



Saint-Prex, le 31 octobre 2022

**Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis No 08/08.2022 pour une demande d'un crédit de Fr. 3'500'000.00 pour financer la rénovation des bâtiments nos ECA 258 et 259, de la place de l'Horloge et la création d'espaces commerciaux**

---

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission nommée par le bureau était composée de Madame Sophie Rouquette Studer et Messieurs Frédéric Berthoud, Raymond Tardy, Yves Chevillat et Jean-François Chavannes, rapporteur. Suppléants Madame Christie Piquerez et Monsieur Alexandre Wohnlich. Elle s'est réunie le mercredi 7 septembre 2022 sur les lieux en présence de Messieurs Jan von Overbeck, Municipal, Tommaso Melchiorre, chef du service des bâtiments, Théo Bally, du bureau d'architecture bona et de Stéphane Porzi, Syndic. Nous remercions les participants pour la visite et les réponses apportées.

La commission s'est réunie une 2<sup>e</sup> fois le lundi 19 septembre 2022 à huis clos. Suite à cette séance, nous avons demandé à la Municipalité une estimation du surcoût pour la mise en place d'une pompe à chaleur (**PAC** ci-après) géothermique en lieu et place de la chaudière à gaz. Des membres de la commission ont également rencontré la commission des finances le mercredi 21 septembre 2022 afin d'échanger sur le préavis.

Dans sa séance du 26 septembre 2022, la Municipalité a finalement accepté que les rapports des commissions soient reportés à la séance du Conseil communal du 2 novembre. Une liste de questions complémentaires a été soumise à la Municipalité qui nous a transmis en parallèle un document de synthèse du bureau d'architecture sur les variantes de chauffage. La commission s'est à nouveau réunie le mercredi 26 octobre 2022 conjointement avec la commission des finances pour étudier les nouveaux éléments demandés et portés à notre connaissance.

## **I. Préambule**

La Commune est propriétaire des bâtiments situés à l'ouest de l'Horloge depuis 1997. Actuellement, seul l'immeuble Grand-Rue 1 est occupé par un locataire. L'immeuble Pont-Levis 14 est inhabité pour des raisons de sécurité et d'insalubrité. De par leur ancienneté, ces bâtiments se dégradent avec le temps et nécessitent des travaux de rénovation conséquents. La Municipalité, consciente de cet état, a déjà étudié en 2015 un premier projet de rénovation qui devait conduire à la création d'une maison du tourisme ainsi que de chambres d'hôtes. Ce projet a été abandonné. Les différentes commissions de gestion qui ont eu l'occasion de rapporter sur ces immeubles communaux ont également donné des recommandations qui vont dans le même sens.

## **II. Projet**

### Travaux

Vu l'état des bâtiments, des travaux de réhabilitation sont régulièrement nécessaires pour les maintenir en état, en particulier l'immeuble rue du Pont-Levis 14. Dès lors, il est évident qu'une rénovation globale doit être entreprise à court terme. Du fait que les bâtiments sont classés, le service des monuments historiques a été rencontré de nombreuses fois. Concernant les investigations archéologiques, celles-ci devraient être légères puisqu'il n'est pas prévu de creuser profondément dans les fondations. Si celles-ci devaient être plus conséquentes, il faudra s'attendre à une demande de crédit supplémentaire et une modification du planning envisagé. Le projet prévoit déjà un montant de CHF 30'000.- pour ces investigations et il faut savoir que le canton pourrait les subventionner à hauteur de 50% maximum.

Lors des travaux, des échafaudages seront installés à la rue de Couvaloup et la circulation automobile interrompue.

Pour la réalisation des travaux, c'est la procédure d'appel d'offres sur invitation qui sera appliquée.

### Logements

Les chambres d'hôtes prévues dans l'étude de 2015 n'ont pas été maintenues en raison de la charge de travail de gestion requise, et ce, malgré le manque de lieux de séjour dans notre commune. Ainsi, les trois nouveaux appartements créés se rajouteront au parc locatif existant et seront gérés de manière identique. Le revenu des locations a été estimé de manière prudente de par la nature particulière des bâtiments (compromis entre l'ancienneté et le cachet des lieux).

Les locataires actuels de la Grand-Rue 1 peuvent être relogés et quitteront leur logement au 1<sup>er</sup> novembre 2022.

### Commerces

L'affectation des commerces n'est pas encore déterminée. Pour l'annexe Nord-Ouest, le genre de commerce retenu type « bar-vinothèque » est celui qui est le plus contraignant en termes d'aménagement (ventilation, meubles de cuisine, issues de secours, etc.), il est donné à titre indicatif.

### Place de l'Horloge

La place de l'Horloge fera également l'objet d'une réfection suite aux travaux des bâtiments. Le projet prévoit de remplacer les pavés actuels mais la possibilité de les conserver n'est pas exclue. Les fontaines actuelles seront supprimées et une fontaine existante au Coulet sera reprise. Il est à noter que la place a déjà fait l'objet d'une réfection en 2011 pour un montant de CHF 258'000.- (préavis 01/02.2011).

### Façades

Suite à la rénovation des deux bâtiments, il est également prévu de refaire la façade de la Tour de l'Horloge ainsi que le bâtiment adjacent. Des discussions sont en cours avec le service des Monuments et Sites qui préconise actuellement un enduit de type crépi. La Municipalité s'est engagée à faire tout son possible pour maintenir l'aspect actuel avec les pierres apparentes.

### **III. Finances**

La commission a évoqué son inquiétude quant à la maîtrise du budget et ne désire pas répéter l'expérience vécue avec la rénovation de l'auberge communale. Selon la Municipalité, le bureau d'architecte en charge du projet dispose d'une grande expérience dans le domaine de la rénovation de bâtiments historiques et devrait assurer un suivi sérieux des travaux.

Les frais d'entretien sont estimés à env. 6 à 8'000.- par année et seront donc couverts par les revenus locatifs.

### **IV. Impact sur l'environnement**

Pour donner suite à la motion « **Priorité Investissement pour le Climat** », notre commission a étudié l'aspect climatique du projet et s'étonne fortement du choix d'une chaudière à gaz et des arguments donnés sans justificatif : facilité d'installation et faible coût d'installation. Actuellement, les deux bâtiments sont déjà équipés de chaudières à gaz.

C'est pourquoi nous avons demandé un complément d'étude pour lui substituer une production d'énergie renouvelable afin d'atteindre un objectif de décarbonation et d'exemplarité pour notre commune.

Une première réponse parvenue le 20 septembre prévoyait en plus-value le budget estimatif (+/- 20%) suivant pour l'installation d'une PAC sol-eau (géothermie) de 35 kW avec env. 800 m de forages (4 sondes de 200 m par exemple). La Municipalité avait alors proposé de compter sur un budget supplémentaire de CHF 100'000.00.

Les réponses de la Municipalité ainsi que le document de synthèse du bureau d'architecture fournis mi-octobre nous donnent de nouveaux éléments et des explications plus détaillées. En résumé :

- une PAC sol-eau est une solution envisageable mais contraignante en terme d'autorisations cantonales. Toutefois, la Direction générale de l'environnement (DGE) a déjà donné un préavis favorable pour l'implantation de sondes géothermiques
- une PAC air-eau n'est pas envisageable en terme de bruit et nuisance visuelle
- un chauffage au bois n'est pas adapté en terme de surface de stockage, de ravitaillement et des fumées dégagées
- un chauffage à distance (CAD) pourrait être envisageable mais à moyen ou long terme
- un chauffage à gaz est une solution avantageuse en terme de simplicité, faible coût d'installation, performance et de mise en œuvre et constituerait une solution transitoire « acceptable » selon l'échéance de mise à disposition du CAD.

Pour la solution de géothermie, une première offre a été reçue et indique une plus-value d'environ CHF 130'000.- par rapport à une chaudière à gaz. Elle nécessite l'ajout d'une quinzaine de panneaux solaires en toiture. Ainsi, on arrive à une plus-value de CHF 150'000.- se détaillant comme suit:

Plus-value par rapport à la chaudière à gaz	CHF 130'000.00
Panneaux solaires additionnels	Estimé à CHF 20'000

Ainsi, le budget total du projet doit être augmenté en conséquence de CHF 150'000.- pour atteindre le montant de CHF 3'650'000.-.

En outre, des capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont prévus pour une production d'électricité, respectivement d'eau chaude. Les panneaux photovoltaïques devraient permettre de couvrir 20% de l'énergie électrique avec une production estimée de 1'960 à 2'660 kWh/an. Les capteurs solaires thermiques devraient fournir l'équivalent de 3'800 à 4'800 kWh. Les coûts d'installation sont estimés à env. CHF 8'000.- pour le photovoltaïque et CHF 15'000.- pour le thermique.

## **V. Amendement**

La commission, d'entente avec la Municipalité et la commission des finances, propose au conseil d'adopter l'amendement suivant :

2. que le système de chauffage mis en place dans le cadre de ces travaux soit en premier lieu un chauffage par pompe à chaleur géothermique sous réserve d'une éventuelle impossibilité technique ou juridique;
3. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de CHF 3'650'000.00 pour financer ces travaux;

## **VI. Conclusions**

La commission comprend bien la nécessité de rénover ces bâtiments afin de les préserver des dégradations et de les mettre en valeur. Il est évident pour nous tous qu'il est nécessaire de rentabiliser au mieux notre patrimoine immobilier. Toutefois, nous sommes très soucieux que notre commune montre l'exemple à suivre en matière de protection du climat au travers de ce projet.

Nous avons demandé à pouvoir rapporter lors du conseil du 2 novembre afin de pouvoir répondre à des questions supplémentaires mais, dans un premier temps, la Municipalité n'était pas favorable à ce report argumentant que tous les documents possibles avaient été fournis et qu'elle était confiante de pouvoir répondre adéquatement aux questions du conseil. Dans un deuxième temps, ce report a été accordé et a permis de recevoir des explications complémentaires ainsi qu'un nouveau chiffrage de la PAC géothermique.

La commission ad-hoc émet également les recommandations suivantes à l'adresse de la Municipalité :

- Faire de l'espace commercial rue du Pont-Levis 14 un lieu de vie chaleureux, permettre la mise à disposition du caveau pour la population et les sociétés locales

- Faire appel à la commission consultative d'urbanisme pour l'aménagement de la place de l'Horloge
- Communiquer au conseil sur l'avancement des travaux et l'attribution des locaux commerciaux

**En conclusion et vu ce qui précède, la Commission, à l'unanimité de ses membres, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :**

1. Amender les conclusions du préavis 08/08.2022 comme suit :
  1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la rénovation des bâtiments nos ECA 258 et 259, de la place de l'Horloge et la création d'espaces commerciaux;
  2. que le système de chauffage mis en place dans le cadre de ces travaux soit en premier lieu un chauffage par pompe à chaleur géothermique sous réserve d'une éventuelle impossibilité technique ou juridique;
  3. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de CHF **3'650'000.00** pour financer ces travaux;
2. Approuver le préavis 08/08.2022 tel qu'amendé

Rapport établi à Saint-Prex, le 31 octobre 2022

Au nom de la commission

A blue ink signature, appearing to read 'Chavannes', written over a horizontal line.

Jean-François Chavannes  
rapporteur