



CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX
COMMISSION DES FINANCES

Saint-Prex, le 16 juin 2025

Au Conseil communal de Saint-Prex

Rapport de la Commission des finances sur le préavis no 09/06.2025
Demande d'un crédit complémentaire de CHF 365'000.00 TTC destiné à compléter le
financement du projet de rénovation des bâtiments ECA nos 258 et 259 de la place de
l'Horloge

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie les 2 juin, 10 juin et 14 juin derniers, le 10 juin sur place et en présence de Monsieur Stéphane Porzi, Syndic et de M. Jan Von Overbeck, municipal ainsi que de Mme Miriam Radermarcher Pilloud, déléguée du Maître de l'ouvrage et des membres de la Commission ad hoc chargée du préavis no 10/06.2025. Il a été répondu à nos diverses questions lors de cette séance ce dont nous remercions les participants.

La Commission des Finances a pu siéger à 6 lors de la séance du 2 juin, Mme Sylvie Fuchs n'a pu participer aux trois séances, Mme Maud Favre n'a pu participer aux séances des 10 et 14 juin. M. Denis Oggiano n'a pu participer à la séance du 10 juin et M. Sylvain Rodriguez n'a pu participer à celle du 14 juin. A noter toutefois que des remarques ont pu être faites par chacun des membres par échange de courriels, à charge pour le soussigné de les consolider dans le présent rapport.

Ne se penchant que sur les aspects financiers du préavis, la Commission des finances constate ce qui suit.

Lors de l'élaboration du rapport sur le préavis 08/08.2022 dont le préavis objet du présent rapport est un complément, la Commission des finances s'était réunie à trois reprises dont deux fois avec la Commission ad hoc.

Dans son rapport de 2022, la Commission des finances avait alors souligné le fait que le préavis 08/08.2022 ne reposait pas sur des soumissions rentrées et que l'urgence des travaux ne justifiait pas cette situation compte tenu du fait que plusieurs commissions de gestion avaient demandé que le projet de rénovation des bâtiments de la place de l'Horloge avance.

Cette situation avait conduit la Commission des finances à réserver le risque de dépassements importants faute d'offres fermes et précises.

Le préavis de 2022 indiquait que « les coûts du projet ont été calculés par le bureau d'architectes selon un cahier des charges détaillé des travaux ». Le préavis mentionnait en outre que « la marge de précision est de +/- 10% selon les normes SIA (phase projet) ».

C'est le lieu ici de préciser un point qui, pour une partie de la Commission des finances, n'était pas clair. La Municipalité nous a confirmé que les montants soumis au Conseil communal n'incluent pas le risque de dépassement. La Municipalité considère en effet que les dépassements de certains

postes se compenseront avec des économies sur d'autres postes, ce qui semble être corroboré en pratique, selon la Municipalité.

Ceci étant précisé, il est ressorti de la discussion du 10 juin dernier que le poste divers et imprévus de CHF 232'800.- figurant dans le décompte de 2022 constituait bien une couverture de dépassement à prendre en compte dans le risque de + 10% selon les normes SIA ce qui signifie que le montant de CHF 3'500'000.- voté par le Conseil communal couvrirait un éventuel dépassement de 7,2% (232'800 ./ 3'249'800*100).

Ainsi, le montant de CHF 365'000.- sollicité aujourd'hui par la Municipalité porte le dépassement à CHF 570'450.- net de TVA, soit 17,5% (570'450 ./ 3'249'800*100).

Dans la mesure où le rendement locatif ne sera pas sensiblement amélioré par ces montants supplémentaires, même en prenant en compte les plus-values objets du préavis no 10/06.2025, il en découle que la rentabilité de cet investissement sera péjorée d'autant.

Toutefois, il faut rappeler que l'investissement est de nature mixte dans la mesure où une partie des travaux sur la place même de l'horloge relève de l'entretien du patrimoine administratif et non du patrimoine financier contrairement aux appartements et au bistrot.

C'est ainsi que dans le tableau de calcul du rendement contenu dans le rapport de la Commission des finances de 2022, CHF 335'000.- avaient été retranchés pour prendre en compte la part d'investissement sur le patrimoine administratif.

Ce tableau, actualisé du montant objet du préavis 09/06.2025, se présente comme suit :

Rapport sur préavis 09.06.2025			
Montant achat (à l'époque)			910'000
Coûts des travaux selon préavis 08.08.2022			3'500'000
Coûts rénovation Place de l'Horloge + façade tour de l'Horloge (patrimoine admin)			-335'000
Plus-value PAC géothermique			150'000
Dépassement selon préavis 2025 06 09			365'000
Montant déterminant			4'590'000
Etat locatif net			166'265
Frais d'entretien	0.50%	22'950	
Intérêts	1.50%	68'850	
Résultat net			74'465
Rendement net (avant amortissements de 3,3%)			1.62%

Le projet passe ainsi d'un rendement net de 1,85%, selon le calcul de 2022, à un rendement net, avant amortissements, de 1,62%.

A noter ici que dans le devis estimatif présenté dans le préavis, il faut considérer la réserve de CHF 200'000.-, correspondant à 10% du montant restant à facturer, hors subventions. En effet, les subventions ne doivent en aucun cas être incluses dans les montants objets des préavis et la Municipalité nous a bien confirmé le 10 juin qu'une erreur s'était glissée dans le préavis à ce sujet.

Le préavis indique donc les montants des dépassements réels correspondants aux travaux déjà facturés et ajoute CHF 200'000 de risques de dépassements sur le montant du solde des travaux

restant à facturer. Si les subventions par CHF 85'000.- sont obtenues, le coût total de l'ouvrage en sera réduit d'autant.

Comme cela ressort du tableau ci-dessus, le rendement locatif prévu est de CHF 166'265. Or, il est apparu lors des discussions tenues le 10 juin dernier que le loyer attendu de l'établissement « bar-vinothèque », soit CHF 58'140.-/an ou 35% du revenu locatif total, était très ambitieux, même après 3 ans d'exploitation, de sorte que la Commission des finances juge que le rendement réel de cet investissement sera très probablement inférieur au résultat qui ressort du tableau présenté ici.

Comme en 2022, la Commission des finances relève que le calcul ne prévoit pas d'amortissement (3,3%) et que l'intérêt retenu de 1,5% (le calcul de 2022 prévoyait 1,2%) laisse peu de marge de manœuvre même au vu de la baisse récente des taux.

Enfin, la Commission des finances a réduit les frais d'entretien à 0,5% de l'investissement global (le calcul de 2022 prévoyait 1%), jugeant que la forte part du gros œuvre, permettait de sortir de la règle usuelle de 1%. Si l'on part de l'idée que le montant des frais d'entretien retenu, soit CHF 22'950 pourrait couvrir les frais de remplacement des installations des bâtiments, ceci permettrait de renoncer à prendre en compte l'amortissement de 3,3% pour estimer le rendement de cet investissement même si ces 3,3%, soit CHF 151'470 sera bien entendu porté en déduction dans les comptes de la Commune, conformément aux règles de MCH2.

En résumé, même avec des revenus locatifs « à plein », cet investissement qui ressort du patrimoine financier sera au mieux très légèrement autoporteur économiquement mais clairement déficitaire comptablement. Il péjorera donc de manière substantielle la marge d'autofinancement du patrimoine financier.

Cette situation incite la Commission des finances à insister sur la nécessité de procéder à des calculs les plus précis possibles en amont, avec l'aide de mandataires disposant de toute l'expérience nécessaire, et à ne pas décider de travaux sous la pression de l'urgence, comme cela a été le cas ici. Le fait que, comme cela ressort du préavis suivant 10/06.2025, il a été décidé de « professionnaliser » le concept de bistrot en cours de travaux, ne fait que renforcer la Commission des finances dans sa recommandation.

Toutes ces considérations de la Commission des finances ne sont toutefois pas de nature à refuser le préavis pour la simple et bonne raison que nous nous trouvons à un stade du projet qui, de l'avis de la Commission des finances, contraint la Commune à aller jusqu'au bout.

En raison de ce qui précède, la Commission des finances recommande d'approuver ce préavis.

Ceci étant précisé, la Commission des finances vous invite dès lors, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- Vu le préavis municipal n°09/06.2025
- Entendu le rapport de la commission chargée de l'étudier
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à poursuivre les travaux de rénovation des bâtiments ECA nos 258 et 259 de la place de l'Horloge ;
2. de lui accorder le crédit complémentaire nécessaire, soit la somme globale de CHF 365'000.00 TTC ;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par un emprunt ou par les recettes courantes communales.

Pour la Commission des Finances :



Nicolas Cottier, Pdt