VILLE DE pully

Municipalité

PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 28-2026

SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2026

Préavis d'intention sur le plan des investissements pour les années 2026 à 2030

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles
  Mme N. Jaquerod, Syndique

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis 3
2. But du plan des investissements 3
3. Plan des investissements 2026-2030 4
4. Financement 5
5. 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.

De plus, l'article 10 du Règlement du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes (RCCom) et l'article 108 du Règlement du Conseil communal du 20 mai 2016 (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 2026 à 2030. Il est présenté sous la forme de trois documents distincts annexés, soit :

- les projets approuvés par le Conseil communal (en vert) ;
- les projets à soumettre au Conseil communal (en rouge) ;
- les projets à soumettre au Conseil communal qui pourraient être financés par un tiers investisseur, par un Partenariat Public-Privé (ci-après PPP), par exemple (en violet).

2. But du plan des investissements

Un plan des investissements a pour but :

- de fixer dans 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 (fonds propres, capacité d'emprunts ou partenariat public-privé);
- d'estimer, en cas de financement par des fonds étrangers, l'évolution de la dette communale et son incidence sur le budget annuel (charges d'intérêts, amortissements, marge d'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 une information transparente et synthétique sur les projets à venir.

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 prévisionnelle des montants d'investissements pas année est effectuée sur la base de la planification intentionnelle du projet. Elle ne peut toutefois pas tenir compte des éventuels retards qui pourraient survenir durant son déploiement, notamment pour les projets de construction ou les projets nécessitant des coordinations avec des partenaires externes.

3. Plan des investissements 2026-2030

Le total de financement probable des investissements pour la période 2026-2030 est de CHF 260'836'200.00.

Ce montant concerne deux phases de financement :

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

Le total du financement des investissements 2026-2030 se décompose de la manière suivante :

Types d'investissements	**Montants totaux (en CHF)**
• Objets déjà votés par le Conseil communal (chiffre 1, mentionné sur la pièce jointe verte)	123'117'700.00
• Objets à voter (chiffre 2 mentionné sur la pièce jointe rouge)	137'718'500.00
Total	**260'836'200.00**

Les objets inclus dans le plan des investissements pour les années 2026 à 2030 sont classifiés selon huit thématiques. Le total du financement des investissements 2026-2030 se décompose de la manière suivante :

Thématiques	**Montants totaux (en CHF)**
• Culture, sports et loisirs	2'774'500.00
• Enfance, jeunesse et seniors	1'080'000.00
• Environnement	1'737'400.00
• Gouvernance & Administration publique	5'660'000.00
• Patrimoine bâti	190'545'700.00
• Patrimoine souterrain et routier	47'367'200.00
• Planification urbanistique	2'399'800.00
• Transport & mobilité	9'271'600.00
• **Totaux**	**260'836'200.00**

Nous relevons une diminution de l'enveloppe des investissements par rapport à celle constatée pour la période comprenant les années 2025 à 2029, qui s'élevait à

CHF 281'165'500.00. Cette baisse s'explique essentiellement par une volonté de prioriser les investissements et de chercher à recourir à d'autres sources de financements, notamment d'éventuels partenariats public-privé.

Ce plan des investissements prévoit néanmoins un effort important pour le renouvellement de nos réseaux, la rénovation de nos bâtiments, la modernisation nécessaire des infrastructures publiques et les besoins scolaires.

4. Financement

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

- **Les fonds propres**

  L'excédent du compte d'exploitation représente la seule ressource propre de la Ville pour assurer le financement de ses investissements. Toutefois, cette marge d'autofinancement est largement insuffisante pour financer l'entier des investissements planifiés.

  Plusieurs leviers peuvent être envisagés telles que la vente d'actifs (immeuble, terrains, etc.) ou l'augmentation de revenus fiscaux, par exemple, pour améliorer le résultat d'exploitation et ainsi dégager une meilleure marge d'autofinancement. Ces alternatives peuvent sembler pertinentes mais elles n'ont pas été évaluées en ce début de législature.

- **Les fonds étrangers**

  Lorsque la marge d'autofinancement ne permet pas d'envisager le financement de l'ensemble des projets planifiés, le recours à l'emprunt est nécessaire. A ce propos, les conditions du marché sont favorables, les taux directeurs de la Banque Nationale Suisse (BNS) étant inchangés à zéro depuis mi-2025.

  Dans ces conditions, la Municipalité devrait opter pour des financements dont les durées seront déterminées en fonction des échéances de remboursement des emprunts existants, dans le but d'échelonner plus harmonieusement le remboursement de la dette.

- **Les partenariats public-privé (ci-après PPP)**

  De manière générale, le PPP est un mode de financement par lequel une collectivité publique, par exemple une Commune, charge un partenaire privé de financer tout ou partie de la construction ou l'amélioration d'un équipement de service public – et parfois aussi de l'exploiter. En contrepartie, le partenaire privé reçoit, sur plusieurs années, une indemnisation de la part de la Commune (indemnisation directe et/ou octroi de droits sur les recettes encaissées auprès des utilisateurs). Les deux partenaires (Commune et partenaire privé) se lient à cette intention par le biais d'un contrat. L'équipement demeure la propriété du partenaire privé, mais il y a généralement un transfert de propriété à la Commune à l'échéance du contrat.

  Cette méthode de financement n'a pas encore été mise en œuvre à Pully mais sera évaluée à l'avenir pour des projets clés. Une première réflexion a néanmoins été effectuée sur certains projets figurant sur le fichier violet annexé au présent préavis.

  Il faut encore relever que le recours au PPP permettrait de limiter l'augmentation de la dette et le plafond d'endettement mais grèverait le résultat d'exploitation

En synthèse, les prochains investissements seront financés par l'emprunt et par la marge d'autofinancement, au vu de la situation financière de la ville de Pully telle que présentée dans le préavis relatif au budget 2027.

Si la situation financière de la commune reste préoccupante, il est toutefois important de souligner qu'une commune qui investit assure aussi son développement. Ainsi, des investissements sur des objets permettant d'apporter des services et prestations de qualité, favorisant l'attractivité de Pully et l'apport potentiel de nouveaux revenus fiscaux, et une soigneuse priorisation des projets seront des axes de réflexion principaux de la Municipalité durant la présente législature.

5. Conclusions

L'examen complet et détaillé du plan des investissements pour la période 2026 à 2030 démontre que notre Commune devra assumer d'importants investissements. Ceux-ci sont principalement liés à des obligations légales et au maintien de la valeur de son patrimoine puisque certaines infrastructures communales sont vétustes et obsolètes.

La priorisation des projets et la recherche de nouveaux modes de financement seront les deux essentiels axes de réflexion de la Municipalité.

En synthèse, l'ensemble des investissements représente globalement, sur cinq ans, quelque CHF 260.8 mios, dont CHF 123.1 mios sont déjà votés, soit 47.2% du total. Cette somme répartie sur 5 ans correspond à une moyenne brute d'environ CHF 52.1 mios d'investissements par an. Toutefois, déductions faites des subventions et des participations de tiers et tenant compte des incertitudes de planification d'investissements dues aux retards possibles liés aux procédures administratives pour certains grand projets (enquête publique, opposition, recours, etc.), le montant net d'investissements est estimé à environ CHF 30 mios par an.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 octobre 2026.

Au nom de la Municipalité

La syndique

N. Jaquerod

MUNICIPALITÉ DE PULLY

Le secrétaire

S. Cornuz

Annexe :

- Plan des investissements pour les années 2026 à 2030