



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

**RAPPORT N° 06/2022  
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Utilisation du Fonds d'urbanisme concernant le bien-fonds  
n° 25 sise à l'avenue Nestlé 35 à Vevey**

Vevey, le 24 mai 2022

## Rapport N° 06/2022 au Conseil communal

Rapport de la commission des finances sur le PREAVIS N° 06/2022 AU CONSEIL COMMUNAL :

### Utilisations du Fonds d'urbanisme concernant le bien-fonds n° 25 sise à l'avenue Nestlé 35 à Vevey

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

#### Présences

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

#### Excusés

MM.	<b>BERARDOCCO</b> Nicolino (le 9 mars) <b>GHORAYEB</b> Oliver
-----	--

#### Assistent à la séance

MM.	<b>LUCCARINI</b> Yvan, syndic <b>DORMOND</b> Antoine, municipal
MM.	<b>DEBONNEVILLE</b> 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 un 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.

Avenue Nestlé :

Pas de remarque sur ce bien-fonds

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, avenue Nestlé 35 du 11 octobre 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° 06/2022, du 7 mars 2022, concernant l'utilisation du Fonds d'urbanisme concernant le biens-fonds n° 25 sis à l'avenue Nestlé 35 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 le biens-fonds n° 25 sis à l'avenue Nestlé 35 à Vevey pour un montant maximal de CHF 2'000'000.-, 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, avenue Nestlé 35 du 11 octobre 2021, fourni en annexe ;

### d é c i d e

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

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 le bien-fonds n° 25 sis à l'avenue Nestlé 35, propriété de M.Jean-Claude Manzini, pour la somme de CHF 2'000'000.—, frais d'acquisition compris



**CONFIDENTIEL**

**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° 25 sis à l'avenue Nestlé 35,  
propriété de M. Jean-Claude Manzini, pour la somme de  
CHF 2'000'000.—, frais d'acquisition compris

**Ville de Vevey**

URB

Vevey, le 11 octobre 2021

## 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 chi 5, art. 56 chi 3, section VIII – art. 73 et 74, chapitre III – art. 141 à 146)

Décision du Conseil communal du 6 octobre 2016 accordant à la Municipalité un crédit de CHF 7'500'000.— pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2016-2021.

## 2. Fonds d'urbanisme

Par sa décision du 6 octobre 2016, le Conseil communal a décidé d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 7'500'000.— pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2016 – 2021. Dans sa séance du 7 octobre 2021, le Conseil communal a décidé d'accorder un crédit de 50 mio au Fonds d'urbanisme pour la législature 2021-2026. Néanmoins, cette décision entrera en force après l'échéance du délai référendaire de 10 jours. Entretemps, le crédit à disposition reste de 7.5 mio. 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 désignés par le Conseil communal et actuellement de 4 délégués 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<sup>er</sup> janvier 2018. Le volet concernant le droit de préemption des communes (art. 31 à 38) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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).

### **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 m<sup>2</sup> 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, il faut que les conditions cumulatives suivantes soient 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 m<sup>2</sup> et maximum 40 m<sup>2</sup>
- 2 pièces = minimum 50 m<sup>2</sup> et maximum 55 m<sup>2</sup>
- 3 pièces = minimum 60 m<sup>2</sup> et maximum 77 m<sup>2</sup>
- 4 pièces = minimum 80 m<sup>2</sup> et maximum 99 m<sup>2</sup>
- 5 pièces = minimum 100 m<sup>2</sup> et maximum 121 m<sup>2</sup>.

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.—m<sup>2</sup>/an
- 2 pièces CHF 243.—m<sup>2</sup>/an
- 3 pièces CHF 240.—m<sup>2</sup>/an
- 4 pièces CHF 237.—m<sup>2</sup>/an
- 5 pièces CHF 234.—m<sup>2</sup>/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	V	IV	III	II	I
	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/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. Sur demande motivée, le département peut prolonger ce délai de 2 ans au maximum.

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/>

**4. Parcelle n° 25 – avenue de Nestlé 35**

Par courrier recommandé du 10 septembre 2021 à l'adresse de Commune, Me Corinne Zimmerli, notaire à Vevey, 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 du dit droit à l'Etat.

Le délai de 40 jours prévu à l'art. 33 de la LPPPL échoit le 22 octobre 2021.

Selon le Registre foncier (voir l'extrait annexé), ce bien-fonds d'une surface totale de 634 m<sup>2</sup> est composé :

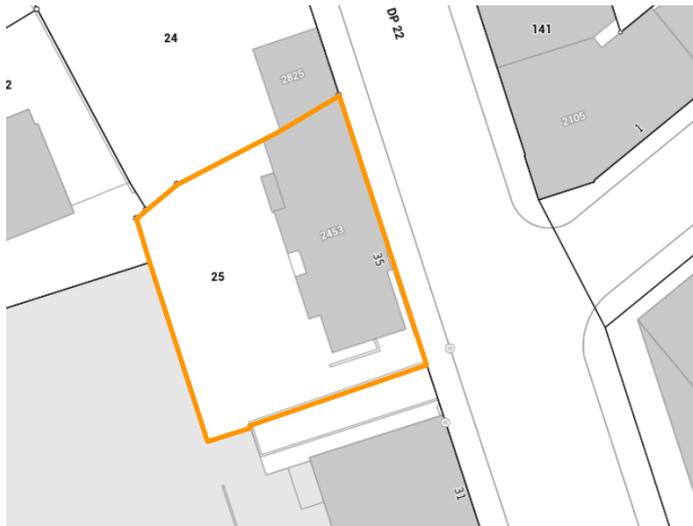
CONFIDENTIEL

- d'un bâtiment avec affectation mixte avec une emprise au sol de 221 m<sup>2</sup>: Immeuble locatif mixte et contigu au nord avec une construction basse, totalisant actuellement six logements et une surface commerciale au rez de chaussée.
- d'un jardin de 413 m<sup>2</sup>

L'estimation fiscale est de CHF 900'000.—.

L'immeuble est libre de tout occupant.

La parcelle est soumise au règlement sur les constructions du 28 novembre 1952 (zone II et ordre non-contigu).



Selon le recensement architectural du Canton de Vaud, le bâtiment est classé en note 3 : intéressant.

Les qualités patrimoniales du bâtiment sont reconnues tant par les services communaux que cantonaux en témoigne l'étude historique justifiant la réévaluation de cet immeuble en note 3 en 2019 par le canton<sup>1</sup>: « Dans le corpus architectural de l'avenue Nestlé, le numéro 35, le plus tardif, est sans doute le plus abouti. Le jeu des décrochements de la façade sur rue (perron, cage d'escalier, galerie, terrasse surélevée) dénote un soin et une finesse de composition unique dans la rue. Il contribue en outre pleinement à l'harmonie de l'ensemble de l'avenue, organisée autour du regroupement d'architectures stylistiquement cohérentes, datant du début du XXe siècle au milieu des années 1930. »<sup>2</sup>

C'est notamment pour cette raison qu'un permis de démolir a été refusé par la Municipalité le 30 avril 2018.

S'en est suivie une procédure de recours devant la CDAP laquelle a annulé la décision de refus de permis considérant que la Municipalité devait disposer d'une analyse détaillée sur les coûts de la rénovation, comparée à ceux d'une démolition/reconstruction, avant de rendre sa décision sur le fond. C'est ainsi que la Municipalité a commandé une étude sur les questions de la sécurité du bâtiment, de la faisabilité de sa transformation ainsi que de la rentabilité des travaux de rénovation comparée à ceux d'une démolition/reconstruction. Jusqu'à récemment lesdites études<sup>3</sup> étaient en discussion entre URB et le propriétaire. Elles constituent aujourd'hui une base solide pour l'établissement de l'analyse financière.

<sup>1</sup> courrier du 2019-06-21DGIP Révision ponctuelle du recensement architectural

<sup>2</sup> Cf. M. Savoyat, Immeuble mixte, Avenue Nestlé 35 à Vevey, Etude historique, février 2018. En annexe.

<sup>3</sup> Rapport d'expertise du bureau archijeauffre à Vevey du 20.10.2020 - Rapport de l'état des structures existantes établi par le bureau d'ingénieurs civils bga SA à Montreux du 22.10.2020

## Servitudes

**Servitudes** Quatre servitudes grèvent cette propriété, deux en droits et deux à charge.

La plus ancienne, inscrite en 1935, est une restriction de hauteur des constructions en faveur de la parcelle étudiée. Elle est à charge du fonds 1'462 sis à l'angle Est. Ce droit réel restreint indique que la hauteur des constructions, dans la zone indiquée en jaune sur le plan ci-dessous, est fixée à 3.53 m.

Cet élément garantit un certain dégagement pour le bien étudié.

Puis, inscrite en 1957, une restriction de droit de bâtir à charge de la parcelle 26, sise notamment au sud.

Cette servitude interdit toute construction dans la zone figurée en jaune ci-dessous.

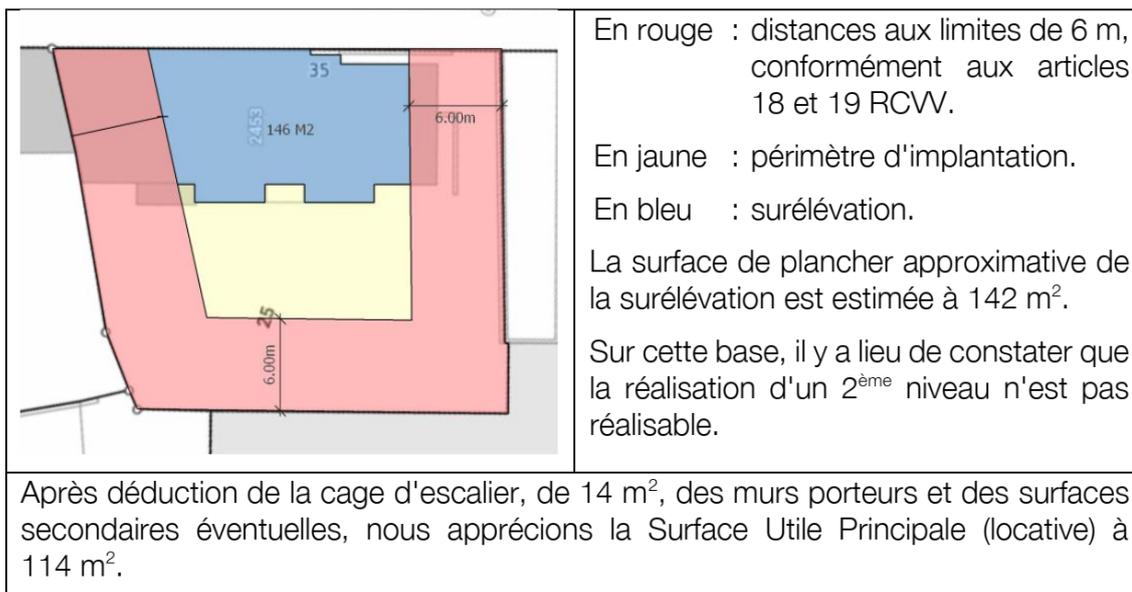
Cet élément garantit également un certain dégagement pour le bien étudié.



En 1995 et 2014, une servitude d'usage et un droit d'habiter, en faveur de respectivement Monsieur Robert Binello, Madame Yolande-Binello et Monsieur Antoine Manzini ont été inscrits. A ce jour, tous les bénéficiaires sont décédés (17.07.2017 – 20.08.2016 – 12.02.2017) de sorte qu'elles sont devenues caduc. Une demande de radiation de ces servitudes est en cours suite à la signature de la vente à terme du 26 août dernier.

Surélévation

Compte tenu des dispositions sur les distances aux limites, nous illustrons la surélévation de la manière suivante :



À noter que la révision actuelle du plan d'affectation du secteur « Sud » dans laquelle se situe la parcelle pourrait amener des droits à bâtir supplémentaires.

#### 5. Mise en vente de la parcelle n° 25

Une vente à terme en faveur de [REDACTÉ] a été signée le 26 août 2021. Elle a été convenue au prix de CHF 1'800'000.— conditionnée par l'obtention d'un permis de construire pour l'édification d'un étage supplémentaire. En cas de renonciation de la réalisation de la condition (surélévation) par l'acquéreur, le prix de la transaction est arrêté à CHF 1'550'000.—

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

Par prudence, les frais d'acquisition sont majorés d'un montant estimatif de CHF 200'000.— qui correspond aux frais habituels d'acquisition (frais de notaire et émoluments du Registre foncier), ainsi que des frais à rembourser à l'acquéreur évincé selon les dispositions de l'art. 35, al. 3 et 4 LPPPL. Celui-ci a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption communal. En outre, les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires du notaire et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, sont remboursés par le préempteur.

#### 6. Etude de mise en valeur de la parcelle n° 25

La société estimmo SARL a été mandaté pour étudier l'option d'achat sous l'angle financier pour la Ville de Vevey ou une coopérative.

Les hypothèses avec et sans surélévation ont également été étudiées. Le chapitre « analyse financière » de l'étude renseignera précisément les commissaires sur la rentabilité de l'achat.

En cas d'acquisition, pour le projet de rénovation et de surélévation, la Municipalité devra choisir entre un appel d'offre à coopérative et une maîtrise d'ouvrage communale. Pour ce dernier cas, un montant de 20'000.- par an est à prévoir pour le suivi du projet par le service compétent jusqu'à la réalisation.

A noter également que l'analyse financière se base sur deux rapports d'expertise de professionnel de la construction:

- Rapport d'expertise du bureau archijeauffre à Vevey du 20.10.2020
- Rapport de l'état des structures existantes établi par le bureau d'ingénieurs civils bga SA à Montreux du 22.10.2020

La conclusion de l'étude est la suivante :

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Type d'objet (immeuble de rendement).</li> <li>➤ Marché immobilier.</li> <li>➤ Forte demande.</li> <li>➤ Immeuble libre de tous occupants, travaux de rénovation facilités.</li> <li>➤ Proximité des commerces et des infrastructures.</li> <li>➤ Potentiel de développement, sous réserve des autorisations requises.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Age de la construction de base, et travaux à entreprendre.</li> <li>➤ Inconnues sur certains éléments constructifs (détérioration).</li> <li>➤ Risque de vacances sur la surface commerciale (en cas de maintien)</li> <li>➤ En vertu de la LPPPL, contrôle des loyers sur 4 logement durant 5 ans.</li> <li>➤ En vertu du RLPPPL, montant des loyers des LUP inférieurs à la LPPPL.</li> <li>➤ Absence de stationnement / paiement de la taxe compensatoire.</li> </ul>

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

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 première des conditions cumulatives, soit la pénurie.

Le bien-fonds no 25 est d'une surface inférieure à 1'500 m<sup>2</sup> mais il se trouve dans un périmètre compact d'agglomération. Dès lors, les articles 31 ss LPPPL sont applicables sous l'angle de la deuxième des conditions cumulatives.

Le rapport d'analyse financière a démontré des possibilités intéressantes de rénovation et de création de surfaces habitables supplémentaires et par conséquent d'augmenter le nombre de LUP-LLA, tout en gardant une rentabilité financière correspondante aux conditions actuelles du marché de l'immobilier.

La réalisation du projet de rénovation-rehaussement du bâtiment et la mise sur le marché de nouveaux LUP pourrait être confié à une coopérative d'habitation sous forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Par conséquent, la troisième condition cumulative de l'art. 31 LPPPL serait respectée.

