MUNICIPALITE

PREAVIS N° 34/2026
AU CONSEIL COMMUNAL

Demande d'un crédit d'études complémentaire de CHF 265'000.— pour l'aménagement d'un espace d'accueil préscolaire (EAP) de 88 places, d'une cuisine de production et la rénovation énergétique du bâtiment rue des Moulins 11

Commissions	Date	Heure	Salle
COFI – Finances	mercredi, 4 novembre 2026	18h15	Maison du Conseil
~~ComEn2 – Environnement et énergie~~ Annulé par ComEn2	~~jeudi, 5 novembre 2026~~	~~18h30~~	~~HDV – Salle 6~~

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis 4

2. Contexte 4

3. Coûts de l'ouvrage 5

4. Situation financière 6

4.1 Montant des études déjà engagées (phases SIA 31-32-33) 6

4.2 Montant des études à engager (phase SIA 41) 6

4.3 Montant des prestations propres 7

4.4 Montant du crédit d'études complémentaire 7

5. Calendrier 7

6. Aspects financiers 8

6.1 Récapitulatif des dépenses prévues 8

6.2 Subventions 8

6.3 Plan des investissements 8

6.4 Financement 8

6.5 Amortissement 8

6.6 Conséquences sur le compte de résultat 8

7. Conclusions 9

LEXIQUE

AEAI	:	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
AIMP	:	Accord intercantonal sur les marchés publics
BAT	:	Service bâtiments, gérance et énergie
CFC	:	Code des frais de construction
ComCo	:	Commission de construction
CVC	:	Chauffage, ventilation, climatisation
CVSE	:	Chauffage, ventilation, sanitaires, électricité
DDP	:	Droit distinct et permanent de superficie
EAP	:	Espace d'accueil préscolaire
ECA	:	Établissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
EPT	:	Équivalent plein-temps
FAJE	:	Fondation pour l'accueil de jour des enfants
FAM	:	Service famille, éducation, sport et jeunesse
LMP-VD	:	Loi vaudoise sur les marchés publics
MCH2	:	Modèle comptable harmonisé, version 2
MdlV	:	Société immobilière « Les Moulins de La Veveyse »
OAJE	:	Office de l'accueil de jour des enfants
PM	:	Proposition municipale
PR	:	Préavis
RMO	:	Représentant du maître de l'ouvrage
SCAJE	:	Service cantonal de l'accueil de jour des enfants
SIA	:	Société suisse des ingénieurs et des architectes
UAP	:	Unité d'accueil parascolaire
URB	:	Service urbanisme et mobilité

RÉFÉRENCES PRÉCÉDENTES

Préavis :

- N° 05/2024, Demande de crédits et d'autorisations pour l'achat du bien-fonds N° 314 et études de rénovation du bâtiment rue des Moulins 11, propriété de la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey »

Communications : -

Vevey, le 26 octobre 2026

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'études complémentaire de CHF 265'000.— destinée à financer l'achèvement des études de rénovation et de transformation du bâtiment sis rue des Moulins 11 en un espace d'accueil préscolaire (EAP) de 88 places avec une cuisine de production.

Ce crédit s'ajoute à celui de CHF 590'000.— voté par le Conseil communal le 14 mars 2024 dans le cadre du préavis N° 05/2024, lors de l'acquisition du bâtiment par la Ville. Il financera les prestations des mandataires (architecte, ingénieurs et spécialistes) ainsi que les prestations propres nécessaires pour mener 80% de la phase SIA 41 (appels d'offres), étape indispensable à la consolidation du devis général et au dépôt d'une demande de crédit d'ouvrage.

2. CONTEXTE

Le bâtiment dit de « l'ancienne laiterie », situé à la rue des Moulins 11, a été acquis par la Ville de Vevey en 2024, sur la base du préavis N° 05/2024, auprès de la Société coopérative d'habitation « Charmontey ». Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie communale de rénovation et d'extension de places pour l'accueil d'enfants en âge préscolaire de la Ville.

Un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans est établi sur le bâtiment au profit d'une propriété par étages (PPE) divisée en cinq lots. Les étages inférieurs (lots 1, 2 et 3) demeurent en mains communales pour l'aménagement de l'EAP, tandis que les étages supérieurs (lots 4 et 5) sont destinés à la vente à la société immobilière « Les Moulins de La Veveyse » (MdlV), pour être loués à Caritas-Vaud dans le cadre d'une affectation d'utilité publique.

Dans le cadre du préavis N°05/2024, l'acquisition a fait l'objet d'un crédit de CHF 8'160'000.— dont CHF 6'120'000.— pour le bâtiment et CHF 2'040'000.— pour le terrain. Le coût total des travaux de transformation était estimé à CHF 6'065'000.—.

Le coût total hors terrain (bâtiment + travaux) était alors estimé à CHF 12'185'000.— dont approximativement CHF 8'602'000.— pour la Ville de Vevey et CHF 3'583'000.— pour la société immobilière MdlV.

Le terrain, acheté par la Ville à CHF 2'040'000.—, donne droit à une rente de superficie annuelle de CHF 71'400.— dont la part de la société immobilière MdlV avait été estimée à CHF 29'496.—.

Un crédit d'études de CHF 590'000.— voté en 2024 couvrait, selon l'estimation établie à l'époque avec l'expertise d'un bureau d'architectes, toutes les phases d'études, de l'avant-projet jusqu'à la fin des appels d'offres pour entreprises (phases SIA 22, 31, 32, 33, 41). Ce montant a été estimé dans le cadre de l'achat du bâtiment, avant la réalisation d'un avant-projet partiel, des études approfondies des spécialistes et en amont de l'affinement du programme de la structure d'accueil.

3. COÛTS DE L'OUVRAGE

Les études détaillées ont révélé une ampleur de travaux supérieure à celle envisagée initialement. Le coût estimatif de l'ouvrage est ainsi passé de CHF 6'065'000.— au préavis N° 05/2024 à CHF 8'450'000.— au stade actuel du projet, montant issu d'un devis général établi à ± 10 % près. Ce total inclut les travaux relatifs aux lots des copropriétaires, dont la répartition précise sera arrêtée sur la base des offres rentrées selon les millièmes de PPE.

L'estimation actuelle des coûts totaux liés au bâtiment est de CHF 10'610'000.— TTC (hors terrain) pour la Ville de Vevey et de CHF 3'960'000.— TTC pour la société immobilière MdlV.

		Vevey	**MdlV**	**Total**
Part d'achat du bâtiment	CHF	3'420'000.—	2'700'000.—	6'120'000.—
Part des travaux	CHF	7'190'000.—	1'260'000.—	8'450'000.—
Total (hors terrain)	**CHF**	**10'610'000**.—	**3'960'000**.—	**14'570'000**.—

La répartition définitive sera arrêtée sur la base des offres rentrées et le recalcul précis des millièmes de PPE. La précision des chiffres actuelle est de ± 10 %.

Cette progression a exercé une influence directe sur le montant des études : l'ampleur de l'intervention a rendu nécessaire l'engagement de spécialistes non prévus lors de la demande de crédit d'études initiale, et l'augmentation du volume des travaux a élargi les prestations requises des mandataires déjà mandatés. Cette évolution du coût de l'ouvrage et des études liées est en lien avec les points suivants :

- Transformations intérieures : les premières esquisses des architectes, élaborées avec le service FAM et le service cantonal SCAJE, ont montré que la mise aux normes en vigueur pour l'accueil de la petite enfance imposait des travaux d'aménagements intérieurs conséquents. Les études menées par les spécialistes techniques ont par ailleurs montré que les installations CVSE et le concept de protection incendie doivent être adaptés dans leur quasi-totalité.
- Cuisine de production : le programme s'est précisé. Une cuisine de production d'une capacité de 80'000 plats par an prend place dans le rez inférieur semi-enterré du bâtiment. Elle assure à la fois la production des repas de la structure et une part de la production destinée aux autres structures d'accueil des enfants de la Ville qui n'ont pas de cuisine de production.
- Patrimoine : la Direction des Monuments et Sites (service cantonal DGIP-DMS) a confirmé une importance patrimoniale de l'objet, au-delà de sa note actuelle au recensement cantonal.
- Adaptation au climat : les mandataires ont approfondi leurs études au-delà de la seule optimisation énergétique et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour intégrer un volet consacré au confort estival, compte tenu de la vulnérabilité des jeunes enfants à la chaleur et de l'augmentation de la fréquence des épisodes caniculaires.
- Aménagements extérieurs : au-delà des contraintes fonctionnelles propres à l'EAP, les aménagements ont également été pensés à l'échelle du quartier : ils visent à offrir un espace vert et un îlot de fraîcheur dans ce secteur minéral et fréquenté. Cette dimension urbaine, qui s'est précisée en cours d'étude, a représenté un enjeu supplémentaire pour le projet. Un architecte paysagiste a été mandaté afin de garantir la qualité de ce lieu.

4. SITUATION FINANCIÈRE

Les montants ci-dessous distinguent les prestations déjà engagées au titre du crédit d'études initial de celles qui restent à engager pour mener à terme la phase d'appels d'offres pour entreprises (SIA 41). Ils intègrent les adjudications confirmées par la Municipalité ainsi que les estimations des mandats encore à attribuer.

4.1 Montant des études déjà engagées (phases SIA 31-32-33)

Ce chapitre comprend les montants de toutes les études engagées dans la phase d'avant-projet partiel et d'étude de projet, jusqu'à la dépose de la demande de permis de construire.

Relevés et sondages	CHF	4'185.—
Honoraires architecte	CHF	314'935.—
Honoraires ingénieurs civil	CHF	19'988.—
Honoraires ingénieurs électricité	CHF	13'491.—
Honoraires ingénieurs CVC	CHF	22'943.—
Honoraires ingénieurs sanitaires	CHF	12'179.—
Honoraires géomètre	CHF	2'741.—
Honoraires physiciens du bâtiment	CHF	29'576.—
Honoraires expert en protection incendie	CHF	5'513.—
Diagnostic amiante	CHF	3'632.—
Etude historique	CHF	8'000.—
Etude stratigraphique	CHF	2'720.—
Etude crépis anciens	CHF	4'587.—
Honoraires architecte paysagiste	CHF	25'522.—
Honoraire cuisiniste	CHF	9'999.—
Consultation d'avocat spécialiste des marchés publics	CHF	6'616.—
Prestations propres	CHF	11'000.—
Total coût des études TTC	**CHF**	**497'627.—**

4.2 Montant des études à engager (phase SIA 41)

Ce chapitre comprend les montants de toutes les études nécessaires à la consolidation à 80 % du devis général sur la base d'offres d'entreprises. Les frais d'études pour les 20 % d'appels d'offres restant seront intégrés dans le crédit d'ouvrage. Ces chiffres comprennent une estimation de l'adaptation des honoraires.

Honoraires architecte (80% des prestations SIA 41)	CHF	179'151.—
Honoraires ingénieurs civil	CHF	11'441.—
Honoraires ingénieurs électricité	CHF	17'708.—
Honoraires ingénieurs CVC	CHF	20'345.—
Honoraires ingénieurs sanitaires	CHF	15'796.—
Honoraires physiciens du bâtiment	CHF	7'610.—
Honoraires ingénieur acousticien*	CHF	10'000.—
Honoraires architecte paysagiste	CHF	25'487.—
Honoraire cuisiniste*	CHF	10'000.—

Prestations propres	CHF	44'000.—
Réserves (avocat, polluants, etc.) *	CHF	15'000.—
Total coût des études TTC	**CHF**	**356'538.—**

*montants estimés

4.3 Montant des prestations propres

Les prestations propres, valorisées à CHF 11'000.— pour les phases déjà engagées et à CHF 44'000.— pour la phase d'appels d'offres, représentent au total CHF 55'000.—, soit le montant déjà prévu à ce titre dans le crédit d'études initial. Aucun montant supplémentaire n'est compté dans le cadre de cette demande de crédit d'étude complémentaire.

4.4 Montant du crédit d'études complémentaire

Montant prévu au préavis N°05/2024		CHF	590'000.—
Montant déjà engagé (phases SIA 31-32-33)	-	CHF	497'627.—
Montant à engager (phase SIA 41)	-	CHF	356'538.—
Crédit d'études complémentaire	-	CHF	264'165.—
Arrondi à	-	CHF	265'000.—

L'achèvement de 80 % de la phase SIA 41 est la condition de la consolidation du devis général sur la base d'offres d'entreprises rentrées. Elle permettra de présenter au Conseil communal une demande de crédit d'ouvrage reposant sur des prix fermes et non sur une estimation, réduisant d'autant le risque de dépassement en cours de réalisation.

5. CALENDRIER

Dépôt de la demande d'autorisation de construire au service URB .....novembre 2026

Dépôt du préavis pour demande de crédit d'études complémentaire.....novembre 2026

Vote du crédit d'études complémentaire.....décembre 2026

Appels d'offres entreprises ..... décembre 2026 à mai 2027

Préavis pour demande de crédit d'ouvrage .....mai 2027

Vote du crédit d'ouvrage.....juin 2027

Réalisation ..... juin 2027 à février 2029

Livraison..... Pâques 2029

6. ASPECTS FINANCIERS

6.1 Récapitulatif des dépenses prévues

Le montant de la demande de crédit d'études complémentaire est de CHF 265'000.— TTC. Il est destiné à financer l'achèvement des études de rénovation et de transformation du bâtiment sis rue des Moulins 11 en un espace d'accueil préscolaire (EAP) de 88 places avec une cuisine de production. Le détail des coûts est précisé au chapitre 4.

6.2 Subventions

Il n'y a pas de subventions prévues dans le présent préavis, toutefois des demandes de subventions seront effectuées auprès de la Confédération, du Canton et de la Commune pour les aspects énergétiques et de durabilité et seront évaluées lors de la demande de crédit d'ouvrage.

6.3 Plan des investissements

Cet objet figure au plan des investissements de la législature 2021-2026, version du 24 novembre 2025, dans le chapitre « Objets en cours » :

N°307 - Rénovation Moulins 11 et garderie 88 places – Etudes - CHF 590'000.—

Le crédit complémentaire de CHF 265'000.— sera intégré au futur plan des investissements, dont le dépôt au Conseil communal est prévu en décembre 2026.

Pour information, le crédit d'ouvrage et d'aménagement sont prévus dans le plan des investissements 2026-2031.

6.4 Financement

Le financement de cet investissement sera assuré par la trésorerie courante ou par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2026-2031. Cette dépense sera imputée sur le compte de bilan 9170.257.01, déjà utilisé pour le crédit d'étude de CHF 590'000.— .

6.5 Amortissement

Le crédit complémentaire pour financer les études de rénovation du bâtiment et aménagement d'un EAP de 88 places, demandé par le présent préavis, sera amorti linéairement, selon les règles du MCH2, sur une durée de 10 ans, soit un montant de CHF 26'500. — par année.

6.6 Conséquences sur le compte de résultat

Afin d'évaluer au mieux l'ensemble des coûts de ce crédit complémentaire, il est important de relever les charges financières découlant d'un éventuel emprunt porté aux comptes de la Ville (voir point 6.4). Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.5%, la charge d'intérêt annuelle estimée est de CHF 4'000.—.

****

7. CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N° 34/2026, du 26 octobre 2026, concernant la « Demande d'un crédit d'études complémentaire de CHF 265'000.— pour l'aménagement d'un espace d'accueil préscolaire (EAP) de 88 places, d'une cuisine de production et la rénovation énergétique du bâtiment rue des Moulins 11 » ;

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'accorder un crédit d'études complémentaire de CHF 265'000.— pour l'aménagement d'un espace d'accueil préscolaire (EAP) de 88 places, d'une cuisine de production et la rénovation énergétique du bâtiment rue des Moulins 11 » ;

2. de financer cette dépense, imputée sur le compte de bilan dédié « Investissements du patrimoine administratif », par la trésorerie courante ou, si nécessaire, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2026-2031 ;

3. d'amortir cette dépense selon les règles du MCH2.

Au nom de la Municipalité

la Syndique le Secrétaire

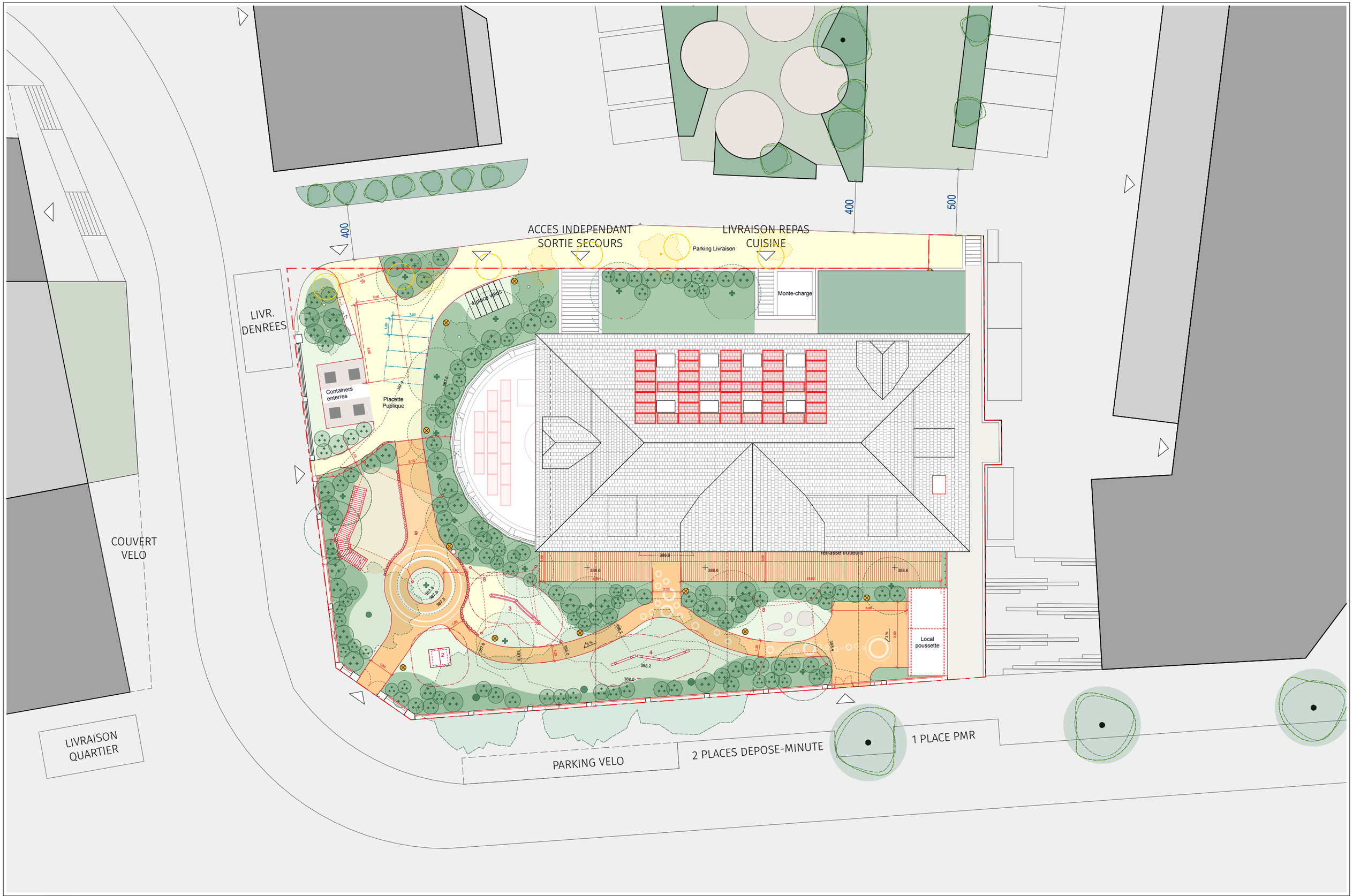
Laurie Willommet Nicolas Croce

MUNICIPALITÉ DE VEVEY — LIBERTÉ ET PATRIE

Membres de la Municipalité délégués :

- M. Pascal Molliat, Municipal, Service bâtiments, gérance et énergie et du Service des finances
- Mme Laurie Willommet, Syndique, Service de la famille, de l'éducation, du sport et de la jeunesse/Animation-Jeunesse

Annexe : Plans du projet



DESSIN/NO

Plan de situation

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey

PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey

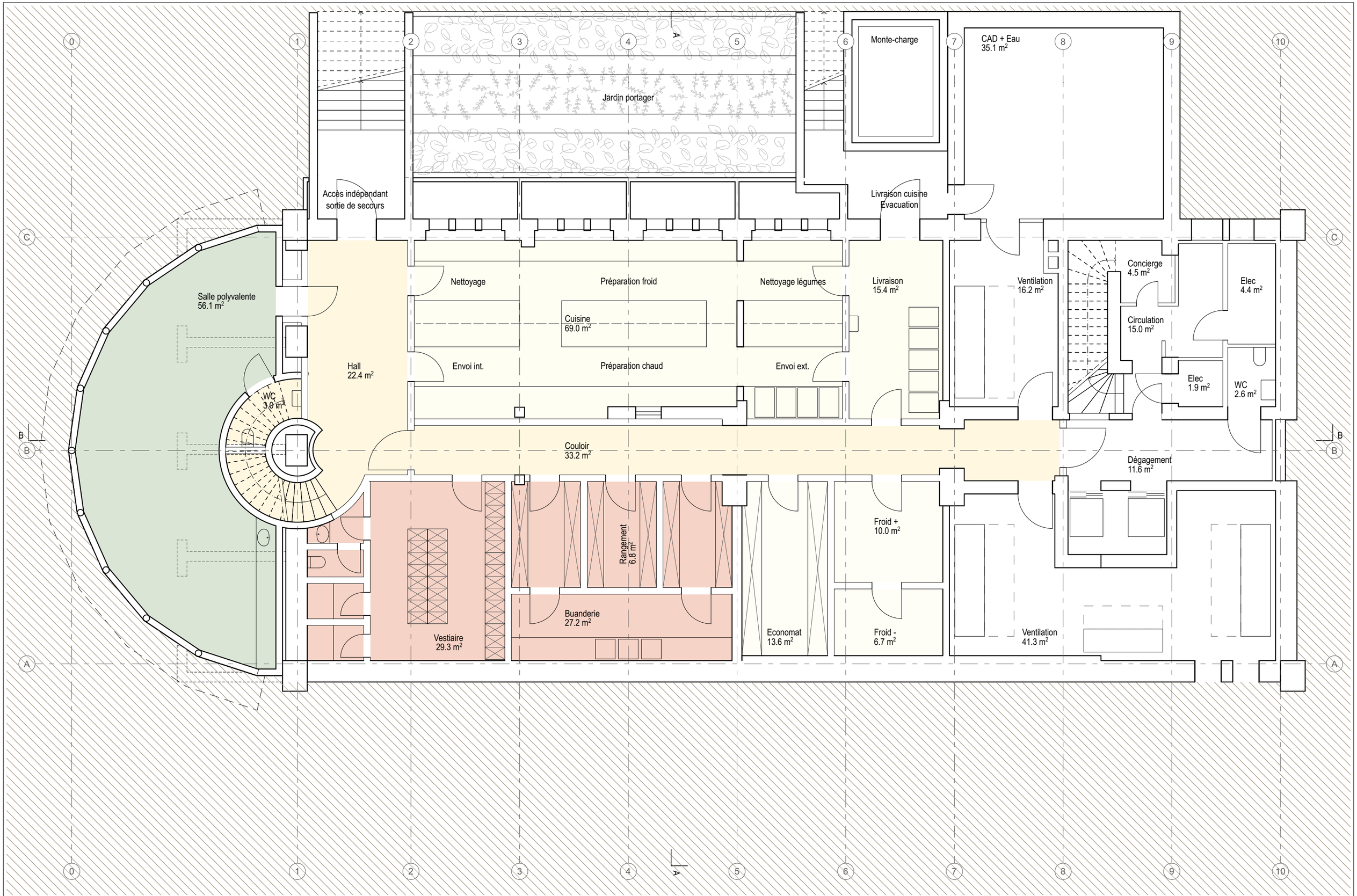
ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

ALV.32.200.C.01

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:250

DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32

RÉVISION / DESSIN - / JF



DESSIN/NO

Plan de sous-sol

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey

PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey

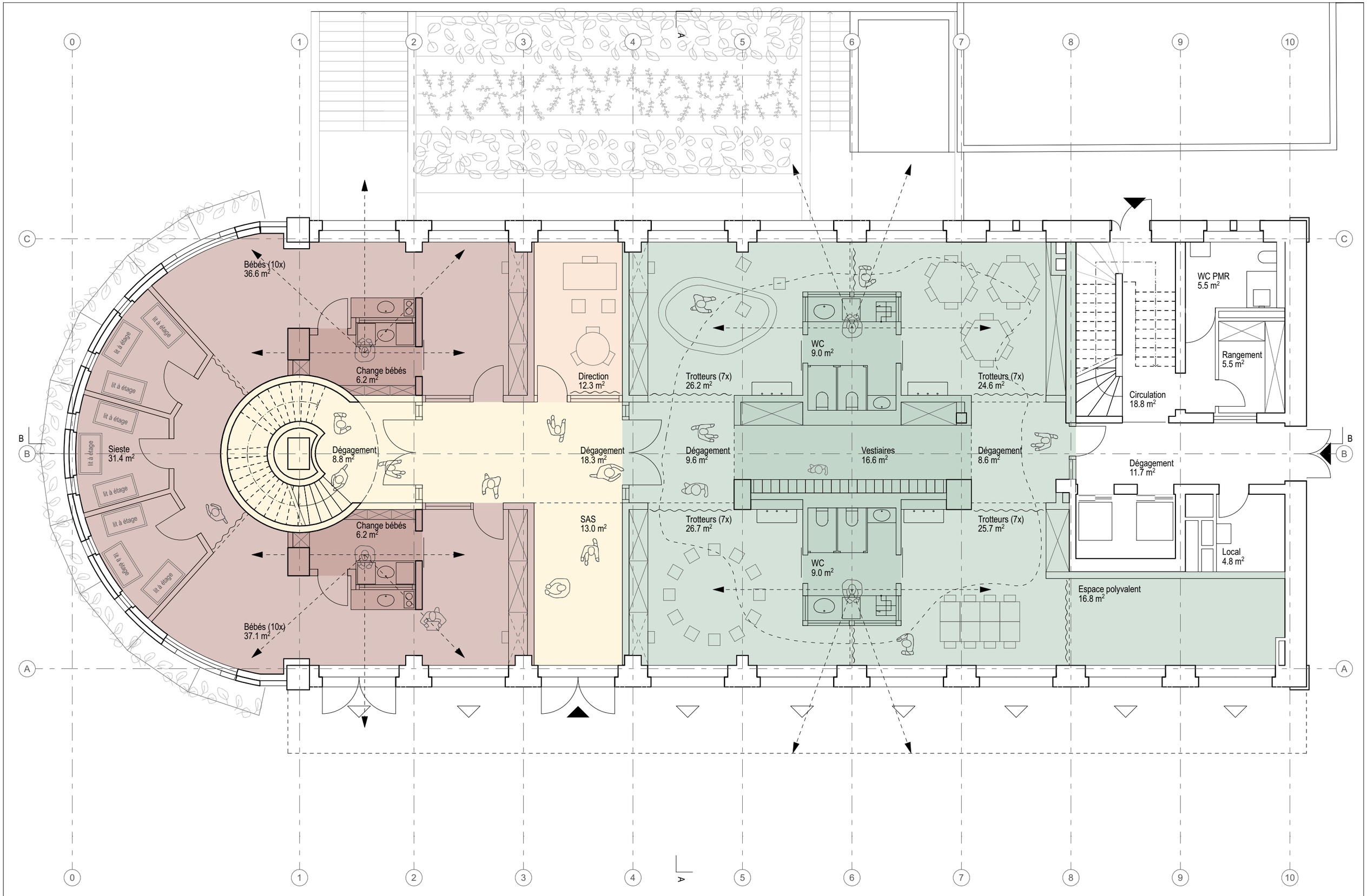
ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

ALV.32.100.C.01

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100

DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32

RÉVISION / DESSIN - / JF



DESSIN/NO

Plan du rez-de-chaussée

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey

PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey

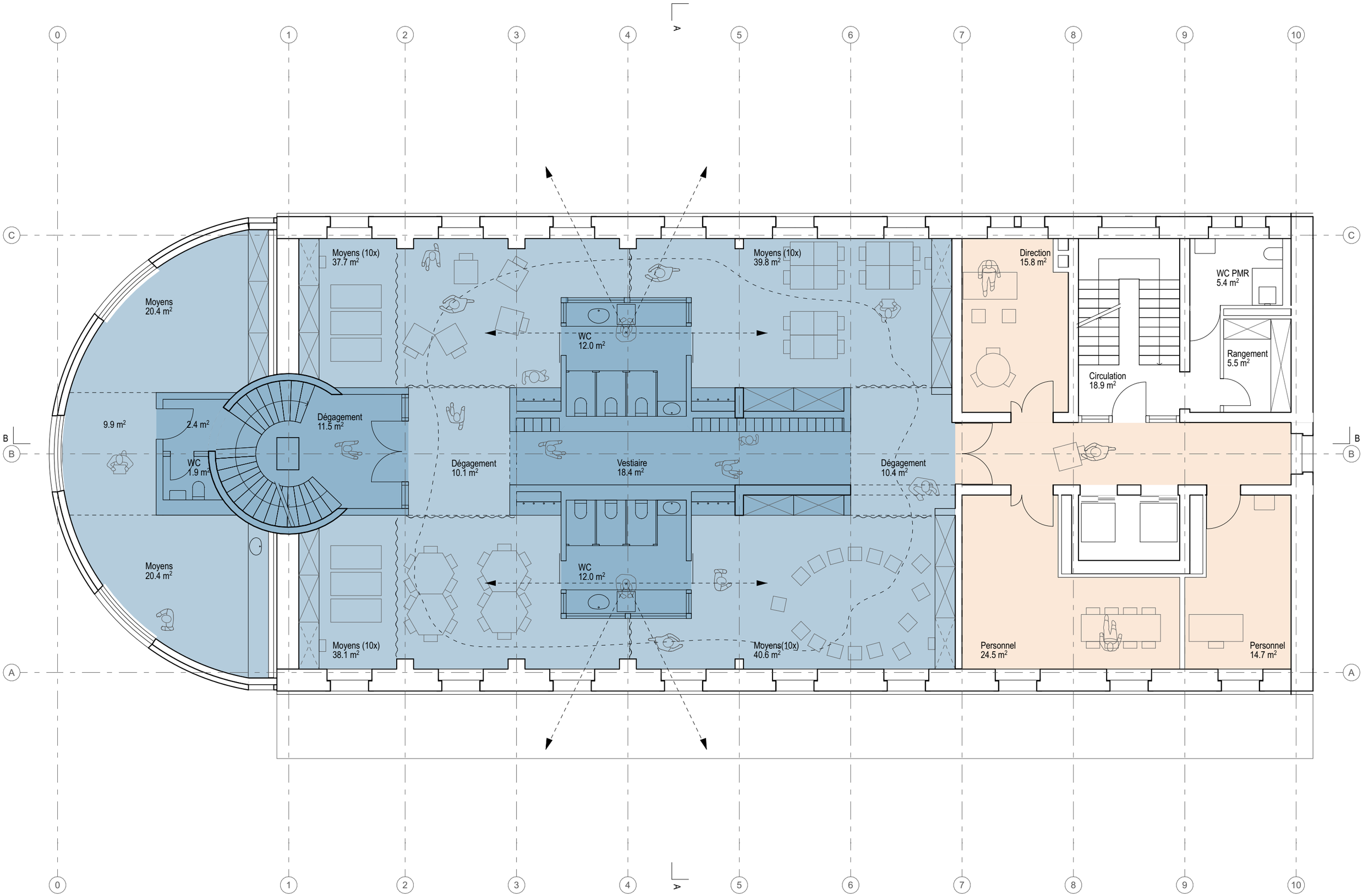
ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

ALV.32.100.C.02

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100

DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32

RÉVISION / DESSIN - / JF



DESSIN/NO

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey

PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey

ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

Plan du 1er étage

ALV.32.100.C.03

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100

DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32

RÉVISION / DESSIN - / JF

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

+14.40
4 Surcomble

+10.67
3 Comble

+7.74
2 2ème étage

+4.22
1 1er étage

±0.00
0 Rez

-3.84
-1 Sous-sol

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

DESSIN/NO

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey

PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey

ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

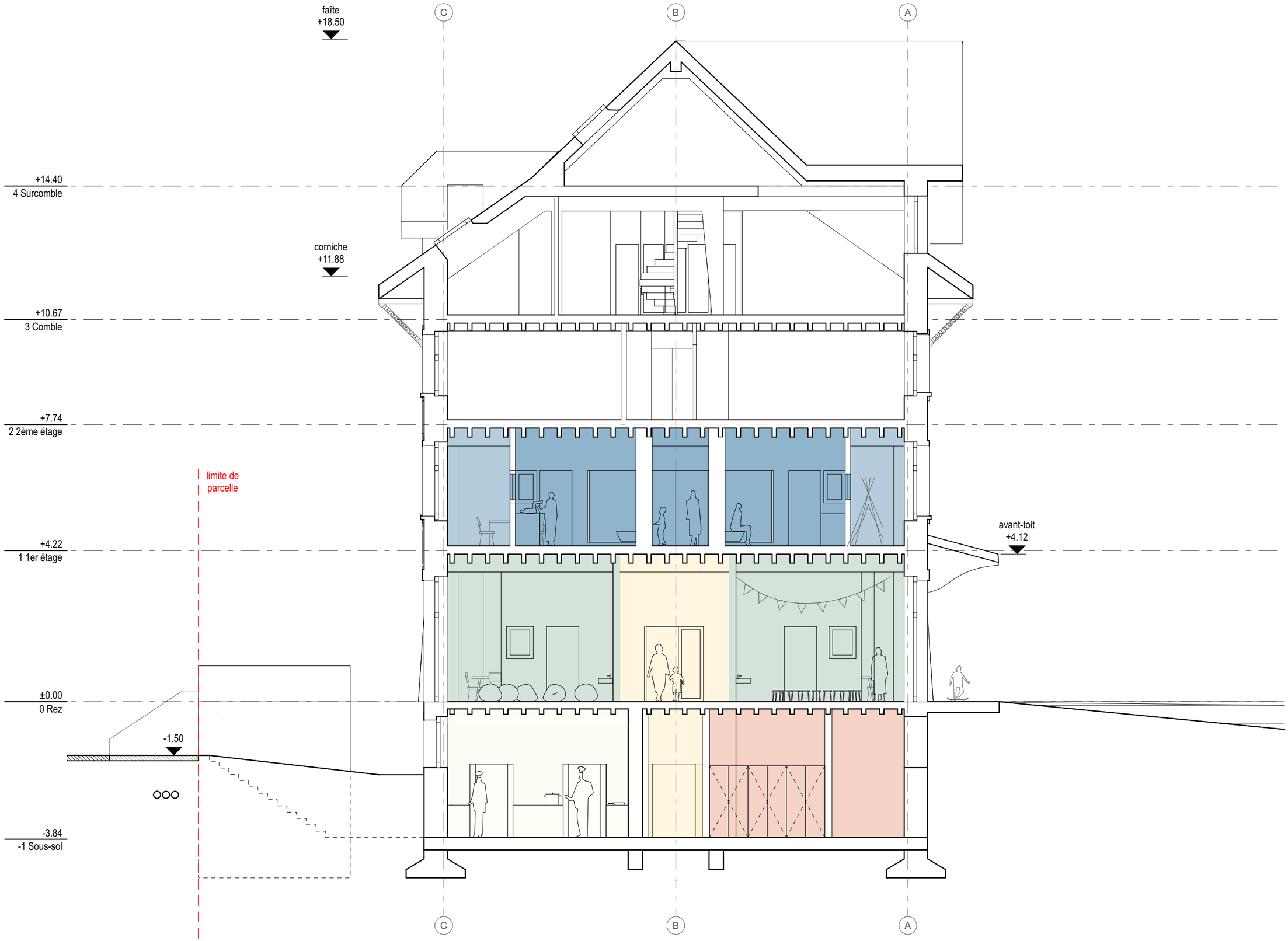
Coupe longitudinale

ALV.32.100.C.08

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100

DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32

RÉVISION / DESSIN - / JF



ve vey ville d'images

DESSIN/NO

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey

PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey

ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

Coupe transversale

ALV.32.100.C.09

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100

DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32

RÉVISION / DESSIN - / JF



DESSIN/NO

Façade EST

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey
PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey
ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

ALV.32.100.C.10

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100
DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32
RÉVISION / DESSIN - / JF

+14.40
4 Surcomble

+10.67
3 Comble

+7.74
2 2ème étage

+4.22
1 1er étage

±0.00

-3.84
-1 Sous-sol

ALV

DESSIN/NO

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey
PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey
ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

Façade OUEST

ALV.32.100.C.11

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100
DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32
RÉVISION / DESSIN - / JF



DESSIN/NO

Façade SUD

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey
PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey
ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

ALV.32.100.C.12

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100
DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32
RÉVISION / DESSIN - / JF



+14.40
4 Surcomble

+10.67
3 Comble

+7.74
2 2ème étage

+4.22
1 1er étage

±0.00

-3.84
-1 Sous-sol

DESSIN/NO

Façade NORD

MAITRE DE L'OUVRAGE ville de vevey
PROJET rénovation et transformation en garderie du bâtiment de "l'ancienne laiterie" / rue des moulins 11 / vevey
ARCHITECTE FESSELET KRAMPULZ ARCHITECTES / AVENUE DE GILAMONT 46B / 1800 VEVEY / T 021 921 59 85 / ATELIER@FESSELETKRAMPULZ.CH

ALV.32.100.C.13

FORMAT / ECHELLE A3 / 1:100
DATE / PHASE 19.10.2026 / SIA 32
RÉVISION / DESSIN - / JF