.
- C. D'adopter les conclusions ainsi amendées, par 11 voix oui et 1 voix non.

5. Conclusions

En conclusion, Madame la Présidente, cher·es collègues, c'est par 11 voix pour et 1 voix contre que la commission des finances vous invite à prendre la décision suivante :

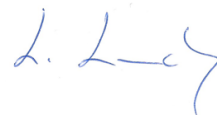
LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis n° 05/2022, du 7 mars 2022, concernant l'utilisation du Fonds d'urbanisme concernant les biens-fonds n° 260 et 263, sis à la rue de Fribourg 11 et 13 à Vevey
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour
- VU** l'exercice du droit de préemption par la Municipalité sur les biens-fonds n° 260 et 263, sis à la rue de Fribourg 11 et 13 à Vevey pour un montant maximal de CHF 6'350'000.-, avec l'autorisation de la commission des opérations immobilières concernant le « Fonds d'urbanisme » (COIFU)
- VU** le rapport à la Commission d'Urbanisme : droit de préemption, rue de Fribourg 11-13 du 19 novembre 2021, fourni en annexe

d é c i d e

- d'affecter cette acquisition au patrimoine financier ordinaire pour un montant maximal de CHF 6'350'000.-.

Commission des finances
Le président



Laurent Lavanchy

Annexe : 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 les biens-fonds n° 260 et 263, sis à la rue de Fribourg 11 et 13, propriété des sociétés Anco Développement SA et Anco Patrimoine SA, pour la somme de CHF 6'350'000.—, frais d'acquisition compris.

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 les biens-fonds n° 260 et 263, sis à la rue de
Fribourg 11 et 13, propriété des sociétés Anco Développements
SA et Anco Patrimoine SA, pour la somme de
CHF 6'350'000.—, frais d'acquisition compris

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 n'a pas été utilisé.

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 11 membres : 7 membres désignés par le Conseil communal et 4 membres 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%						
Zone géographique / Collocation de la commune						
	VI	V	IV	III	II	I
Type	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	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. Parcelles n° 260 et 263 – rue de Fribourg 11 et 13

Selon le Registre foncier, ces biens-fonds d'une surface totale de 1'093 m² sont composés d'immeubles d'habitation (Fribourg 13) ou mixte (Fribourg 11), entièrement ou partiellement excavés, avec une ancienne remise et un couvert, érigés dès 1900. Ils totalisent actuellement cinq logements et une surface d'activité.

Les estimations fiscales sont de CHF 375'000.— pour la parcelle 260 et CHF 730'000.— pour la parcelle 263, elles ont été fixées en 2016.

Concernant la parcelle 260, Rue de Fribourg 13, des appartements sont actuellement occupés en tant que garde-meubles par l'entreprise Isa Transport Sari à Vevey.

Pour la parcelle 263, Rue de Fribourg 11, les espaces sont en partie occupés par l'association Caritas Vaud. Il s'agit de l'occupation du rez-de-chaussée comme garde meubles et d'un appartement au premier étage. Caritas Vaud s'est engagée à quitter en tout temps les locaux concernés.

Les parcelles ne sont pas grevées par des servitudes.

Historique du dossier urbanisme

Les parcelles sont soumises au règlement de la zone réservée en vigueur depuis le 24 juillet 2019¹ et, à titre subsidiaire, aux dispositions du règlement sur les constructions du 1er janvier 1964, et au plan spécial en vigueur.

La révision des règles de construction est en cours pour ce secteur. Il s'agit du Plan d'affectation Nord-Ouest (PA), la révision du PGA se faisant par secteur². L'examen préalable du canton de Vaud est en cours.

Dès 2016, le propriétaire des parcelles s'est entendu avec la Commune pour le développement d'un nouveau projet en lien avec le futur PA.

Les premiers projets ont été imaginés avec le bureau d'urbaniste ABA Partenaires, puis avec la collaboration du bureau d'architecture Brönnimann & Gottreux, ainsi que les services de la Ville de Vevey et leur mandataire Urbaplan, s'agissant du cadre réglementaire du PA.

Dès l'origine des discussions, les parties ont fixé comme objectif de recréer un restaurant avec terrasse, une placette publique et d'ouvrir l'angle pour permettre une pénétration dans le cœur d'îlot. La

¹ https://www.cartoriviera.ch/amenagement/zones_reservees/du_zr_plan_reglement_plan_dessus_vevey.pdf

² Pour plus de détail voir : <https://demain.vevey.ch/planification/pa-nord-ouest/>

Municipalité a mené une première étude³ sur la question des espaces ouverts du quartier de Plan-Dessus notamment les cœurs d'îlots.

Les différents projets élaborés ont toujours tenu compte d'une valorisation des droits tel que le prévoit le futur PA.

Ces droits à bâtir (3'347 m² SPd) sont exprimés sous la forme de deux bâtiments distincts qui ne ferment volontairement pas l'angle avec un front bâti contigu. Les bâtiments existants devaient être démolis.

Pour parvenir à un projet valorisant les intérêts privés et publics, les parties se sont également entendues au sujet d'échanges parcellaires et immobiliers accompagnés de diverses servitudes. (Cf. chapitre 1.1.3. du rapport d'analyse financière d'Estimmo).

A noter que, selon le recensement architectural du Canton de Vaud, le bâtiment ECA 1554 est classé en note *4*: bien intégré. Les autres bâtiments n'ont pas reçu de note au recensement architectural.

6. Mise en vente

Par un courrier recommandé du 25 octobre 2021 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 4 décembre 2021.

Une vente à terme en faveur de [REDACTED] a été signée le 25 octobre 2021. Elle a été convenue au prix de CHF 6'200'000.—

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 de notaire et Registre foncier (CHF 20'000.-)
- Provision pour reprise du projet de l'architecte (article 3 de l'acte de vente, CHF 80'000.-)
- Provision pour indemnité due à acheteur (article 18 de l'acte, CHF 10 000.-)

Par prudence une marge pour les imprévus est ajoutée (CHF 40'000.-), ce qui porte le montant total à CHF 6'350'000.-

7. Etude de mise en valeur

La société Estimmo sàrl à Vevey a été mandatée pour étudier l'option d'achat sous l'angle financier pour la Ville de Vevey ou une coopérative.

Deux variantes ont été analysées :

- Variante démolition reconstruction, basée sur un projet du bureau Brönnimann & Gottreux, mandaté par le propriétaire."
- Variante dite « conservatrice » de rénovation et surélévation, basée sur une hypothèse de développement établie par le service de l'urbanisme et une estimation des coûts du Bureau Quartal, mandaté par le service des bâtiments de la Ville.

Les deux chapitres adhoc de l'étude renseigneront précisément les commissaires sur la rentabilité de l'acquisition.

Pour les deux variantes proposées, les conclusions de l'étude sont les suivantes :

³ <https://demain.vevey.ch/planification/concept-urbain-espaces-ouverts-de-plan-dessus/>

Variante démolition reconstruction :

Rendement net Ville : 2.93%

Rendement net coopérative 3.44%

Points forts	Points faibles
↗ Potentiel de développement. ↗ Type d'objet (immeubles de rendement). ↗ Immeubles neufs répondants à toutes les normes énergétiques actuelles. ↗ Pénétration dans l'angle de l'îlot maintenue. ↗ Nombre de nouveaux logements créés. ↗ Immeubles libres de baux au sens du CO, travaux facilités. ↗ Proximité des commerces et des infrastructures.	↘ Temporalité du projet (zone réservée et construction). ↘ Immeubles mixte. ↘ Disparition d'immeubles de caractère. ↘ Incertitude sur la mise en application du futur PGA avec la zone réservée. ↘ Risque de vacances des surfaces d'activités, particulièrement à l'arrière. ↘ Absence de stationnements.

Variante rénovation et surélévation :

Rendement net Ville : 2.18%

Rendement net coopérative 2.52%

Points forts	Points faibles
↗ Potentiel de développement. ↗ Type d'objet (immeuble de rendement). ↗ Forte demande. ↗ Maintien du tissu urbain historique. ↗ Nombre de nouveaux logements créés. ↗ Absence de baux à long terme. ↗ Proximité des commerces et des infrastructures.	↘ Immeubles mixtes. ↘ Incertitude sur la mise en application du futur PGA en lien avec la zone réservée. ↘ Risque de vacances des surfaces d'activités. ↘ Logements moindres (10). ↘ Age des constructions existantes et maintenues. ↘ Absence de stationnement.

En cas d'acquisition, la Municipalité privilégie une maîtrise d'ouvrage communale. La variante coopérative est peu compatible avec un restaurant au rez-de-chaussée en application de la L3PL. De plus, l'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble à reconstruire, le long du chemin des Tilleuls, risque de ne pas correspondre aux objectifs stratégiques d'une coopérative d'habitations. Ainsi d'autres potentiels superficiaires devront être recherchés.

En cas de maîtrise d'ouvrage ville, un montant de 35'000.- par an, pendant 5 ans est à prévoir pour le suivi du projet par le service compétent jusqu'à la réalisation.

8. Respect des conditions pour l'exercice du droit de préemption selon la LPPPL

Le rapport d'analyse financière a démontré des possibilités intéressantes de création de surfaces habitables supplémentaires, éventuellement rénovation, et, par conséquent, l'augmentation du nombre de LUP-LLA, 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 serait 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%). Il est précisé que les dispositions du Titre III (promotion du parc locatif) s'appliquent dans tous les districts, à l'exception de celles sur le droit de préemption (articles 31 à 38 LPPPL) qui s'appliquent uniquement dans les huit districts touchés par la pénurie.

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

Les biens-fonds no 260 et 263 sont 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

Tout au long du suivi des projets s'inscrivant dans cet îlot dit de « l'Avenir », la Municipalité a veillé à atteindre trois objectifs fondamentaux, soit la requalification et la végétalisation des espaces ouverts, la diminution et le transfert des places de stationnement existante et l'obtention de contreparties - en l'occurrence immobilières et foncières - en échange des développements autorisés.

En devenant propriétaire la réalisation de ces objectifs est garantie. De plus, ce qui était exclu avec l'actuel propriétaire devient possible avec une propriété communale: une démultiplication des possibilités de développement et de synergies avec la parcelle communale contiguë (L'Athénée, parcelle 258).

Après avoir pris connaissance du rapport d'analyse financière, la Municipalité se prononce favorablement à exercer le droit de préemption et privilégie la variante démolition-reconstruction. D'une part, en raison du rendement favorable et d'autre part pour développer un projet exemplaire en matière d'efficacité énergétique.

De plus, la maîtrise d'ouvrage assurée par la Ville de Vevey permettra de mettre en valeur l'îlot tout entier ainsi que de conserver et améliorer le caractère urbanistique et social du quartier de Plan-Dessus. En créant des logements d'utilité publique – inhérents à l'exercice du droit de préemption – et par le maintien d'activités de proximité et au service de la collectivité, la Municipalité entend ainsi répondre aux attentes et besoins de la population.

Selon la variante privilégiée et en cohérence avec la réalité, les variations des coûts d'investissement ont été réévalués :

- supplément pour la présence probable d'amiante ;
- supplément pour la construction de haut standard énergétique ;
- adaptation à la baisse du loyer de l'argent, car financé par la Commune ;
- réduction des frais de gérance qui sont assurés en interne.

Moyennant ces ajustements, le rendement net projeté dans le scénario le plus défavorable atteindrait 3%, soit 525'000.- CHF/an net.

