



Préavis n° 09/06.2025 – section des bâtiments

Demande d'un crédit complémentaire de Fr. 365'000.00 TTC destiné à compléter le financement du projet de rénovation des bâtiments ECA n°s 258 et 259 de la place de l'Horloge

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule et contexte général

La Commune de Saint-Prex est propriétaire des bâtiments sis à la Grand-Rue 1 (ECA n° 259, parcelle n° 54, note 2 au recensement architectural) et à la rue du Pont-Levis 14 (ECA n° 258, parcelle n° 55, note 3 au recensement). Ces deux immeubles, acquis en 1997, font partie du patrimoine communal. Mis à part un appartement vétuste, ils sont restés en grande partie inoccupés durant de longues années en raison de leur état. Quelques aménagements provisoires ont permis leur utilisation ponctuelle lors de manifestations (Marché au Bourg, TicToc, Jeudis de l'Avent, etc.), mais leur état général s'est dégradé avec le temps.

En 2022, soit 25 ans après leur acquisition, la Municipalité a présenté un projet de réhabilitation complète de ces bâtiments emblématiques du Bourg. Par son préavis n° 08/08.2022, la Municipalité a sollicité et obtenu du Conseil communal un crédit de Fr. 3'500'000.00 pour financer leur rénovation et la création de nouveaux espaces commerciaux. Ce crédit a été approuvé par le Conseil communal en septembre 2022. En complément, un crédit additionnel de Fr. 150'000.00 a été accordé pour l'installation de pompes à chaleur visant à améliorer l'efficacité énergétique du projet. À cette étape, les exigences précises de la DGIP – Monuments et Sites (MS) n'étaient pas encore connues. Le permis de construire a été délivré en décembre 2022 et les appels d'offres ont été réalisés courant 2023 et 2024.

Les travaux préliminaires ont débuté à la fin de l'année 2023. Début 2024, les démolitions intérieures et investigations archéologiques préalables ont eu lieu. Le chantier s'est poursuivi avec les interventions sur la structure des bâtiments et le gros œuvre, suivis par les aménagements intérieurs. Toutefois, divers aléas et adaptations en cours de projet ont prolongé la durée des travaux au-delà de l'échéance initialement prévue. À ce jour, le projet de rénovation entre dans sa phase finale concernant le bâtiment lui-même. L'aménagement des extérieurs sur la place de l'Horloge et les finitions intérieures suivront en été/automne 2025. La mise en service des nouveaux locaux est désormais envisagée pour l'automne 2025.

Il convient de rappeler que ce projet vise à préserver le patrimoine bâti communal tout en redonnant vie à des immeubles stratégiquement situés au cœur du Bourg. La rénovation est menée dans une démarche de haute qualité environnementale et de maîtrise des coûts à long terme. Au final, les bâtiments rénovés offriront à la population et aux visiteurs de Saint-Prex de nouveaux espaces, tant privés que publics, contribuant à la dynamisation du centre historique.

Au cours de la réalisation du projet, il est apparu que le budget initial approuvé en 2022 était insuffisant pour couvrir l'ensemble des coûts. La réserve prévue de Fr. 232'800.00, soit 6,6%, était fortement sous-évaluée pour ce type de chantier sur un bâtiment ancien et de plus classé par les Monuments et Sites. L'expérience montre qu'une réserve de 15% au moins est préconisée. Les premiers écarts budgétaires sont apparus lors des appels d'offres du gros-œuvre (maçonnerie, charpente). Ils ont pu être compensés par des transferts depuis les postes «divers et imprévus». Le budget général a ainsi été maintenu jusqu'à fin 2024. C'est début 2025, à la réception des factures finales du gros-œuvre, que le dépassement s'est confirmé.

Afin de pouvoir poursuivre les travaux et réduire les impacts négatifs sur le planning, la Municipalité sollicite exceptionnellement un traitement en urgence de ce préavis, conformément à l'art. 44 du règlement du Conseil.

Art. 44.- La commission rapporte à une date subséquente. L'assemblée ou le bureau peut, le cas échéant, lui impartir un délai pour le dépôt de son rapport. La commission ne peut rapporter à la séance même où elle a été constituée, **sauf cas d'urgence reconnu par une décision du Conseil à la majorité des trois quarts des membres présents.**

II. Explications détaillées des raisons du dépassement

Une analyse a été faite des raisons du dépassement avec le but de comprendre, ainsi que de voir si dans le contrôle des coûts des adaptations pouvaient être possibles. Celle-ci a montré que les dépassements actuels sont en relation avec des factures payées (environ 40% du budget total) et sont de ce fait incompressibles. Au vu de ce qui précède, nous sommes contraints de soumettre au Conseil communal en urgence cette demande de crédit complémentaire.

L'analyse révèle les facteurs suivants et explique le dépassement de coûts observé:

Travaux imprévus et exigences supplémentaires: Comme c'est souvent le cas dans la rénovation de bâtiments anciens et classés, des découvertes et contraintes imprévues sont survenues, notamment, lors des démolitions préparatoires, des anciennes fondations et structures non documentées ont dû être dégagées, engendrant des frais supplémentaires. De plus, des éléments de charpente fortement endommagés ont dû être remplacés en cours de chantier. Par ailleurs, les Monuments et Sites ont imposé certaines exigences supplémentaires en cours de projet, afin de respecter le caractère patrimonial des immeubles (méthodes de restauration spécifiques, conservation de certains éléments initialement destinés à être remplacés, etc.), ce qui a alourdi les coûts de construction. Enfin, certaines tâches ont été sous-estimées lors de la planification initiale, en particulier le temps nécessaire pour la restauration minutieuse des façades protégées.

Adaptations du projet et choix qualitatifs: La Municipalité a également apporté quelques adaptations au projet en vue d'améliorer la qualité et la fonctionnalité des espaces futurs. Un choix de matériel sanitaire de meilleure qualité que prévu initialement a été fait pour les salles d'eau des logements, ce qui représente un surcoût d'environ Fr. 25'000.00. Ces décisions, prises dans l'intérêt à long terme du projet (valeur ajoutée et revenus locatifs accrus), ont un impact financier immédiat sur le chantier.

Perte d'une subvention énergétique: Une subvention de Fr. 15'000.00 liée à l'isolation thermique du bâtiment a dû être abandonnée. Initialement, le projet prévoyait une isolation complète de l'enveloppe des bâtiments, afin d'obtenir une aide financière du programme cantonal d'économie d'énergie. Or, les Monuments et Sites ont refusé l'ajout de certains éléments isolants jugés incompatibles avec la préservation du caractère patrimonial des façades. En conséquence, l'isolation n'est que partielle et le projet n'a pas pu remplir les conditions pour toucher la subvention énergétique escomptée, créant un manque à gagner de Fr. 15'000.00 par rapport aux prévisions. Ainsi, les subventions potentielles sont actuellement de Fr. 85'000.00. Elles ont été déduites à tort du contrôle des coûts de l'architecte.

Évolution des coûts et inflation: Depuis l'établissement du budget en 2022, le secteur de la construction a subi une hausse générale des coûts, due notamment à l'inflation des coûts des matériaux et aux tensions sur les chaînes d'approvisionnement (augmentation de 10,66% entre l'indice de la construction d'octobre 2021: 104,1 et celui d'octobre 2024: 115,2, ce qui correspond à un surcoût de Fr. 200'000.00 pour le CFC2 bâtiment). De plus, le taux de TVA a été relevé au 1^{er} janvier 2024 (passant de 7,7% à 8,1%), ce qui renchérit l'ensemble des prestations facturées à partir de cette date.

L'ensemble de ces éléments – travaux supplémentaires indispensables, améliorations qualitatives décidées, subventions non obtenues et hausse des coûts externes – explique le dépassement de budget constaté. Afin de terminer le projet dans les règles de l'art et de pouvoir financer intégralement toutes les dépenses, il nous est nécessaire de solliciter un crédit complémentaire.

III. Coûts actualisés et crédit complémentaire

L'analyse des surcoûts du 24 avril 2025 (document du contrôle des coûts de l'architecte) est mise en relation avec les factures payées pour Fr. 1'585'693.00, soit 43,4% du budget initial. Les dépassements concernent les postes «bâtiment» décrits ci-dessous, ainsi que le changement de TVA et surtout l'augmentation de l'indice à la construction.

La majorité du surcoût est due aux imprévus du chantier et aux exigences des MS dans le permis de construire, avec les précisions suivantes:

- Imprévus lors des démolitions, découvertes d'anciennes fondations,
- Imprévus et complications des raccordements des eaux usées,
- Demande du SUI d'ajouter une chambre des eaux usées (pente insuffisante),
- Travaux de maçonnerie et béton (quantités et renforcements supplémentaires / ingénieur civil),
- Renforcements des charpentes et planchers (éléments altérés non visibles),
- Rénovation des pierres de tailles selon exigences MS sur recommandations de l'expert,

- Restauration des crépis à l'ancienne selon exigences MS sur recommandations de l'expert,
- Rénovation et conservation de menuiseries existantes selon exigences MS sur recommandations de l'expert,
- Panneaux solaires photovoltaïques teintés selon exigences MS,
- Hausses fournitures chauffage et sanitaire.

Tout cela porte le dépassement à un chiffre arrondi de Fr. 165'000.00 pour les postes «bâtiment». Ceci représente 10,4% de dépassement sur les 43% de factures déjà payées. Le budget restant est actuellement Fr. 2'064'307.00 soit 57%.

Ainsi, en gardant la même marge de 10%, y compris l'indice à la construction et la TVA de 8,1%, une rallonge de Fr. 200'000.00 est nécessaire, afin d'absorber les incertitudes qui subsistent dans ce projet (marché de la construction toujours volatile et dernières finitions en cours).

C'est pourquoi nous sollicitons, via le présent préavis, un crédit complémentaire de Fr. 365'000.00 (+10% du préavis initial). Ce montant permettra de boucler définitivement le financement du projet sans devoir revenir à nouveau devant le Conseil communal.

IV. Devis estimatif

Préavis n° 08/08.2022 – Travaux de rénovation	Fr. 3'500'000.00
Préavis supp. – pompes à chaleur	Fr. 150'000.00
Augmentation TVA (passage de 7,7% à 8,1% en 2024)	<u>Fr. 12'000.00</u>
	Fr. 3'662'000.00

Factures payées (contrôle des coûts du 24.04.2025)	Fr. 1'585'693.00
--	------------------

Pourcentage du budget initial: 43%

Dépassements:

Imprévus lors des démolitions, découvertes d'anciennes fondations	Fr. 15'000.00
Imprévus et complications des raccordements EU	Fr. 10'000.00
Demande du SUI d'ajouter une chambre EU	Fr. 15'000.00
Travaux de maçonnerie et béton	Fr. 20'000.00
Renforcements des charpentes et planchers	Fr. 20'000.00
Rénovation des pierres de tailles selon exigences MS	Fr. 10'000.00
Restauration des crépis à l'ancienne selon exigences MS	Fr. 15'000.00
Rénovation et conservation de menuiseries existantes selon exigences MS	Fr. 15'000.00
Solaire PV teinté selon exigences MS	Fr. 20'000.00
Hausse fournitures chauffage et sanitaire	<u>Fr. 25'000.00</u>

Sous-total 1 – dépassements effectifs (env. 10% des factures payées)	Fr. 165'000.00
---	-----------------------

Réserve (env. 10% du budget restant, y compris subventions)	<u>Fr. 200'000.00</u>
---	-----------------------

Total TTC – crédit complémentaire	Fr. 365'000.00
--	-----------------------

TVA 8,1%	Fr. 27'350.00
----------	---------------

Total HT	Fr. 337'650.00
----------	----------------

V. Incidences financières

Malgré le surcoût enregistré, la rentabilité du projet demeure assurée. Les nouvelles surfaces (appartements et locaux commerciaux, y compris le café-vinothèque) devraient générer des revenus locatifs annuels estimés entre Fr. 150'000.00 et Fr. 180'000.00, selon le positionnement sur le marché et l'occupation effective. Même en tenant compte de l'augmentation de l'investissement initial, ces revenus permettront de couvrir les charges d'exploitation courantes (entretien, assurances, amortissements) et de dégager un solde positif. Celui-ci alimentera le fonds de provision pour faire face aux dépenses futures. Le retour sur investissement du projet pourrait être légèrement allongé en raison du crédit supplémentaire, mais il reste acceptable au vu de la valorisation du patrimoine communal réalisée. Par ailleurs, certaines aides pourraient encore être obtenues a posteriori (par exemple, une subvention patrimoniale cantonale pourrait être versée une fois les travaux terminés), ce qui réduirait d'autant l'engagement net de la Commune.

Ce crédit complémentaire n'entraîne aucun changement du plan d'amortissement initialement prévu. L'amortissement de cette dépense supplémentaire reste fixé sur une durée de 30 ans dès 2026, avec des tranches annuelles de Fr. 12'200.00, le solde étant amorti la dernière année.

VI. Impact sur l'environnement

Le projet de rénovation intègre les principes du développement durable. Les bâtiments, bien que partiellement limités en isolation thermique pour des raisons patrimoniales, seront équipés d'un système de chauffage performant (pompes à chaleur) et respecteront autant que possible les normes énergétiques en vigueur (référence SIA 380/1). Le remplacement des anciennes installations et l'amélioration de l'efficacité énergétique globale contribueront à réduire l'empreinte environnementale des immeubles à long terme.

VII. Conclusion

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- vu le présent préavis municipal
- entendu les rapports des commissions chargées de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

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

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 mai 2025

Au nom de la Municipalité

Le Syndic	La Secrétaire
	
S. Porzi	A. Guyomard



Délégué municipal: M. Jan von Overbeck, municipal

Préavis déposé devant le Conseil communal en séance du 18 juin 2025