



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 7 mai 2026**

**RAPPORT N° 05/2026
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Octroi de la part communale d'aide à la pierre
pour 7 logements à loyer modéré (LLM)
prévus sur la parcelle N° 272 (Projet Reller)**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 05/2026** intitulé « **Octroi de la part communale d'aide à la pierre pour 7 logements à loyer modéré (LLM) prévus sur la parcelle N° 272 (Projet Reller)** », déposé à la séance du Conseil communal du 19 mars 2026 s'est réunie le **24 mars 2026 à 18h30, en salle du Conseil communal**.

Elle était composée des personnes suivantes :

Présidente-rapportrice :

da.	Mme	Sabrina Berrocal
-----	-----	------------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
VL	M.	Eric Bays	X		
PLR	Mme	Maria Boissard	X		
PS	Mme	Maria Antonia De Stefanis	X		
da.	M.	Grégoire Gavin	X		
LCVL	M.	Akram Moussetaïni	X		
UDC	Mme	Corinne Pilloud	X		
PS	M.	Julien Rilliet	X		
PLR	M.	Rolf Schweizer	X		
Verts	Mme	Diane von Gunten	X		
EAV	--	--			

Suppléant·e·s :

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

La Municipalité était représentée par :

- Mme Gabriela Kämpf Municipale; gabriela.kaempf@vevey.ch

Le service était représenté par :

- Mme Lorena Marin Guex, cheffe de service, lorena.maringuex@vevey.ch

1. INTRODUCTION

La commission chargée d'étudier le préavis N° 05/2026, intitulé « Octroi de la part communale d'aide à la pierre pour 7 logements à loyer modéré (LLM) prévus sur la parcelle N° 272 (Projet Reller) », a été convoquée suite au dépôt de cet objet à la séance du Conseil communal du 19 mars 2026.

Ce préavis s'inscrit dans la politique du logement et de l'habitat adoptée par le Conseil communal le 17 mars 2025 (préavis 05/2025), qui vise à répondre aux besoins des ménages modestes et à maintenir une mixité socio-économique face à la gentrification de certains quartiers. Il concerne l'octroi de la part communale d'aide à la pierre, au sens de la Loi sur le

logement du 9 septembre 1975 (LL), pour sept logements à loyer modéré dans le cadre du projet de développement de la parcelle N° 272, anciennement propriété de Nestlé.

La commission s'est réunie le 24 mars 2026 à 18h30, en salle du Conseil communal, en présence de la Municipalité représentée par Mme Gabriela Kämpf, et du service représenté par Mme Lorena Marin-Guex, cheffe de service. La présente séance avait pour objet d'examiner les conditions d'octroi de cette aide, son montant, sa durée, ainsi que son impact sur le budget communal et l'offre de logements sociaux à Vevey.

2. DISCUSSION

La commission ouvre le débat en remerciant la Municipalité et le service pour la présentation de ce préavis, qui s'inscrit dans la mise en œuvre concrète de la politique du logement adoptée en 2025. Les échanges ont porté sur la sécurité juridique du projet, les modalités pratiques de réalisation et les enjeux sociaux à long terme.

2.1 Amendements au texte du préavis

Deux modifications ont été discutées et validées par la commission :

Clarification sur le rôle du Canton et la Convention Nestlé (Page 6)

La commission des finances a relevé une imprécision dans le texte initial suggérant qu'en cas de refus cantonal, les logements resteraient des LLM avec la seule aide communale. La Municipalité confirme que cette lecture est erronée au regard de la Convention du 26 mars 2021 signée avec la Société des Produits Nestlé SA. Celle-ci stipule qu'en cas de refus de l'aide à la pierre par l'une ou l'autre des autorités (Canton ou Commune), les logements concernés seront réalisés en tant que Logements à Loyer Abordable (LLA) et non plus en LLM.

Décision : La commission valide à l'unanimité l'amendement proposé par la Municipalité suite à la remarque de la commission des finances, pour le paragraphe concerné, dont la teneur est la suivante :

« Une fois la décision du Conseil communal prise et communiquée, le Canton rendra sa propre décision. La DIL précise que la part cantonale "reste liée aux disponibilités budgétaires en vigueur lors de la décision du Canton." Dans le cas fort improbable où le Canton n'accorderait pas son soutien, tout comme si le Conseil communal le refusait, la Convention signée avec la Société des Produits Nestlé SA prévoit la réalisation de LLA en lieu et place de LLM. »

La commission souligne que cette précision est essentielle : elle garantit que, même en cas de refus, la parcelle accueillera bien des logements à conditions maîtrisées (LLA), préservant ainsi l'objectif de mixité sociale. Les commissaires préconisent que ce point soit ajouté aux conclusions du rapport sous la forme d'un amendement.

Précision technique sur le parking (Page 2)

Sur la base d'une interrogation d'un commissaire concernant la mention « parking extérieur de 87 places », le service confirme qu'il s'agit d'une erreur dans la rédaction du préavis. Le projet prévoit bien un parking intérieur.

Décision : La commission prend acte de cette correction technique qui devra être intégrée au texte final soumis au vote du Conseil communal.

2.2 Cadre légal, durée des aides et Plan d'Affectation (PA)

La discussion s'est poursuivie sur le régime juridique des logements à l'échéance des aides (15 ans + 5 ans de prolongation). Un commissaire interroge la possibilité pour les propriétaires de sortir du régime subventionné après cette période, au vu des libérations observées par le passé (142 logements sortis récemment à Vevey).

La question centrale est l'articulation entre la loi cantonale (qui permet la libération) et le nouveau Plan d'Affectation (PA) de cette parcelle, qui impose un quota minimal de 20 % de Logements d'Utilité Publique (LUP)– ce qui rendra la sortie effective impossible. Le service indique que la situation est la suivante :

1. En théorie, la loi cantonale autorise la libération des contrôles après 20 à 25 ans sous certaines conditions.
2. Cependant, le PA communal prime sur la destination des sols : si un logement sort du régime LUP pour passer au marché libre, sans être remplacé par un autre équivalent sur la même parcelle, le projet ne respecterait plus le quota de 20 % imposé.
3. La Municipalité précise que la Ville, lorsqu'elle est contactée pour une sortie de régime LLM, négocie le maintien des logements dans le parc LUP (éventuellement en les convertissant en LLA) plutôt que de les laisser retourner au marché libre. Ce qui constitue une garantie tant pour les bénéficiaires de ces mesures de soutien au logement, que pour les investissements consentis par la commune pour soutenir ces projets.

La réponse formelle du Canton sur cette hiérarchie des normes est attendue, mais la position de la Ville est de verrouiller le statut LUP via le PA. La Municipalité s'engage à communiquer la position du Canton dès qu'elle sera connue.

2.3 Enjeux sociaux et accompagnement des locataires

La commission a profité de l'examen de ce préavis pour dresser un état des lieux plus large de la politique du logement à Vevey. Plusieurs questions ont été soulevées par les commissaires concernant l'adéquation des logements, la connaissance des dispositifs d'aide et le devenir des locataires à long terme.

Clarification des dispositifs d'aide au logement

Un commissaire a relevé que la distinction entre les différents régimes de logement et d'aides n'est pas toujours claire pour le public, ni même pour certains membres du conseil. Le service a saisi cette occasion pour rappeler la typologie des Logements d'Utilité Publique (LUP) et des aides connexes, information jugée utile pour les lecteurs du rapport :

- **LLM (Logements à Loyer Modéré)** : Il s'agit de logements subventionnés par une « aide à la pierre » (versée par le Canton et la Commune aux propriétaires pour baisser le loyer de base). Ils visent prioritairement les ménages aux revenus modestes et précaires. C'est le statut concerné par le présent préavis. La commune est chargée de contrôler les conditions (revenu et occupation) au moins tous les quatre ans.
- **LLA (Logements à Loyer Abordable)** : Ces logements ne bénéficient pas de subventions directes aux loyers mais sont contraints par le Plan d'Affectation (PA) à pratiquer des loyers plafonnés selon le règlement d'application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois (LPPPL). Ils visent la classe moyenne, souvent exclue du marché libre mais ne remplissant pas les critères de revenus pour les LLM.

- **AIL (Aide Individuelle au Logement)** : Contrairement aux aides précédentes qui sont liées au bien immobilier, l'AIL est une aide personnelle versée directement au locataire (ménage ou personne seule avec enfant) rencontrant une difficulté passagère. Elle est octroyée pour une durée d'un an, renouvelable sous conditions de ressources. Elle s'adresse à toute personne remplissant les critères d'octroi, quel que soit le type de logement occupé.
- **Logements pour étudiants (LE)** : Des surfaces et des loyers spécifiquement adaptés à la population estudiantine.
- **LADA (Logement Adapté avec Accompagnement)** : Des logements conçus pour les seniors ou personnes en situation de handicap, incluant souvent un volet de soutien social ou médicalisé.

Le devenir des locataires après la période de subvention

Une préoccupation a été exprimée concernant l'échéance des aides, fixées à 15 ans (prolongeables de 5 ans via une convention tripartite). Des commissaires ont interrogé le sort des locataires une fois ce délai écoulé et les aides publiques cessantes.

Le service a confirmé que plusieurs risques existent, parmi lesquels un risque de basculement lié à une possible augmentation brutale des loyers pour rejoindre les prix du marché libre, forçant les ménages modestes à déménager.

Le service a souligné comme facteur de risque le fait que les situations évoluent aussi du côté des occupants (départ des enfants, changement de revenus) impactant une fin de bail sous le régime subventionné. Un logement initialement adapté à une famille peut devenir trop grand et trop cher pour un senior seul, créant des situations inadaptées aux logements occupés.

Enfin, le service constate avec regret l'absence actuelle d'un service de gérance sociale rattaché à la Ville. Sans ce maillon intermédiaire, l'accompagnement des locataires en difficulté est complexe. Les propriétaires privés, peu enclins à gérer des contentieux liés au droit du bail ou à vérifier les conditions de revenus, peuvent être tentés de sortir du régime subventionné pour simplifier leur gestion.

Mme Gabriela Kämpf confirme que la mise en place d'une gérance sociale ou d'un dispositif d'accompagnement renforcé est identifiée comme un chantier prioritaire pour la prochaine législature. C'est une condition pour sécuriser les parcours résidentiels des publics vulnérables sur la durée.

Pénurie de logements et ambition des Plans d'Affectation (PA)

Les échanges ont également porté sur le contexte de tension extrême du marché local. Avec un taux de vacance estimé à seulement 0,7 % à Vevey, le relogement d'un ménage évincé est quasi impossible.

Un commissaire a regretté que le quota de 20 % de LUP imposé par les nouveaux PA ne soit pas dépassé dans ce projet, estimant que la Ville pourrait faire preuve de plus d'ambition pour résoudre la pénurie. « On ne résoudra pas la crise du logement avec ce seul préavis », a-t-il été noté, soulignant que les opportunités d'appliquer ces quotas sont rares vu la densification déjà achevée de la ville.

La Municipalité a répondu que si le projet Reller applique le quota réglementaire, d'autres secteurs stratégiques ont, eux, fait l'objet de négociations comme l'achat d'une parcelle à Nestlé sur laquelle la Ville ne construira que pour des activités et logements d'utilité publique (nord de la parcelle Corsier – Rue de Fribourg).

Enfin, la commission a discuté de la pertinence de privilégier des surfaces plus modestes (studios, 2 pièces) pour les futurs LUP. Les échanges ont mis en évidence que si l'écart de

loyer entre le marché libre et le plafond LLA s'amenuise sur les grandes surfaces, il reste significatif sur les petits logements, maximisant ainsi l'avantage financier pour les occupants. Cette stratégie permettrait non seulement d'optimiser le nombre de ménages logés, mais surtout de répondre spécifiquement à la demande croissante des personnes seules et des seniors, qu'ils soient isolés ou en couple à deux revenus, pour qui l'accès à la propriété ou au marché libre demeure difficile malgré des revenus cumulés. La problématique des logements trop grands pour les occupants vieillissants reste par ailleurs un défi ouvert, malgré l'existence de prestations comme *Elderli*, encore peu développées.

3. VOTE

La commission reconnaît que ce préavis, bien que portant sur un nombre limité de logements (7 LLM), constitue une application concrète et nécessaire des outils communaux. Si certains regrettent que le quota de 20 % de LUP ne soit pas dépassé pour ce projet spécifique, la Municipalité assure que d'autres secteurs (notamment le nord de la parcelle Corsier – Rue de Fribourg) viendront compléter l'offre existante.

Sous réserve de l'intégration des amendements cités au point 2.1, la commission recommande l'adoption de ce préavis.

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

--

Détermination de la Commission des finances :

Conformément à l'article 62 du règlement du conseil communal, la commission des finances a examiné l'aspect financier du préavis N° 05/2026 et s'est déterminée par 11 voix pour, soit à l'unanimité, quant à ses conclusions.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°05/2026, comme suit :

Pour : 10
Contre : 0
Absention·s : 0

Le préavis est accepté à l'unanimité.

4. CONCLUSIONS

Au vu des amendements de la Municipalité au texte du préavis, la commission prend acte des points suivants :

- Dans le cas, même improbable, où le Canton n'accorderait pas son soutien financier, ou si le Conseil communal refusait sa part, la Convention signée le 26 mars 2021 avec la Société des Produits Nestlé SA impose la réalisation de Logements à Loyer Abordable (LLA) en lieu et place des LLM, garantissant ainsi le maintien d'une offre de logements à conditions maîtrisées sur la parcelle ;
- Concernant la mention « parking extérieur de 87 places », il est précisé que le projet prévoit bien un parking intérieur, et non extérieur.

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° 05/2026, du 2 mars 2026, intitulé « Octroi de la part communale d'aide à la pierre pour 7 logements à loyer modéré (LLM) prévus sur la parcelle N° 272 (Projet Reller) »,

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'autoriser la Municipalité à accorder un soutien annuel maximal de CHF 12'859.—, pendant 15 ans, soit au total CHF 192'885.—, correspondant à la part communale de l'aide à la pierre accordée pour les 7 logements à loyer modéré (LLM) prévus sur la parcelle N° 272 (Projet Reller) et de porter cette somme au budget dès mise en location desdits appartements ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes et pièces relatifs à cette opération.

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice

Sabrina Berrocal

Séance terminée à 19:30

Rapport validé le 24 avril 2026