



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 4 décembre 2025**

**RAPPORT N° 35/2025
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande d'un crédit d'investissement de
CHF 4'390'000.— pour l'entretien du patrimoine communal
années 2026-2027
et
d'un crédit d'investissement de CHF 75'000.— pour
l'entretien du patrimoine du rentier Caisse de dépôt pour
l'amortissement de l'impôt communal de Vevey années
2026-2027**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 35/2025** intitulé « **Demande d'un crédit d'investissement de CHF 4'390'000.— pour l'entretien du patrimoine communal années 2026-2027 et d'un crédit d'investissement de CHF 75'000.— pour l'entretien du patrimoine du rentier Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey années 2026-2027** », déposé à la séance du Conseil communal du 13 novembre 2025 s'est réunie le mardi **18 novembre 2025 à 18h30, en salle 6 de l'Hôtel de Ville.**

Elle était composée des personnes suivantes :

Président-rapporteur :

da.	M.	Elliott Messeiller
-----	----	--------------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PS	M.	Dominique Besson	X		
PLR	M.	Florian Girardo	X		
da.	M.	Cyril Gros	X		
LCVL	M.	Ceki Gülcü	X		
PS	M.	Vincent Matthys	X		
VL	M.	Stéphan Molliat	X		
UDC	Mme	Yvette Bonjour	X		
PLR	M.	Rolf Schweizer		X	
Verts	Mme	Myriam Wider-Nicoulaz		X	

Suppléant·e·s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
Verts	M	Karim El Khalifa	X		
PLR	Mme	Maria Boissard	X		

La Municipalité était représentée par :

- Monsieur Pascal Molliat, Municipal, pascal.molliat@vevey.ch ;

Le service était représenté par :

- Monsieur Claude Lehrian, chef-de service, claud.lehrian@vevey.ch

1. INTRODUCTION

Le Municipal Pascal Molliat introduit et résume le préavis, soit l'entretien du patrimoine communal pour les années 2026-2027. Il rappelle que la Municipalité a décidé pour la troisième année consécutive de présenter des préavis concernant les travaux prévus sur les deux prochaines années et qui se chevauche avec le préavis de l'année précédente. Il relève que l'enveloppe totale est de 4,5 millions, dont environ 390'000 francs de prestations internes et quelque 550'000 francs de travaux à plus-value. Environ un tiers des travaux concernent des rénovations énergétiques. Le Municipal souligne également que ces

interventions génèrent des économies d'énergie estimées à environ 50'000 francs et des revenus supplémentaires d'environ 50'000 francs par an une fois les travaux terminés.

Le chef de service complète la présentation en détaillant l'avancement des préavis précédents. Pour les travaux 2024-2025, 60 objets sur 62 sont terminés, soit plus de 95% en termes d'objets et plus de 80% en termes d'engagement financier. Pour le préavis 2025-2026, la moitié des 72 objets programmés sont déjà terminés. Il rappelle que la Ville consacre désormais 1,3% de la valeur ECA à l'entretien du patrimoine, contre 0,6% il y a quinze ans, ce qui permet de rattraper progressivement le retard d'entretien. Il présente ensuite le nouveau préavis qui concerne 24 bâtiments et 34 interventions.

Environ la moitié du budget est consacrée à la rénovation d'appartements, un peu moins d'un tiers aux mesures de réduction de la consommation énergétique, et un tiers aux questions de sécurité, de mise en conformité et d'accessibilité.

En termes d'économies d'énergie, 13 bâtiments feront l'objet d'interventions, permettant une économie d'énergie correspondant à environ 43'000 francs par année.

Les rénovations d'appartements et des commerces permettront également une augmentation des recettes locatives, estimée à 49'000 francs par an.

2. DISCUSSION

Un commissaire a interrogé le choix de fixer l'enveloppe à 1.13 % de la valeur ECA plutôt qu'à 1,1 ou 1,5 % par exemple. Monsieur le chef de service a précisé que cette enveloppe n'est pas arbitraire, mais déterminée par les capacités réelles du service. Avec 3 EPT disponibles, le service peut gérer environ 30 chantiers par année, ce qui représente déjà une charge importante. Augmenter l'enveloppe au-delà ne permettrait pas d'accélérer les travaux, mais créerait un goulot d'étranglement administratif. Le point de départ est donc la capacité de gestion, puis on adapte les projets à cette disponibilité, et non l'inverse. La complexité de certains chantiers entre également en ligne de compte pour la disponibilité des services.

Un commissaire a demandé comment les projets sont priorisés dans le cadre du préavis. Le chef de service a précisé qu'il n'est pas toujours possible de prendre les chantiers dans l'ordre de vétusté, mais que la priorisation va se faire soit en fonction des demandes des utilisateurs, des inspections des services ou des mises en conformités urgentes.

Un commissaire a demandé comment s'était décidée la répartition entre les travaux portant sur la fonctionnalité/pérennité des biens ou sur la baisse de consommation énergétique. Monsieur Moillat a dit que la priorité politique était sur la rénovation énergétique et que cette part est aussi haute que possible, mais il y a aussi d'autres impératifs. Dans le cas des projets où un projet se retrouve entre deux domaines, il y a une pondération qui est faite.

Un commissaire a suggéré que les projets terminés et abandonnés soient séparés dans les prochains préavis afin que l'on comprenne mieux ce qui a été réalisé ou non. Le chef de service a dit qu'il s'agit plutôt des projets intégrés qu'abandonnés dans le tableau. Monsieur Moillat a rappelé que le but de cette information était d'être aussi transparent que possible. Par exemple, le bâtiment à Jardin 12 a eu des soucis avec sa chaudière qui demandait son remplacement. En même temps, les travaux du collège de la Veveyse permettaient de relier le bâtiment au chauffage à distance. L'enveloppe globale du préavis a donc permis de changer le projet et d'effectuer ces travaux rapidement. Un commissaire suggère pour augmenter la lisibilité de ces changements que les montants liés à chaque projet abandonné ou intégré soient intégrés au préavis l'année prochaine.

Un commissaire a demandé des précisions sur le statut des 6 projets abandonnés et s'il s'agit de projets reportés. M. Moillat a répondu que les situations varient. Par exemple, la maison du cimetière était initialement prévue pour un nouvel appartement, mais sera finalement convertie en UAPE, ce qui annule la rénovation. À part ce cas, les 5 autres projets sont plutôt des reports que des abandons définitifs. Quant aux 9 projets intégrés, ce sont tous des urgences qui ont émergé en cours de route et qui justifiaient une prise en charge immédiate dans le cadre du crédit-cadre.

Un commissaire a soulevé la question du décalage entre les montants engagés et la réalisation et s'il ne serait pas sage de le diminuer en vue d'un budget qui s'annonce serré. M. Moillat a rappelé que seul l'amortissement a un impact sur le budget et que ces travaux permettent de maintenir la valeur du parc immobilier de la ville et donc les revenus qui y sont liés. Un commissaire s'est inquiété de l'impact sur le plafond d'endettement, particulièrement si une part importante de l'enveloppe n'était pas dépensée. M. Moillat a précisé que seuls les montants engagés impactent la dette nette ; l'autorisation donnée n'affecte le plafond d'endettement que dès le moment où l'argent est dépensé. Réduire le crédit n'améliorerait donc pas la situation budgétaire immédiate, mais reporterait simplement les travaux nécessaires à l'année suivante. Or, remettre à plus tard l'entretien du patrimoine augmente généralement les coûts finaux.

Un commissaire a demandé ce que signifiait exactement la projection sur deux ans. M. Moillat a clarifié qu'il ne s'agit pas d'une limite temporelle légale du crédit-cadre, mais d'une vision interne de réalisme : certains projets s'étendent au-delà d'une année civile. Cette structuration biennale permet de clôturer annuellement les crédits antérieurs et de maintenir la transparence sur la réalisation des travaux. À chaque nouveau préavis, un crédit précédent se ferme. Cela n'impacte pas la flexibilité : les travaux seront dépensés selon les besoins et les opportunités, mais sur une fenêtre d'environ deux ans.

Un commissaire a demandé si les travaux sur le patrimoine loué donnaient lieu à une augmentation liée aux travaux. M. Moillat a dit que oui en citant l'exemple de la buvette des Bains Payes qui a vu son loyer augmenter après les travaux. Ce n'est que rarement le cas dans le cas des logements loués.

Un commissaire a demandé s'il était possible de rajouter quels travaux sont obligatoires ou non et peut-être avec un degré d'urgence, par exemple pour des questions de normes. M. Moillat a rappelé que les travaux présentés dans le préavis sont uniquement des illustrations et que l'arbitrage se fait à l'interne.

Un commissaire a questionné la nécessité d'une barrière automatique au Quai Ernest-Ansermet 10 et s'il s'agit bien de l'entretien du patrimoine communal. M. Moillat a expliqué des enjeux de sécurité : le centre nautique accueille le sauvetage. Si une intervention d'urgence survient avec une victime, l'accès à la cour est critique pour une ambulance. Une barrière défaillante pose donc un risque réel. Un commissaire a trouvé dommage que ces raisons n'aient pas été mentionnées dans la brochure. Des remarques similaires ont été faites concernant la hauteur des petits murets entourant la terrasse du solarium des Bains Payes. M. Moillat a confirmé que ces travaux ont déjà été corrigés il y a deux ans, avec rehaussement de la barrière et ajout de grillage pour améliorer la sécurité.

Un commissaire a relevé la différence entre le montant du préavis (CHF 100'000.—) et celui de la brochure (CHF 70'000.—) pour le nouveau logiciel de gestion immobilière. Le chef de service a indiqué qu'il s'agit du coût du logiciel lui-même (CHF 70'000.—) et d'un mandat d'accompagnement pour le transfert des données (CHF 30'000.—) qui aurait effectivement dû figurer dans la brochure. Ce coût global reflète la transition depuis un logiciel obsolète dont le fournisseur ne met plus à jour les services. Le prix est élevé, mais comparable à ce que d'autres communes et régions privées investissent. Des pré-offres ont

été collectées, sans appel d'offres définitif encore lancé, notamment pour assurer la compatibilité avec MCH2.

Un commissaire a demandé des précisions sur le type de logements concernés par une augmentation de loyer suite aux travaux. M. Moillat a précisé qu'il n'y a en général pas d'augmentation lorsque les habitants restent dans l'appartement. En revanche, lorsqu'un logement rénové est remis sur le marché, ou en cas de rénovation profonde (comme à Charmontey 30), une adaptation tarifaire peut intervenir. Un commissaire a demandé quand l'augmentation prévue au préavis serait effective. M. Moillat a indiqué qu'elle devrait être effective en pour 2026-2027.

3. VOTE

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

La commission de l'environnement et de l'énergie s'est déterminée à l'unanimité pour, quant à ses conclusions.

Détermination de la Commission des finances :

La **Commission** des finances s'est déterminée par 11 voix pour et 1 abstention, quant à ses conclusions.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°35/2025, comme suit :

Pour : 10

Contre : 0

Absentions : 0

4. 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° 35/2025, du 27 octobre 2025, concernant la « Demande d'un crédit de CHF 4'390'000.— pour l'entretien du patrimoine communal années 2026-2027 et d'un crédit de CHF 75'000.— pour l'entretien du patrimoine du rentier Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey années 2026-2027 » ,
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 4'390'000.— pour « l'entretien du patrimoine communal année 2026-2027 » ;
2. de financer ces dépenses par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépenses d'investissements », ou si nécessaire, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026 ;
3. d'amortir le crédit demandé selon les règles du MCH2 ;
4. de prendre acte que les subventions seront portées en déduction du crédit accordé lors du décompte final.

Rentier Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey

5. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 75'000.— pour « l'entretien du patrimoine du rentier Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey année 2026-2027 » ;
6. de financer ces dépenses par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépenses d'investissements » ;
7. d'amortir le crédit demandé selon les règles du MCH2 ;
8. de prendre acte que les subventions seront portées en déduction du crédit accordé lors du décompte final.

Pour la commission ad hoc
Le Président rapporteur

Messeiller Elliott

Séance terminée à 19h30

Rapport validé le 23 novembre 2025