



**Ce document doit encore faire l'objet  
d'une décision du Conseil communal  
le 11 juin 2026**

**RAPPORT N° 16/2026  
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédit d'ouvrage de CHF 7'746'000.— pour la  
rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale  
« Simplon 31 » à Vevey**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission élargie chargée d'étudier le **préavis N° 16/2026** intitulé « **Demande de crédit d'ouvrage de CHF 7'746'000.— pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey** », déposé à la séance du Conseil communal du 7 mai 2026 s'est réunie le **lundi 11 mai 2026 à 18h30, dans l'espace commercial de l'immeuble Rue du Simplon 31.**

Elle était composée des personnes suivantes :

**Président-rapporteur :**

UDC	M.	Moïn Danai
-----	----	------------

**Membres :**

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PLR	M.	Florian Girardoz	X		
da.	M.	Laurent Lavanchy	X		
da.	Mme	Elodie Lopez	X		
da.	M.	Cyril Gros	X		
PLR	Mme	Claire Mollet	X		
PS	M.	Julien Rilliet	X		
LCVL	M.	Martino Rizzello	X		
VL	M.	Jörg Spieldenner	X		
PLR	M.	Pedro Teixeira	X		
Verts	M.	Colin Wahli	X		
Verts	M.	Tom Wahli	X		
EAV					

**Suppléant·e·s :**

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

La Municipalité était représentée par :

- Monsieur Pascal Molliat, Municipal, [pascal.molliat@vevey.ch](mailto:pascal.molliat@vevey.ch)

Le service BAT était représenté par :

- Monsieur Claude Lehrian, chef de service, [claudel@vevey.ch](mailto:claudel@vevey.ch)
- Monsieur Bernard Dubois, resp. secteur architecture, [bernard.dubois@vevey.ch](mailto:bernard.dubois@vevey.ch)
- Madame Edurne Pradera, chargée de projet, [edurne.pradera@vevey.ch](mailto:edurne.pradera@vevey.ch)
- Madame Carole Deschenaux, resp. secteur gérance, [carole.deschenaux@vevey.ch](mailto:carole.deschenaux@vevey.ch)

## 1. INTRODUCTION

La Municipalité ainsi que les représentants du service BAT présentent le dossier tout à tour.

M. Molliat précise d'emblée que la CoFi a voté 9 pour / 1 abstention, et que la ComEn a voté à l'unanimité pour. De plus, à l'exception de la dentiste, des solutions ont pu être trouvés pour tous les locataires (déménagement ou retour prévu).

## **Les 5 leviers du projet**

### Politique du logement

Les typologies d'appartements ont été repensées pour répondre aux besoins identifiés : jeunes vivant seul, familles monoparentales, solos d'âge moyen, et seniors. Le programme passe de 3x2 pièces et 8x3 pièces à une mixité incluant des étages en sandwich (1, 2, 3, 4 pièces) et de nouveaux logements dans les combles (4-5 pièces), soit 15 logements au total.

### Énergie et CO<sub>2</sub>

Isolation complète (toitures, façades, fenêtres), changement de vecteur énergétique, installation de panneaux photovoltaïques, végétalisation, traitement de la chaleur estivale via un toit-terrasse au sud.

### Patrimoine bâti

Le bâtiment date des années 1930, transformé lourdement en 1978 (création des arcades). Il n'a jamais connu de rénovation complète depuis. Des contraintes patrimoniales importantes ont été conciliées avec les exigences énergétiques, notamment sur les façades. L'ascenseur est en fin de vie (il vient de tomber définitivement en panne, le moteur ayant brûlé), la chaudière a 23 ans, les installations techniques sont toutes à bout de course. Le respect des normes en vigueur n'est enfin plus d'actualité, avec quelques polluants détectés (notamment amiante) ainsi qu'une résistance sismique désuète.

### Durabilité et mobilité

Suppression de quelques places de parc voiture, remplacement par des places vélos, végétalisation, projet pilote de réutilisation des matériaux (notamment récupération des tuiles existantes).

### Équilibre financier

Investissement total de 8,25 millions de CHF, ventilé selon le CFC. Le rendement sur le nouvel investissement est de 1,83%, le rendement brut global de l'immeuble est de ~4,4%, le rendement net d'environ 1 à 1,4%. La valeur actuelle de l'immeuble au bilan correspond à l'estimation fiscale. Des subventions cantonales, fédérales et communales sont prévues. Le début du chantier est planifié pour juillet 2026, sous réserve d'obtention du crédit ainsi que du permis de construire. Étant un minimum rentable après les travaux, l'immeuble permettra de financer d'autres investissements pouvant être sans rendement.

### **Accompagnement des locataires**

Une première séance d'information a eu lieu en avril 2023. Suite à cela, cinq résiliations spontanées ont eu lieu. Les six locataires restants ont été accompagnés individuellement à partir de l'été 2024 (au moins deux entretiens chacun), puis une séance d'information obligatoire au titre de la loi L3PL a été organisée en été 2025. Sur ces six, quatre souhaitent potentiellement revenir dans l'immeuble, mais pas nécessairement dans leur logement d'origine — ils ont été informés de la politique d'attribution et l'ont acceptée.

## **2. DISCUSSION**

Un commissaire demande à développer l'aspect de la dentiste.

M. Molliat explique qu'une dentiste occupant un bureau au 3ème étage un jour par semaine avait refusé toutes les propositions de relogement (colocation avec d'autres dentistes, locaux alternatifs) et avait annoncé son intention de rester pendant les travaux. La commission a été informée que le délai de recours contre le permis arrivait à échéance le lendemain. Dans le pire des cas, un effet suspensif lié à un recours pourrait retarder le projet d'un an, entraînant une perte de revenus locatifs pour la ville. La dentiste aurait par ailleurs annoncé son intention de cesser son activité l'année suivante. L'ascenseur de l'immeuble était déjà définitivement hors service, compliquant l'accès pour les patients à mobilité réduite.

M. Lehrian ajoute que le service a fait de nombreux efforts et qu'il serait techniquement possible de démarrer le chantier avec la dentiste encore dans l'immeuble, mais cela était fortement déconseillé.

Un commissaire salue le projet très clair. Il relève qu'une réduction de 40% de charges est très important, pas juste sur l'aspect climat mais aussi de la consommation de mazout et l'usage du réseau CAD en lieu et place. Pour ce qui est de l'amortissement, il estime qu'après environ quatre ans l'immeuble représenterait un investissement fructueux avec une valeur montante post-rénovation.

Il demande si la Municipalité est satisfaite des devis reçus, puisque 70% des coûts sont basés sur ceux-ci (le reste n'étant pas encore établi). Il demande également si l'enveloppe totale sera respectée malgré les prix montants, en particulier pour l'énergie requise par les machines lourdes.

M. Dubois indique ne pas s'attendre à de problèmes particuliers, sauf en cas d'événement géopolitique inattendu. Il est soucieux des surprises, mais rien de laisse penser que le projet se dirige sur cette éventualité.

M. Molliat note qu'avec la stratégie de récupération de tuiles ainsi qu'une main d'œuvre locale au possible permet au budget d'être principalement composé de salaires fixes plutôt que des chaînes d'approvisionnement volatiles. Seul l'apport de matériaux externes peut influencer le coût total.

---

Un commissaire demande s'il serait possible de rallonger la cage à vélos ou de le serrer sur deux étages, étant donné qu'il y a 14 places pour 15 appartements.

M. Molliat rappelle que l'on passe de 3 places voiture à 14 places vélo sur une parcelle centre-ville sans terrain, avec néanmoins le passage sous les arches qui donne un peu de marge. La Ville va continuer à installer des places en voirie. Chaque appartement aura une cave, permettant aux usagers moins fréquents d'y laisser leur vélo. On peut aussi « compresser » les vélos moins utilisés et gagner de la place pour les usagers fréquents. Il relève que certains seniors ne seront de toute façon pas partie prenante.

---

Un commissaire questionne l'aspect financier ; est-on bien à 237 CHF/m<sup>2</sup> ?

M. Molliat indique que c'est le cas, en moyenne, pour les logements rénovés et libres sur l'ensemble de l'immeuble.

Le commissaire demande si un arbitrage a été effectué pour atteindre le plafond, ou bien si la L3PPL, LLA, et d'autres réglementations ont été sollicitées.

M. Molliat précise qu'il y a un entre-deux, avec arbitrage pour ne pas dépasser les plafonds LLA sur les appartements existants (actuellement en dessous). Les appartements neufs de surélévation sont plus chers et financent les rénovations. Selon la politique du logement, le besoin de petits appartements cible avant tout les seniors pour qui des loyers accessibles existent, tandis que les familles nécessitent généralement de grands appartements.

M. Dubois précise que 237 CHF/m<sup>2</sup> est bien le résultat du calcul de la DIL, ce qui est en dessous du LLA et donc conforme à la L3PL.

M. Molliat relève que la DIL donne un loyer de base pas figé dans le temps. La volonté de la Ville n'est pas non plus de faire évoluer les loyers dans le temps, mais bien de rester sous le plafond LLA.

Le commissaire demande si des idées d'affectation existent pour le popup store.

Mme. Deschenaux explique que l'idée la plus contraignante étudiée comprend des WC, pour ainsi éviter de trop réinvestir par la suite dans le cadre d'une première mise en location.

M. Molliat ajoute que la location d'origine est partie assez vite, et donc le bail de cinq ans n'a pas été remis en location. Cela a donné l'occasion d'exploiter ce local en popup store avec un bon taux d'utilisation. Il est envisageable de reproduire l'expérience lors d'autres rénovations d'immeubles.

Un commissaire demande l'impact qu'auront les travaux sur le trafic des bus, du passage piéton, ainsi que des pistes cyclables.

M Lehrian affirme qu'il y aura probablement un déplacement de ligne 201.

Mme Pradera ajoute que les bus passeront comme avec les chantiers à proximité, et que les piétons pourront circuler normalement. Il y aura des passerelles pour ce chantier, conformes aux directives et règlement existants.

M. Molliat précise que l'immeuble d'à côté (Non-Stop) a aussi été rénové en façade nord, et que l'échafaudage prévu sera semblable dans le cas de cet immeuble. De plus, la façade sud demande beaucoup plus d'interventions, ce qui aura un impact sur la taille des installations nécessaires.

---

Un commissaire demande si l'on doit s'attendre à un crédit supplémentaire à l'avenir pour la cave à champignons, puisqu'elle ne fait pas partie du projet de rénovation. De plus, il s'étonne de rendement supérieur annoncé pour ce même local (50 CHF/m<sup>2</sup> à 80 CHF/m<sup>2</sup>) alors qu'il n'y aura pas de travaux dedans.

M. Lehrian précise que le seuil actuel est très bas, et qu'il s'agit un rehaussement pour être sur le prix du marché.

M. Molliat ajoute que la cave est ancienne mais pas dans un mauvais état, malgré l'usage qui en est fait actuellement. Le bail avait été pensé progressif pour démarrer moins cher, il y a environ quatre ans.

Mme. Deschenaux précise qu'il y a une réduction de la surface, et donc du loyer qui sera légèrement en dessous de 2000 CHF.

---

Un commissaire salue le choix de rénover plutôt de déconstruire ainsi que l'intégration de la politique du logement ainsi que l'accompagnement des habitants.

Concernant les baux commerciaux, le commissaire dit bien comprendre que l'idée d'éviter les investissements sanitaires futurs. Il demande si le type de commerce souhaité est déjà connu, sachant que de nombreuses surfaces en vieille ville sont des agences immobilières ou des banques, avec un certain impact sur la mixité des commerces.

Pour ce qui est des locataires souhaitant revenir, à quelles conditions cela se fera-t-il ? Les loyers seront forcément plus élevés, quel sera l'impact sur le plan financier ?

Enfin, concernant le local à champignons, serait-il envisageable de l'aménager comme parking à vélos, puisque dans le quartier il n'y a que peu d'immeuble avec une telle surface souterraine ?

Concernant les commerces, M. Molliat précise que le plan directeur souligne l'intérêt des réactifs. Il mentionne également que les baux commerciaux font l'objet d'une étude en Municipalité, et donc que le service en charge juge l'intérêt des dossiers vis-à-vis du public.

Pour la cave à vélos, il émet quelques doutes en raison des solutions d'accès avec le monte-charge et un accès à l'intérieur de l'immeuble. L'idée est intéressante mais n'a pas été explorée, ce qui demanderait une réflexion ultérieure.

Mme Deschenaux explique avoir suivi chaque locataire individuellement, principalement des seniors, qui bénéficient d'un logement temporaire répondant à leurs besoins avec la possibilité d'y rester.

Mme Pradera ajoute que de nombreux locataires ont reconnu avoir trop d'espace pour leurs besoins, et que ce premier déménagement leur a permis de faire du tri.

Un commissaire salue l'effort pour obtenir un rendement après travaux de moins de 2%. Il relève néanmoins une hausse des loyers d'environ 40 %, rarement agréable pour les locataires. Il demande si un plan de travaux par étage a été évalué.

Pour les quatre nouveaux appartements calqués sur le prix marché, il demande s'il y a eu un calcul de l'impact sur le rendement si les prix avaient été calqués sur la LLA.

M. Molliat qu'on perdrait 0.5 % de rendement, en dessous de 4 % brut sur l'immeuble, ce qui nuirait au remboursement de l'emprunt avec les nouveaux loyers. On pourrait ajuster quelques tarifs au m<sup>2</sup> mais des mesures plus lourdes rendraient cette opération économiquement invivable.

Mme Deschenaux précise qu'il n'y a pas eu d'expulsion, uniquement des accompagnements. Toutefois, ils ont dû quitter pour la période de désamiantage. De plus, les seniors sont chez eux en permanence et que la qualité de vie aurait été fortement réduite pendant les travaux.

M. Dubois ajoute que l'idée de base n'était pas de travailler en site vide, mais bien en rocade dans un site (partiellement) occupé. Actuellement, seul le dentiste est résident.

Un commissaire demande s'il est possible de mettre des nichoirs en toiture, et demande à savoir l'état actuel d'espèces qui y nicheraient. Concernant la hausse des loyers, il souligne que la Ville n'est pas exemplaire compte tenu de sa responsabilité en tant qu'acteur majeur. Il demande quelles actions ont été entreprises pour limiter les hausses de loyers et la pression spéculative sur ces derniers.

M. Molliat indique que le projet est à 0.3% de la limite de rentabilité, donc au plancher de qui est envisageable avec le seuil qualitatif attendu. Il ajoute qu'on pourrait être à 0 % de rendement, mais que cela ne financerait pas les autres investissements. Il rappelle également que l'ensemble des partis politiques ont approuvé la couverture du patrimoine administratif par celui financier dans le plan des investissements. Selon les taux d'intérêts actuels, il y a déjà une prise de risques. Selon l'évolution des événements géopolitiques, une hausse des taux à 2 % invaliderait les estimations actuelles du projet.

Au sujet des animaux sur la toiture, Mme Pradera indique n'avoir rien vu bouger là-bas, et qu'il serait envisageable d'y installer quelque chose.

Un commissaire demande si le niveau d'élévation maximal est atteint, ce que Mme Pradera confirme.

---

Un commissaire demande si les logements vacants suite aux départs volontaires ont pu être reloués temporairement, notamment en cas d'urgence ? Il demande également si la planification des rénovations à venir prend en compte cet aspect.

Mme. Deschenaux indique que tous ont pu être reloués dans des cas d'urgence, pour une durée déterminée permettant de rénover le bâtiment par la suite.

M. Molliat ajoute que l'usage des rocades de rénovation des bâtiments publics est en cours, bien que cela dépende de la mise en place d'un pôle logement correctement doté au sein du service de cohésion sociale, actuellement en cours de restructuration.

M. Lehrian note que la marge de manœuvre est très étroite malgré le grand nombre de bâtiments (moins de 2 % des logements en ville).

M. Dubois a souligné qu'il a toujours besoin d'un « utilisateur » clairement identifié avec qui dialoguer, et que pour les immeubles résidentiels, cet utilisateur est le service de cohésion sociale.

M. Molliat rappelle que l'attribution se fait selon le nouveau règlement d'attribution des logements, utilisé pour l'ensemble des logements à Vevey.

### **3. VOTE**

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

Approuvé à la majorité par la commission et 3 abstentions.

#### **Détermination de la Commission des finances :**

Après discussion, la commission a voté :

Pour : 9  
Contre : 0  
Abstention : 1

#### **Délibérations de la commission ad hoc :**

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°16/2026, comme suit :

Pour : 11  
Contre : 0  
Abstention : 1

\*\*\*\*\*

#### **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° 16/2026, du 20 avril 2026, concernant la « Demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 7'746'000.— pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey »

**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 d'investissement de CHF 7'746'000.— concernant la « Demande de crédit d'ouvrage pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey » ;
2. de financer cette dépense, imputée sur le compte de bilan dédié « Investissements du patrimoine financier », par la trésorerie courante 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 de MCH2 ;
4. 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

Moïn Danai

Séance terminée à 20h17

Rapport validé le 29.05.2026