



MUNICIPALITE

PREAVIS 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

Séances :

Commission ad hoc	--	--
Commission des finances	Mercre. 9 mars 2022 à 18h15	Salle du Conseil communal
Commission de l'environnement et de l'énergie	Jeudi 10 mars 2022 à 18h30	SDIS Salle de théorie Vevey

TABLE DES MATIÈRES

1. OBJET	4
2. CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE	4
2.1 DROIT DE PRÉEMPTION COMMUNAL SELON LA LPPPL	4
2.2 FONDS D'URBANISME	5
3. BIEN-FONDS PRÉEMPTÉ : PARCELLE N° 25 – AVENUE DE NESTLÉ 35.....	6
4. RESPECT DES CONDITIONS POUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SELON LA LPPPL	7
5. SUITE DE LA PROCÉDURE	8
6. STRATÉGIE FONCIÈRE.....	8
7. ASPECT FINANCIER.....	8
8. CONCLUSIONS	9

LEXIQUE

CDAP	:	Cour de droit administratif et public
DDP	:	Droit de superficie
LLA	:	Logements à loyer abordable
LPPPL	:	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	:	Logements d'utilité publique
PDCom	:	Plan directeur communal
RLPPPL	:	Règlement d'application LPPPL
SIA	:	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SUP	:	Surface utile principale

Vevey, le 7 mars 2022

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET

Le présent préavis a pour objet d'informer le Conseil communal de l'utilisation du Fonds d'urbanisme et de l'exercice du droit de préemption communal sur le bien-fonds n° 25 sise à l'avenue Nestlé 35 à Vevey pour la somme de CHF 2'000'000.- frais d'acquisitions compris et de demander au Conseil communal l'affectation de cette acquisition au patrimoine financier de la ville.

2. CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

2.1 Droit de préemption communal selon la LPPPL

Définition et procédure

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.

Le droit de préemption en faveur des communes a été introduit dans le droit vaudois par la LPPPL.

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).

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.

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).

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).

2.2 Fonds d'urbanisme

La Ville de Vevey s'est dotée en 1970 d'un « Fonds d'urbanisme » 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* ».

Le délai de convocation d'une séance du Conseil communal est peu compatible avec le délai précité de 40 jours imparti à la commune pour exercer son droit de préemption. L'acquisition par le biais du Fonds d'urbanisme est donc particulièrement indiquée dans ce cadre.

Le règlement du 10 octobre 2014 du Conseil communal de Vevey, art. 20 ch 5, art. 56 ch 3, section VIII – art. 73 et 74, chapitre III – art. 141 à 146 fixe le cadre de l'achat d'un bien-fonds communal par le biais du Fonds d'urbanisme.

À la date d'acquisition de ce bien c'est la décision du Conseil communal du 6 octobre 2016 qui s'appliquait. Celle-ci accordait à la Municipalité un crédit de CHF 7'500'000.— pour la reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2016 – 2021. En effet, 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.

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.

3. BIEN-FONDS PRÉEMPTÉ : PARCELLE N° 25 – AVENUE NESTLÉ 35

Selon le Registre foncier, le bien-fonds concerné est d'une surface totale de 634 m², il est composé :

- d'un bâtiment avec affectation mixte avec une emprise au sol de 221 m²: 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 m²

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 : « 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. »

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

S'en est suivi 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. Le propriétaire a interrompu son projet et a décidé de vendre son bien-fonds. La commune a saisi cette opportunité pour exercer son droit de préemption.

4. RESPECT DES CONDITIONS POUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SELON LA LPPPL

Un rapport d'analyse financière commandé par la commune a démontré des possibilités intéressantes de création de surfaces habitables supplémentaires, 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 était 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%).

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

Le bien-fonds concerné est d'une surface totale inférieure à 1'500 m² mais il se trouve 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.

Sur la base d'un rapport étayé la commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme s'est prononcée favorablement à cette acquisition par voie de préemption le 14 octobre 2021 pour un montant de CHF 2'000'000.- frais d'acquisition et d'indemnisation compris.

5. SUITE DE LA PROCÉDURE

Selon la LPPPL, la Municipalité dispose d'un délai de trois ans pour déposer un permis de construire ou mettre à disposition d'un tiers le bien-fonds voire cinq ans si la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.

En l'espèce, le bâtiment doit être rénové pour pouvoir accueillir des logements, une surélévation doit également être étudiée. Une adaptation du plan d'affectation n'est pas nécessaire. Dès lors, la Municipalité est tenue de respecter le délai de 3 ans, pour soit développer le projet en tant que maître d'ouvrage soit confier le bien à une coopérative.

Toujours selon la loi, considérant que les surfaces au rez sont affectées à des activités, au moins 65 % des surfaces devront être voués aux LUP.

6. STRATÉGIE FONCIÈRE

En coordination avec l'élaboration du PDCom et l'étude « objectif logement », une stratégie foncière est en cours de réalisation. Cette stratégie devrait permettre de cibler des espaces stratégiques en définissant pour chacun d'eux la marche à suivre par la commune pour mener à bien ses projets. Elle se réalise en cohérence avec les réalités économiques, sociales et environnementales du territoire. L'étude « objectif logement », également en cours permettra de définir une véritable politique du logement pour la ville.

In fine, la stratégie foncière passe par des acquisitions foncières pour l'implantation d'équipements publics, faciliter la réalisation d'opérations ou pour cadrer leur aménagement.

7. ASPECT FINANCIER

Le prix d'achat initial a été convenu dans l'acte à 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), le prix de la transaction est arrêté à CHF 1'550'000.—

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.

L'acquisition est comptabilisée dans la rubrique "Fonds d'urbanisme" du chapitre "Terrains et bâtiments du patrimoine financier" figurant à l'actif du bilan de la ville. Selon l'article 145 du règlement du Conseil communal, ce dernier « décide de l'affectation des acquisitions effectuées selon l'art. 142 à d'autres postes du bilan de la ville ou de leur *vente ou échange à des tiers* » ; c'est l'objet du présent préavis.

8. 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° 06/2022 , du 7 mars 2022, concernant l'utilisation du Fonds d'urbanisme concernant le bien-fonds n° 25 sise 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

prend acte

1. de l'exercice du droit de préemption par la Municipalité sur le bien-fonds n° 25 sise à l'avenue Nestlé 35 à Vevey pour un montant maximal de CHF 2'000'000.-, avec l'autorisation de la commissions des opérations immobilières concernant le « Fonds d'urbanisme » (COIFU).

décide

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

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Municipal délégué : Monsieur Antoine Dormond