



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 12 ou 19 juin 2025**

**RAPPORT 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 »**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **rapport-préavis N° 24/2025** intitulé « **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 »** », déposé à la séance du Conseil communal du 15.05.2025 s'est réunie le **lundi 26 mai 2025 à 18h30, en salle du Conseil communal**.

Elle était composée des personnes suivantes :

Président rapporteur :

da.	M.	Grégoire Gavin
-----	----	----------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PLR	M.	Alexandre Beausire	X		
VL	M.	Jérôme Christen	X		
EAV	M.	Patrick Fleury			X
da.	M.	Alain Gonthier	X		
LCVL	M.	Ceki Gülcü	X		
Verts	Mme	Sophie Métraux	X		
PS	M.	Julien Rilliet	X		
UDC	M.	Bastien Schobinger		X	
PLR	Mme	Sarah Tobler	X		
Verts	Mme	Valérie Zonca	X		

Suppléant·e·s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
UDC	Mme	Yvette Bonjour		X	

La Municipalité était représentée par :

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

Le service était représenté par :

- Monsieur Claude Lehrian, chef de service, claudel@vevey.ch
- Madame Carole Deschenaux, responsable du secteur gérance

1. INTRODUCTION

M. le Municipal introduit la discussion : Ces deux postulats demandent l'internalisation des gérances ? C'est fait ! M. le Municipal et ses services profitent de ces réponses pour faire un bilan de l'internalisation qui a eu lieu il y a quatre ans. Il y a eu plusieurs péripéties mais finalement le résultat est là, comme exposé dans le rapport étudié ce soir. Toute la partie locative est maintenant gérée avec brio par le secteur gérance. Le revenu annuel du patrimoine financier communal a augmenté depuis la reprise en main de CHF 1.9 Mio, cela dû à plusieurs facteurs qui ont été présenté en détails à la commission des finances. La réinternalisation a permis de développer plusieurs pôles : la politique du logement (en partenariat avec COS), l'assainissement énergétique du parc immobilier, valoriser ses

bâtiments, augmenter le service public, augmenter les disponibilités de logements et gagner de l'argent sans péjorer le service offert à la population.

Le service rajoute qu'il y a une unité de matière maintenant dans le service ce qui lui permet d'être dans une logique plus préventive que réactive. Il y a encore beaucoup de travail et d'axes d'amélioration mais le service a pris une excellente direction notamment grâce au travail de Mme Descheneaux et son équipe. Le service et notamment « gérance » ont récupéré la charge administrative dans certains domaines ce qui fait beaucoup mais cela a du sens.

2. DISCUSSION

La parole est prise par un membre du groupe du postulant, M. Pilet, qui ne siège plus au Conseil Communal. Il nous lit une réponse adressé à la Commission par le Postulant :

Chers membres de la Commission chargée d'étudier le préavis municipal 24/2025, chers membres du Conseil communal, Mesdames et Messieurs les Municipaux

Bien que je ne sois plus membre du Conseil communal ni résident de Vevey, je tiens à exprimer ma satisfaction de constater que le postulat que j'avais soumis concernant l'internalisation du secteur des gérances semble avoir eu un impact concret sur l'action municipale. J'en remercie la Municipalité et l'administration.

L'internalisation apparaît comme une réussite, selon ce rapport, sur plusieurs aspects ; réactivité, maîtrise financière, transparence et recentrage du service sur les Veveysannes et Veveysans. Ces éléments sont en adéquation avec les intentions initiales du postulat.

Cela dit, certaines vulnérabilités semblent nécessiter une attention particulière, notamment : la surcharge du service, le manque d'un accompagnement social structuré pour les situations complexes, ainsi que le besoin de renforcer les outils comptables et techniques pour garantir une mise en œuvre complète du processus.

Je vous encourage, en tant qu'élus du peuple, à prendre en compte ces recommandations pertinentes issues de ce préavis : pérenniser les ressources humaines de BAT-gérance, clarifier les liens avec le Service de la cohésion sociale, et établir un suivi régulier (bilan annuel, indicateurs) afin que cette internalisation demeure une démarche Humaniste et évolutive.

De mon point de vue observateur, à la lecture de ce rapport, l'esprit initial de mon postulat semble avoir été préservé. Je vous remercie pour votre engagement au service de Vevey la Jolie et vous adresse mes salutations les plus respectueuses.

La seconde postulante ne siégeant plus non plus au Conseil, un membre de la commission prend la parole afin de dire que son groupe politique salue la vision actuelle de la Municipalité et le sens dans lequel on se dirige.

Un membre de la commission dit que cette internalisation a fait couler beaucoup d'encre à l'époque et se questionne sur le nombre d'EPT dans le service. Il demande si, comparé au secteur privé, la dotation du service et sa gestion sont dans les normes.

M. le Municipal nous renvoie à la description du parc immobilier dans le rapport et nous explique qu'un portefeuille privé n'est jamais aussi diversifié (logements, salles, restaurants, camping, commerces, kiosk, etc.) ce qui ne permet pas une comparaison directe. Le portefeuille et le service qu'offre la gérance de la ville de Vevey justifient les EPT du service.

Le service dit que les prestations que la Ville offre sont sans commune mesure par rapport à une gérance privée, rien que vis-à-vis de la relation aux locataires. Le service s'occupe même au-delà parfois de ses compétences des locataires en gérant des problématiques qui ont

plus trait à la sphère de la prise en charge médicale ou sociale de la personne que purement à la gestion d'un bâtiment.

Le Municipal rajoute qu'il y a eu lors de l'internalisation un bon nombre de réflexions et de mise à niveau. Par exemple, au camping de la Pichette où le service a découvert certaines situations entre le rire et les larmes. Le service s'est aussi rendu compte durant ce travail que le décompte de chauffage pour l'entier du parc immobilier n'avait pas été effectué pendant 20 ans. La mise à niveau de cela prend du temps mais maintenant que cela est à jour, plus besoin d'y consacrer du temps et de l'énergie de manière exceptionnelle.

Et Il y a aussi des prestations faites par le « gérance » qui sont difficilement quantifiable, par exemple la location des salles communales ou encore le paramètre social de la prise en charge de locataires dans le besoin.

Un autre commissaire se demande comment l'augmentation de CHF 38 le mètre carré va impacter les locataires et si une potentielle baisse des loyers est envisagée maintenant que l'on sait qu'il y a une baisse du taux hypothécaire.

M. le Municipal répond que ce chiffre de CHF 38/m²/an n'est pas une augmentation prévue mais sert à donner une idée en terme de masse financière. En effet, CHF 38/m²/an sur l'ensemble des m² locatifs du parc correspond à un loyer de CHF 1 Mio/an pour la Commune. Ce n'est pas pour autant un objectif de la part de la Ville. Les loyers n'ont pas été augmenté sur la base des taux hypothécaires qui ont augmentés ces dernières années, donc une baisse n'est pas prévue. Les loyers de la Ville sont augmentés seulement s'il y a des travaux lourds dans l'immeuble ou dans l'appartement.

Une commissaire se demande : il est mentionné dans le rapport que des actions ont dû être entreprises à la suite d'un défaut de gestion des régies privées. Est-ce que ces travaux ont justifié de la part du service une augmentation de loyer ?

M. le Municipal répond en invoquant l'exemple du bâtiment de la rue Simplon 31. De nouveaux logements sont prévus dans les combles. Ces appartements seraient un peu plus chers mais le revenu supplémentaire devrait permettre de trouver une économicité dans ce projet. La collaboration entre les secteurs du service est cohérente et essentielle pour les projets tel que celui de la rue du Simplon 31 autant que le travail en commun avec les autres services tels qu'Urbanisme ou encore Cohésion Sociale.

Le service dit que si la Ville doit procéder à des rénovations, il est tenu d'informer la Direction Cantonale du Logement qui se charge de faire appliquer aux Communes le prix des loyers. M. le Municipal rajoute qu'il y a eu des discussions avec le Canton car il y a eu des loyers à Vevey qui n'avaient plus de sens par rapport à la réalité, par exemple des 3 pièces à CHF 350/mois. Cela s'est produit notamment avec les appartements du « Panorama ». Suite à des travaux, les loyers ont doublé mais il s'agit de louer des appartements 5 pièces de 140m² environ CHF 2000, au lieu de CHF 1000 auparavant. Ses loyers ne sont plus subventionnés mais les personnes qui ont droit à un appartement subventionné ont pu rester chez eux avec un loyer subventionné, les autres personnes ont pu rester et doivent s'acquitter des nouveaux loyers.

Une commissaire demande s'il y a beaucoup réactions suite à cela à « Panorama » et s'il y a des procédures en cours.

Le service répond qu'il ne déplace jamais de force les locataires mais que la situation à « Panorama » est exceptionnelle et qu'il n'y a pas eu énormément de contestations.

Un commissaire demande si le service encourage les échanges spontanés d'appartements entre locataires. Par exemple des personnes âgées qui souhaiterait un appartement plus petit.

Le service explique qu'il émet l'idée aux locataires lorsque de gros travaux sont annoncés. Les locataires ont en général beaucoup de réticence face au procédé. Le Municipal dit que les personnes âgées sont très peu mobiles dans ce cadre, étant particulièrement réticentes aux changements en général.

Une commissaire se demande comment peut-on juger la politique du logement de la Ville en comparaison aux communes voisines.

Le Municipal répond simplement qu'il n'y a pas vraiment de politique du logement dans les autres communes de la région. Cela peut s'expliquer par le fait que Vevey possède un grand nombre de bâtiments locatifs comparativement à ses voisines.

3. VOTE

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

--

Détermination de la Commission des finances :

--

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°24/2025, comme suit :

Pour : 9
Contre : 0
Absentions : 0

4. 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.

Pour la commission ad hoc
Le Président rapporteur

Gavin Grégoire

Séance terminée à 19h21

Rapport validé le 8 juin 2025