

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL  
N° 26-2025**

**SÉANCE DU 10 DECEMBRE 2025**

## **Préavis d'intention sur le plan des investissements pour les années 2025 à 2029**

---

**Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles  
M. G. Reichen, Syndic

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	3
2. But du plan des investissements .....	3
3. Plan des investissements 2025-2029 .....	4
4. Financement.....	5
5. Communication .....	6
6. Conclusions.....	6

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

## **1. Objet du préavis**

Conformément à la loi sur les communes, de nombreuses communes vaudoises présentent leur plan des investissements par le biais d'une simple communication.

Soucieuse que le Conseil communal puisse débattre de cette question et réagir sur les différents objets qu'il contient, la Municipalité a choisi depuis plusieurs années, de présenter son plan des investissements par le biais d'un préavis d'intention. Ce procédé permet d'ouvrir la discussion, sans conclure par un vote formel et une décision. Par conséquent, le débat sur le préavis n'engage pas le Conseil communal, mais peut donner des orientations à la Municipalité ou lui permettre de répondre à des questions.

Le règlement du Conseil communal de Pully (ci-après RCCP) stipule à son article 37 « le préavis d'intention est la proposition que la Municipalité présente au Conseil communal pour qu'il prenne connaissance des lignes directrices qu'elle entend suivre dans un domaine politique déterminé, lors de propositions qui seront faites ultérieurement, il n'est pas renvoyé à l'examen d'une commission. Il donne lieu à une discussion, mais n'est pas soumis au vote et n'engage pas le Conseil ».

De plus, l'article 10 du Règlement du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes (RCCom) et l'article 108 RCCP prévoient les dispositions suivantes :

« La Municipalité établit annuellement le plan des investissements. Ce plan est présenté au Conseil en même temps que le budget de fonctionnement ; il n'est pas soumis au vote et n'engage pas le Conseil ».

Par ce préavis d'intention, la Municipalité porte à votre connaissance la réactualisation de son plan des investissements pour les années 2025 à 2029.

## **2. But du plan des investissements**

Un plan des investissements a pour but :

- de fixer un plan général, les objectifs à court et moyen termes de la Municipalité ;
- de dresser l'inventaire des besoins prioritaires de la Commune en matière d'équipements, pour une période déterminée ;
- de fixer le plafond des dépenses qui en découlent, en fonction des possibilités financières de la Commune ;
- d'estimer, en fonction de ces derniers choix, l'évolution de la dette communale et son incidence sur le budget annuel (charges d'intérêts, amortissements, autofinancement) ;
- d'apprécier les conséquences financières des dépenses d'investissements qui entraînent de nouvelles charges d'exploitation ou des revenus supplémentaires (investissements productifs) ;
- de donner au Conseil communal et à la population une information indispensable, sans laquelle les projets et demandes de crédits d'investissement pourraient apparaître sans cohérence et sans coordination les uns avec les autres.

Il s'agit donc d'un document prévisionnel indispensable pour les prises de décision de la Municipalité.

De par sa nature, ce document a bien entendu un caractère indicatif. Les chiffres qui y figurent sont en règle générale basés sur des estimations, plus ou moins précises selon l'avancement des études au moment de l'établissement du plan. Il s'agit donc aussi quelquefois, d'évaluations globales, pour les projets dont le programme n'est à ce jour défini que dans ses grands principes.

Les montants relatifs aux crédits déjà votés sont plus précis, puisqu'ils résultent en général d'appel d'offres auprès d'entreprises, voire de factures pour les montants engagés.

Pour les projets réalisés sur plusieurs années, la répartition des montants peut varier en fonction de considérations techniques.

### 3. Plan des investissements 2025-2029

Le total de financement probable des investissements 2025-2029 est de CHF 280'265'500.00.

Ce montant concerne deux phases de financement :

- le financement des investissements pour lesquels les crédits sont déjà votés ;
- le financement des investissements à voter.

De plus, les objets inclus dans le plan des investissements pour les années 2025 à 2029 peuvent être classifiés selon les catégories suivantes :

- objets majeurs et prioritaires ;
- objets liés à une obligation légale ;
- objets relatifs au maintien de la valeur du patrimoine communal ;
- objets relatifs au maintien de l'outil d'exploitation ;
- autres objets.

De plus, sur l'ensemble des investissements projetés dans ce plan quinquennal, les objets pouvant être financés, tout ou partie par le biais de subventions, de participations de tiers ou de taxes, représentent la somme approximative de CHF 65.3 mios, soit 23.3% de l'ensemble des objets d'investissements inclus dans le plan des investissements.

Le total du financement des investissements 2024-2028 se décompose de la manière suivante :

Catégories d'investissements	Montants totaux (en CHF)
• Objets déjà votés par le Conseil communal	123'281'500.00
• Objets majeurs et prioritaires	97'620'000.00
• Objets liés à une obligation légale	24'750'000.00
• Objets relatifs au maintien de la valeur du patrimoine	24'384'000.00
• Objets relatifs au maintien de l'outil d'exploitation	3'130'000.00
• Autres objets	8'000'000.00
<b>• Totaux</b>	<b>281'165'500.00</b>

Veillez trouver ci-dessous, un tableau montrant la somme des plans des investissements des six années précédentes :

Plan des investissements années 2024-2028	CHF	294'097'385.00
Plan des investissements années 2023-2027	CHF	218'525'400.00
Plan des investissements années 2022-2026	CHF	164'297'300.00
Plan des investissements années 2021-2025	CHF	150'878'400.00
Plan des investissements années 2020-2024	CHF	142'531'800.00
Plan des investissements années 2019-2023	CHF	126'680'500.00

Nous relevons une forte augmentation de l'enveloppe des investissements par rapport à celle constatée pour la période comprenant les années 2022 à 2026. Cette hausse s'explique essentiellement par l'augmentation des besoins scolaires.

De plus, ce plan des investissements intègre un effort indispensable sur le renouvellement de nos réseaux, la rénovation de nos bâtiments et la modernisation nécessaire des infrastructures publiques.

#### 4. Financement

Pour assurer le financement des investissements, la Municipalité peut recourir aux moyens suivants :

- **l'excédent de produits du compte d'exploitation** : l'analyse du résultat du budget 2025 démontre que l'on ne pourra pas compter sur une marge d'autofinancement suffisante, ne permettant ainsi pas à notre Commune de financer l'entier des investissements par des fonds propres. En ce qui concerne les années suivantes, notamment l'année 2026, il est fort probable que la marge d'autofinancement soit également insuffisante et par conséquent, une partie des investissements devra être financée par un autre moyen ;
- **l'utilisation des attributions annuelles aux réserves et les amortissements comptables** : ces deux éléments ainsi que le produit des comptes, interviennent dans la détermination de l'autofinancement possible ;
- **les subventions et participations de tiers à recevoir** ;
- **la vente d'actifs (terrains, immeubles, titres, etc.)** : la Municipalité a identifié une série d'objets à caractère non stratégiques, dans le cadre d'une première analyse succincte. Certains de ces objets pourraient faire l'objet d'une vente, dégageant ainsi quelques liquidités, estimées grossièrement à environ CHF 10 mios, qui permettraient de financer une partie de nos investissements. Le cas échéant, ces ventes devraient faire l'objet de décisions du Conseil communal ;
- **l'emprunt** : les conditions du marché des emprunts ont évolué ces derniers mois. En effet, suite à la diminution des taux directeurs de la Banque Nationale Suisse (BNS), les taux sont en diminution. Ainsi, à l'heure actuelle, les taux sont moins élevés que ceux constatés l'année dernière au même moment. Néanmoins, la période où nous pouvions nous financer de manière presque gratuite, voir même avec des taux d'intérêts négatifs, semble dernière nous. Dans ces conditions, la Municipalité optera, selon toute vraisemblance, pour un financement sur des durées correspondant à des échéances où il n'y pas de remboursements d'emprunts à effectuer, afin de mieux répartir le remboursement de la dette ;
- **les diverses taxes** ;
- **l'augmentation des revenus.**

A court terme, il est évident qu'une partie des investissements sera financée par l'emprunt et par notre marge d'autofinancement, vu la situation financière que connaît la ville de Pully, que nous décrivons en détail dans le préavis consacré au projet de budget.

Mais il est important de souligner qu'une commune qui investit assure ainsi son développement.

A terme, ce développement pourrait augmenter, de manière non négligeable, l'assiette fiscale (accroissement de la population et nouvelles entreprises venant s'établir sur le territoire communal).

L'effet de nos investissements ne doit donc pas être uniquement envisagé en termes de charges financières, mais aussi du point de vue d'une progression possible de nos recettes fiscales et de notre marge d'autofinancement, permettant un meilleur financement par des fonds propres.

## **5. Communication**

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

## **6. Conclusions**

Depuis plusieurs années, le plan des investissements a été réduit à des dépenses d'entretien et de maintien de la valeur du patrimoine uniquement.

Si la mise en chantier de certains travaux doit tenir compte de la réalité du moment, un plan des investissements doit être l'inventaire objectif des besoins d'équipement à moyen et long terme de notre ville.

L'examen complet et détaillé de notre plan des investissements pour la période 2025 à 2029 montre que notre Commune devra assumer d'importants investissements, liés à des obligations légales ou qui s'imposent par des impératifs de vétusté des infrastructures communales.

L'ensemble des investissements représente globalement, sur cinq ans, quelque CHF 281.2 mios, dont CHF 123.3 mios sont déjà votés, soit le 43.8% du total du plan des investissements.

Cela correspond à une moyenne brute d'environ CHF 56.2 mios / an, et à un montant net probable d'environ CHF 35 mios / an.

Les principales catégories concernées sont :

- les objets majeurs et prioritaires pour un peu plus de CHF 97.6 mios, soit environ le 34.7% du total du plan des investissements ;
- les objets liés à une obligation légale pour un peu plus de CHF 24.7 mios, soit environ le 8.8% du total du plan des investissements ;
- les objets relatifs au maintien de la valeur du patrimoine pour un peu moins de CHF 24.4 mios, soit environ le 8.7% du total du plan des investissements ;
- les objets relatifs au maintien de l'outil d'exploitation d'un peu moins de CHF 3.1 mios, soit environ le 1.1% du total du plan des investissements ;
- les autres objets pour un peu plus de CHF 8.0 mios, soit environ le 2.8% du total du plan des investissements.

Comme vous pouvez le constater la liste des catégories d'investissements mentionnés ci-dessus, à l'exception des autres objets, représente environ le 97.2% du total des montants prévus dans le plan des investissements pour les années 2025 à 2029.

L'appréciation de la Municipalité est que la liste des objets est pratiquement incompressible, soit parce qu'ils découlent d'une obligation légale (par exemple besoins scolaires ou structures d'accueil de l'enfance), ou parce que leur report impacterait lourdement les générations futures (réseaux, entretien du patrimoine, infrastructures de transports publics).

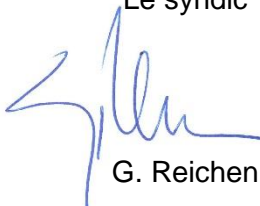
Il faut aussi relever que ce programme d'investissements a aussi des impacts positifs sur le plan économique, notamment en faisant travailler les entreprises majoritairement de la région ou de notre pays, ou encore en développant l'attractivité de la Ville.

Toutefois, et malgré le travail de priorisation déjà effectué, la Municipalité sera particulièrement attentive à ce que les projets d'investissements restent supportables et n'obèrent pas de manière disproportionnée la situation financière de la Ville de Pully.

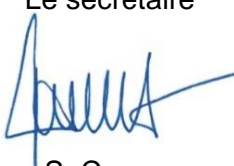
La Ville de Pully se transforme et doit s'adapter aux besoins toujours plus nombreux de sa population. La Municipalité souhaite que ces importantes mutations soient assumées et bien gérées, par une allocation des ressources équilibrée, pour en faire profiter les générations futures. Nous devons être ambitieux tout en pratiquant une gestion saine de nos finances.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 8 octobre 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
  
G. Reichen



Le secrétaire  
  
S. Cornuz

Annexe :

- Plan des investissements pour les années 2025 à 2029