



MUNICIPALITE

RAPPORT-PREAVIS N° 24/2025 AU CONSEIL COMMUNAL

**Rapport-préavis en 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 »**

Commissions	Date - heure	Lieu
Ad hoc	Lu. 26 mai 2025 à 18h30	Salle CC
COFI - Finances	Me. 7 mai 2025 à 18h15 (selon convocation)	Salle CC

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	3
2. Postulats.....	3
3. Historique	4
4. Bilan	6
5. Recommandations	11
6. Conclusions.....	13

Vevey, le 28 avril 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

Le présent rapport-préavis répond aux postulats de :

- Mme Isabel Jerbia « *Pour une ville gestionnaire de son patrimoine immobilier* », déposé au nom du groupe socialiste à la séance du Conseil communal du 6 octobre 2016.
- M. Steven Pilet « *L'internalisation du secteur des gérances, c'est maintenant !* », déposé au nom du groupe Vevey-libre à la séance du Conseil communal du 17 mai 2018.

Il présente le travail de réinternalisation de la gestion des biens locatifs propriétés de la commune.

Initiée en 2020 par la municipalité, un rapport-préavis avait été déposé à la séance du Conseil communal du 14 mai 2020. Dans sa séance du 18 juin 2020, le Conseil communal a décidé que les postulats n'étaient pas réglés et a renvoyé le préavis n° 07/2020 à la Municipalité.

Les principaux arguments et regrets des conseillers communaux concernant ce rapport-préavis portaient sur :

- le manque d'informations détaillées dans le rapport, notamment sur la vision d'externalisation et les critères de sélection des locataires ;
- l'absence d'une politique du logement claire et définie ;
- les craintes concernant l'insuffisance des ressources humaines pour gérer la transition vers une internalisation effective ;
- l'inquiétude que l'internalisation sans critères clairs puisse mener à du favoritisme, soulignant l'importance de la transparence dans la gestion.

Consécutivement aux élections communales en 2021, la nouvelle Municipalité a décidé de réorganiser les services de l'administration veveysanne permettant de redéfinir la mission de certains services. Ainsi, le secteur gérance a été rattaché au nouveau service bâtiments, gérance et énergie, anciennement direction de l'architecture, des infrastructures et de l'énergie. Ce changement a permis de réunir toutes les compétences au sein d'un même service sous l'angle de l'unité de matière pour relever le défi majeur de l'accélération de la rénovation du parc immobilier en mains communales et rendre opérationnelle la réinternalisation de la gérance.

En 2024, le parc locatif affecté à l'habitation à Vevey est constitué de 10'737 logements. Parmi l'ensemble de ce parc, la Ville de Vevey compte 353 logements dans son parc immobilier, soit environ 3% des logements sur son territoire. Sur les DDP octroyés par la Ville de Vevey on dénombre 144 logements mis en location par des coopératives d'habitation.

2. POSTULATS

Le postulat du groupe socialiste, représenté par Mme Isabel Jerbia, déposé le 6 octobre 2016, demande à la Municipalité :

- d'étudier la possibilité de se réappropriier la gestion de l'intégralité de son patrimoine immobilier (p.Jerbia.d1¹);
- de faire évaluer ses objets immobiliers afin d'établir une cartographie précise des éventuels travaux prioritaires (p.Jerbia.d2) ;
- d'établir un programme d'échanges entre locataires afin de faire correspondre au mieux le nombre d'occupants avec le nombre de pièces habitables (p.Jerbia.d3).

Le postulat du groupe Vevey Libre, représenté par M. Steven Pilet, déposé le 17 mai 2018 (initialement motion du 5 novembre 2017) demande à la Municipalité de saisir l'opportunité du départ à la retraite du chef du service des finances (secteur gérance) pour rapatrier la gestion des immeubles mis en gérances privées. En substance le postulant demande que tout soit mis en œuvre pour :

- un service public proche de ses usagers, ce qui permet d'être réactif dans tous les cas (p.Pilet.d1) ;
- des démarches administratives réduites au strict minimum pour régler un problème lié au logement en évitant les multiples allers-retours entre interlocuteurs différents (p.Pilet.d2);
- un accompagnement global qui diminue le nombre d'intervenants, de sorte que la personne qui arrive dans un service communal puisse être prise dans toute sa globalité, et ce, afin de pouvoir détecter de manière précoce d'éventuelles autres problématiques, notamment sociales (p.Pilet.d3).

Le postulant entend par gestion cohérente et efficiente :

- une maîtrise, voire une économie sur les coûts engendrés par les frais de gérance et autres, grâce à l'engagement d'un gérant d'immeubles qualifié (p.Pilet.d4) ;
- une valorisation des compétences internes (p.Pilet.d5) ;
- un service gérance de proximité pour les Veveysannes et Veveysans, garant d'une réactivité à toute épreuve (p.Pilet.d6).

3. HISTORIQUE

Organisation

Jusqu'au milieu des années 80, la gestion et l'entretien du patrimoine communal étaient de la compétence du Service domaines et bâtiments. Lors de la création du Service de l'urbanisme à cette époque, le Service domaines et bâtiments a été scindé en deux avec comme mesure principale le rattachement de la gestion et l'entretien du patrimoine communal au Service des finances. Le Service de l'urbanisme conservait le développement et réalisation des projets d'importance, inscrits au plan des investissements. Dans les années 2000, en soutien au Service des finances, le Service de l'urbanisme, puis la Direction de l'architecture, des infrastructures et de l'énergie (DAIE), se sont occupés des travaux d'entretien lourd. Une rubrique spécifique d'entretien spéciaux a été alors ajoutée au budget annuel.

Externalisation

C'est en 1994 que la Municipalité a décidé de résilier les contrats de gérance liant la Commune à trois régies privées et de confier au Service des finances, la gestion de l'ensemble du parc immobilier communal avec un effectif de 4,3 EPT. Suite au départ à la retraite du responsable du secteur des gérances et à la succession de plusieurs responsables, la Municipalité décide en 2003 d'externaliser la gestion d'une partie de ses biens immobiliers locatifs à trois régies privées. On entend par immeubles locatifs tous objets immobiliers offerts à la location, soit notamment les locaux commerciaux, les appartements et les places de parc. La gérance d'immeubles locatifs comprend diverses prestations. Suite à un appel d'offres, ce mode de gestion a été mis en œuvre le 1^{er} juillet 2006.

¹ Cote de référence utilisée pour réponse au postulat

La gestion de 85% des appartements, 25% des locaux commerciaux et 40% des places de parc était ainsi externalisée.

La commune conservait la gestion des autres biens locatifs et assumait des missions additionnelles de gestion pour le camping de la Pichette, les salles et caveaux communaux, l'administration de PPE et la gestion des DDP.

Pour l'attribution des appartements, les régies privées avaient pour obligation de soumettre les dossiers de candidature au Service des finances qui dans le cadre de logements subventionnés les soumettaient à l'Office communal du logement pour vérification du respect des conditions d'attribution (taux d'occupation et conditions de revenus). Le principe était le même pour les locaux commerciaux, dont le choix définitif revenait à la Municipalité.

Internalisation

Dans sa séance du 27 janvier 2020, la Municipalité a décidé d'internaliser la gestion de l'ensemble du patrimoine immobilier, propriété de la Commune de Vevey, avec effet au mieux au 1er juillet 2020. Ce calendrier ne pouvant être respecté pour diverses raisons bien connues du Conseil communal, l'internalisation a été reportée au 1^{er} juillet 2021, après avoir dû demander une prolongation des mandats aux régies privées².

Dès 2021, un important travail d'uniformisation des dossiers des régies privées et des dossiers dont le suivi avait été conservé à l'interne a été effectué. Il a consisté notamment à la mise en place d'un processus d'attribution des tâches pour le personnel, d'une structure uniforme de classement (dossiers papier des régies privées), d'une arborescence informatique, de la migration du logiciel Bilan GT à ID Régie et de la saisie manuelle de tous les objets et contrats locataires.

En automne 2023, la Municipalité a défini les lignes directrices d'une politique de l'habitat communale, permettant notamment d'orienter les choix de développement pour les différents quartiers neufs et le parc existant. La stratégie privilégiée est de donner accès au logement prioritairement aux ménages veveysans les moins servis par le marché immobilier, tout en maintenant un modèle économique de pratique des loyers permettant de maintenir et assainir le patrimoine existant, tout en générant un pourcentage de rendement³. L'internalisation est ici sans doute aussi un avantage pour une coordination de cette politique et l'implication des différents services, notamment celui de la Cohésion sociale et celui de l'Urbanisme et mobilité.

Dans son rapport-préavis 05/2025 « Politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey », le secteur BAT-gérance est essentiellement concerné par les mesures 6 et 7.

« Mesure 6 » - Mettre en place un règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL) et une directive d'attribution des logements du parc immobilier propriété de la Ville de Vevey non soumis au règlement communal.

« Mesure 7 » - Poursuivre le développement d'une régie immobilière publique ayant une mission conjointe de service public (répondre aux objectifs sociaux de la Ville en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat ») et de gérance classique (répondre aux objectifs économiques de rendement du patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer).

Par ailleurs, il est concerné par la mise en œuvre, en collaboration avec le Service de l'Urbanisme et mobilité et celui de la Cohésion sociale, des mesures 1 à 4, visant à répondre aux besoins des publics les moins servis par le marché immobilier soit : les familles, les ménages seniors, les solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes, ainsi que les ménages en situation de précarité (urgence et transition).

² p.Jerbia.d1

³ PR 05/2025 Politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey

Parc immobilier communal

La Ville de Vevey possède 215 objets répertoriés sur les territoires de Vevey, Chardonne, Corseaux, St-Légier, La Tour-de-Peilz et Château d'Oex. La liste des propriétés communales figure, année après année, dans la partie finale de la brochure des comptes.

Le parc locatif affecté à l'habitation à Vevey était constitué de 10'737 logements en 2024. Parmi l'ensemble de ce parc, la Ville de Vevey compte 353 logements, soit environ 3% des logements sur son territoire.

Le secteur Gérance gère au total 64 propriétés du patrimoine financier comprenant :

- 353 appartements dont 60 logements reconnus LLA et 31 logements subventionnés LLM ;
- 190 locaux commerciaux et dépôts ;
- 492 places de parc/garage/abonnements ;
- 9 salles communales/caveaux ;
- 1 camping (Pichette) ;
- 30 parcelles pour l'association des jardins familiaux de Gilamont ;
- 39 terrains / jardins ;
- 16 antennes de téléphonie mobile ;
- 1 garde-meubles communal ;
- 14 DDP ;
- 2 PPE en administration.

Le secteur BAT-gérance a pour tâche principale d'assurer la gestion administrative, financière et technique des immeubles locatifs du patrimoine financier. Le patrimoine administratif étant quant à lui géré par le secteur BAT-bâtiments.

4. BILAN

Après 3^{1/2} ans d'internalisation, le bilan est positif sur toutes les activités standards de la gérance. Nous pouvons lister quelques avantages constatés :

- L'internalisation permet de regrouper toutes les données administratives, techniques et financières dans le même service, facilitant la vision globale du patrimoine immobilier communal.
- Réduction des démarches administratives : pour les locataires de la commune, un seul interlocuteur, un seul guichet⁴;
- Connaissance complète de tous les dossiers de candidature pour la location. Cela renforce de manière importante la transparence en matière d'attribution des logements.
- Maîtrise de la politique de gestion en appliquant une politique de proximité⁵, par exemple en recevant le locataire pour donner toutes les explications nécessaires à la bonne compréhension du contrat de bail, des usages locatifs, etc.
- Meilleure gestion des litiges : le secteur BAT-gérance, dans sa composition actuelle au niveau des ressources humaines, est apte à défendre les intérêts de la commune⁶.
Dans leur grande majorité, les locataires apprécient la réactivité de BAT-gérance en cas de sinistre ou de demandes pour un problème avéré⁷.

Lors de la préparation de l'internalisation en 2018, la dotation prévue de 3.1 EPT était clairement insuffisante pour une régie à caractère publique

⁴ p.Pilet.d1, d2

⁵ p.Pilet.d1

⁶ p.Pilet.d5

⁷ p.Pilet.d6

Le secteur gérance est doté aujourd'hui de 5.1 EPT (CHF 670'000.—, yc charges sociales) pour 6 collaborateur·rices, soit :

- une gérante d'immeubles (responsable du secteur) à 80%,
- un gérant d'immeuble à 80%
- une gérante technique à 100%,
- deux assistantes gérance à 80% et 100%
- un aide-comptable à 70%.

Pour mémoire la dotation était de 4.3 EPT dans les années 90. Elle était de 2.95 EPT (env. CHF 384'000.—, yc charges sociales) dès 2006 suite à l'externalisation auprès de trois régies privées (honoraires régies privées CHF 160'000.—). Pour diverses raisons, en 2020 le secteur gérance ne comptait pendant une période plus que 1.5 EPT, rendant son travail totalement impossible et accumulant les retards et la perte de maîtrise.

Gestion financière

La gestion financière comprend :

Produits

- organisation et encaissement des loyers et autres produits divers ;
- contrôle de la conformité des versements (compte du locataire) ;
- rappels de facture dans le cadre d'une procédure amiable, jusqu'à et non comprise l'intervention auprès de l'Office des poursuites et faillites ;
- requête de production auprès de l'office des faillites en cas de décès du locataire et répudiation de la succession.

Charges

- organisation du paiement des charges ;
- exécution des paiements divers, notamment :
 - entreprises de nettoyage ;
 - eau, électricité, chauffage ;
 - épuration, égouts, voirie ;
 - contrats d'entretien des installations ;
 - assurances ;
 - taxes et impôts ;
 - factures d'entretien ou de réparation.

Compte de gestion annuel

- tenue du compte d'exploitation et établissement du bouclage annuel ;
- préparation des documents du budget et des comptes ;
- établissement des décomptes de PPE des deux PPE qui sont en administration auprès de la commune.

La reprise de la gestion des 277 appartements et 76 appartements supplémentaires dans cette législature est sous responsabilité du service BAT. L'essentiel des tâches de gestion financière est réalisé par le comptable, sous contrôle de la gérante d'immeubles et du service des finances. Ce travail comptable avait été sous-évalué au moment de la décision d'internalisation.

Actions entreprises :

- Loyers : les encaissements en 2020 se montaient à CHF 7'450'000.—. Ils étaient au 31 décembre 2024 de CHF 8'624'000.—, yc nouveaux immeubles acquis depuis 2022 ;
- Décomptes de charges : en 2020, on encaissait CHF 514'000.— de charges des locataires. En 2022, les décomptes de charges des 10 dernières années ont été établis et les acomptes

de charges des locataires ont été adaptés pour un encaissement de CHF 847'000.— en 2024, diminuant ainsi les pertes de CHF 333'000.— ;

- Baux commerciaux : dès 2023, ces baux ont été indexés au coût de la vie. Ils sont maintenant analysés et adaptés à chaque échéance, ce qui représente une augmentation annualisée de CHF 165'000.— par an ;
- Baux pour les établissements publics : le loyer est structuré sur un pourcentage de 5% du chiffre d'affaires avec un loyer minimum. Cela permet d'être au plus près de la réalité économique de l'établissement. En cas de baisse de l'activité commerciale, le loyer s'ajuste en conséquence, ce qui peut aider à maintenir la location active et éviter les vacances locatives. Ce modèle de loyer crée une relation symbiotique entre le bailleur et le locataire, où les deux parties peuvent bénéficier de la réussite de l'entreprise. Dès 2025, ce revenu supplémentaire annuel est évalué à env. CHF 150'000.— ;
- Depuis 2021, tous les contrats des 16 antennes de téléphonie mobile ont été renégociés permettant une augmentation des recettes de CHF 20'000.—/an. Deux projets d'antennes sont en cours pour un revenu supplémentaire estimé CHF 28'000.—/an

Ainsi les recettes supplémentaires après internalisation sont d'environ 1'870'000.— pour une augmentation de charges en personnel de CHF 120'000.— (honoraires régies privées déduits).

Pour information, le loyer moyen de nos logements est de CHF 174.00/m²/an, alors que les loyers des logements à loyer abordable (LLA) sont pour Vevey au tarif moyen de CHF 250.00/m²/an (242.00 à 259.00/m²/an selon nb de pièces). Pour le marché libre le loyer médian est de 280.00/m²/an. Cette différence significative démontre que nous pratiquons déjà, et de longue date, une politique de loyers en faveur des publics cibles, mais nous pouvons aussi y déceler une réserve locative importante à long terme. En faisant la « moitié du chemin », soit une augmentation de 38.—/m²/an, ce serait un revenu locatif d'environ CHF 1'000'000.— supplémentaire pour la commune avec un prix de 212.—/m²/an.

D'un point de vue financier l'internalisation est bénéfique pour la commune.

Gestion technique

La gestion technique comprend :

Entretien courant, réparations, rénovation

- inspection des immeubles en collaboration avec les secteurs bâtiments, énergie et sécurité;
- inventaire des travaux à effectuer ;
- projet et suivi des travaux de rénovation des appartements.

Installations techniques

- exploitation et conduite des installations techniques (ascenseurs, chauffage, ventilation, lave-linge, etc.) en collaboration avec les secteurs énergie et sécurité ;
- contrôle de l'état de fonctionnement en collaboration avec les secteurs énergie et sécurité ;
- gestion technique des contrats d'entretien, à l'exclusion des contrats relatifs aux installations de chauffage, eau chaude et ventilation ;
- inventaire des réparations à effectuer.

Conciergerie

- établissement du contrat et du cahier des charges en collaboration avec le secteur bâtiments;
- contrôle de l'exécution ;
- gestion des fournitures par le secteur bâtiments ;
- organisation et suivi des travaux spéciaux de nettoyage et de désinfection.

Etats des lieux

- constats préliminaires ;
- contrôle et établissement des états des lieux à l'entrée et à la sortie des locataires.

Actions entreprises

L'entretien des immeubles du parc locatif de la Commune sous gestion des régies privées a fait défaut. Il était procédé à des réparations, mais à aucun moment un programme de maintenance préventive n'a été proposé à la commune. Cette approche est d'autant plus importante avec un plan des investissements évolutif aux orientations pouvant différés d'une législature à une autre.

Lors des résiliations des baux de logements, les appartements sont systématiquement visités afin de prévoir une éventuelle rénovation, et les loyers sont réadaptés en cas de travaux à plus-value. Cela permet l'adéquation entre la qualité de la chose louée et son loyer correspondant.

Aujourd'hui, une meilleure réactivité⁸ est constatée et nous est témoignée par les locataires en règle générale⁹. La synergie inter-secteurs du service BAT pour tous les demandes de rénovation de locaux, entretien courant et intervention d'urgence est efficace par réunification des compétences au sein du même service et aujourd'hui, enfin, dans les mêmes locaux.

La commune a une meilleure maîtrise des budgets qui étaient annoncés par les régies privées, donc sur la gestion des coûts. Toute dépense est engagée, suivie et contrôlée par le même service.

Les préavis déposés annuellement pour l'entretien du patrimoine communal sont le fruit du travail de tous les secteurs du service bâtiments, gérance et énergie et suivent un programme d'entretien à long terme¹⁰. L'entretien régulier et les mises aux normes améliorent l'état de notre parc immobilier, tout en mettant en œuvre des politiques publiques en matière énergétique, patrimoniale et de logement. On peut observer le passage progressif d'un état réactif à préventif année après année.

Gestion administrative

La gestion administrative comprend :

Exploitation

- analyse et attribution des locaux commerciaux sur proposition à la Municipalité ;
- analyse et attribution des appartements selon les critères établis par le règlement¹¹ et la directive communale ;
- établissement des contrats de bail ;
- conservation des contrats ;
- avenants éventuels ;
- exécution régulière des modifications contractuelles (indexation) ;
- notifications officielles ;
- résiliations courantes ;
- traitement des résiliations anticipées des locataires ;
- formalités d'entrée et de sortie des locataires ;
- administration de deux PPE.

Relations générales

- Relations générales avec les locataires :

⁸ p.Pilet.d6

⁹ p.Pilet.d1

¹⁰ p.Jerbia.d2

¹¹ Rapport-préavis 05/2025, Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables

- exécution générale des clauses du bail ;
 - application des règles et usages locatifs ;
 - activités administratives relatives aux travaux d'entretien dans les appartements en rapport avec le contrat de bail ;
 - règlement amiable des contestations.
- Relations avec les voisins.

Représentation courante du propriétaire dans :

- les relations avec les services cantonaux et communaux ;
- les relations avec l'ASLOCA ;
- les relations devant les instances compétentes en matière de droit du bail (commission de conciliation, tribunal des baux, juge de paix) ;
- les contrats (assurances, baux, contrats d'entretien, etc.) ;
- les relations de travail avec les concierges, nettoyeurs, agents techniques, etc ;
- les assemblées de PPE en tant que représentant en tant que copropriétaire.

Echéanciers

- tenue des échéanciers des baux (y compris indexations) ;
- d'autres contrats, notamment garanties ou cautions bancaires, polices d'assurances.

Actions entreprises

Le travail de gestion a été sous-estimé dans le rapport-préavis 07/2020. C'est particulièrement le cas pour les trois tâches suivantes :

- Suivi des dossiers :
Durant la période d'externalisation (2006-2021), les dossiers locataires n'ont pas été suffisamment suivis par les régies privées, notamment en matière d'indexation et d'adaptation des loyers. Il n'y a pas eu par exemple d'indexation des loyers commerciaux durant 15 ans et pas d'adaptation de loyer en cas de changement de locataire. Ces adaptations font régulièrement l'objet d'accord à l'amiable par des loyers échelonnés.
- Relations locataires :
La charge de travail est nettement supérieure à celui d'une régie traditionnelle dans ses relations avec les locataires et utilisateurs réguliers ou ponctuels. En effet, un accompagnement spécifique est régulièrement nécessaire notamment dans les démarches administratives et dans la compréhension générale des règles locatives. Nous constatons une disproportion des demandes, doléances et revendications. La pression exercée par des comportements irrespectueux, voire violents sont source de fatigue et d'insécurité. Une organisation adaptée à ces situations devra être définie dans le cadre du volet opérationnel de la politique de l'habitat et du logement par exemple en actionnant un réseau de soutien social pour accompagnement, prenant le relais de la gérance.
- Taux d'occupation et échanges entre locataire :
Le secteur BAT-gérance analyse les dossiers en regard des critères établis de longue date et qui ont servis de base pour le règlement communal et de la directive communale¹². L'attribution d'un logement est réservée aux candidats respectant les conditions personnelles, le degré d'occupation et le taux d'effort.

Nous avons régulièrement constaté que se pose la question de la correspondance entre le nombre d'occupants avec le nombre de pièces habitables. Il est extrêmement délicat de suggérer par exemple à des personnes âgées qui ont vécu toute leur vie dans un logement de le libérer au profit de familles¹³. Légalement il n'est d'ailleurs pas possible d'imposer un déménagement pour faute d'occupation suffisante d'un bien. Pour avoir des chances de mettre en place cette stratégie, un accompagnement spécifique à caractère social, est

¹² PR 05/2025 sur la politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey

¹³ p.Jerbia.d3

nécessaire. Les contrôles effectués par l'office du logement dans les bâtiments subventionnés de Panorama 17/Clos 9 et les bâtiments Charmontey 41-47 ont permis d'identifier le non-respect du taux d'occupation, avec comme conséquence une résiliation assortie d'une proposition de relogement. Les contestations devant la commission de conciliation et dans certains cas devant le tribunal des baux ont été nombreuses, preuve en est que le déplacement des locataires et échanges d'appartements est très difficile à mettre en œuvre.

5. RECOMMANDATIONS

L'internalisation était clairement nécessaire pour une vision globale, une meilleure gestion et une valorisation du patrimoine immobilier de la commune. L'internalisation a permis une vue globale sur l'entretien, la comptabilité, et l'administration. L'internalisation est d'autant plus évidente pour répondre avec réactivité à la prise en charge des immeubles nouvellement acquis entre 2022 et 2025 par la Ville de Vevey, mais également au logement de personnes en difficultés sur le marché du logement, et en particulier à des personnes plus précarisées.

Les bénéfices de l'internalisation sont constatés en termes de transparence (guichet unique et circulation de l'information à l'interne de l'administration), de maîtrise des coûts (un seul service compétent vs 3 interlocuteurs avant 2021¹⁴) et de cohérence avec les politiques publiques (Politique de l'habitat et du logement, Planification énergétique territoriale (PET) et Plan climat).

Après 3^{1/2} ans d'internalisation, le secteur BAT-gérance est confronté en permanence à une forte charge de travail en raison du retard accumulé, du travail supplémentaire qui lui a été attribué et par la prise de possession de douze nouveaux immeubles acquis entre 2022 et 2025.

Aujourd'hui, nous pouvons conclure que le secteur BAT-gérance remplit pleinement les missions confiées en collaboration étroite avec les autres secteurs du service. Comme cela avait été dit, l'unité de matière au sein du même service est source de maîtrise.

Pour le secteur architecture : les projets de rénovation des immeubles locatifs nécessitent une étroite collaboration dès le lancement du projet avec le secteur gérance pour les relations avec les locataires (avant, pendant et après chantier).

Pour le secteur bâtiments : étroite collaboration dans la gestion technique du parc immobilier et participation à l'élaboration et au suivi des projets inscrits au préavis annuel pour l'entretien du patrimoine communal et gestion du personnel de conciergerie des immeubles locatifs.

Pour le secteur énergie : collaboration dans la gestion des installations technique et programme de maintenance préventive.

Pour le secteur sécurité : collaboration pour le maintien d'un degré de sécurité conforme aux bases légales et coordination en ce qui concerne la gestion des accès.

Quelques adaptations et améliorations sont nécessaires à l'avenir, en particulier dans l'accompagnement social spécifique pour certains locataires, une stratégie du logement d'urgence et la mise en place d'une comptabilité par immeuble liée à la comptabilité communale, une fois le plan comptable remanié et les outils informatiques communaux adaptés.

Dans un proche avenir il est souhaitable dans un objectif de gestion cohérente et efficiente de pouvoir développer et mettre en place les projets suivants en matière de gestion administrative, technique et financière :

Gestion financière

¹⁴ p.Pilet.d2

- Actualisation de la classification des objets entre patrimoine administratif et patrimoine financier ;
- Transfert de l'ensemble des propriétés « rentiers » dans le patrimoine financier ;
- Généralisation à tous les niveaux d'une comptabilité par immeuble dans le nouveau plan comptable ;
- Mise à disposition pour le Service bâtiments, gérance et énergie d'un module immobilier en lien direct avec le logiciel de gestion comptable Proconcept ;
- Adaptation des loyers aux critères relatifs de fixation des loyers (taux hypothécaire, ISPC et charges courantes) ;
- Aide par le comptable aux secteurs du service pour passage à MCH2.

Gestion technique

- Améliorer la délimitation des interventions du secteur gérance avec les secteurs bâtiments, énergie et sécurité aux compétences spécifiques.

Gestion administrative

- Si le secteur gérance est dépositaire des baux, il n'interfère pas dans la relation avec les usagers lorsqu'un service ou bureau est référent. Il s'agit de bien comprendre où sont les compétences en regard des missions. Nous pensons en particulier à l'accompagnement spécifique de locataires en grande difficulté dans leur parcours de vie et nécessitant des mesures d'accompagnement social, voire de placement en institution¹⁵. Ces démarches ne sont pas à gérer par le représentant du propriétaire. Une réflexion est en cours avec le Service de la cohésion sociale à ce sujet avec une solution à l'interne ou à l'externe. C'est un point très important qui doit être traité dans le cadre du volet opérationnel de la politique de l'habitat et du logement (mandat à CBRE).
- Echange locataires : l'expérience est menée avec le projet de rénovation de l'immeuble locatif de Simplon 31. Cette mesure est difficile à mettre en place, on observe une grande résistance de la part des locataires, dont la plupart vivent depuis plusieurs décennies à des conditions largement en dessous du marché. Là également un accompagnement à caractère social devrait être organisé.
- Logements d'urgence et de transition : une définition précise des destinataires de ces deux types de logement envisagés dans le cadre de la politique de l'habitat, du nombre de logements prévus à cet effet, ainsi que des moyens de suivis et d'accompagnement à mettre en place avec les partenaires adéquats doit faire l'objet d'une réflexion commune avec le Service de la cohésion sociale.

¹⁵ p.Pilet.d3

6. CONCLUSIONS

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° 24/2025, du 28 avril 2025, concernant la 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** 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'accepter la réponse de la Municipalité 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 » et de les considérer comme réglés.

Au nom de la Municipalité
le Syndic la Secrétaire adj.



Yvan Luccarini Chloé Milner

Membre de la Municipalité délégué : M. Pascal Molliat

Annexes :

1. Postulat de Mme Isabel Jerbia, intitulé « Pour une ville gestionnaire de son patrimoine immobilier »
2. Postulat de M. Steven Pilet, intitulé « L'internalisation du secteur des gérances, c'est maintenant »

Parti socialiste Veveysan
Case postale 855
1800 Vevey

Tél : 076 589.90.65
info@ps-vevey.ch
www.ps-vevey.ch



Parti socialiste
veveysan

Vevey, le 6 octobre 2016

Postulat : Pour une ville gestionnaire de son patrimoine immobilier.

Monsieur le Président,
Mesdames et messieurs les conseillers communaux,
Madame la Syndique,
Messieurs les Municipaux,

Vevey est fortement sollicitée concernant les demandes de logements. Nous connaissons tous quelqu'un qui a eu des difficultés à chercher un logement dans notre ville. La recherche d'un logement est loin d'être facile et, lorsque nous nous adressons à une gérance privée pour un appartement, la réponse est très souvent négative, sans qu'il n'y ait la possibilité de comprendre le pourquoi du comment.

Il y a souvent urgence à se loger pour de nombreuses personnes. Nos concitoyen-ne-s sont en droit d'attendre de la part de notre commune une écoute ciblée, fidèle à leur besoins personnels. Sur le millier d'appartements communaux que compte notre ville, plus de 800 sont régis par des gérances privées. En reprenant la gestion totale de son parc immobilier communal, Vevey pourrait avoir un service de gérance efficace, rentable et humaine. Dédié à la valorisation de ces biens communaux et au service des veveysan-ne-s, il s'éloignerait de la recherche du profit à tout prix.

Il y a une décennie, notre ville était dotée d'un service de gérance qui s'occupait de la gestion de son parc immobilier. Il est temps que notre service communal de gérance se réapproprie la gestion de son patrimoine immobilier dans son ensemble. De l'entretien des bâtiments et logements de l'analyse des dossiers de candidatures à l'attribution de chaque appartement, il est temps que ces décisions soient prises en accord avec notre politique communale du logement.

Nous demandons donc à la Municipalité :

- D'étudier la possibilité de se réapproprier la gestion de son patrimoine immobilier avec le service de gérance de la ville dans un délai raisonnable et en accord avec les contrats en cours liant les gérances concernées et la Ville;
- D'en profiter pour évaluer les objets immobiliers afin d'établir une cartographie précise des éventuels travaux prioritaires ;
- D'en profiter pour établir un programme d'échanges entre locataires afin de faire correspondre au mieux le nombre d'occupants avec le nombre de pièces habitables;
- De proposer un préavis en ce sens.

Nous proposons de renvoyer ce postulat directement à la Municipalité.

Au nom du groupe socialiste.

Isabel Jerbia



Vevey, le 05.11.2017 Motion « L'internalisation du secteur des gérances, c'est maintenant ! »

Au Conseil communal de Vevey,

Pendant la dernière campagne électorale et même après, le logement à loyer abordable était au cœur de tous les débats.

Aussi étions-nous heureux de constater que les autorités nouvellement élues à la Municipalité ont inscrit dans leur Programme de législature 2016-2021 cet objectif d'assurer un logement pour tous.

Ainsi, pour satisfaire cet objectif ambilieux d'assurer un logement adéquat à chacun et gagner en efficience et en cohérence dans la gestion du patrimoine immobilier de notre ville, les soussigné-e-s estiment que la seule façon de démontrer cette volonté et d'y parvenir est une internalisation de la gestion de notre parc locatif.

Et que le moment est propice pour un rapatriement de l'ensemble des immeubles locatifs de la Ville donnés en régies privées depuis 2006, ceci d'autant plus que le chef de Service finances-gérance prend sa retraite l'année prochaine.

Par ailleurs, des arguments financiers ou tout simplement de service public plaident pour une internalisation immédiate de ce secteur. Les frais de gérance pratiqués usuellement, sans compter les coûts cachés, commissions diverses et honoraires de représentation en cas de litige devant les tribunaux, sont intrinsèquement plus cher pour la commune que les coûts liés à l'engagement d'un gérant d'immeubles qualifié. Aussi la problématique de l'entretien du patrimoine immobilier est à prendre en considération, les travaux peuvent être modulés en temps et selon le degré de confort ou de fonctionnalité voulu.

Question service public, tout doit être fait pour améliorer la vie de nos concitoyennes et concitoyens. Quelles sont les attentes ?:

- un service public proche de ses usagers, ce qui permet d'être réactif dans tous les cas ;
- des démarches administratives réduites au strict minimum pour régler un problème lié au logement en évitant les multiples allers-retours entre interlocuteurs différents ;
- un accompagnement global qui diminue le nombre d'intervenants, de sorte que la personne qui arrive dans un Service communal puisse être prise dans toute sa globalité, et ce, afin de pouvoir détecter de manière précoce d'éventuelles autres problématiques, notamment sociales.

Par gestion cohérente et efficiente, nous entendons donc :

- une maîtrise, voire une économie sur les coûts engendrés par les frais de gérance et autres, grâce à l'engagement d'un gérant d'immeubles qualifié ;
- une valorisation des compétences internes ;
- un service gérance de proximité pour les Veveysannes et Veveysans, garant d'une réactivité à toute épreuve.

Cette volonté de reprendre au sein de l'administration communale l'entière gestion de notre parc locatif est, en outre, en parfaite adéquation aux différentes demandes formulées par divers partis au sein de notre Conseil communal, et permet de répondre à la fois aux :

- Postulat « Pour une ville gestionnaire de son patrimoine immobilier » de Mme Isabel Jerbia, du Parti socialiste veveysan, en octobre 2016 ;
- Postulat « Répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique », de M. Alain Gonthier, du Parti Alternatives, en juin 2010 ;
- Et la Motion « En faveur d'une véritable politique foncière à Vevey », de M. Jérôme Christen, du Parti Vevey Libre, en mars 2013.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, nous demandons à la Municipalité, de saisir maintenant l'opportunité qui lui est offerte, notamment par le départ à la retraite de M. Gilles Altermath, de rapatrier au sein de l'administration communale dans les délais adéquats la gestion des immeubles mis en gérances privées et de procéder à l'internalisation de tout son secteur des gérances dans un délai qui permet de faire correctement la transition entre M. Gilles Altermath et le gérant d'immeubles qualifié à engager.

Nous proposons de renvoyer cette motion directement à la Municipalité.

Steven Pilet Vevey Libre

An nom de Vevey Libre