



Ne pas diffuser

**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 18 juin 2020**

RAPPORT 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 chargée d'étudier le préavis 2020 /P07

Demande de crédit complémentaire pour l'internationalisation 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'internationalisation du secteur de gérances, c'est maintenant ».

RAPPORT 2020/07

Salle del Castillo, Vevey, le 25 mai 2020

Présent-e-s :

Michel AGNANT, municipal de la DASLIG
Stéphanie ZUFFEREY, cheffe de service de la DASLIG

Antonio CAMBES, PLR, président
Alain GONTHIER, DA, membre
Jean KAMBA, V, suppléant
Roger PIEREN VL, membre
Julien RILLET, PS, membre
Jean-Marc RODUIT, PDC, membre
Bastien SCHOBINGER, UDC, membre

Absents :

Etienne RIVIER, municipal de la DF
Colin WHALI, V, membre, remplacé par Jean KAMBA

Procès-verbal : Eugénie BIRCHLER

19h15

M. Cambes ouvre la séance en souhaitant la bienvenue à tout le monde, puis cède la parole à M. Agnant.

M. Agnant explique que la municipalité doit répondre aux deux postulats cités ci-dessus. La gestion des biens immobiliers est une compétence municipale. En vertu des articles 42 et 44 de la loi sur les communes, l'externalisation ou l'internationalisation de la gestion des biens communaux est une compétence de la Municipalité. Cette dernière a donc enfin accepté l'internationalisation des gérances, elle entend ainsi donner réponse aux postulats cités ci-dessus.

M. Schobinger déplore le fait que le préavis proposé soit un peu léger. A son sens, il manque des informations. Il évoque le fait que la vision de l'externalisation, la vision qu'il a personnellement, soit occultée de ce préavis.

M. Agnant répond en expliquant que, lorsqu'il est arrivé en 2016, l'internalisation devait déjà se faire fin 2015 et que c'est une compétence municipale. Il rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil communal de décider s'il y a internalisation ou pas, mais plutôt à la Municipalité. La Municipalité a pris une décision, celle d'internaliser les gérances.

M. Roduit, afin de mieux comprendre le but de cette séance, demande quelles sont les conséquences d'une acceptation ou d'un refus de ce préavis. M. Agnant répond qu'il n'y a pas de conséquence car c'est une compétence municipale. Raison pour laquelle il propose de transformer ce rapport en communication au Conseil communal.

M. Gonthier donne son avis sur le préavis. Il trouve que le point 3, en conclusion est nécessaire alors qu'il est plus sceptique sur le point 1, qui a son sens devrait être barré. Le point 2, est de la compétence du Conseil communal afin de se prononcer sur les dépenses.

M. Agnant explique que les crédits complémentaires sont inscrits pour montrer combien cela coûte aujourd'hui. C'est une histoire politique, lors du démantèlement du secteur gérance. Cette discussion est une conséquence du démantèlement du secteur gérance, puisqu'il faut reconstituer l'équipe « gérances », dont plusieurs membres ont été transférés dans différents services de la Ville.

M. Cambes, afin de résumer, explique que si cette commission accepte le préavis, il ne va rien se passer de particulier alors que si elle le refuse, les débats au conseil communal recommencent.

M. Schobinger propose de refuser la réponse des postulats.

M. Gonthier rappelle qu'une situation similaire s'était déjà passée et qu'à son souvenir il n'y avait pas de conséquences. Le postulat reste dans la liste des motions et postulats en suspens, jusqu'à ce que quelqu'un trouve la bonne réponse. Il dit en plus, qu'il serait curieux qu'un postulat qui demande l'internalisation termine en postulat « non réglé ».

M. Agnant dit qu'une politique du logement a été ébauchée mais qu'il ne souhaite pas la donner pour le moment.

M. Rillet regrette que les conditions ne soient pas réunies pour qu'une réponse complète soit donnée. Par exemple sur la politique du logement (typologies des baux /personnes qui habitent dans les immeubles communaux).

M. Agnant explique que la politique du logement consiste à avoir une politique de proximité avec les citoyens et que le taux d'occupation soit en adéquation avec la composition de la famille. Des systèmes d'échanges d'appartement et de rotation seront mis en place avec les locataires.

M. Cambes rappelle que le but de cette séance n'est pas de débattre de l'internalisation ou de l'externalisation. La question est plutôt liée à l'inventaire qui n'existe pas encore et à ce système de rotation. A son avis, la commune ne peut pas se placer au-dessus des lois et M. Cambes doute que la commune puisse faire tourner des locataires aussi facilement alors qu'il

existe le droit du bail et des commissions de consultations, il met en garde sur le fait que tout ça peut prendre beaucoup de temps.

Il propose donc d'entrer dans le préavis plus particulièrement. M. Agnant rappelle que la décision est actée et souligne que l'internalisation n'est pas réalisable dans les délais indiqués, au vu de la crise du Covid-19.

M. Cambes demande s'il y a des questions sur la première page du préavis. Ce à quoi M. Gonthier répond qu'il serait important de rester sur un programme d'échange qui soit volontaire (bourse d'échange- postulat de Madame Jerbia).

M. Agnant explique qu'il existe un partenariat avec l'ASLOCA et que le projet est de faire des formules pour les nouveaux locataires. En vertu de la liberté économique, respectivement liberté contractuelle (art. 27 Cst), des clauses spécifiques seront établies, avec notamment des critères qui seront calqués sur les critères cantonaux relatifs aux logements à loyers modérés. Deux choses entreront principalement en ligne de compte, le taux d'occupation et le revenu. Par rapport à la bourse d'échange, il y a des personnes âgées qui sont prêtes à accepter de quitter leur appartement si on leur trouve quelque chose au même prix mais plus petit. Pour ces personnes-là, il est donc nécessaire d'avoir un stock disponible.

M. Schobinger rétorque que ce stock, la ville l'a toujours eu, qu'il soit géré par une gérance privée ou par la commune. Ce à quoi M. Agnant répond qu'il est difficile de savoir ce qu'il se passe dans ces gérances privées, notamment par rapport aux présélections des locataires. Toutes les personnes qui n'ont pas accès à ces appartements viennent chez nous c'est ensuite un grand travail qui s'entame au cas par cas, une perte de temps et d'argent. M. Roduit poursuit en disant que la ville fera aussi une sélection et que des personnes se retrouveront de toute manière sans appartement, cela ne changera rien. M. Agnant soulève le fait qu'il sera possible d'aiguiller ces personnes vers d'autres biens, afin d'atténuer les problèmes de pénurie. L'on n'a pas la prétention de régler la question de la pénurie en matière de logement, mais avancer au moins vers une occupation rationnelle des surfaces disponibles.

M. Rillet rappelle qu'un des buts de cette internalisation est que les critères soient transparents, mais note qu'actuellement il n'existe pas de politique du logement et qu'il a besoin de réponses par rapport à cette politique. M. Agnant explique que la commune va se baser sur ce qui se fait aujourd'hui au niveau cantonal, à savoir, les deux critères principaux, le taux d'occupation et le revenu. Mme Zufferey évoque en exemple la gestion des appartements subventionnés actuellement.

M. Schobinger dit qu'il existe du copinage dans les gérances privées et qu'il craint qu'une internalisation sans critères se dirige aussi vers du copinage à l'interne.

M. Agnant répond à cette crainte en soulevant le point 9 du préavis « Politique du logement ». Il répète que l'internalisation est actée et que les grandes lignes de la politique du logement seront calquées sur les normes cantonales (taux d'occupation et revenu des ménages) et les formules pour les nouveaux locataires seront soumises à l'ASLOCA et la Division logement, quant à leur conformité au droit du bail.

M. Schobinger demande comment la commune peut traiter les dossiers avec équité.

M. Agnant répond que les personnes travaillant dans l'administration représentent un tampon entre la rigueur de la loi et les critères imposés. Il faut tenir compte de la subtilité des cas, car il n'y a pas de cas standards et il faut les nuancer. Il donne l'exemple des familles dans le besoin ou des familles monoparentales qui seront priorisées. Pour M. Schobinger les informations ne sont pas encore suffisantes.

M. Gonthier rappelle que le but est de partir d'une situation actuelle où les critères sont obscurs et de progresser vers de la transparence. Il rappelle aussi que le service Gérance fut trimbalé d'un service à l'autre pendant plusieurs mois et que ce service est en sous-effectif. Il estime que le préavis est paradoxal car d'un côté on estime que les postulats sont réglés mais de l'autre, au point 9.2 il est écrit que l'étude qui va suivre répondra vraiment aux postulats.

M. Cambes donne aussi son avis sur le préavis. Il pense que la commune n'a peut-être pas travaillé avec les bonnes gérances et qu'elle ne s'est pas imposée. Il estime qu'un propriétaire doit imposer sa politique du logement à la gérance que ce soit au niveau des procédures, des travaux (nombre de devis à demander, avec quelles entreprises, veveysannes, régionales, etc...) ou des critères pour les locataires. Il estime aussi qu'avant d'internaliser, il faut commencer par avoir un état des lieux sur le portefeuille immobilier de la ville, un inventaire des locataires tout en continuant de faire le travail d'une gérance.

M. Agnant répond, que pour faire tout ce travail, il est nécessaire d'avoir des ressources humaines. Il ajoute que le contexte politique depuis le 26 septembre 2018, date du transfert et du démantèlement du service Gérances n'a pas aidé au fonctionnement du travail de ce service, puisqu'une seule personne est arrivée à la place de quatre. Il répète une fois de plus que la politique d'internalisation n'a pas besoin d'être légitimée étant donné qu'elle est de compétence de la Municipalité.

M. Schobinger précise que la municipalité devra justifier les montants au budget et qu'à ce moment-là, il est possible de refuser. Il est aussi d'avis qu'il est possible d'externaliser avec des critères clairs et sans laisser faire les gérances privées.

M. Agnant explique l'importance de la proximité et de bien connaître les locataires pour être réactif.

M. Kamba souligne un des avantages de l'internalisation, avoir l'existence d'un seul formulaire d'inscription. M. Cambes estime néanmoins que même avec plusieurs gérances, la commune peut imposer son formulaire. M. Rillet est aussi d'avis qu'un guichet unique simplifie les démarches (baux, réparations). Il demande ensuite plus de précisions sur la typologie des appartements mentionnées au point 3.1, ainsi que sur les pourcentages de LUP et de bas loyers. Il estime que c'est difficile de débattre sur ce préavis.

M. Agnant renvoie au point 9 du préavis.

M. Schobinger propose, soit de renvoyer le préavis à la municipalité pour le compléter, soit de ne rien décider. Internaliser ou externaliser peut-être mal fait ou bien fait, il faut avoir une volonté politique et claire de ce que l'on veut.

M. Agnant dit qu'on peut repousser ce problème à l'infini.

M. Gonthier est d'avis que la commission prenne acte des points 8 et 9, afin de prendre acte qu'il existe des engagements de la part de la municipalité pour nous donner une réponse définitive. Il demande ensuite dans quels délais cette réponse pourrait parvenir.

Ce à quoi M. Agnant et Mme Zufferey répondent qu'au mois d'octobre 2020, du personnel sera engagé afin de pallier le manque de ressources humaines chronique et qu'à partir de ce moment-là, il sera sûrement possible de donner des compléments d'informations. M. Agnant ajoute que les délais se sont aussi rallongés à cause de cette crise du coronavirus.

M. Cambes demande combien de personnes vont assurer le travail actuel ainsi que le travail qui est géré aujourd'hui par les gérances externes, une fois que l'internalisation sera effective. Il explique que le volume du travail va aussi dépendre de la typologie et de l'état d'entretien des immeubles. Il craint que le nombre d'EPT prévu ne soit pas assez conséquent pour tout ce travail.

M. Roduit et M. Schobinger expriment aussi cette crainte que 1,6 EPT ne soit pas assez conséquent. M. Agnant explique qu'au-delà du nombre d'EPT, il est important de regarder l'organigramme et l'articulation de ces EPT. En effet, grâce à la création de binômes dans les services, le nombre d'EPT peut être réduit grâce au jeu des pourcentages dans les différentes tâches. Mme Zufferey rappelle que c'est la DAIE qui est actuellement responsable des travaux techniques et explique qu'il ne faut donc pas tenir compte uniquement des 3,6 EPT à la DASLIG. M. Schobinger demande si, avec ce budget, il sera possible d'engager une personne assez compétente, Mme Zufferey et M. Agnant répondent que les descriptifs de fonction ont eu la validation des Ressources Humaines.

M. Cambes reprend la parole, et, afin de conclure cette commission, résume les différents points discutés. La commission estime qu'elle a besoin de plus d'informations sur les points 8 (cartographie précise des éventuels travaux prioritaires) et 9 (politique du logement) du préavis. Elle prend acte que des informations complémentaires sur ce préavis seront données d'ici au printemps 2021. Elle estime que les postulats de Mme Jerbia et M. Pillet ne sont pas réglés.

Cette conclusion est acceptée à l'unanimité et il est décidé de renvoyer ce préavis à la Municipalité.

M. Cambes lève la séance à 20h45.

En conclusion, nous vous informons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, qu'à l'unanimité la **commission vous invite à accepter** les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le rapport-préavis No 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. Que les postulats ne sont pas réglés
2. De renvoyer le préavis No 07/2020 à la Municipalité

Vevey, le 10 juin 2020

Le président-rapporteur

Antonio Cambes