



**MUNICIPALITE**

---

**RAPPORT-PREAVIS N° 07/2020  
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédit complémentaire pour l'internalisation de la  
gérance d'immeubles, propriété de la Commune de Vevey  
et  
réponse aux postulats de Mme Isabel Jerbia, intitulé  
« Pour une ville gestionnaire de son patrimoine immobilier »  
et de M. Steven Pilet, intitulé  
« L'internalisation du secteur des gérances, c'est maintenant ».**

***Séance de la commission***

Date	Lundi 25 mai 2020 – 19h00
Lieu	<b>Salle Del Castillo</b> - Vevey

Vevey, le 6 avril 2020

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

## **1. Préambule**

Le présent préavis expose la démarche de la réinternalisation, avec effet au mieux, au 1<sup>er</sup> juillet 2020, des biens immobiliers locatifs propriété de la commune, dont la gestion a été confiée, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006, à trois régies privées, suite à une décision de la Municipalité en ce sens du 2 octobre 2003 et après un appel d'offres.

## **2. Teneur des demandes des postulants**

Le postulat du groupe Vevey Libre, représenté par M. Steven Pilet, déposé le 5 novembre 2017 demande à la Municipalité de saisir l'opportunité du départ à la retraite du responsable du secteur Gérances de rapatrier la gestion des immeubles mis en gérances privées.

Le postulat du groupe socialiste, représenté par Mme Isabel Jerbia, déposé le 6 octobre 2016, demande également à la Municipalité d'étudier la possibilité de se réappropriier la gestion de l'intégralité de son patrimoine immobilier. Ce postulat demande au surplus à la Municipalité de faire évaluer ses objets immobiliers afin d'établir une cartographie précise des éventuels travaux prioritaires ; d'établir un programme d'échanges entre locataires afin de faire correspondre au mieux le nombre d'occupants avec le nombre de pièces habitables.

## **3. Biens immobiliers locatifs propriétés de la commune et leur mode de gestion**

### **3.1 Gestion par les régies privées**

283 appartements et 19 locaux commerciaux répartis sur 17 immeubles ainsi que 100 places de parc pour un revenu locatif, valeur 31 décembre 2018, de CHF 3'565'000.--.

Rue du Panorama 17/Clos 9 (subventionné) ; rue du Simplon 31 ; Boulevard de Charmontey 41-47 (subventionné) ; rue Byronne 4 ; rue du Conseil 15-17 ; rue des Deux-Marchés 3 / Ancien-Port 6 ; Swissmedia Center, rue du Clos 12 ; rue du Simplon 14-16 ; Avenue de Gilamont 65-67.

### **3.2 Gestion par le secteur Gérances communal**

45 appartements et 56 locaux commerciaux, 143 places de parc, une maison individuelle, un immeuble, 31 cellules, répartis sur 32 immeubles, 4 terrains pour un revenu locatif, valeur 31 décembre 2018, de CHF 3'037'968.--.

Rue des Communaux 2a ; avenue de Gilamont 49 ; route de Lavaux 2 ; rue du Conseil 6 ; boulevard de Charmontey 30 ; avenue du Général-Guisan 69, 71, 73, 75 ; Grand-Place 2 / rue du Conseil 23 ; rue du Verger 10 ; rue du Panorama 4 ; rue d'Italie 56 ; rue du Musée 5 ; rue du Simplon 38 ; rue du Simplon 22 et 24, rue d'Italie 6 ; rue Louis-Meyer 2 ; rue du Lac 16 ; Grande-Place 5, Café du Stand, Buvette des Bains Payes, Buvette du camping de La Pichette, Restaurant de la piscine Vevey-Corseaux-Plage, la Grenette ; maison du jardinier au cimetière St-Martin ; le Restaurant Café-Littéraire.

S'ajoutent la gestion des appartements de fonction des concierges (Galeries du Rivage, l'Athénée, la crèche Les Marionnettes, rue du Conseil 8, Ecole du Clos, Ecole de la Part-Dieu), la gestion des 4 kiosques (Jardin du Rivage, Poids du Foin, Lisa, Babette), la gestion du Port-Franc.

#### **4. Missions additionnelles du secteur Gérances communal**

- 4.1 Gestion de l'encaissement des loyers des 40 parcelles des Jardins familiaux de Gilamont, gestion de l'encaissement des loyers de 12 terrains / jardins.
- 4.2 Gestion des loyers des antennes de téléphonie mobile.
- 4.3 Gestion des salles et caveaux communaux (salle du Devin, salle du Conseil communal, Caveau Scanavin, Caveau Saint-Martin, Parvis de la Grenette, Théâtre de Verdure, salle Saint-Jean, salle du Verger 10, salle du Panorama 4).
- 4.4 Comités et Assemblées générales de la copropriété ordinaire rue du Midi 30, de la PPE Centre Artisanal des Bosquets, de la PPE Renaissance de l'Est rue d'Italie 56 (la commune en est l'administrateur), PPE Les Tilleuls, PPE Hoirie Jenny (bibliothèque municipale), de la S.I. Logements Modernes SA.
- 4.5 Gestion des droits de superficie (les Amis de l'OSEO, la Fondation du Nant, la Coopérative d'habitation Charmontey B, le Conservatoire de Musique, la Coopérative d'habitation Gilamont-Village, le Centre artisanal des Bosquets, le Club veveysan de tennis, la Coopérative d'habitation La Valsainte, le chauffage à distance de Gilamont).
- 4.6 Camping de la Pichette (jetons pour les douches, engagement des gardiens-auxiliaires).
- 4.7 Gestion du garde-meuble communal.
- 4.8 Traitement des factures de chauffage, d'électricité, d'épuration et établissement des décomptes annuels pour les centres médico-sociaux, pour la Fondation Beau-Séjour, pour l'Association Ferme-Menthée, pour l'Eglise évangélique du Réveil, pour le Conservatoire de musique, pour le club Vevey-Natation, pour la PPE Renaissance de l'Est, pour l'Hoirie Jenny, pour la Centrale thermique Sainte-Claire, pour la Centrale de la Veveyse, pour le Port-Franc, pour Vevey-Hôtel.
- 4.9 Suivi des dossiers de location de locaux par la commune à des tiers.
- 4.10 Collaboration avec la Direction de l'Urbanisme pour le volet **droits réels** (achats, droit de superficie / DDP et autres servitudes).
- 4.11 Demandes de mises à ban et dénonciations.
- 4.12 Représentation de la commune devant les instances judiciaires (juge de paix, commission de conciliation en matière de baux et loyers, tribunal des baux) pour les biens immobiliers gérés par la commune.
- 4.13 Budgets, comptes, rapports de gestion.

#### **5. Modalités de la collaboration entre les trois régies privées et l'administration communale**

- 5.1 S'agissant des locaux commerciaux à remettre et des transferts de baux commerciaux, les régies soumettent des dossiers au secteur Gérances qui les instruit puis la DASLIG soumet une proposition d'attribution à la Municipalité pour décision.
- 5.2 Quant aux appartements gérés par les régies privées, ces dernières soumettent au secteur Gérances les dossiers de candidatures qu'elles ont sélectionné préalablement puis la Direction de la DASLIG prend une décision. Pour les logements subventionnés, l'Office communal du

logement vérifie encore si les candidatures remplissent les conditions d'attribution (taux d'occupation et conditions de revenus).

- 5.3 Les régies privées doivent obtenir l'aval du secteur Gérances, respectivement de la DASLIG avant de notifier des hausses de loyer ou des résiliations de baux.
- 5.4 Les régies privées doivent obtenir l'aval du secteur Gérances, respectivement de la DASLIG avant d'entreprendre des travaux d'un coût égal ou supérieur à CHF 3'000.—.
- 5.5 Quant aux contrats d'entretien des installations techniques, ils sont gérés par la DAIE.
- 5.6 Les polices d'assurances ECA, RC et immeubles ainsi que les sinistres sont gérés par la Direction des finances.
- 5.7 Les concierges sont gérés par la DAIE.

## **6. Ressources humaines et aspects financiers**

### **6.1 Ressources humaines du secteur Gérances jusqu'au 25 septembre 2018**

2,5 EPT à la Direction des finances soit :

Chef du service des finances à raison de 30 % de son taux d'activité CHF 60'000.— bruts ;  
Adjoint du chef du service des finances à raison de 20 % de son taux d'activité CHF 30'000.— bruts ;  
Assistante technique à 100 % CHF 90'000.— bruts ;  
Assistante administrative à 100 % CHF 90'000.— bruts.

### **6.2 Ressources humaines du secteur Gérances du 26 septembre 2018 au 30 avril 2019**

1,5 EPT à la DASLIG soit :

Ancien chef du service des finances à raison de 30 % en appui (rémunération horaire) CHF 60'000. — bruts ;  
Assistante technique à 20 % (rattachée à la DAIE) CHF 18'000.— bruts ;  
Assistante administrative à 100 % (rattachée à la DASLIG) CHF 90'000.— bruts.

### **6.3 Ressources humaines du secteur Gérances depuis le 1<sup>er</sup> mai 2019**

2,2 EPT à la DASLIG, soit :

Gérante d'immeubles et adjointe à la cheffe de service à raison de 100 % CHF 130'000.— ;  
Assistante technique à 20 % (rattachée à la DAIE) CHF 18'000.— bruts ;  
Assistante administrative à 100 % CHF 90'000.— bruts.

Par rapport à la gestion du secteur Gérances par la Direction des finances, le coût est inférieur de CHF 32'000.- étant précisé que depuis son rattachement à la DASLIG, le secteur Gérances ne gère plus les concierges.

### **6.4 Honoraires des trois régies privées**

Valeur Comptes 2018, ces honoraires se sont élevés à CHF 167'000.— pour un revenu locatif de CHF 3'565'000.—, soit un taux de 4,15 %. Un montant de CHF 153'000.— a été porté au budget 2020, étant précisé que les régies se rémunèrent non seulement sur les loyers, mais

également sur les travaux qu'elles supervisent, sur les décomptes de chauffage et d'eau chaude et de frais accessoires.

#### 6.5 Externalisation à une ou plusieurs régies privées

Le revenu locatif de CHF 3'565'000.— doit être complété par un revenu locatif de CHF 3'037'968.— soit au total CHF 6'602'968.—. Avec un taux de rémunération de 3 %, les honoraires seraient de CHF 198'089.04, avec un taux de rémunération de 4 %, ils seraient de CHF 264'118.72 et avec un taux de rémunération de 5 %, ils seraient de CHF 330'014.84.

Les coûts actuels du secteur Gérances sont de CHF 261'500.— (CHF 238'000.— de frais de personnel et CHF 23'500.— de frais), étant précisé que le secteur Gérances assume bon nombre d'autres missions outre celle de la gestion des immeubles locatifs. Dès un taux de rémunération de 4 % des régies privées, il n'y a plus d'écart sur le plan financier entre l'externalisation totale et l'internalisation totale.

#### 6.6 Internalisation des biens immobiliers gérés par les régies privées - Compensation

6.6.1 Ainsi que précisé ci-dessus, il ne faut pas omettre, dans l'analyse financière, que le secteur Gérances n'effectue pas uniquement la mission de gestion des biens immobiliers locatifs et, partant, qu'une part importante du taux d'activité de la gérante d'immeubles et de l'assistante administrative est consacré aux autres tâches confiées.

6.6.2 Par ailleurs, en ce qui concerne la faisabilité de cette démarche eu égard à la Loi sur les Communes et le Règlement sur les finances communales, il convient de rappeler ce qui suit :

Il n'est pas admis, par orthodoxie comptable, qu'un compte en compense un autre, dans ce cas, que le non-paiement des honoraires aux Régies immobilières, soit CHF 76'500.— pour les 6 mois de 2020 compense le montant dévolu aux 1.3 EPT supplémentaires s'élevant, pour la même période, à CHF 82'500.—.

Selon les autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité pour la législature 2016-2021 par décision du Conseil communal du 7 décembre 2016 (Préavis N° 35/2016), l'autonomie de la Municipalité est de CHF 100'000.—. Eu égard à la nécessité de procéder sans tarder aux engagements en question, il est fait usage de la compétence accordée.

Le présent rapport-préavis a pour but non seulement de répondre aux postulats de Mme Isabel Jerbia et de M. Steven Pilet, mais aussi de solliciter la ratification du crédit complémentaire dépensé de CHF 82'500.—. Il va sans dire que la charge annuelle relative aux 1.3 EPT en question figurera au budget communal ordinaire dès 2021.

#### 6.7 Logiciel de gérances – de bilan GT à id-Régie

En vue de l'internalisation projetée, la Municipalité avait décidé de remplacer le logiciel obsolète bilan GT (fin de la mise à jour ainsi que de la maintenance) par le logiciel id-Régie, pour un montant unique de CHF 33'883.60 TTC (contrat signé le 27 août 2019, dans le budget 2018 de la Direction des Systèmes d'information (DSI) avec un report de crédit en 2019). La redevance annuelle pour la maintenance et l'assistance pour 4 postes de travail est de CHF 11'125.— TTC (Budget 2020 du secteur Gérances). Selon le retroplanning établi, le nouveau logiciel devrait être opérationnel et les formations assurées - si faire se peut (« Coronavirus ») – au cours de ces prochains mois.

## 6.8 La Tour-de-Peilz

Tous les biens immobiliers locatifs propriétés de la commune, soit 167 appartements répartis sur 18 bâtiments, ont été internalisés. Une gestionnaire d'immeubles à 100 % gère l'intégralité du parc locatif non seulement du point de vue administratif mais également du point de vue technique, rénovations d'appartements incluses. Cependant, elle n'a pas d'autres missions additionnelles. La commune voisine a également fait le choix du logiciel id-Régie.

## 7. **Avantages d'une internalisation hors aspects économiques de l'ensemble des biens immobiliers du parc locatif de la commune**

### 7.1 Plus de transparence dans le choix des locataires

En matière de logements subventionnés, les régies doivent soumettre au moins un dossier à l'Office communal du logement. Dans le cadre des logements à loyers libres, les régies choisissent les dossiers de candidatures qu'elles soumettent au secteur Gérances. Cela signifie que les régies privées peuvent effectuer une sélection préalable des locataires écartant lesdits mauvais candidats. L'internalisation permettra d'avoir connaissance de tous les dossiers, tout en précisant, pour les logements subventionnés, uniquement pour les appartements subventionnés dont la commune est propriétaire.

A l'instar des conditions de revenu et des conditions d'occupations à remplir pour obtenir un logement subventionné (RCOLM, RCOLLM, règlement communal) la Municipalité a décidé, le 7 octobre 2019, de charger la DASLIG de lui soumettre un projet de règlement sous forme de préavis fixant les conditions d'occupation d'un logement à loyer libre ce pour chaque catégorie de logement. Le règlement, en vertu de la liberté contractuelle (art. 27 Cst), pourra aussi contenir des dispositions sur l'obligation d'accepter un logement de remplacement dans l'esprit d'une politique de rotation, d'une politique d'échanges entre locataires aux fins de garantir une utilisation rationnelle des surfaces habitables disponibles.

### 7.2 Plus de maîtrise de la politique de gestion de ses immeubles par la commune

Bien que les régies privées doivent aujourd'hui déjà obtenir l'aval de la commune pour augmenter des loyers ou pour résilier des baux, une internalisation permettra à la DASLIG d'appliquer une politique de proximité, par exemple en recevant le locataire menacé d'une résiliation de bail pour lui expliquer les motifs de la résiliation en cas, par exemple, de violation de son obligation de diligence ou en cas de non-respect des conditions de revenu et d'occupation, à l'instar de ce que pratique déjà l'Office du logement lorsqu'il doit selon les dispositions cantonales et communales demander à la régie de résilier un bail d'un logement subventionné.

La DASLIG pourra ainsi proposer une alternative à ce locataire en ayant une vue globale des disponibilités en matière de logements communaux.

### 7.3 Plus de transparence et de maîtrise de la politique d'entretien des immeubles

Les régies privées doivent à ce jour obtenir l'aval du secteur Gérances pour des travaux d'un coût égal à supérieur à CHF 3'000.—. Cependant, pour les autres travaux, les régies ont la totale maîtrise du choix des fournisseurs et de l'ampleur des travaux. La pratique de la « tactique du salami » n'est par ailleurs pas exclue bien que sur ce point nous n'avons ces dernières années pas eu de raison de douter de la probité des régies privées. De plus, pour quelques immeubles, nous avons pu observer qu'il y avait doublon entre les interventions de la DAIE et celles des régies privées, en d'autres termes, que parfois des doutes sont survenus quant à « qui fait quoi ? ».

A ce jour, la DASLIG et la DAIE n'ont pas de réelle maîtrise sur les budgets annoncés par les régies privées, donc sur la gestion des coûts. Quant aux comptes, bien que les régies remettent des relevés trimestriels, il est difficile d'intervenir en amont une fois les dépenses effectuées et les comptes présentés par les régies sont dès lors reportés tels quels dans les comptes communaux. Une internalisation permet aussi de renforcer les synergies entre la DASLIG et la DAIE.

Il en va de même de la maîtrise du degré d'intervention en cas de travaux, confort versus fonctionnalité. Cette pesée d'intérêts est faite systématiquement par la Commune de La Tour-de-Peilz avant de se lancer dans des travaux de rénovation ou rafraîchissement d'un logement communal.

#### 7.4 Un secteur étoffé en personnel et compétences pour assurer la suppléance

La taille actuelle du secteur Gérances rend difficile l'échange de compétences et donc les suppléances en cas de maladies, par exemple. Le fait d'étoffer le personnel permet aussi de valoriser les compétences internes.

#### 7.5 Meilleure cohérence avec les visions et objectifs de la commune

Le personnel du secteur Gérances est lié par un contrat de travail à la commune, donc dans un lien de subordination. La commune est en revanche liée aux trois régies privées par un contrat de mandat qui oblige à une obligation de moyens mais pas à une obligation de résultat, raison pour laquelle le mandat est résiliable en tout temps, sauf en temps inopportun.

#### 7.6 Réduction des démarches administratives et du nombre d'intervenants- prestation de service public

Pour les locataires de la commune, un seul interlocuteur, un seul guichet. Cela permettra si nécessaire d'orienter les locataires et les candidats-locataires, sans tarder, auprès d'autres services de la commune, notamment les services actifs dans le domaine social.

Pour les candidats à la location, un seul examen des dossiers et non un pré-examen par les régies puis un examen par le secteur Gérances.

Un seul formulaire d'inscription pour un logement vacant sera remis aux locataires de la commune, dont les termes auront été validés par la Direction de la DASLIG.

#### 7.7 Réduction des mandats externes dans le cadre de litiges

Les régies privées mandatent en règle générale des agents d'affaires pour représenter les intérêts du propriétaire devant la justice de paix, la commission de conciliation en matière de baux et loyers, le tribunal des baux.

Le secteur Gérances, dans sa composition actuelle au niveau des ressources humaines, est apte à défendre les intérêts de la commune, sur la base d'une procuration de la Municipalité.

#### 7.8 Décision de la Municipalité du 27 janvier 2020

Sur proposition de la DASLIG, la Municipalité a décidé de charger cette Direction de mettre en œuvre l'internalisation des gérances. Les mandats des régies Domicim SA, Rilsa SA et Bernard Nicod seront résiliés en conséquence.

## **8. Cartographie précise des éventuels travaux prioritaires**

- 8.1 La demande de Mme Isabel Jerbia rejoint les vœux 2018 de la commission de gestion, soit : remise de la liste exhaustive des biens immobiliers appartenant à la commune (infrastructures, locaux d'habitation et commerciaux, autres) en précisant leur état, le mode de gestion (interne / externe) ainsi que le coût de gestion de chaque bien et détermination du degré de rénovation nécessaire. A quel stade en est la procédure sur le diagnostic de l'état des bâtiments et le programme d'entretien à long terme des bâtiments communaux ».
- 8.2 Le 7 octobre 2019, la Municipalité a chargé la DASLIG, en collaboration avec la DAIE, de lui remettre l'état d'entretien des immeubles et leurs besoins de rénovation chiffrés, sur la base si possible de diagnostics EPIQR. La DAIE travaille depuis lors sur ces diagnostics, en priorité pour les bâtiments locatifs, dans la perspective de remettre, de concert avec la DASLIG, un rapport à la commission de gestion dans le cadre de l'examen des comptes 2019.

## **9. Politique du logement**

- 9.1 Ce préavis n'est pas une réponse au postulat du groupe Décroissance-Alternative, représenté par M. Alain Gonthier, déposé le 17 juin 2010, intitulé « répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique », ni une réponse à la motion du groupe Vevey Libre, représenté par M. Jérôme Christen, intitulé, « en faveur d'une véritable politique foncière à Vevey ».
- 9.2 Un préavis valant réponses à ce postulat et à cette motion sera soumis au Conseil communal après l'adoption par la Municipalité de l'étude « Objectif logement de la commune de Vevey » en cours d'élaboration par la société i-Consulting, en collaboration avec la Municipalité et l'administration communale, sur mandat donné en juillet 2019 par la Municipalité.



En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le rapport-préavis N° 7/2020 du 6 avril 2020 - Demande de crédit complémentaire pour l'internalisation de la gérance d'immeubles propriété de la Commune de Vevey et Réponse aux Postulats de Mme Isabel Jerbia, intitulé "Pour une ville gestionnaire de son patrimoine immobilier" et de M. Steven Pilet, intitulé "L'internalisation du secteur des gérances, c'est maintenant" ;
- VU** les attributions de la Municipalité formulées aux art. 42, al. 2, et art. 44 de la Loi sur les Communes, notamment celles relatives à l'administration et à la gestion des biens de la commune ;
- VU** la décision du Conseil communal du 7 décembre 2016 sur le préavis N° 35/2016 daté du 22 septembre 2016 concernant les Autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité pour la législature 2016-2021 (...).

### d é c i d e

1. De prendre acte de la décision de la Municipalité du 27 janvier 2020 d'internaliser la gestion de l'ensemble du patrimoine immobilier, propriété de la Commune de Vevey, avec effet au mieux au 1er juillet 2020 ;
2. De ratifier le crédit complémentaire de CHF 82'500.- déjà dépensé pour cette mise en œuvre (cf point 6.2.2, du présent rapport-préavis) ;
3. De considérer les postulats de Mme Isabel Jerbia, intitulé "Pour une ville gestionnaire de son patrimoine immobilier" et de M. Steven Pilet, intitulé "L'internalisation du secteur des gérances, c'est maintenant", comme réglés.

Au nom de la Municipalité  
la Syndique  le Secrétaire a.i. 

Elina Leimgruber P.-A. Perrenoud



#### Municipaux délégués:

- Michel Agnant
- Etienne Rivier