



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 15 mai 2025**

**RAPPORT N° 12/2025
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédit de CHF 6'314'000.— pour l'achat d'une
structure d'accueil préscolaire de 44 places située
rue de la Valsainte 3-5 comprenant du mobilier
et des équipements mobiles**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La commission élargie chargée d'étudier le **préavis N° 12/2025** intitulé « **Demande de crédit de CHF 6'314'000.— pour l'achat d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places située rue de la Valsainte 3-5 comprenant du mobilier et des équipements mobiles** », déposé à la séance du Conseil communal du 15 mai 2025 s'est réunie le **mercredi 9 avril 2025 à 18h30, en salle du Conseil communal**.

Elle était composée des personnes suivantes :

Président rapporteur :

da.	M.	Laurent Lavanchy
-----	----	------------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PLR	M.	Patrick Bertschy	X		
PLR	Mme	Maria Boissard	X		
da.	M.	Pierre Chiffelle	X		
Verts	M.	Karim El Khalifa	X		
Verts	Mme	Koya Hofstetter	X		
PLR	M.	Peter Keller	X		
PS	M.	Vincent Matthys	X		
da.	M.	Luc Morier-Genoud	X		
VL	M.	Roger Pieren	X		
LCVL	M.	Martino Rizzello		X	
UDC	Mme	Ariane Verdán	X		
EAV					

Suppléant·e·s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e

La Municipalité était représentée par :

- Mme Laurie Willommet, Municipale, laurie.willommet@vevey.ch
- M. Antoine Dormond, Municipal, antoine.dormond@vevey.ch
- M. Pascal Molliat, municipal, était excusé, pascal.molliat@vevey.ch

Les services étaient représentés par :

- Mme Manon Fawer, cheffe de service, manon.fawer@vevey.ch
- Mme Janine Repetti, adjointe à la cheffe de service, janine.repetti@vevey.ch
- M. Sergio Da Costa, adjoint au chef de service, sergio.DaCosta@vevey.ch

Invité : M. Vincent Rapin, architecte

1. INTRODUCTION

Mme Laurie Willommet présente le projet, et rappelle que la municipalité a fixé comme une de ses priorités d'ouvrir une structure d'accueil préscolaire (nouveau terme officiel pour les garderies) de 44 places d'ici la fin de la législature.

Aujourd'hui s'offre une opportunité d'achat pour fin 26 ou début 27. C'est une opportunité pour le quartier, qui n'a plus de structure d'accueil depuis la fermeture des Petits Pois, comme pour la rapidité possible d'ouverture.

La mise en place du projet est à flux tendu. D'un côté il manque des éléments encore en négociation, de l'autre il est impératif pour le conseil communal de décider en mai, le propriétaire ne pouvant attendre plus longtemps.

La possibilité d'ouvrir une structure de 44 places d'ici deux ans a d'autre part amené la municipalité à revoir sa stratégie préscolaire : si ce projet aboutit, on peut fermer la Barcarole, trop chère à rénover pour les places disponibles.

M. Antoine Dormond ajoute qu'au niveau urbanistique, avec ce projet, dans un bâtiment existant, livré clé en main, on ne dépend pas du plan d'affectation Vieille-Ville à revoir pour le quartier. Cet îlot, composé en fait de trois bâtiments contigus, nécessite de toute façon une rénovation, déjà en cours.

Mme Manon Fawer rappelle les besoins et les structures péri- et parascolaires existantes (cf le plan au pt .2 du préavis, page 7), et l'importance des listes d'attente (cf tableau page 2).

D'autre part, la FAJE impose des cibles de taux de couverture à chaque réseau (le taux de couverture est le pourcentage du nombre total d'enfants dans les âges concernés). Le but est d'atteindre à terme un taux de 50 %. Pour Vevey, la cible sur 5 ans est de 38,5 % pour 2030. Avec la structure de la Valsainte, Vevey serait dans le haut de la cible.

Elle explique en détail les changements de nombres de places disponibles (cf le tableau page 4). Depuis 2024, suite à la fermeture des Petits Pois et la diminution de places possibles à la Barcarole et aux Marionnettes à cause des nouvelles normes, le nombre de places est de 257.

En 2027, ouverture de Moulins 11 (+88) et de Valsainte (+44), fermeture des Marionnettes pour rénovation (-88) : $257 + 88 + 44 - 88 = 301$ places.

En 2029, réouverture des Marionnettes (+88), fermeture définitive de la Barcarole (-33) : $301 + 88 - 33 = 356$ places.

Le prix d'achat de la structure a été négocié aussi bas que possible. Pour le mobilier, une estimation a été basée sur les expériences récentes d'équipement (aux Ateliers, p.ex.) et les investissements dans les autres structures. Il s'agit d'un achat en PPE, le propriétaire gardant le reste des bâtiments pour les louer.

Au plan des investissements sont inscrits 4'280'000.- (mais pour un projet sur un terrain appartenant à la commune).

Il existe pour 233'236.- de fonds de la ville à solder, alloués à ce projet, et 409'200.- de subventions (Vd et CH) sont garantis pour des projets d'ici 2026.

Enfin, 75'000.- sont demandés pour un accompagnement du chantier par des ressources externes, le service des bâtiments ayant argué qu'il n'a pas le personnel nécessaire pour accompagner le projet et le respect du cahier des charges.

A l'heure actuelle est prévue une ouverture en janvier 2027.

M. Vincent Rapin présente l'aspect architectural du projet, sur lequel il travaille depuis 2021. Le projet initial était de restaurer les bâtiments (plutôt que démolir et reconstruire, ce qui aurait été plus simple), de maintenir au maximum la structure existante et d'augmenter les surfaces habitables pour créer de nouveaux appartements, en particulier par surélévation. Début 2024, le propriétaire reçoit une demande de la ville de Vevey pour savoir s'il était possible de modifier le premier projet pour accueillir une garderie. Le rez étant prévu pour des activités, la modification était facile. Mais pour atteindre la taille critique d'une garderie,

soit 44 places, il faut modifier le projet sur le rez et le 1^e étage, soit la moitié du bâti global. Ce qui a été fait.

Concrètement, la modification du projet pour accueillir la garderie implique de séparer les accès entre la garderie (entrée par la cour, totalement dédiée à la garderie) et les appartements.

Au rez sont prévus nurserie, cuisine, locaux techniques, espace du personnel, et passage fermé d'un bâtiment à l'autre. Ces modifications font l'objet d'une enquête complémentaire.

Au 1^e étage, le reste de la garderie, et dans les autres étages les appartements. L'ensemble de la structure sera accessible à 100 % aux PMR.

Le chantier a commencé et permis d'effectuer tous les travaux qui peuvent être faits avec ou sans garderie. Il sera fermé d'ici Pâques en attendant la décision du conseil communal. Ce sont principalement des renforcements de structure pour pouvoir rajouter un étage.

2. DISCUSSION

NB : Pour plus de clarté, une partie des questions de précisions ont été intégrées dans les paragraphes précédents.

Pour l'essentiel, la discussion au sein de la commission - personne ne contestant explicitement le besoin de places d'accueil - porte sur l'importance des charges financières et sur les risques liés à un achat quand toutes les conditions et garanties ne sont pas réunies.

Charges financières

Un commissaire résume ses doutes par l'impression de fuite en avant : la municipalité saute sur une occasion, mais à un coût très important, qui paraît exagéré.

L. Willommet répond que les prix sont certes élevés, mais que la construction ou l'achat de structures d'accueil est chère partout.

A propos de l'expression « valeur d'opportunité », que certains traduisent par « raisons d'accepter un achat onéreux », les représentants de la municipalité soulignent plusieurs aspects : le délai très court pour ouvrir une nouvelle garderie, clé en main, le quartier – sans structure d'accueil existante alentour - le fait de ne pas raser pour construire quelque chose de neuf au bénéfice de la typologie du quartier, la complémentarité des âges dans ce même quartier, et le fait de pouvoir profiter du fait qu'il existe une solution réelle au besoin, qui épargne aux services bien du temps et des efforts pour continuer de chercher.

Sur une transformation possible de la Barcarole - qui coûte actuellement 8'000.- de plus par place et par an que les autres structures – il est répondu qu'une mise aux normes serait très onéreuse. Il va falloir la fermer, sauf à dépenser plusieurs millions, mais l'endroit restera à disposition pour d'autres activités de la ville.

Le tableau de la page 13 montre le coût moyen d'une place par an dans les structures existantes, et le service famille estime qu'on sera autour des 19'000.- pour la nouvelle structure, en-dessous de la moyenne actuelle.

Donc les coûts d'exploitation, à porter sur les budgets 2027 et suivants, sont à estimer autour de 850'000.- . La municipalité précise qu'il s'agit pour elle d'un choix de budget prioritaire.

Un commissaire demande combien la ville perdra si le conseil communal refuse le préavis. A l'heure actuelle, 40'000.- de frais d'études ont été dépensés, à quoi il faut ajouter le fait que la ville s'est engagée à financer les frais pour le permis de construire complémentaire à hauteur de 20'000.- .

A la question de savoir s'il ne vaudrait pas mieux louer les locaux, il est répondu que c'est un mauvais calcul à long terme (Les Ateliers coûtent un loyer de 276'336.- par an pour 66 places par exemple). Il y a aussi de nombreux inconvénients à être locataire : aux Petits Pois, le propriétaire ne voulait pas engager les dépenses pour mettre les locaux aux normes ; aux Ateliers, il y a de graves problèmes de refroidissement en été, et le propriétaire ne veut rien

faire, les besoins des garderies qui évoluent ne l'intéressent pas. En résumé, louer est très cher et les locaux souvent pas adéquats.

Sur la question des subventions attendues du canton et de la confédération, dont les chiffres sont valables jusqu'en 2026, il est précisé qu'elles ne dépendent pas de la date d'ouverture, mais de celle de la demande, et une demande anticipée est possible.

Quant à savoir si d'autres subventions sont possibles pour la préservation du bâtiment et sa rénovation noble plutôt qu'une démolition, si tout a été entrepris en ce sens, la question est transmise à l'architecte.

Autre inquiétude : celle portant sur les garanties bancaires que le propriétaire a les moyens financiers suffisants pour les travaux. Ces garanties sont nécessaires, et certains membres de la commission vont réserver leur avis, donc s'abstenir en attendant d'avoir la réponse.

Risques liés à une procédure d'achat encore en cours

Antoine Dormond précise que l'enquête complémentaire liée à la modification pour accueillir une garderie se terminera le 1^{er} mai. A ce sujet, il ne faut pas lire que l'enquête a été déposée en 2024 comme le dit le préavis en page 7, mais qu'elle a été rédigée en 2024. On saura donc au conseil communal de mai s'il y a des oppositions. Par contre, pour l'obtention de la synthèse CAMAC avant le conseil, il n'y a pas de garanties. Le service essayera d'obtenir la synthèse dans les délais...

En cas d'oppositions à cette enquête complémentaire en cours, plusieurs commissaires demandent une réserve sur l'achat.

Comme il s'agit de l'achat d'une portion de PPE, il est demandé des garanties que le règlement de la PPE inclue explicitement la présence de la garderie. Ce sera fait.

Une bonne utilisation des fonds communaux est promise, notamment un paiement par étapes en fonction de l'avancement des travaux.

Cette discussion amène un commissaire à proposer l'amendement suivant, destiné à remplacer le chiffre 3 des conclusions :

« 3 : d'autoriser la municipalité à signer un acte de vente conditionnelle subordonnée à l'octroi de permis de construire définitif et exécutoire pour le dossier d'enquête complémentaire CAMC 235080 et à l'inscription de l'affectation des locaux acquis comme espace d'accueil préscolaire dans le règlement de la PPE à constituer. »

Réaction des municipaux : « ça coule de source ».

Autres points importants

L'accessibilité au bâtiment est estimée très bonne : rue accessible au transport motorisé, mais pas de transit, calme et sécurité, près d'un arrêt de bus.

La question de la concurrence entre communes pour offrir des places d'accueil est posée (noter que les calculs de besoin de place faits par la FAJE se font par commune). Il n'y a pas de meilleure situation dans les communes avoisinantes. Le service dit avoir de nombreuses demandes de renseignement sur la possibilité d'avoir une place d'accueil de personnes envisageant de déménager dans la région.

Sur la question des doutes sur les retours d'investissement en termes de rentrées fiscales, un commissaire renvoie à une enquête effectuée par l'université de Neuchâtel :

« La politique d'accueil extrafamilial du Canton et de la Ville de Neuchâtel : effets sur l'activité professionnelle et le revenu des mères de jeunes enfants, estimation du retour fiscal », <https://www.ne.ch/autorites/DECS/OPFE/Documents/Politique%20d'accueil%20extrafam>

3. VOTE

Détermination de la Commission de l'environnement et de l'énergie :

La commission décide de ne pas se prononcer sur ce préavis pour ne pas précéder les décisions. Ce sujet n'a pas d'enjeu énergie et durabilité.

Détermination de la Commission des finances :

Constatant que les membres de la commission n'ont pas eu le temps d'examiner sérieusement ce préavis n° 12/2025 parvenu trop tard en leur possession, et compte tenu du fait que plusieurs points du préavis doivent encore être éclaircis dans le mois à venir, la commission a repoussé sa décision à sa prochaine séance, le 7 mai 2025. Ses conclusions feront l'objet d'une communication orale au Conseil communal du 15 mai 2025.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission vote d'abord sur l'amendement proposé :

« 3 : d'autoriser la municipalité à signer un acte de vente conditionnelle subordonnée à l'octroi de permis de construire définitif et exécutoire pour le dossier d'enquête complémentaire CAMC 235080 et à l'inscription de l'affectation des locaux acquis comme espace d'accueil préscolaire dans le règlement de la PPE à constituer ».

Pour : Unanimité

Puis la commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°12/2025, tel qu'amendé :

Pour : 8

Contre : 0

Absentions : 3

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes, **telles qu'amendées** :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N° 12/2025, du 17 mars 2025, concernant la « Demande de crédit de CHF 6'314'000.— pour l'achat d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places située rue de la Valsainte 3-5 comprenant du mobilier et des équipements mobiles» ;

VU le rapport de la commission élargie chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

1. d'accepter le préavis municipal N° 12/2025 tel qu'amendé
2. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de Fr. 5'949'000.— pour l'achat d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places, sis rue de la Valsainte 3-5, parcelle N°726 ;
3. ***d'autoriser la municipalité à signer un acte de vente conditionnelle subordonnée à l'octroi de permis de construire définitif et exécutoire pour le dossier d'enquête complémentaire CAMC 235080 et à l'inscription de l'affectation des locaux acquis comme espace d'accueil préscolaire dans le règlement de la PPE à constituer ;***
4. d'affecter cette acquisition au patrimoine administratif ;
5. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 290'000.— pour l'achat de mobilier et équipement « mobile » et les logiciels et équipements informatiques pour l'aménagement de la structure d'accueil ;
6. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 75'000.— pour financer les ressources externes ;
7. de financer ces investissements par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte de bilan « Dépenses d'investissement » ou, si nécessaire, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026 ;
8. d'amortir les crédits demandés selon les règles du MCH2 ;
9. de prélever CHF 173'165.80 sur le compte 9282.70 « Fonds de réserve pour création nouvelles garderies » en compensation des dépenses pour l'acquisition de 2 étages équipés pour l'exploitation d'une garderie de 44 places ;
10. de prélever CHF 7'997.25 sur le compte 9282.701.01 « Fonds de réserve pour travaux à réaliser au sein des garderies communales veveysannes » en compensation des dépenses pour l'achat de mobilier et équipement « mobile » pour l'aménagement de la future structure d'accueil ;

11. de prélever CHF 52'073.20 sur le compte 9206.47 « Fonds de construction de la crèche » en compensation des dépenses pour l'acquisition de 2 étages équipés pour l'exploitation d'une garderie de 44 places, dont 10 places en nurserie.
12. de charger la Municipalité de porter régulièrement au budget courant de la Ville, dès 2026, les charges et recettes liées à cet objet.

Pour la commission ad hoc
Le président rapporteur

Laurent Lavanchy

Séance terminée à 20h28

Rapport validé le 25 avril 2025