



MUNICIPALITE

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**

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	Jeu. 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. BIENS-FONDS PRÉEMPTÉS : PARCELLES N° 260 ET 263 – RUE DE FRIBOURG 11 ET 13 6	
3.1 ASPECTS FONCIERS	6
3.2 ASPECTS URBANISTIQUES	6
4. RESPECT DES CONDITIONS POUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SELON LA LPPPL.....	7
5. SUITE DE LA PROCÉDURE	7
6. STRATÉGIE FONCIÈRE.....	8
7. ASPECT FINANCIER.....	8
8. CONCLUSIONS	9

LEXIQUE

DDP	:	Droit de superficie
ECA	:	Etablissement cantonal d'assurance
LLA	:	Logements à loyer abordable
LPPPL	:	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	:	Logements d'utilité publique
PA	:	Plan d'affectation
PDCom	:	Plan directeur communal
PGA	:	Plan général d'affectation
RLPPPL	:	Règlement d'application LPPPL
SIA	:	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	:	Surface de plancher déterminante (Surface brute de plancher)
SUP	:	Surface utile principale
ZR	:	Zone réservée

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 les biens-fonds n° 260 et 263, sis à la rue de Fribourg 11 et 13 à Vevey pour la somme de CHF 6'350'000.- 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.

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.

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 4 membres désignés par la Commission des finances.

3. BIENS-FONDS PRÉEMPTÉS : PARCELLES N° 260 ET 263 – RUE DE FRIBOURG 11 ET 13

3.1 Aspects fonciers

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.

Concernant la parcelle 260, Rue de Fribourg 13, des appartements sont actuellement occupés en tant que garde-meubles.

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.

3.2 Aspects urbanistiques

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

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/>

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

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.

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.

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

Un 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. Deux variantes ont été étudiées : variante démolition et reconstruction et variante rénovation, agrandissement et surélévation.

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.

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.

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 6'350'000.- 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, deux variantes doivent être étudiées pour permettre le développement de logements d'utilité publique au sens de la LPPPL :

- Variante démolition et reconstruction.
- Variante rénovation, agrandissement et surélévation.

Avec l'existence de la zone réservée (ZR), l'adaptation du plan d'affectation (PA) est ici nécessaire. Il s'agit du PA Nord-ouest (PA NO) en cours de réalisation.

La Municipalité pourra donc soit développer le projet en tant que maître d'ouvrage soit confier le bien à une coopérative mais la mise en œuvre ne pourra pas se faire avant la mise en vigueur du PA NO prévue à l'été 2024.

Toujours selon la LPPPL, considérant que les surfaces au rez sont déjà affectées à des surfaces hors logement, 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 de CHF 6'200'000 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 de CHF 40'000.-, a été ajoutée.

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° 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

prend acte

1. de 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).

décide

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

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Municipal délégué : Monsieur Antoine Dormond