



# **Ne pas diffuser**

**Ce document doit encore faire l'objet  
d'une décision du Conseil  
communal le 6 octobre 2016**

## **RAPPORT N° 28/2016 AU CONSEIL COMMUNAL**

**Reconduction du Fonds d'urbanisme pour  
la législature 2016-2021**

**Rapport N° 28/2016  
Au Conseil Communal**

**Reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2016 - 2021**

La commission chargée de l'étude du préavis 28/2016 intitulé « Reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2016 – 2021 » s'est réunie le 06.09.2016 à l'Hôtel de Ville en salle 3 à 18.30h.

Étaient présents:

- Mme. Norma Riesen, UDC
- M. Antonio Cambes, PLR
- M. Andreas Foster, VER
- M. Henok Gyger, PS
- M. Gilles Perfetta, DA
- M. Vladimir D'Angelo, suppléant de M. Martino Rizzello, PDC
- M. Francis Baud, VL et Président-rapporteur.

La Municipalité était représentée par M. Etienne Rivier, Municipal-Directeur des Finances, Musées et Bibliothèque et de la Sécurité.

**1. Préambule :**

Le président-rapporteur ouvre la séance en précisant que la commission ad hoc convoquée ce soir n'est pas à confondre avec la « Commission permanente des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme »<sup>1</sup> qui entrera en fonction, cas échéant, sur convocation de la Municipalité pour une demande d'urgence ponctuelle dans le cadre de la limite octroyée par le Conseil communal en début de nouvelle législature.

Le préavis N° 28/2016 demande au Conseil d'octroyer un plafond de CHF 7'500'000.-- qui permet à la Municipalité de passer par dite commission permanente pour immédiatement acheter un immeuble ou une servitude sans passer préalablement par le Conseil communal. Etant entendu que ce dernier, après avoir pris connaissance de cette opération par une communication de la Municipalité au Conseil communal, reste souverain quant à son affectation et se réserve le droit d'éventuellement exiger la revente de l'immeuble ou servitude acquis dans l'urgence en formulant un projet de décision.

La Commission ad hoc convoquée ce soir doit dès lors statuer sur le montant de ce Fonds demandé pour rapporter au Conseil communal.

Il passe ensuite la parole au municipal présent, M. Etienne Rivier afin qu'il s'explique sur la démarche faite par la Municipalité à travers son préavis.

- *Bref historique et utilisation du Fonds d'urbanisme* : M. Rivier commente rapidement le rappel des quatre fois où ce processus décisionnel particulier a été utilisé (voir en page 2 sous chapitre 4).  
Interpellé par le président-rapporteur, M. Rivier complète et précise qu'il n'y a, en vérité, pas eu que quatre séances depuis la création de ce fond en 1971 mais bien cinq. Il est important de signaler que la Commission permanente a été effectivement convoquée en plus le 16.09.2014

<sup>1</sup> Voir règlement du Conseil communal art. 73 et 74

pour statuer sur un achat d'urgence de 5 appartements en PPE dans un immeuble situé dans l'angle de la rue des Marronniers et de la rue de Fribourg. Si cette séance ne figure pas dans le préavis N° 28/2016 en page 2, c'est parce que la Commission avait refusé la demande qui a ensuite été classée sans suite.

- Principes de comptabilisation : M. Rivier précise que le montant, s'il est admis par le Conseil communal, sera inscrit au bilan dans un compte spécial à l'actif du bilan sous « Fonds d'urbanisme ». En cas d'achat fait sous cette rubrique, l'immeuble nouvellement acquis sera ensuite inscrit sous patrimoine administratif ou financier pour un montant qui sera déduit du montant disponible du Fond. Et si cet achat se fera par un financement par fonds étrangers, ces derniers seront comptabilisés sous la rubrique dettes hypothécaires au passif du bilan<sup>2</sup>.
- Gérer l'opportunité dans l'urgence : M. Rivier évoque le problème qui se pose à la Municipalité en matière d'opportunité qui doit être saisie dans l'urgence. L'immédiateté de l'action est à chaque fois essentielle pour réussir un « bon coup ». A quatre fois sur cinq où cette mesure a abouti grâce à l'approbation par la Commission permanente des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme, cela aura été bénéfique pour la Ville. Et il semble évident que ces acquisitions ne se seraient probablement pas réalisées sans que la Municipalité puisse disposer de cet « outil ».
- Le montant de CHF 7'500'000.-- : Le maintien du montant de CHF 7'500'000.— a été choisi par la Municipalité, en pensant que cela devait suffire pour pouvoir agir rapidement, cas échéant, sans pouvoir évidemment préciser aujourd'hui de quelles opportunités il pourrait s'agir demain.

## **2 Ouverture de la Discussion :**

- Montant pour la législature : un commissaire demande s'il s'agit d'un plafond de CHF 7'500'000.— pour chaque année de la législature. Il lui est répondu par la négative. Le plafond limite ce pouvoir d'achat dans l'urgence pour toute la législature.
- Niveau du montant : un commissaire soulève le fait que le prix des terrains et immeubles à Vevey continue à augmenter d'année en année. Il se demande si la limite est suffisante ou s'il ne serait pas indiqué de l'augmenter.

Il lui est répondu qu'il était difficile de se déterminer sur l'éventualité d'opportunités durant cette nouvelle législature qui, additionnées, dépasseraient la limite requise. L'importance de cette question est probablement relativisée par le fait qu'il doit être possible de procéder, cas échéant, de lancer une demande de renouvellement du fonds (voir alinéa suivant).

- Renouvellement d'un fonds après son épuisement confirmé : un commissaire se pose la question, si la Municipalité peut, en cours de législature, décider de faire une nouvelle demande de constitution d'un nouveau fonds, l'ancien étant épuisé.  
Le Municipal, M. Etienne Rivier se pose la même question et se demande s'il y a jurisprudence en la matière sur le plan des communes vaudoises.  
Le président-rapporteur promet de saisir le SJAC<sup>3</sup> ce qu'il fait le lendemain, 07.09.2016.

<sup>2</sup> Pour rappel : les dettes de la Ville de Vevey ne pourront en aucun cas dépasser la limite fixée par le plafond d'endettement.

<sup>3</sup> SJAC pour Secteur juridique et affaires communales du Département des institutions et de la sécurité du Canton de Vaud, plus particulièrement sa Division Service législative, avis de droit, Mme Joëlle Wernli, juriste.

Résultat de l'avis de droit du SJAC :

- a) Spécificité de Vevey : les communes qui ont instauré ce fonds d'urbanisme sont très rares dans le Canton de Vaud<sup>4</sup>.
- b) Implication du Conseil d'Etat : il avait bel et bien approuvé dite constitution de Fonds en 1971, mais a renoncé à continuer de s'impliquer dans ce domaine dès 2005, tel que notre Municipalité le précise dans son préavis au point deux, dernier paragraphe.
- c) Renouvellement d'un fond : Le Conseil d'Etat n'étant plus concerné par ce domaine de fonds d'urbanisme, ne se sent plus concerné par notre demande d'avis concernant son éventuel renouvellement.  
A la demande s'il y avait une « jurisprudence » connue, provenant d'une autre commune, au sujet d'un éventuel renouvellement de fonds en cours de législature, la réponse est négative.
- d) Précisions concernant l'application des règles de la loi sur les Communes : Les investissements auxquels la Commune de Vevey procède sont régies entre autre par le plafond d'endettement veveysan qui est, lui, soumis à approbation par le Conseil d'Etat. Il devient dès lors évident que le fonds d'urbanisme ne devient pas une autorisation de financer un investissement d'urgence au-delà de dit plafond (raison pour laquelle la Municipalité parle de comptabilisation dans son préavis, commentée dans ce rapport en page 1, dernier paragraphe).
- e) Droit de renouvellement du fonds d'urbanisme en cours de législature : Il n'y a donc plus aucune raison de douter du droit de la Municipalité à proposer au Conseil communal, cas échéant, un renouvellement du fonds si cela lui semble utile. Le Conseil pourra alors une nouvelle fois prendre une décision seul, sans devoir passer par le Conseil d'Etat.

### 3 Conclusions de la Commission

Les commissaires qui sont intervenus (voir sous point II) admettent que la discussion sur l'opportunité de changer le montant alloué au fonds dans le préavis n'est pas forcément d'actualité, puisque la Municipalité peut revenir devant le Conseil communal à ce sujet en tout temps durant la législature.

Ils comprennent également que l'octroi d'un crédit sur le fonds, tel qu'il va être comptabilisé, n'aura lui-même aucun effet direct sur le plafond d'endettement, sauf si la Commission permanente des opérations immobilières concernant le fonds d'urbanisme admet l'urgence et autorise la Commune de procéder à un achat, sans préalablement recevoir l'aval du Conseil communal (seule commission à Vevey qui détient pareil pouvoir). Et là encore dite commission va devoir s'inquiéter du mode de financement proposé par la Municipalité, mode qui influera lui sur le plafond d'endettement.

---

<sup>4</sup> Il n'y aurait semble-t-il que Lausanne et Nyon qui aient aussi instaurés ce mode de faire. En Riviera la Ville de Vevey est seule avec cet instrument. Montreux ne s'est muni que d'une compétence municipale de CHF 300'000.-- selon son chef de service des finances, M. Serge Grand.

Un commissaire qui ne fait pas d'amendement à nos conclusions, ni de procéder à la rédaction d'un rapport de minorité, se réserve par contre le droit d'éventuellement intervenir lors de la séance du Conseil communal avec une initiative.

#### **4. Préavis de la Commission des Finances**

La Commission des Finances, dans sa séance du 26.09.2016 a approuvé les conclusions du présent rapport à l'unanimité, sans abstentions.

#### **5. Vote de la Commission**

La discussion n'étant plus demandée, il est passé au vote.

La Commission, à l'unanimité, sans aucune abstention, vous propose, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux de voter les conclusions du préavis, sans amendements.

\*\*\*\*\*

## 6. Conclusions

Le Conseil communal de Vevey,

- VU** le préavis n° 28/2016, du 24 août 2016, sur la « reconduction du Fonds d'urbanisme pour la législature 2016 -2021 »
- 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 7'500'000.— pour la reconduction du Fonds d'urbanisme
- 2° de réglementer comme suit l'utilisation du Fonds d'urbanisme :
  - a) La Municipalité peut acquérir, par le truchement dudit Fonds, aux meilleures conditions possibles, en propre, sous forme d'actions ou de parts de sociétés immobilières, ou sous forme d'autres droits réels immobiliers (droit de superficie, propriété par étage, etc.), des terrains et bâtiments qui pourront être affectés ultérieurement à des œuvres communautaires, sociales ou d'intérêt public, ou à la réalisation de plans de quartier approuvés ;
  - b) Ces opérations sont subordonnées à l'opération préalable de la commission des opérations immobilières concernant le « Fonds d'urbanisme » ;
  - c) Les acquisitions doivent être portées à l'actif du bilan de la ville dans un chapitre spécial intitulé « fonds d'urbanisme » ;
  - d) Le Conseil communal décide, selon la procédure réglementaire habituelle, de l'affectation des acquisitions ;
  - e) La Municipalité fait chaque année rapport, en même temps qu'elle rend compte de sa gestion, des opérations effectuées par le « Fonds d'urbanisme » ;
  - f) Cette décision est valable jusqu'au 30 juin 2021.

Au nom de la Commission



Francis Baud  
Président-rapporteur